

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE COMBRIT

Finistère

1 - Rapport de présentation

PLU en vigueur approuvé le : 21 mars 2018

*Modification de droit commun n°1 approuvée
le : 23 octobre 2019*

*Modification de droit commun n°2 approuvée
le : 28 mars 2024*

*Modification simplifiée n°1 approuvée
le : 02 avril 2025*

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
1. LE CONTEXTE	5
2. LA SITUATION ADMINISTRATIVE	11
3. SITUATION GEOGRAPHIQUE GENERALE.....	12
4. QUELQUES DONNEES HISTORIQUES	13
 1. DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE.....	 14
1.1. LA POPULATION	15
1.2. LES ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES	20
1.3. L'HABITAT ET SES DYNAMIQUES	36
1.4. LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES	47
 2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	 61
2.1. LE MILIEU PHYSIQUE	62
2.2. LA RESSOURCE EN EAU	67
2.3. LA BIODIVERSITE	80
2.4. RISQUES ET NUISANCES	99
2.5. LE CLIMAT, L'AIR ET L'ENERGIE	106
2.6. LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI ET ARCHEOLOGIQUE	112
2.7. LES PAYSAGES	117
2.8. LE DIAGNOSTIC URBAIN	124
 3. BILAN DU POS, ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LA CAPACITE DE MUTATION DES ESPACES	 132
3.1. LE BILAN DU POS	133
3.2. LA CONSOMMATION D'ESPACE	136
3.3. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS	140
3.4. LES ENJEUX POUR DEMAIN	144
3.5. LES CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN	146
 4. EXPLICATIONS ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU	 148
4.1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES.....	149
4.2. LE POTENTIEL D'ACCUEIL DU PLU	165

4.3. LA JUSTIFICATION DU ZONAGE, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	176
4.4. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLU	218

5. SURFACES DES ZONES 233

6 - COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX ET AVEC LA LOI LITTORAL..... 240

6.1. LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE ET LES SAGE DE L'ODET ET DE L'OUEST CORNOUAILLE	241
6.2. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE L'OUEST CORNOUAILLE	244
6.3. LA COMPATIBILITE AVEC LE PLH DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD	256
6.4. LA COMPATIBILITE AVEC LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL.....	264
6.5. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE) DE BRETAGNE	318

7 – ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 320

7.1. RAPPELS DU CONTEXTE ET DU CADRE REGLEMENTAIRE	321
7.2. PRESENTATION DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN	322
7.3. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	381
7.4. LES MESURES ENVIRONNEMENTALES.....	397

8- INDICATEURS 417

8.1. LES INDICATEURS DE SUIVI DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	418
8.2. LES INDICATEURS DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS	421

9- RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 423

9.1. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	424
9.2. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	425
9.3. LA PROTECTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE AU TRAVERS DU PLU	427
9.4. L'ARTICULATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC LES DOCUMENTS DE REFERENCE	429
9.5. LES CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN	430
9.6. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	433
9.7. LES MESURES ENVIRONNEMENTALES.....	436
9.8. LES MESURES DE SUIVI	437



INTRODUCTION

1. LE CONTEXTE

Par délibération en date du 25 janvier 2012, le conseil municipal de Combrit a prescrit la révision du POS approuvé le 29 octobre 1982 et modifié le 05 mai 2006, afin d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme destiné à succéder au Plan d'Occupation des Sols.

Aussi, la commune a fait l'objet d'une annulation de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 21 février 2008, par décision du tribunal administratif de Rennes en date du 16 décembre 2011.

« Il convient aujourd'hui de définir un nouveau projet de développement pour la commune par la mise en œuvre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme qui remplace depuis la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 les Plans d'Occupation des Sols.

Le Plan Local d'Urbanisme devient le cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement de la commune pour les 15 prochaines années.

Il concernera de nombreux enjeux sociaux, économiques et environnementaux sur le territoire de notre commune.

Ce document devra prendre en compte les évolutions législatives (loi Urbanisme et Habitat) et notamment les lois portant engagement national pour l'environnement dites « Grenelle 1 et 2 ».

Il devra prendre en compte les orientations des SAGE de l'Odé et du Pays Bigouden. »

Ce Plan local d'Urbanisme devra également tenir compte des documents en cours d'élaboration et à venir : SAGE Pays Bigouden-Cap Sizun, Programme Local de l'Habitat, SCOT Ouest Cornouaille, Plan Climat Energie, Plan de prévention des risques de submersion marine et inventaire zones humides validé.

Le PLU se devra d'être conforme avec la Loi Littoral.

Le PLU devra permettre de concevoir un projet de commune durable en recherchant un aménagement économe de l'espace et la préservation des espaces naturels.

Le PLU devra se concevoir comme un projet global et concerté qui intégrera les différents potentiels de notre commune, à savoir :

- ❖ *La dimension environnementale par la valorisation des paysages et la protection des espaces naturels*
- ❖ *La dimension maritime et touristique par le renforcement et la modernisation des infrastructures*
- ❖ *La dimension agricole par la préservation d'une activité agricole dynamique et diversifiée*
- ❖ *La dimension économique par la prise en compte des principaux axes de communication de notre commune située aux portes du Pays Bigouden, d'une part sur la route départementale Nord-Ouest, voie express en direction de Quimper et d'autre part, au pont de Cornouaille.*

Le Plan local d'Urbanisme devra permettre à la commune d'assurer, selon les principes du développement durable les objectifs suivants :

❖ **Lier la croissance démographique et la maîtrise du foncier.**

- *Permettre la croissance démographique de la commune en assurant l'accueil de nouveaux habitants dans le respect des principes de la mixité sociale, générationnelle et urbaine.*
- *Accompagner l'expansion de nos agglomérations dans un contexte d'optimisation de nos infrastructures.*
- *Renforcer l'unité de nos espaces urbanisés, en délimitant le pourtour des enveloppes bâties tout en permettant une économie d'espace par la densification de nos villages et hameaux.*

- Permettre la mise en œuvre de forme d'habitats compatibles avec les évolutions en matière de consommation d'énergie.
- ❖ **Assurer la préservation d'une activité agricole dynamique et diversifiée.**
 - Fixer les limites au développement de l'urbanisation en tenant compte des limites parcellaires pour préserver l'espace agricole et garantir une stabilité à l'installation et à la modernisation des exploitations.
 - Prévoir des possibilités de développement d'une agriculture de maraîchage en zone agricole et en zone urbaine.
 - Maintenir et préserver autant que possible la structure bocagère.
- ❖ **Assurer le développement et la préservation de toutes les activités maritimes.**
 - Pérenniser et développer les activités de pêche, conchyliculture, agriculture marine, tant sur nos estuaires que sur nos espaces côtiers.
 - Pérenniser et développer les activités et infrastructures liées aux transports, à la plaisance, à la construction navale et aux loisirs nautiques.
- ❖ **Renforcer l'accessibilité du territoire et les déplacements alternatifs.**
 - Encourager les déplacements alternatifs, favoriser le maillage des liaisons douces entre quartiers.
 - Accompagner le développement d'une politique de transports collectifs.
 - Assurer une continuité de cheminement piéton entre les différents quartiers.
 - Affirmer la centralité de l'agglomération du bourg de Combrit autour des équipements structurants : salle de sports, salle multi-activité, espace collectif et sportif, zone commerciale et artisanale.
- ❖ **Développer l'économie en favorisant l'accueil des entreprises et en renforçant l'attractivité commerciale**
 - Favoriser la création et le développement des zones d'activités au plus près des infrastructures routières
- ❖ **Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel, historique, religieux et urbain du territoire**
 - Protéger les caractéristiques paysagères et environnementales de notre territoire communal en :
 - Préservant les vues et les perspectives.
 - Protégeant les éléments de paysage et les espaces naturels.
 - Incitant à une meilleure intégration paysagère de l'urbanisation.
 - Assurant la protection des trames vertes et bleues et la continuité des corridors écologiques et biologiques.
 - Favorisant le développement des énergies renouvelables et les modes de construction respectueux de l'environnement.
 - Prenant en compte les nuisances et les risques naturels, notamment liés à la submersion marine.
 - Préservant le patrimoine historique et religieux de notre commune.

Rappel de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- 1° L'équilibre entre :
 - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
 - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Dans le cadre de cette élaboration de PLU, les dernières évolutions législatives ont été intégrées, notamment les dispositions relatives aux lois d'Engagement National pour l'Environnement, dites lois Grenelle, les dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé, dite loi ALUR ainsi que celle de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite loi Macron.

Il est à noter également que la commune de Combrit n'a pas souhaité s'engager dans le contenu modernisé du PLU comme le permet le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU.

En effet, étant donné l'état d'avancement du projet de PLU, la commune a estimé qu'une intégration de l'ensemble des évolutions de ce décret (notamment sur le rapport de présentation, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou la partie écrite du règlement) pourrait conduire à un prolongement des délais dans la procédure.

Aussi, le présent PLU reste régi par l'ancien contenu du PLU. Le PLU sera arrêté sans délibération optant pour le contenu modernisé du PLU.

Sur la forme, les dispositions des articles R.123-1 à R.123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 demeurent applicables au présent PLU de Combrit car sa mise en place a été engagée avant le 1^{er} janvier 2016. Toutefois, le PLU intègre l'ensemble des évolutions liées à la recodification du code de l'urbanisme.

Une procédure de modification de droit commun n°1 a été prescrite par un arrêté du maire le 24 août 2018 et portait sur les objets suivants :

- Reclasser le secteur de Kerlec et Kerlec-Penker en zone naturelle (N) ;
- Reclasser le secteur de Ty-Robin en zone naturelle (N) ;
- Reclasser les secteurs de Poulfeunteun, Pen Ar Coat en zone agricole (A) ;
- Supprimer les liaisons douces à Keroulun et partiellement à Boneze ;
- Mettre en concordance le document graphique des servitudes d'utilité publique avec le site patrimonial remarquable et le zonage des eaux usées ;
- Adapter le règlement écrit (notamment sur les surfaces des extensions en zone A et N, les hauteurs).

Elle a été approuvée le 23 octobre 2019.

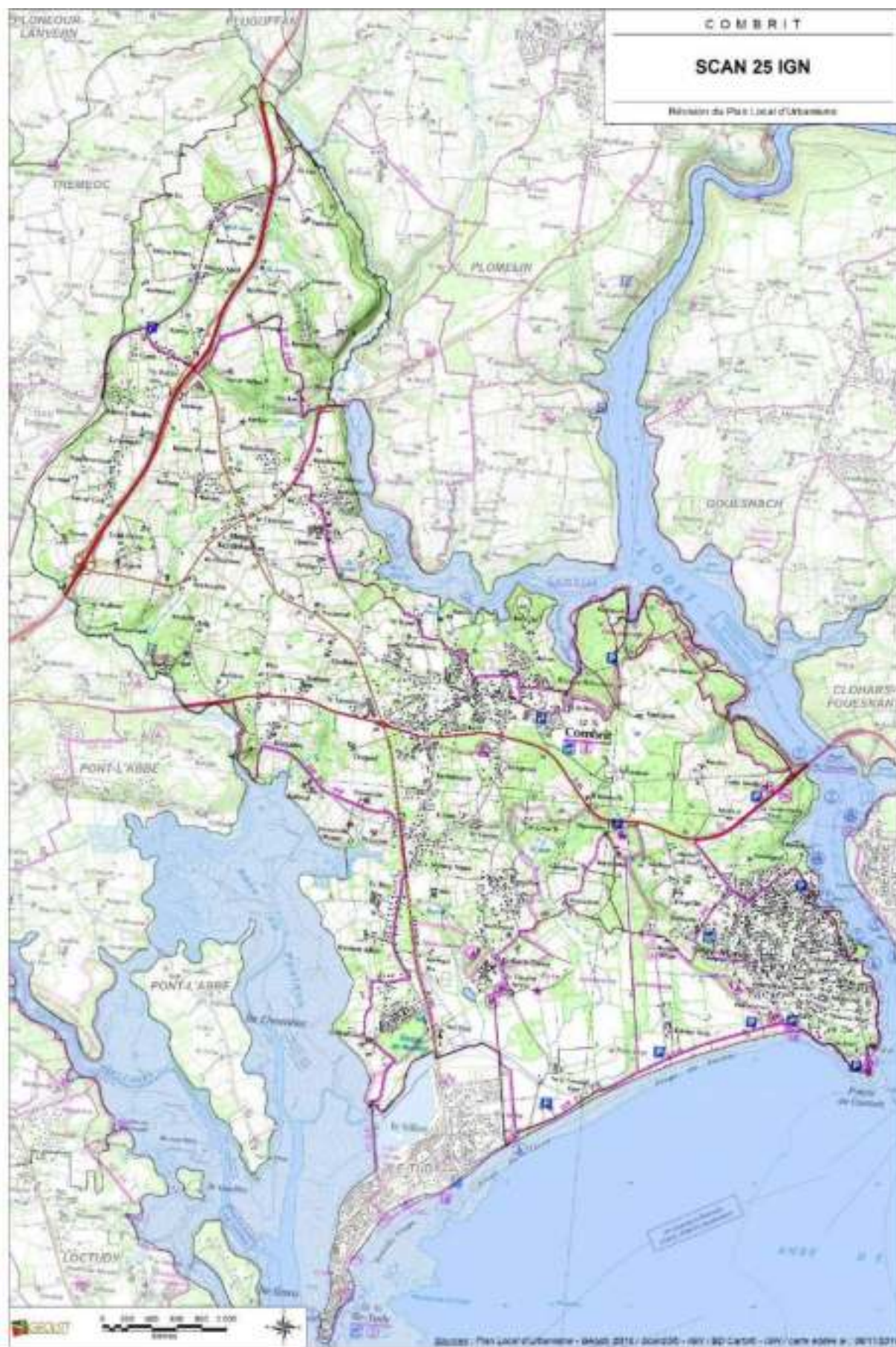
Une procédure de modification de droit commun n°2 a été prescrite par un arrêté du maire le 16 décembre 2021 et avait pour objet les points suivants :

- Modification du règlement écrit, pour d'une part supprimer la limitation de surface pour les extensions des bâtiments autres que les habitations en zone Ai et Ni, ajouter la possibilité en zone A de restaurer les bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs et enfin faciliter l'implantation de constructions alternatives ;
- Adapter le règlement graphique pour, rectifier l'erreur de zonage du périmètre SPR du Bourg, prendre en compte la nouvelle catégorisation des routes départementales, permettre la réalisation d'un projet d'installation de résidences démontables, mettre à jour l'inventaire des zones humides, modifier le zonage d'une parcelle à proximité du bourg en UHc afin d'y ouvrir des possibilités de création de logements, mettre en concordance le zonage du site du Moulin de l'Ecluse avec le PLU de Pont-l'Abbé et enfin modifier le zonage du secteur de Ty-Rhu pour le mettre en conformité avec le SCOT de l'Ouest Cornouaille ;
- Mettre à jour et adapter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs de Trevennec afin de prendre en compte le nouvel inventaire des zones humides et de Kroas-Hent destiné à accueillir des résidences démontables ;
- Mettre à jour les annexes servitudes d'utilité publique concernant l'abrogation des servitudes radio-électriques de protection contre les perturbations électromagnétiques (PT1) et contre les obstacles (PT2) au profit d'orange.

Elle a été approuvée le 28 mars 2024 et l'ensemble des éléments modifiés ont été mis à jour dans le présent rapport de présentation. Au cours de ce travail, il est également apparu que certains objets de la modification n°1 n'avaient pas été intégrés dans le présent rapport de présentation, l'actualisation issue de la modification n°1 a donc été réalisée.

En parallèle, une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU a été prescrite par un arrêté du maire en date du 30 novembre 2021, en application de l'article 42 de la loi ELAN du 28 novembre 2018, afin d'intégrer les deux secteurs déjà urbanisés (SDU) identifiés par le SCOT Ouest Cornouaille. L'objectif de cette procédure était de délimiter précisément chacun des SDU identifiés et d'en définir les modalités de construction.

Elle a été approuvée par délibération du conseil communautaire du 2 avril 2025.





2. LA SITUATION ADMINISTRATIVE

La commune de Combrit fait partie :

- **du département du Finistère,**
- **de l'arrondissement de Quimper,**
- **du nouveau canton de Plonéour-Lanvern** qui regroupe les communes de Combrit, Gourlizon, Guiler-sur-Goyen, l'Île-Tudy, Landudec, Peumerit, Plogastel-Saint-Germain, Plomeur, Ploneour-Lanvern, Plovan, Plozévet, Pouldreuzic, Saint-Jean-Trolimon, Tréguennec, Tréméoc et Tréogat.
- **de la communauté de communes du Pays bigouden sud** créée le 15 décembre 1999 et regroupant les 12 communes suivantes : Combrit, l'Île-Tudy, le Guilvinec, Loctudy, Penmarc'h, Plomeur, Plobannalec-Lesconil, Pont-l'Abbé, Saint-Jean-Trolimon, Tréfiagat, Tréguennec et Tréméoc. Elle s'étend sur 16 710 hectares et compte 37 866 habitants selon les données INSEE de 2021 ;
- **du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Ouest Cornouaille** approuvé le 21 mai 2015 et modifié le 4 octobre 2021, qui regroupe 4 communautés de communes. L'organisme en charge de la conduite de cet outil de planification est le Syndicat Intercommunaire Ouest Cornouaille Aménagement (SIOCA) ;
- **du Pays de Cornouaille.**



D'après les données statistiques INSEE publiées en janvier 2024 pour la commune de Combrit, la population communale en 2021 est de 4 247 habitants (contre 4 011 habitants en 2015).

3. SITUATION GÉOGRAPHIQUE GENERALE

Située au Sud 18 km de Quimper et à 6 km à l'Est de Pont l'Abbé, la commune de Combrit présente une superficie de **2 407 hectares** (données cadastrales – Géobretagne) et s'étire sur près de 8,5 kilomètres du Nord au Sud et près de 3,5 kilomètres d'Est en Ouest.

Elle est limitée à l'Ouest par la rivière de Pont l'Abbé (anse du Pouldon) et par la commune de Pont l'Abbé, au Nord-Ouest par la commune de Tréméoc, au Nord Est par la commune de Plomelin et à l'Est, au-delà de la rivière de l'Odét, par les communes de Gouesnac'h, Clohars-Fouesnant et Bénodet. À l'exception de la commune de l'Ile-Tudy, située au Sud-Ouest, la limite Sud de Combrit est longée par de grandes plages de sable.

La commune est constituée de deux ensembles urbains significatifs : le bourg de Combrit, situé au croisement de plusieurs axes de communication et Sainte-Marine, localisée au Sud-Est du territoire communal, en bordure de la rivière de l'Odét.

La situation de la commune sur la frange Sud du département du Finistère, à l'interface entre le Pays Bigouden, l'agglomération Quimpéroise et le Pays Fouesnantais lui confère une position charnière ayant favorisé le développement d'un réseau routier structurant :

- La RD 785 : voie express reliant l'agglomération quimpéroise au Pays Bigouden.
- La RD 44 : axe routier stratégique reliant le Pays Bigouden au pays Fouesnantais, via le Pont de Cornouaille.

4. QUELQUES DONNEES HISTORIQUES

Vers 50 av. J.C., les Romains occupent toute la péninsule Armoricaire. De nombreuses traces de construction de cette période ont été retrouvées sur la Commune. Ces traces attestent de l'existence d'un grand village Gallo-romain allant de Kérobistin à la Pointe de Sainte-Marine (au lieu dit Kergaradec), ainsi que d'un camp retranché à Kerveleguen, d'une villa Romaine à Kergadec et d'une voie Romaine à l'étang de Corvac'h.

La dénomination « Combrit » daterait des années 1360 et proviendrait du vieux français *Combre*, qui signifie « confluent » ou « pêcherie ». La paroisse a connu plusieurs appellations, au titre desquelles, Combrit, Combrictum ou Combric. La paroisse de Combrit existe dès le XIII^{ème} siècle et est issue du démembrement de la paroisse de Plonéour. La paroisse comprenait deux trêves, Lambourg et l'île Tudy. C'est au cours et suivant la Révolution que Combrit perd respectivement les trêves de Lambourg et de l'île Tudy.

A la fin du 19^{ème} et au début du 20^{ème} siècle, la commune de Combrit connaît un essor économique important, grâce à l'amendement des terres par le maërl des Iles Glénan. La mécanisation voit l'implantation de nombreuses conserveries dans la région que Combrit approvisionne en céréales, pommes de terre, petits pois et haricots. Le train permet, à partir de la gare de Combrit-Tréméoc, les expéditions de ces denrées vers le reste de la France. Le 7 avril 1884, la ligne Quimper – Pont-l'Abbé est inaugurée.

La gare de Combrit-Tréméoc est construite afin de faciliter l'accès aux stations balnéaires de l'île-Tudy et Sainte-Marine. La gare constitue alors un pôle attractif et économique. Les wagons de marchandises se répartissaient le long des voies de garage et se remplissaient de sacs de céréales et de pommes de terre.

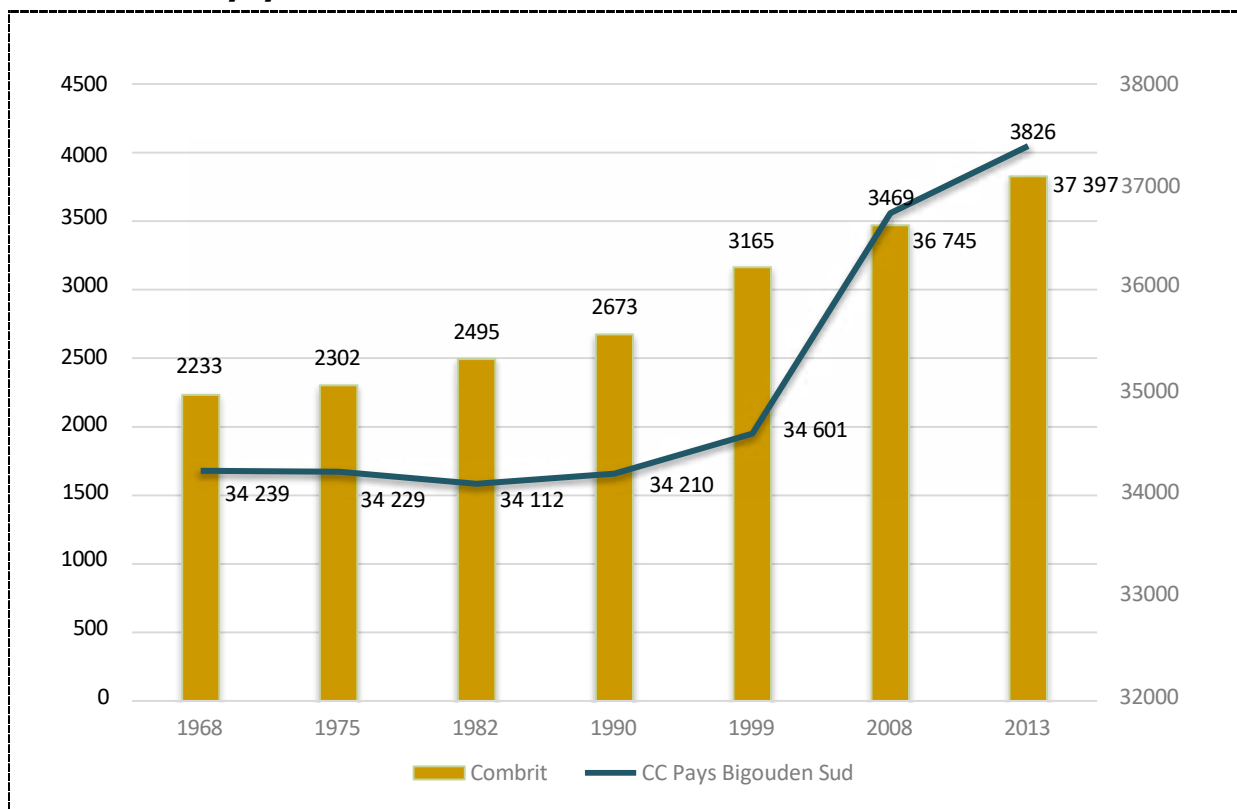
1. DIAGNOSTIC DÉMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

1.1. LA POPULATION

1.1.1. Une croissance démographique importante

NB : les données statistiques INSEE figurant dans le diagnostic territorial sont extraites des dossiers complets de la Commune de Combrit, de l'EPCI de la CdeC du Pays Bigouden Sud et du département du Finistère publiés en 2016 pour la période 2008-2013.

Evolution de la population de 1968 à 2013



Source : INSEE

En 2013, la population de Combrit compte **3 826 habitants**, contre 3 165 au recensement de 1999. La population a ainsi augmenté de 661 habitants, soit une progression de 20,80% en 14 ans.

La densité est de 158,60 habitants au km² contre 131,20 en 1999. Cette densité est toutefois inférieure à la moyenne de la CCPBS (223,80 habitants au km²).

Globalement, entre 1968 et 2013, la population de la commune de Combrit a augmenté de 71%. Cette croissance est importante puisque, sur la même période, la population de la CCPBS n'a augmenté que de 9,22%.

Pendant la période 1968-1999, la communauté de communes a été marquée par une stagnation de sa population, contrairement à Combrit qui poursuivait sa croissance démographique.

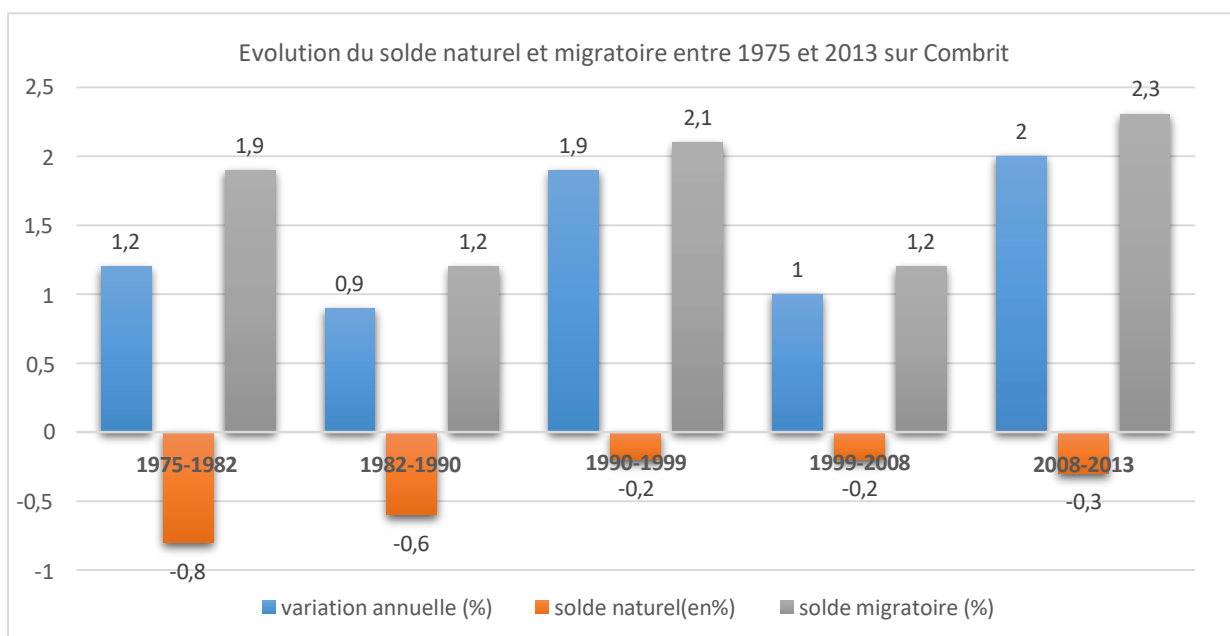
Depuis les années 2000, la population de la commune connaît une croissance démographique soutenue : ainsi, entre 2008 et 2013, le taux d'évolution annuel a été de **+2,0%**.

On constate des disparités au sein même de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud : la plupart des communes situées au Nord-Est de l'intercommunalité, proches du pôle urbain de Pont l'Abbé et de la RD 785 reliant Pont l'Abbé à Quimper, ont connu une forte croissance démographique, tandis que les communes de l'Ouest (le Guilvinec ou Penmarc'h), plus excentrées, ont connu une évolution démographique négative.

La part de la population de Combrit au sein de l'intercommunalité ne cesse d'augmenter depuis les années 1960. En effet, alors que la commune de Combrit représentait en 1968 seulement 6,50% de la population intercommunale, cette proportion est passée à 10,20% en 2013. Cette donnée souligne le renforcement du poids démographique de la commune de Combrit vis-à-vis de l'intercommunalité.

Le taux d'évolution annuel moyen et l'évolution démographique induite sont la résultante de deux éléments :

- le **solde naturel**, qui représente la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès,
- le **solde migratoire**, représentant la différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs.



Entre 2008 et 2013, la croissance annuelle moyenne de la population de Combrit s'est élevée à 2% contre 1% sur la période 1999-2008, ce qui traduit une accélération de la croissance démographique sur le territoire.

De manière générale, depuis les années 1960, la population communale ne cesse d'augmenter, avec des variations annuelles comprises entre 0,9 et 2%.

Depuis les années 1990, on constate un développement démographique significatif qui s'accroît à la lumière du recensement de 2013.

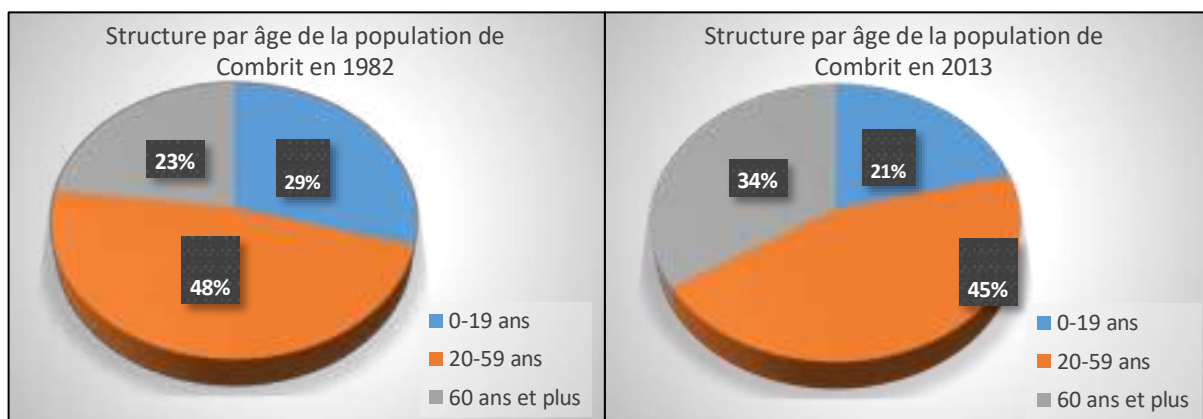
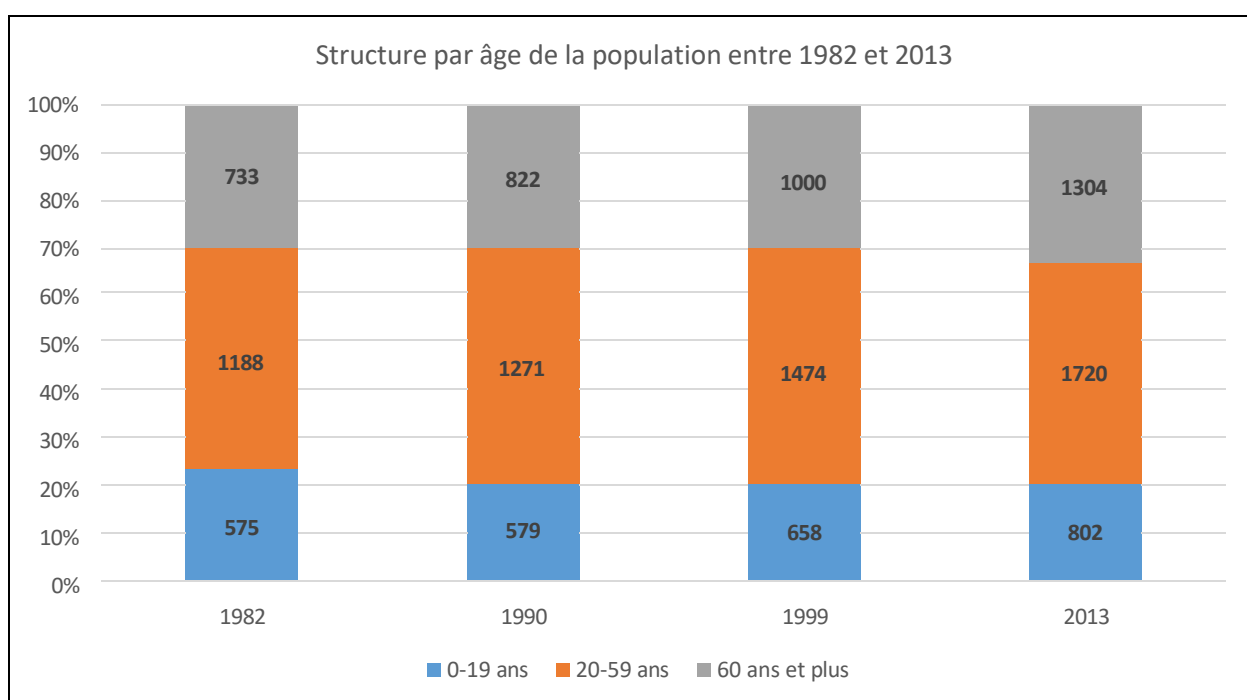
L'augmentation de la population communale s'explique par un solde migratoire largement excédentaire qui compense un solde naturel déficitaire. Aussi, il convient de souligner la forte attractivité résidentielle de la commune de Combrit.

Par rapport à la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud et au département du Finistère, la croissance démographique enregistrée sur la commune de Combrit entre 2008 et 2013, est nettement supérieure.

Taux de variation annuel moyen entre le solde migratoire et le solde naturel entre 2008 et 2013

	Combrit	Communauté de Communes	Finistère
Taux d'évolution annuel de la population (en %)	+2,0%	+0,4%	+0,3%
Taux d'évolution annuel dû au solde naturel (en %)	-0,3%	-0,6%	+0,0%
Taux d'évolution annuel dû au solde migratoire	+2,3%	+1,0%	+0,3%

En conclusion, la commune de Combrit se démarque des autres territoires de référence par une croissance démographique continue et bien supérieure, résultant un solde migratoire largement excédentaire.

1.1.2. Une population d'âges variés

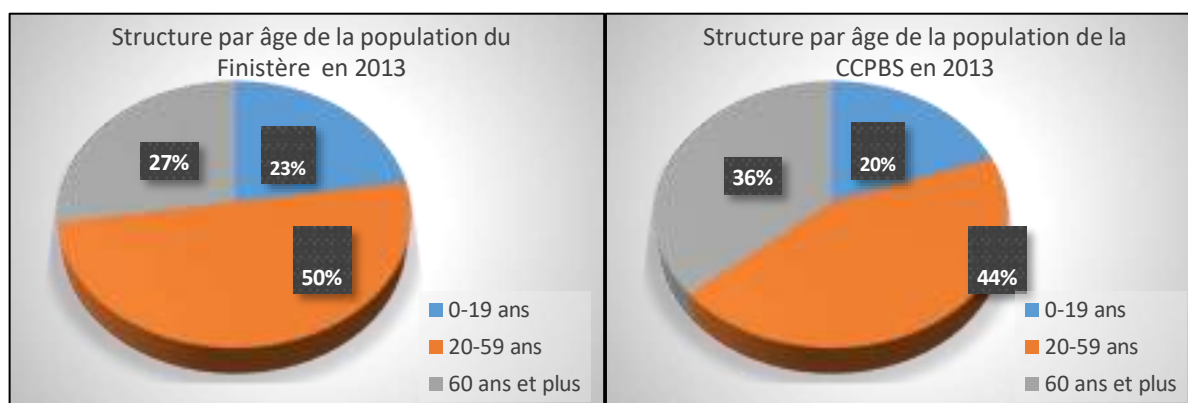
Malgré un accroissement significatif et constant de la population combritoise, on assiste à un vieillissement de la structure par âge de la population.

Bien que la classe d'âge 0-19 ans soit en augmentation sur le territoire depuis 1982 (+ 227), on note une diminution de la part de celle-ci dans la population totale (passage de 29% à 21%).

De la même manière, la classe d'âge médiane (20-59 ans) connaît également une augmentation significative en valeur absolue (+ 532 entre 1982 et 2013) mais une diminution en valeur relative.

A contrario, la classe d'âge des plus de 60 ans est marquée par un accroissement significatif tant en valeur absolue (+ 571 sur la période 1982-2013) que relative (passage de 23 à 34%).

L'analyse de ces données statistiques confirme le vieillissement de la population communale depuis les années 1980 et permet de mettre en évidence le profil des nouveaux arrivants, à savoir une population plutôt âgée attirée par le cadre de vie de bord de mer et les services offerts par la commune.



Par rapport à l'intercommunalité, la commune de Combrit présente une structure par âge légèrement plus jeune, mais avec des profils toutefois assez similaires.

Par rapport au département du Finistère, la commune de Combrit se caractérise par une structure nettement plus âgée avec une surreprésentation de la classe d'âge 60 ans et plus.

Indice de jeunesse de 1982 à 2012

	1982	1990	1999	2013
Combrit	0,78	0,70	0,65	0,61
CCPBS	-	-	-	0,53
Finistère	1,37	1,12	0,96	0,81

NB : l'indice de jeunesse renseigne sur le phénomène de vieillissement ou de rajeunissement de la population. Il est de 1 lorsque le nombre d'enfants et d'adolescents est égal à celui des personnes âgées de plus de 60 ans. Il est inférieur à 1 quand les plus de 60 ans sont plus nombreux que les moins de 20 ans.

L'étude des indices de jeunesse confirme le fait que la population de Combrit compte plus de personnes de plus de 60 ans que de personnes moins de 20 ans (indice inférieur à 1).

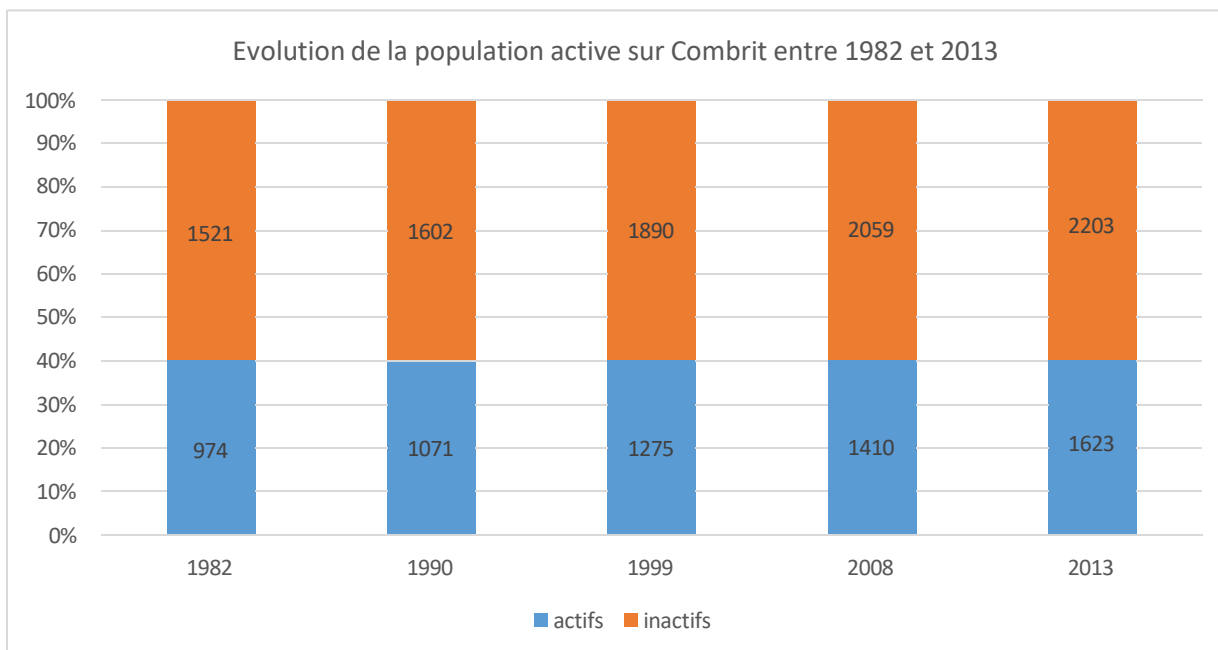
Cet indicateur est en constante diminution depuis les années 1980.

A RETENIR

- Combrit connaît une croissance démographique importante depuis les années 1960, avec une augmentation de près de 71% de la population communale en l'espace de 45 ans.
- Cette croissance démographique tend à s'accroître depuis le début des années 1990. La commune a gagné près de 1 153 habitants en 20 ans. La part de la population combritoise au sein de l'intercommunalité ne cesse d'augmenter, passant de 6,5% à 10,20% entre 1968 et 2013.
- Sur la période 2008-2013, la croissance démographique annuelle a été de 2% sur Combrit contre 0,3% à l'échelle du département et 0,4% à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud. Cette donnée souligne la forte croissance démographique de la commune de Combrit, dans un contexte démographique modéré.
- Cette croissance démographique s'explique exclusivement par un solde migratoire excédentaire compensant un solde naturel déficitaire. Cette statistique met en évidence la forte attractivité de la commune.
- Au regard des différentes données statistiques (structure par âge de la population et indice de jeunesse), la population de Combrit présente des caractéristiques assez similaires avec la Communauté de Communes en matière de structure par âge de la population.
- La commune est également marquée par un vieillissement de la population depuis les années 1980.

1.2. LES ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES

1.2.1. Une population active en augmentation

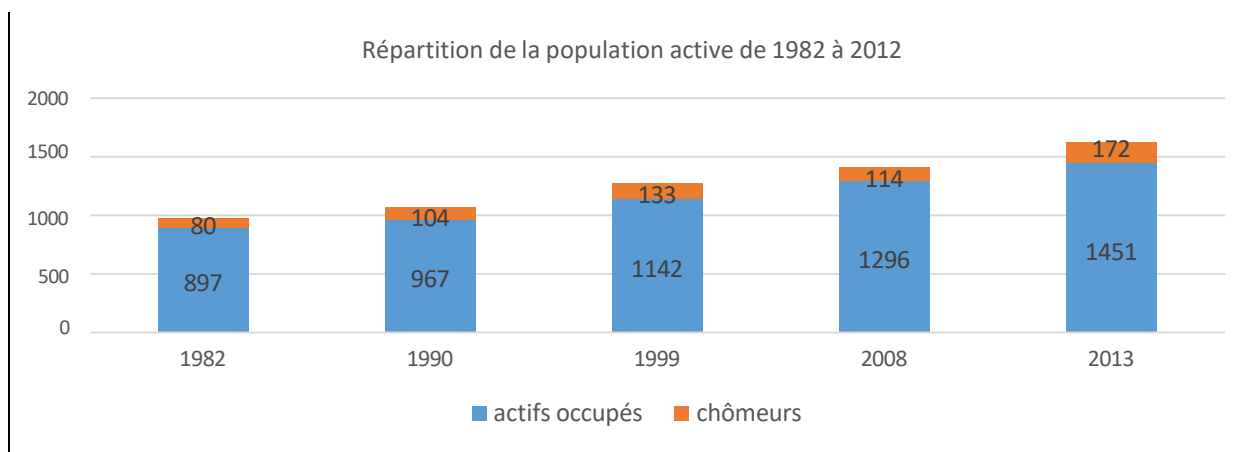


Depuis le début des années 1980, on assiste à un accroissement significatif du nombre d'actifs sur la commune de Combrit, sous l'effet notamment d'une augmentation prononcée de la population communale. De la même manière, les inactifs sont également en augmentation constante sur la commune de Combrit, pour des raisons similaires.

	1982	1990	1999	2008	2013
Taux d'activité	39,03%	40,06%	40,02%	40,64%	42,42%

Le taux d'activité est en augmentation régulière depuis le début des années 1980, sur la commune de Combrit, passant ainsi de 39,03% en 1982 à 42,42% en 2013.

A l'échelle de l'intercommunalité, le taux d'activité est 40% en 2013, soit une proportion inférieure à la commune de Combrit.

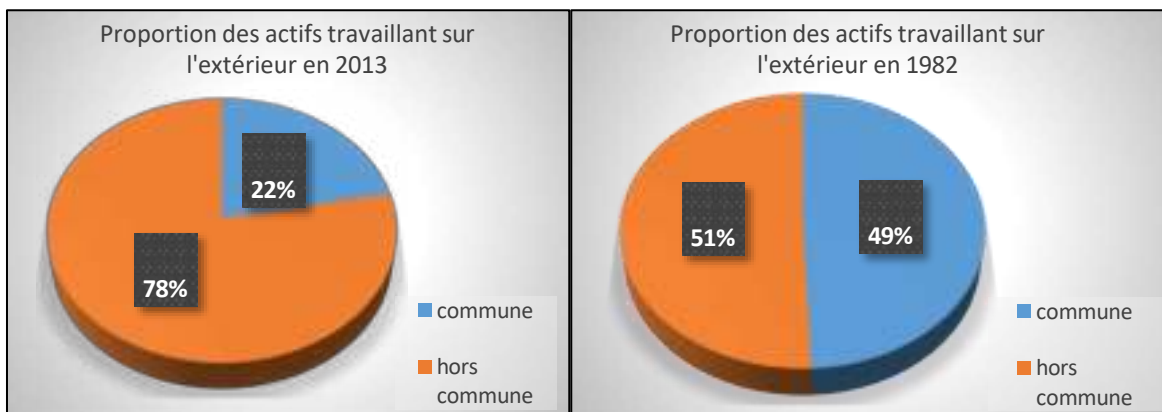
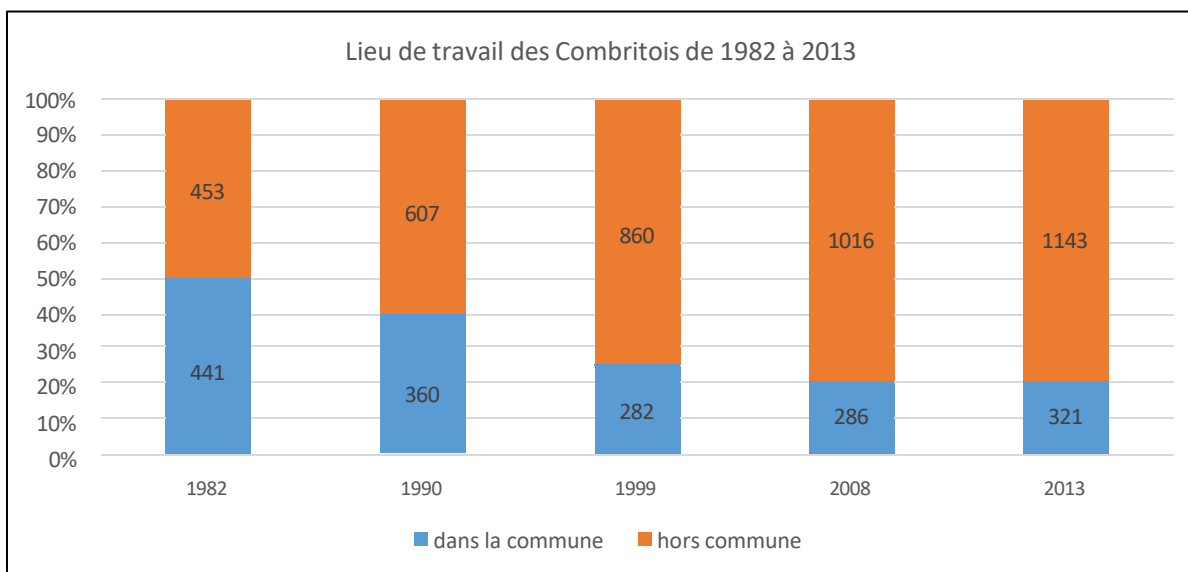


	1982	1990	1999	2008	2013
Taux de chômage	8,18%	9,71%	10,43%	8,08%	10,59%

Le taux de chômage sur la commune de Combrit est en constante augmentation depuis les années 1980, hormis en 2008 où il est redescendu sous la barre des 10%.

En 2013, le taux de chômage sur la commune de Combrit atteint 10,59% contre 12,90% à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud et 9,90% pour le département du Finistère.

1.2.2. Des actifs travaillant de plus en plus hors de la commune

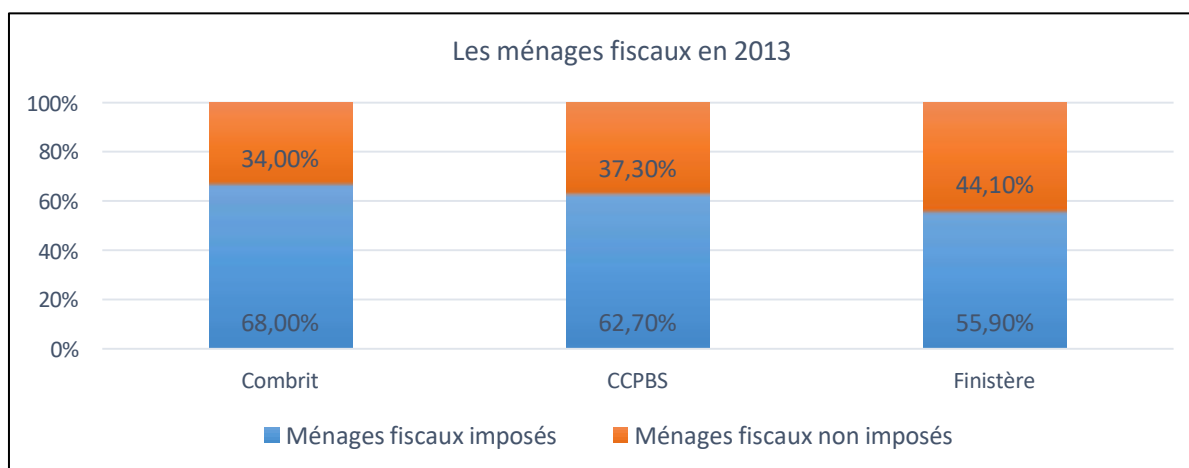


La proportion d'actifs travaillant sur la commune de Combrit est en constante diminution depuis le début des années 1980. En effet, alors qu'en 1982, près de 49% des actifs résidant sur Combrit y travaillaient, cette proportion est passée à 22% en 2013.

Cette baisse de la part des actifs combritois travaillant sur la commune s'explique par plusieurs facteurs :

- De plus en plus de jeunes font des études qui les mènent à des emplois spécialisés ne pouvant s'exercer sur le territoire,
- La diminution des emplois agricoles ou liés à la pêche, qui fournissaient auparavant davantage d'emplois sur la commune,
- Le développement des migrations pendulaires liées à la proximité des axes routiers structurants (les RD 785 et 44) et de la proximité des pôles d'emplois de Quimper et Pont l'Abbé.

1.2.3. Revenus et niveaux de vie en 2013



La proportion des ménages fiscaux imposables en 2013 est nettement plus forte à l'échelle communale (68%) qu'au niveau intercommunal (62,70%) et départemental (55,90%).

La médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros) en 2013, sur la commune de Combrit est de 22 514 €, contre 19 941 € pour la Communauté de Communes et 20 267 € pour le Finistère.

A RETENIR

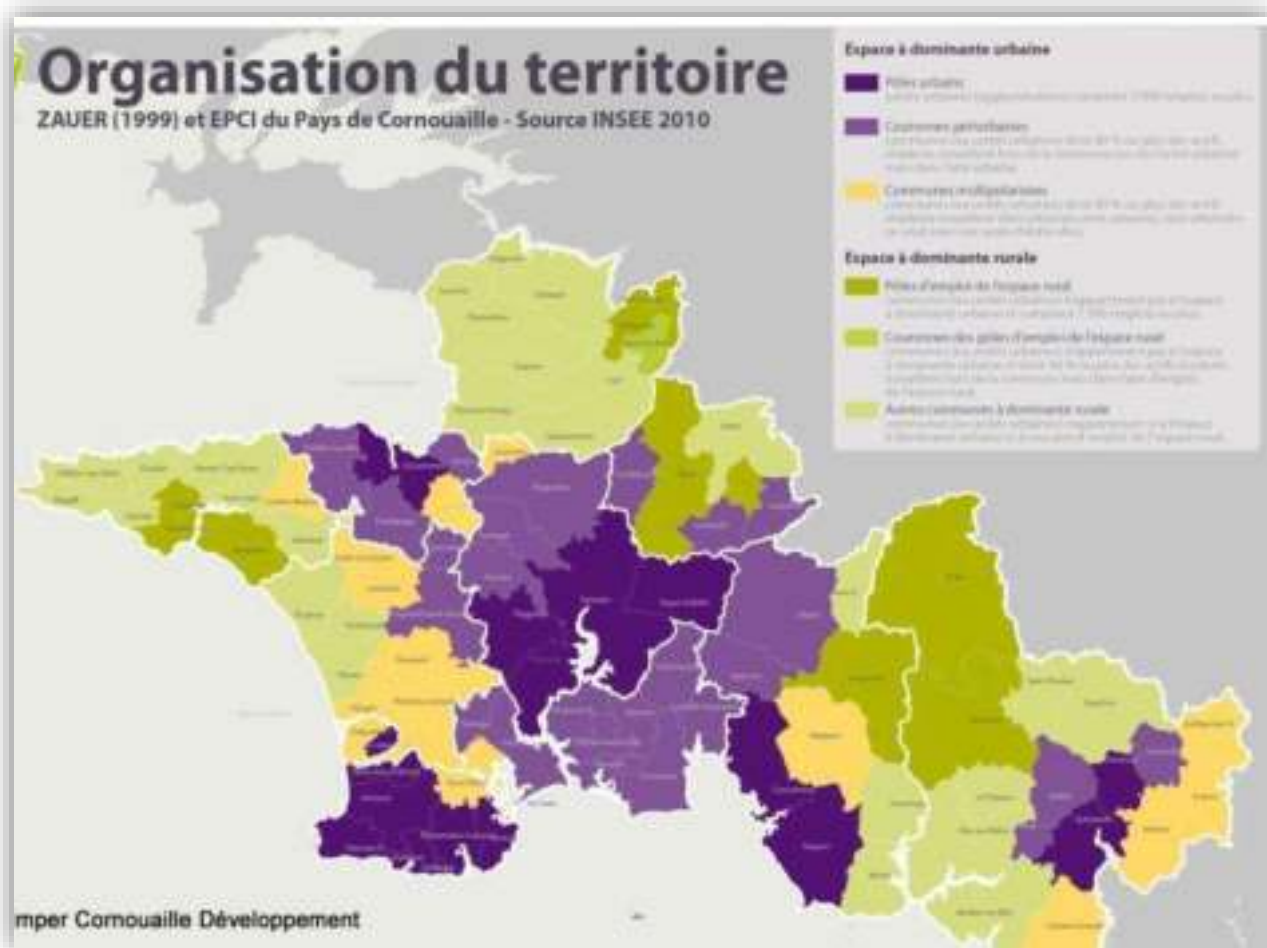
- Depuis le début des années 1980, la population active est en constante augmentation sur la commune.
- Le taux d'activité est également en augmentation constante sur la commune de Combrit.
- Le taux de chômage, jusqu'alors plus faible qu'à l'échelle intercommunale et départementale, est plus élevé en 2013.
- En 2013, environ 22% des actifs résidants sur Combrit exercent un emploi sur la commune. Cette proportion est en constante diminution depuis les années 1980, sous l'effet d'une érosion des activités économiques traditionnelles (agriculture et pêche).
- Les foyers sont essentiellement composés de classes moyennes supérieures, avec des revenus fiscaux par ménage supérieurs aux moyennes intercommunale et départementale.

1.2.4. Combrit, un pôle d'emplois modeste à l'échelle de la Cornouaille

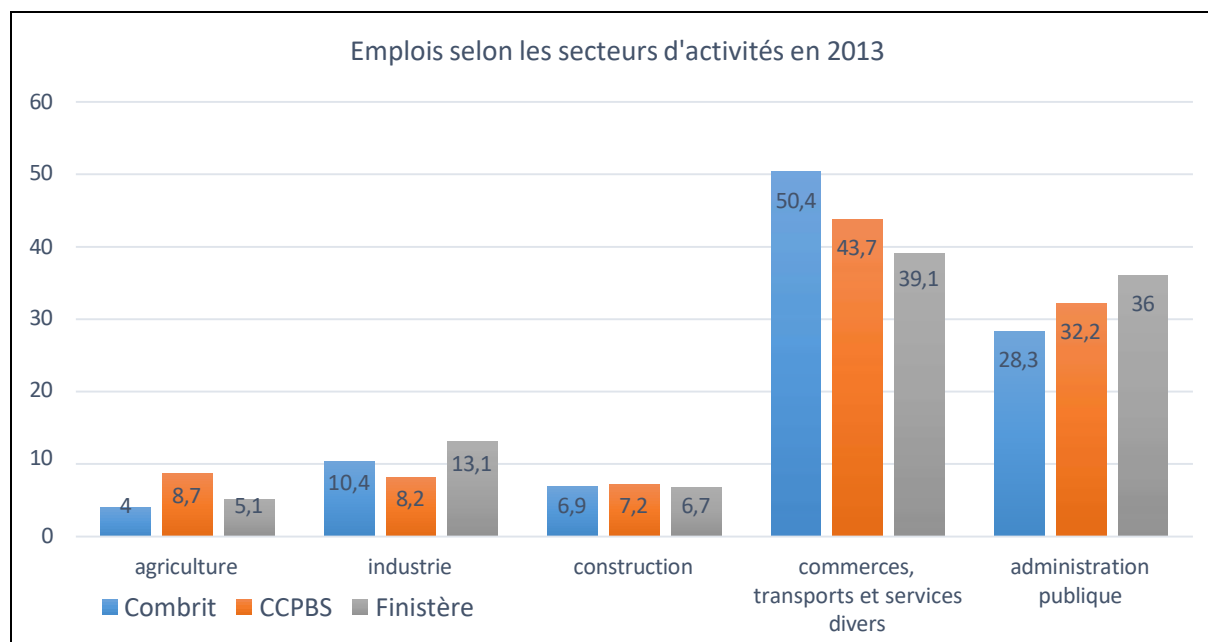
La commune de Combrit constitue à l'échelle de la Cornouaille un pôle d'emplois modeste.

Elle est qualifiée de commune périurbaine dans laquelle plus de 40% des actifs résidents travaillent hors de la commune au sein de l'aire urbaine Quimpéroise.

L'indicateur de concentration de l'emploi (l'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone) est relativement faible autour de 52,1 (contre 77,4 pour Loctudy et 184 pour le Guilvinec).



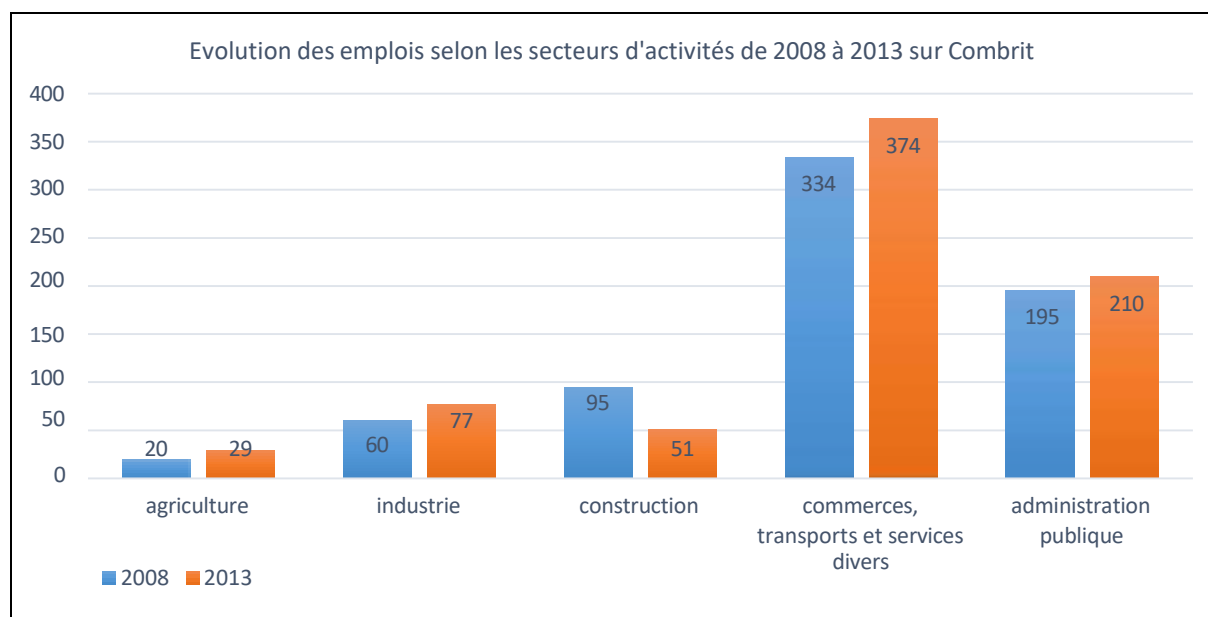
En 2013, la commune de Combrit concentre 762 emplois, contre 720 en 2008. Aussi, malgré un contexte économique difficile, le territoire a continué à générer de l'emploi localement, ce qui souligne la diversité du tissu économique local. En effet, sur cette période, les emplois locaux ont progressé de près de 6%. A l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud, sur les 10 550 emplois recensés en 2013, la commune de Combrit en concentre 762, soit seulement 7,20% (contre 10% de la population intercommunale).



Le profil économique de la commune de Combrit se démarque clairement des autres territoires de référence. **Ce profil confirme ainsi les spécificités du tissu économique local, qui repose notamment sur une sphère présentielle importante.** Cette sphère présentielle représente des activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant à satisfaire des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Par rapport aux autres territoires de référence, la commune de Combrit présente des spécificités économiques assez marquées :

- Les emplois liés à l'agriculture et à la pêche sont inférieurs à ceux du département et de la CCPBS,
- L'emploi lié à l'industrie occupe une position médiane entre la CCPBS et le département,
- L'emploi résultant de la construction s'inscrit au même niveau qu'à l'échelle de la CCPBS et le département,
- Les emplois liés au commerce et aux services divers sont nettement plus représentés sur la commune de Combrit qu'à l'échelle de la CCPBS et du département.
- Les emplois administratifs sont sous-représentés par rapport aux autres territoires de référence.



Entre 2008 et 2013, on constate des évolutions assez significatives de l'emploi sur la commune de Combrit, selon les secteurs d'activités, au travers :

- D'un accroissement des emplois liés à l'agriculture et à la pêche,
- D'une augmentation des emplois liés à l'industrie,
- D'une baisse significative des emplois liés à la construction,
- D'un accroissement des emplois dans le commerce et les services divers,
- D'une augmentation modérée des emplois administratifs.

1.2.4.1 Une agriculture en régression

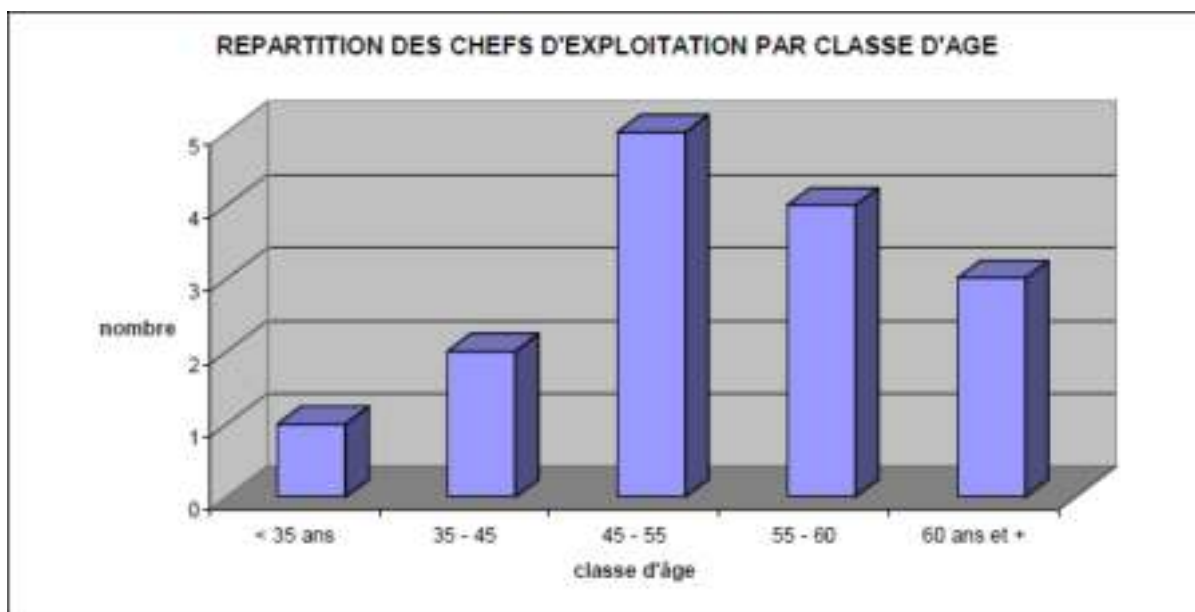
Source : Chambre d'agriculture du Finistère, Diagnostic agricole dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, décembre 2012

A la lecture du recensement agricole de 2000, la commune de Combrit compte une surface agricole utile de 469 hectares, soit environ 20% seulement de la superficie du territoire.

Le nombre d'exploitations a progressivement régressé passant de 39 sièges en 1979 à 23 en 1988 et 10 sièges en 2000. Parallèlement, la taille moyenne des exploitations croissait passant de 19 hectares en moyenne en 1979 à 44 hectares en 2000.

En 2012, le nombre d'exploitations agricoles professionnelles sur la commune de Combrit est de 11, dont 1 exploitation non-professionnelle.

18 exploitations de communes voisines exploitent des terres sur la commune (hors exploitants de vergers de pomme à cidre).



La répartition des classes d'âge des chefs d'exploitation présente une population agricole vieillissante avec une moyenne d'âge des chefs d'exploitation qui oscille autour de 52 ans.

Au cours des 5 dernières années, une seule installation de jeune exploitant est comptabilisée sur la commune de Combrit ainsi qu'une reprise d'exploitation par un tiers.

A la lecture de la pyramide des âges, cinq exploitations devraient cesser ou céder leurs activités à l'échéance 5 ans.

La main-d'œuvre sur les exploitations se décompose comme suit :

- Les exploitants ou/et les associés représentent 14,5 ETP (équivalent Temps Plein).
- Les salariés représentent 8 ETP (équivalent Temps Plein).

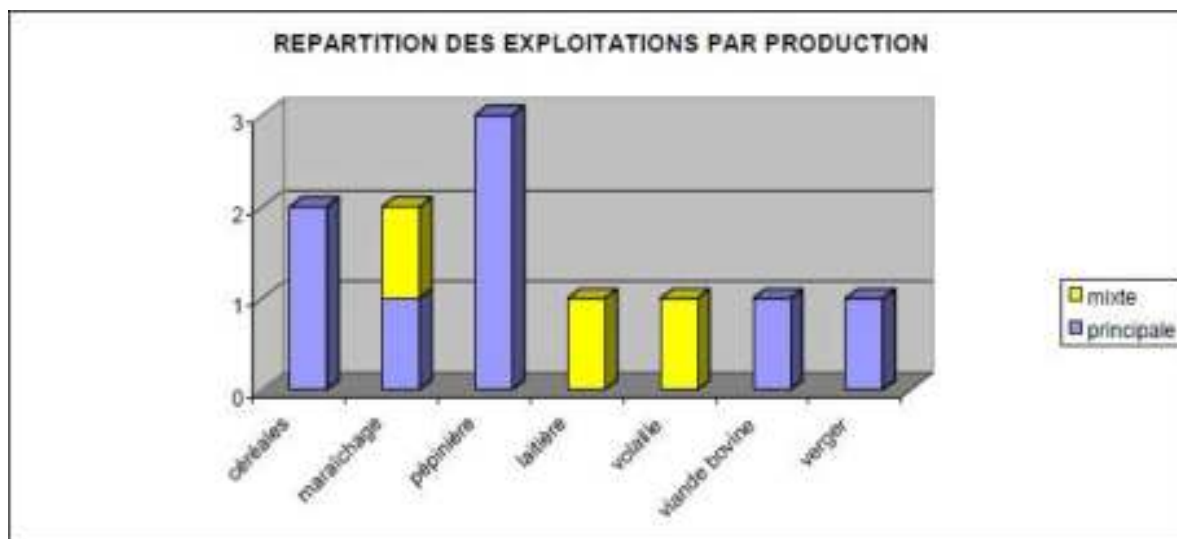
L'ensemble des exploitations de Combrit représente pour les emplois directs 22,5 ETP.

Les exploitations sont exclusivement des structures à dimension familiale. Les exploitations individuelles ou EARL (Entreprise Agricole à Responsabilité Limitée) à un seul ETP sont majoritaires.

Des 11 exploitations recensées sur la commune, 7 sont strictement orientées en production végétale (céréales, maraîchage, pépinière). Les autres exploitations sont classifiées en deux familles :

- Règlement Sanitaire Départemental (RSD),
- Installations classées (IC).

Les exploitations caractérisées en RDS recensent les élevages bovins de faible et moyenne dimension. Seul un élevage hors-sol est référencé sur la commune.



Sur l'effectif global des exploitations de la commune de Combrit, l'activité pépinière représente à elle seule 25% du nombre. Seules 4 exploitations avec une production animale présentent leur siège d'exploitation sur la commune.

Dans le cadre de ce diagnostic, les vergers à pomme à cidre n'ont pas été comptabilisés. Sur le territoire, près de 45 hectares de verger sont recensés sur plusieurs sites (le Cosquer, Kerlever, Poulamul et Coat Dreo). La commune bénéficie d'ailleurs d'une Appellation d'origine Contrôlée pour le cidre et pommeeau de Cornouaille.

Sur le plan des volumes de production, l'activité agricole sur Combrit représente :

- 800 000 litres de lait,
- Environ 100 bovins viande,
- 13 hectares de surfaces valorisées en maraîchage (dont 10 hectares de pomme de terre),
- 20 hectares de surface de légumes industries,
- 3 pépinières,
- 200 hectares de céréales.

La SAU communale donnée par le recensement agricole de l'année 2010 donne une valeur de 575 hectares. L'étude cartographique du parcellaire PAC met en évidence 722 hectares de SAU, sur une surface globale de 2 413 hectares, soit 29% du territoire.

A ce chiffre, il convient d'additionner les surfaces de verger, les parcelles valorisées à titre précaire par de la fauche d'herbe, et les parcelles valorisées à des fins privatives.

La surface agricole utile (SAU) moyenne des exploitations est de 50 hectares. Elle est proche de la moyenne départementale qui est de 53 hectares.

Sur les 722 hectares exploités sur la commune de Combrit, environ 480 hectares sont valorisés par les exploitations dont le siège est référencé sur la commune de Combrit, 243 hectares sont valorisés par des exploitants extérieurs.

A contrario, les exploitants de Combrit n'occupent que 78 hectares sur les communes voisines.

La commune de Combrit compte également sur son territoire une exploitation conchylicole au lieu-dit le Haffond.

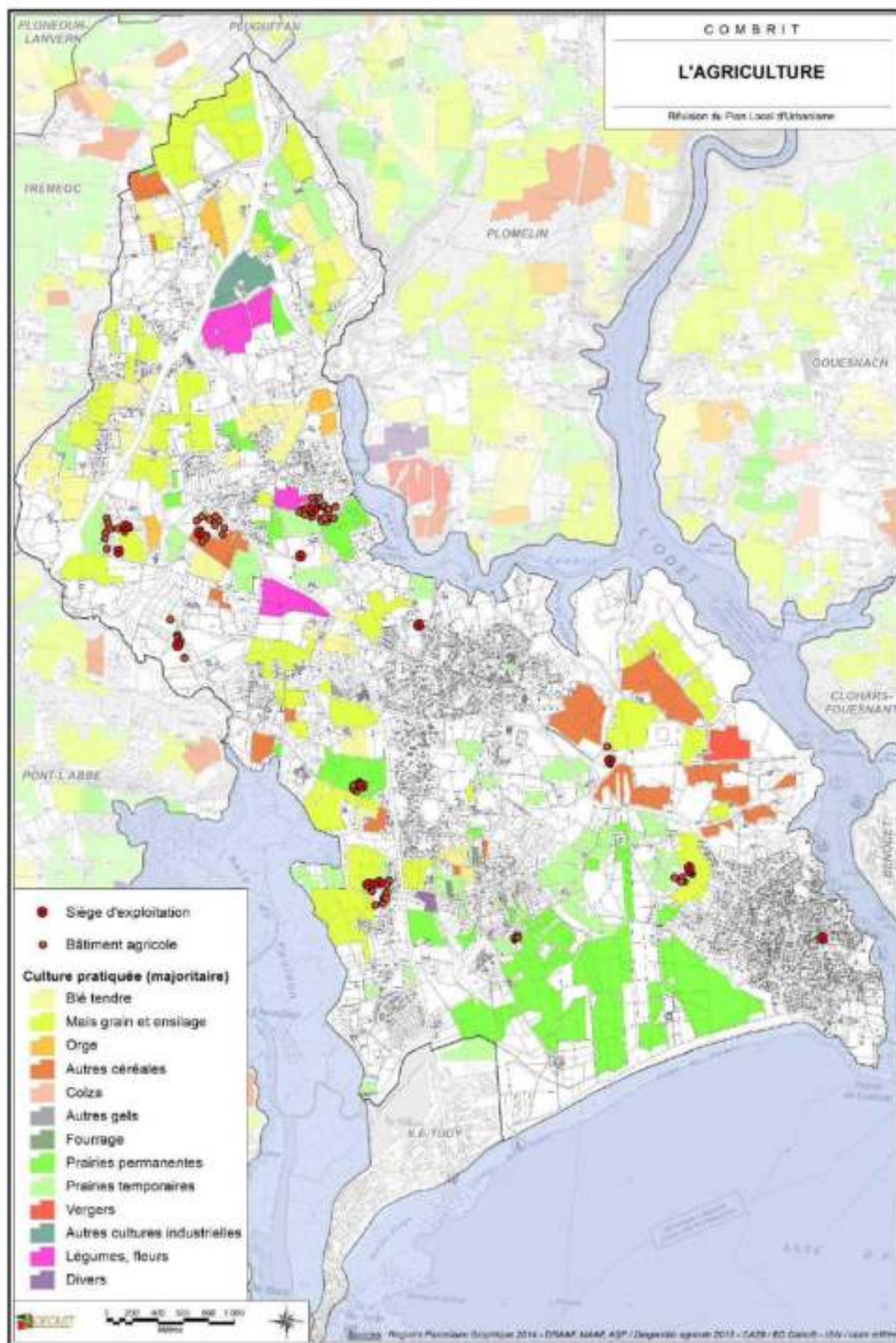
Le port de Sainte Marine accueille également quelques pêcheurs professionnels, sur des petites unités (4 ligneurs et 1 conchyliculteur).



Photographies de l'espace agricole de la commune de Combrit

A RETENIR

- Une diminution importante de la surface agricole utile.
- Une baisse importante du nombre d'exploitations agricoles depuis 2000.
- Un âge moyen des exploitants de 52 ans, ce qui devrait conduire dans les 10 ans à un nombre de départ en retraite important.
- Une production agricole orientée vers les activités de pépinière et le maraîchage.
- Présence d'une Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) « cidre de Cornouaille et pommeau de Bretagne », avec la présence de près de 45 hectares de verger.



1.2.4.2 Les activités industrielles et de construction

La commune de Combrit est marquée par une activité industrielle peu affirmée. On peut toutefois signaler que la commune a hébergé jusqu'aux années 1970 une usine de salaison sur le site de Boneze en centre-bourg.

En 2013, on recense environ 77 emplois liés à l'activité industrielle pour 18 établissements actifs. La majeure partie des établissements compte 0 salarié (14 établissements) tandis que 3 établissements comptabilisent entre 1 et 9 salariés.

Seul un établissement comporte plus de 50 salariés : il s'agit de l'établissement Pogo Structures spécialisée dans la construction de bateaux de plaisance et localisée au sein de la zone d'activités de Kerbénoën au Sud du bourg.

En matière de construction, on recense en 2013, 51 emplois pour 41 établissements actifs. La majeure partie des établissements compte 0 salarié (27 établissements) tandis que 11 établissements comptabilisent entre 1 et 9 salariés et 3 établissements entre 10 et 19 salariés.

L'activité de la construction a connu sur la période 2008-2013 une perte importante de ses effectifs de près de 44 emplois.

La majeure partie des établissements sont localisés au sein de la zone d'activités de Kerbénoën au Sud de l'agglomération du bourg. Cette zone d'activités communautaire d'une superficie de 9,50 hectares a connu récemment une extension, en vue d'accueillir des entreprises à vocation artisanale et industrielle. On note également la présence d'une petite zone d'activités économiques au lieu-dit Corroac'h, en bordure de l'ancienne voie ferrée.



Photographies de la zone d'activités de Kerbénoën

RETENIR

- Des emplois industriels en augmentation sur la commune.
- Un maillage de petites entreprises dans les domaines industriels et de la construction.
- Présence d'une zone d'activités communautaire sur environ 10 hectares au niveau de Kerbénoën. Ce site bénéficie d'une desserte routière de qualité et d'un positionnement attractif proche des pôles d'emplois de Quimper, Pont-l'Abbé et du Pays Fouesnantais.
- Le manque de foncier à vocation d'activités sur le territoire nécessite la mise à disposition d'emprises foncières en vue d'accueillir de nouvelles entreprises et de permettre le développement des activités déjà installées. Le secteur privilégié en matière de développement s'inscrit dans le prolongement de la zone d'activités de Kerbénoën.

1.2.4.3 Le tertiaire, un secteur d'activités dominant

En 2013, sur la commune de Combrit, le secteur tertiaire offre près de 584 emplois, soit près de 78% des emplois de la commune, tandis qu'en 2008, les emplois tertiaires représentaient 75% des emplois de la commune.

On assiste par conséquent à une tertiarisation de plus en plus prononcée de l'économie locale, sous l'effet notamment d'un développement de la sphère présentielle.

En 2013, on recense sur la commune de Combrit environ 240 établissements liés au commerce et aux services divers contre 55 établissements liés à l'administration publique, l'enseignement et la santé.

Il s'agit principalement de petits établissements comportant majoritairement moins de 9 salariés.

On note ainsi une surreprésentation des établissements de restauration et d'hébergement sur le territoire, ce qui s'explique par le caractère touristique du territoire.

L'activité commerciale

La commune de Combrit est pourvue d'une offre commerciale relativement étoffée pour une commune de cette taille.

Le SCOT qualifie la commune de Combrit dans l'armature commerciale de l'Ouest Cornouaille de pôle d'hyper-proximité.

La commune est dotée de 2 pôles commerciaux, à savoir le centre-bourg de Combrit et Sainte-Marine. Le pôle commercial de Combrit rassemble les activités commerciales traditionnelles ainsi qu'une grande surface alimentaire périphérique.

Historiquement implantée le long de la rue Ar Vigouden, l'activité commerciale tend depuis quelques années à se déplacer vers le carrefour du Lannou et la RD n°44, axe routier très fréquenté.

Cette offre commerciale est principalement orientée vers l'alimentaire, l'équipement de la personne et la santé.

Le pôle commercial de Sainte Marine s'inscrit en bordure de la rue de l'Odet et aux abords. Il est marqué par une offre commerciale orientée vers les cafés, hôtels et restaurants.



Activités commerciales de centralité et périphériques

Le SCOT de l'Ouest Cornouaille a retenu sur la commune une zone d'aménagement commerciale au niveau du carrefour du Lannou.

Le Document d'Orientations d'Objectifs précise que « cette zone est située sur deux axes passants, l'un reliant le Pays Bigouden au Pays Fouesnantais et l'autre allant vers Quimper. La zone est répartie en deux sites distincts et séparés par un rond-point de taille importante.

Afin de maintenir une fluidité de la circulation environnante, seuls les commerces ayant des impacts limités sur les flux routiers pourront s'implanter, afin de ne pas perturber cet axe rapide.

En outre, pour garantir des accès aisés et sécurisés au secteur Sud, des aménagements spécifiques, concertés avec l'ensemble des acteurs, devront être mis en place.

La ZACOM constitue une entrée forte sur le territoire bigouden. La zone devra bénéficier d'une approche paysagère importante.

Cette zone bénéficie d'un potentiel de développement en foncier disponible en continuité au Nord du secteur recevant déjà un commerce. La superficie foncière de cette zone est estimée à 8 000 m² ».

Les activités de services

La commune présente un niveau de services et d'équipements performant permettant ainsi de répondre aux besoins des populations permanentes et saisonnières, dans le domaine notamment médical et paramédical.

Aussi, on recense sur le territoire :

- 3 dentistes,
- 5 cabinets d'infirmières,
- 3 cabinets de kinésithérapeutes,
- 2 médecins,
- 1 pharmacie,
- 2 podologues.

L'activité touristique

L'activité touristique représente à l'échelle de la Cornouaille un secteur économique majeur qui génère plusieurs milliers d'emplois sur le territoire.

Avec près de 244 757 lits touristiques marchands et non-marchands, la Cornouaille constitue la première zone touristique du Finistère (52,10% de la capacité des lits touristiques).



Source : Atlas économique de la Cornouaille – Edition 2014

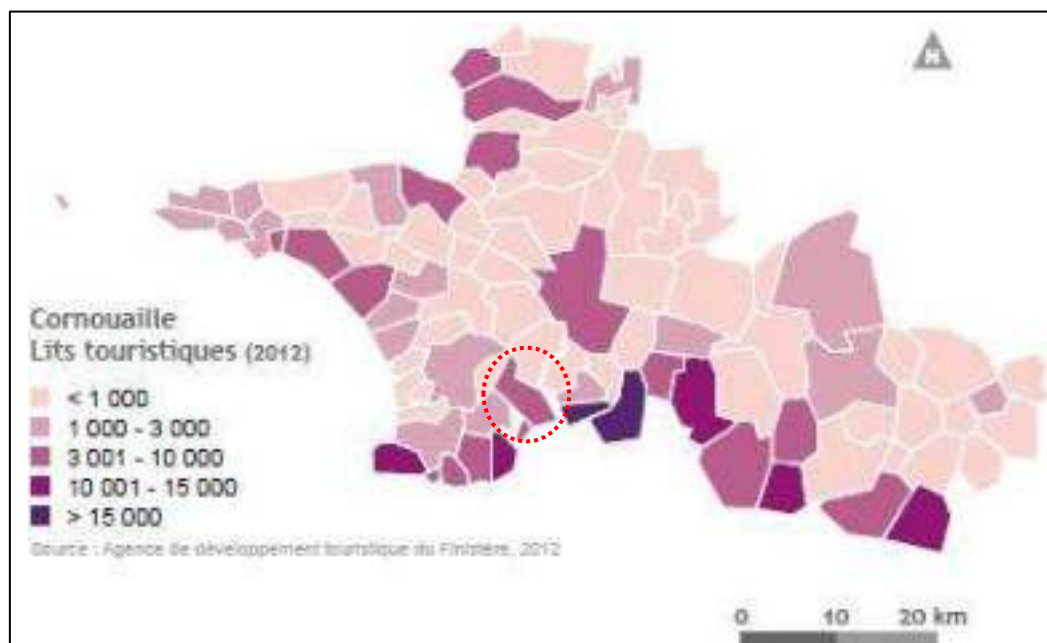
Commune littorale prisée pour ses paysages, l'estuaire de l'Odé et son rivage, Combrit voit sa population se multiplier par 2 ou 3 en période estivale, de 3 800 habitants la fréquentation peut atteindre jusqu'à 10 000 personnes. Ainsi, l'activité touristique représente sur la commune de Combrit le principal pilier de l'économie locale et contribue à son dynamisme.

La commune est dotée d'un office de tourisme situé place de Grafenhausen à Sainte-Marine.

Les capacités d'accueil se sont développées le long de la côte, la commune est dotée d'une capacité

d'hébergement importante associant l'offre d'hébergement marchand et l'offre d'hébergement non-marchand (les résidences secondaires).

La commune de Combrit constitue un pôle touristique de 1^{er} plan à l'échelle de l'Ouest Cornouaille, en raison d'une capacité d'hébergement importante et d'un niveau d'équipement touristique étoffé.



Les résidences secondaires représentent une catégorie de logements importante sur Combrit, avec 1 065 logements en 2013, soit 36% de l'ensemble du parc de logements.

Outre ces résidences secondaires, la commune dispose d'hébergements marchands très importants en 2016 :

- 3 hôtels comportant 65 chambres (dont deux 3 étoiles et un 4 étoiles),
- 2 terrains de camping d'une capacité de 136 emplacements (dont un 2 étoiles et un 3 étoiles) sur le site des Helles et de Menez Lanveur,
- Un centre de vacances à Kerloc'h Gwen,
- Une colonie de vacances à Croas Ver appartenant à la ville d'Anthony.
- Une cinquantaine d'hébergements en chambres d'hôtes, locations saisonnières et gîtes.

Les principaux sites d'hébergements sont localisés au Sud du territoire communal, dans le secteur de Sainte Marine et de Kerloc'h Gwen.

La commune de Combrit accueille plusieurs espaces et sites remarquables :

- L'anse de Combrit, le bois de Roscouré et les rives de l'Odet,
- La pointe de Combrit,
- Le Polder et les plages de Kermor et du Treustel,
- L'anse de Pouldon,
- Le port de Sainte Marine.



Des structures touristiques diversifiées

La commune est dotée d'un équipement touristique structurant, le port de Sainte Marine.

Le port est situé juste avant l'embouchure de l'Odet face à Bénodet.

Il s'agit d'un port communal en gestion directe, adhérent à l'association « Port d'Intérêt Patrimonial ».

Situé sur l'Odet et relativement abrité, le port ne bénéficie pas d'ouvrages de protection. C'est, en effet, un port naturel en eau profonde qui connaît un courant fort de marée.

Il est constitué :

- D'un petit bassin naturel bordé par une cale de mise à l'eau, une cale de carénage et la capitainerie ;
- D'un grand linéaire de ponton qui s'étend le long de la rive, une partie des pontons est directement accessible par un cheminement piéton depuis le parking communal pour les usagers du port ;
- D'une grande surface de mouillages s'étendant jusqu'au pont de Cornouaille.

Le port compte 770 emplacements :

- 350 places sur ponton : 300 abonnements annuels et 50 places visiteurs ;
- 420 places sur bouée : 400 abonnements annuels et 20 visiteurs.

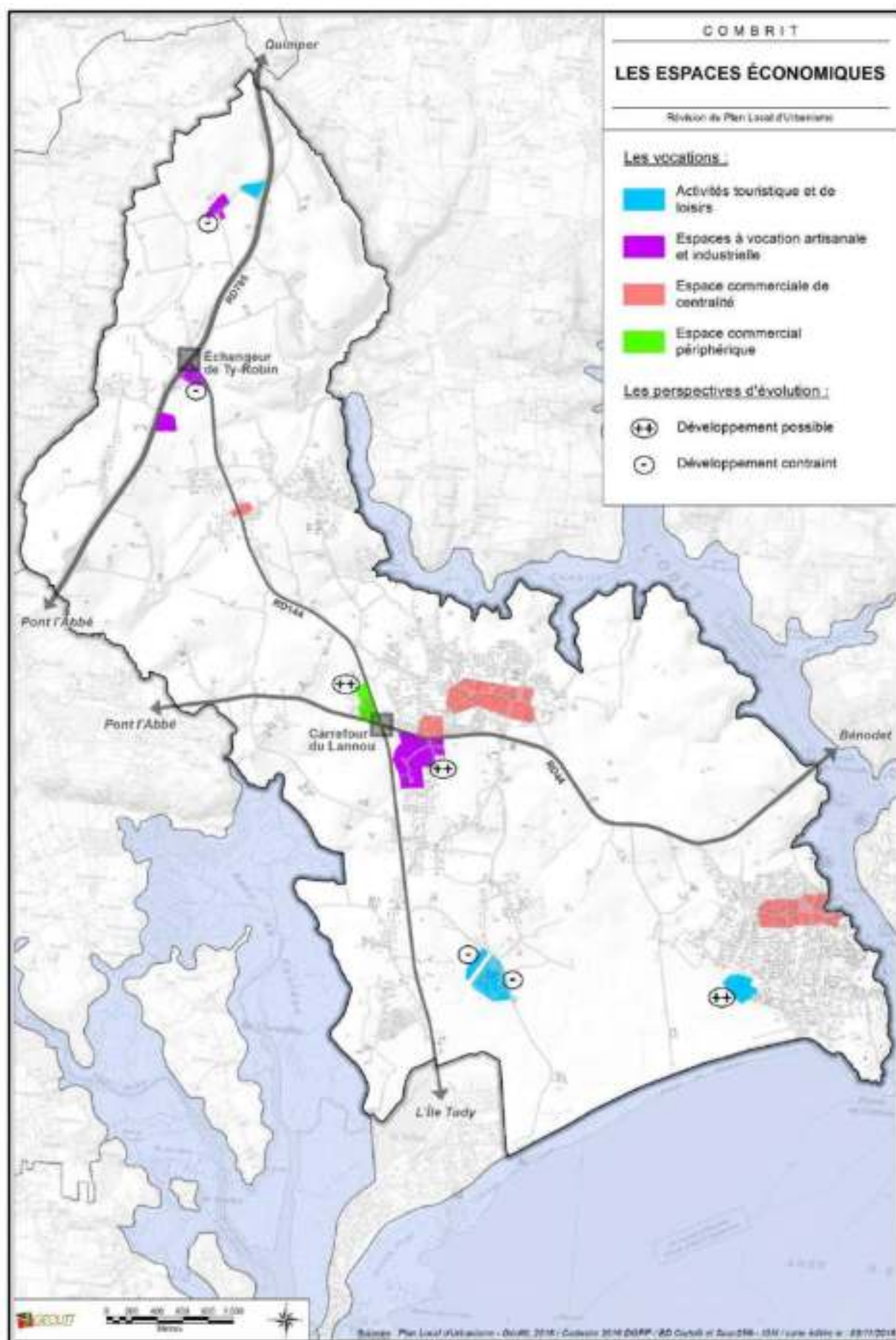
En période estivale, il y a 2300-2400 bateaux de passage, soit environ 50 par jour les grosses journées.



Photographie aérienne oblique du port de Sainte Marine

A RETENIR

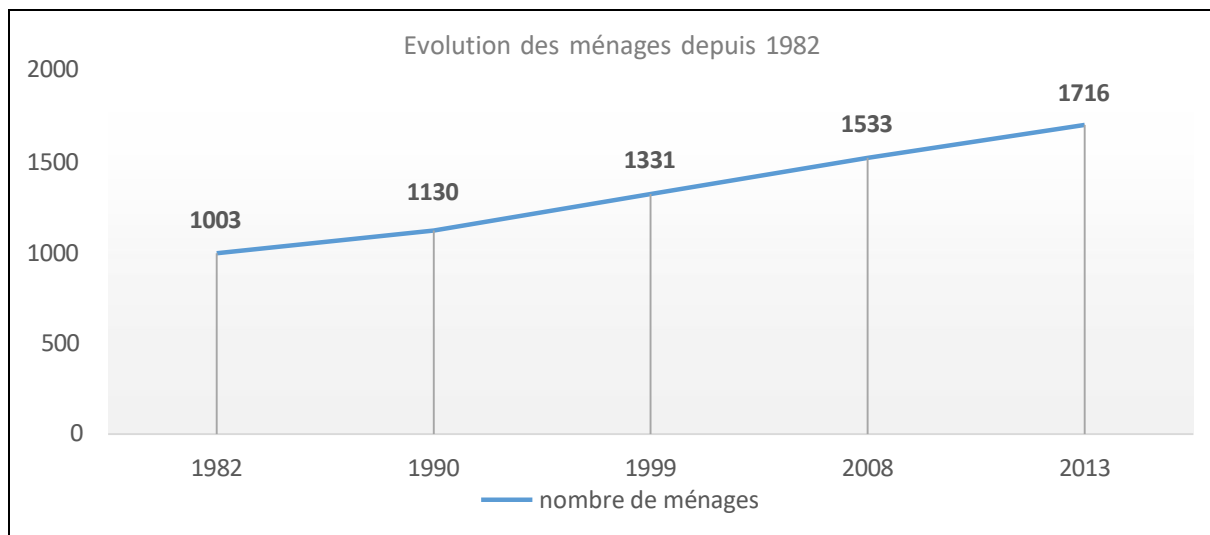
- Des emplois tertiaires en augmentation, sur la période 2008-2013, ils représentent ainsi près de 78% des emplois sur la commune.
- Les commerces et les services divers sont fortement représentés par un tissu dense de petites entreprises.
- Le tissu commercial de Combrit est marqué par la présence de deux pôles aux fonctions spécifiques : le pôle de Combrit (centre-bourg et secteur du Lannou) et le pôle touristique de Sainte Marine.
- Une orientation du SCOT de l'Ouest Cornouaille : encadrer le développement commercial entre les centralités et la ZACOM du Lannou (Zones d'Aménagement Commerciale).
- Une commune touristique avec des équipements nombreux et diversifiés et une capacité d'accueil importante.



1.3. L'HABITAT ET SES DYNAMIQUES

1.3.1. Un nombre de ménages en augmentation

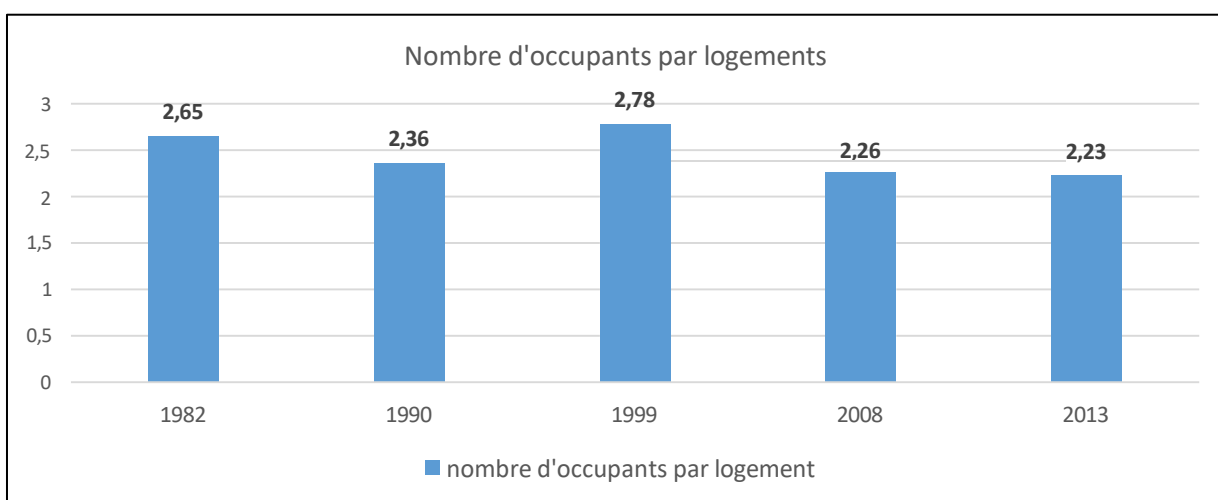
Selon l'INSEE, « un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne. »



Le nombre de ménages sur la commune de Combrit est passé de 1 003 à 1 716 entre 1982 et 2013, soit un accroissement de 713 ménages (+71%). Cette augmentation significative du nombre de ménages est à mettre en corrélation, sur la même période avec le fort accroissement de la population communale (+53%).

Le graphique ci-dessus met en évidence une croissance régulière et continue du nombre de ménages sur la commune de Combrit depuis le début des années 1980.

Depuis 1982, la taille moyenne des ménages a nettement diminué. En 2013, le nombre d'occupants par résidence principale est de 2,23, contre 2,09 pour la CCPBS et 2,17 pour le département.



Aussi, il ressort que le nombre d'occupants par logement sur la commune de Combrit est supérieur aux moyennes intercommunale et départementale.

Ce phénomène de denserement des ménages s'observe de façon générale au niveau national et peut s'expliquer par plusieurs facteurs :

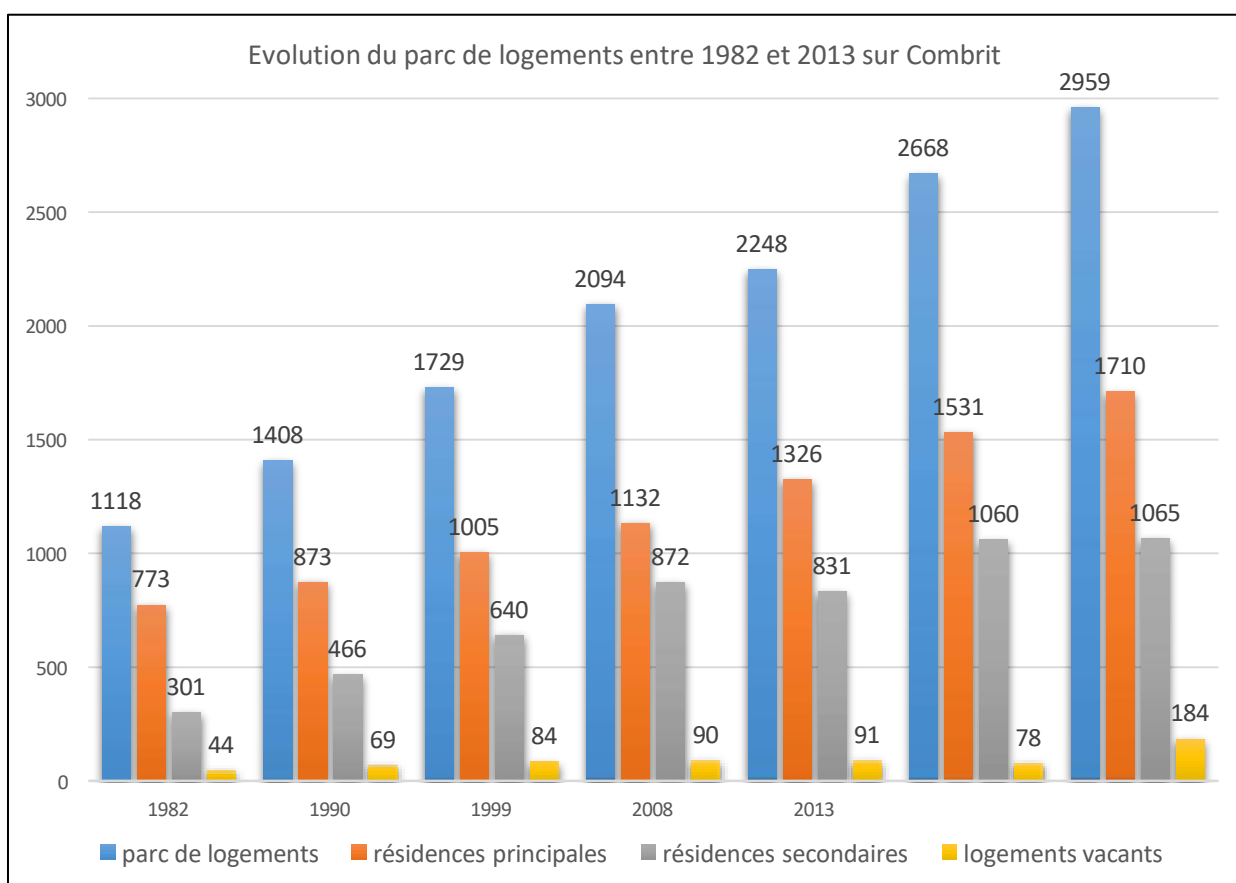
- Nombre de personnes âgées en augmentation,
- Décohabitation des enfants parvenus à l'âge adulte,
- Augmentation des familles monoparentales,
- Des familles nombreuses moins fréquentes.

1.3.2. L'évolution du parc de logements

La commune de Combrit a connu une croissance régulière et continue du parc de logements depuis les années 1960. Ce constat est à mettre en parallèle avec l'augmentation de la population communale.

Cette croissance nettement plus importante des logements par rapport à la population s'explique par l'augmentation du nombre de ménages sur le territoire résultant d'une combinaison de facteurs :

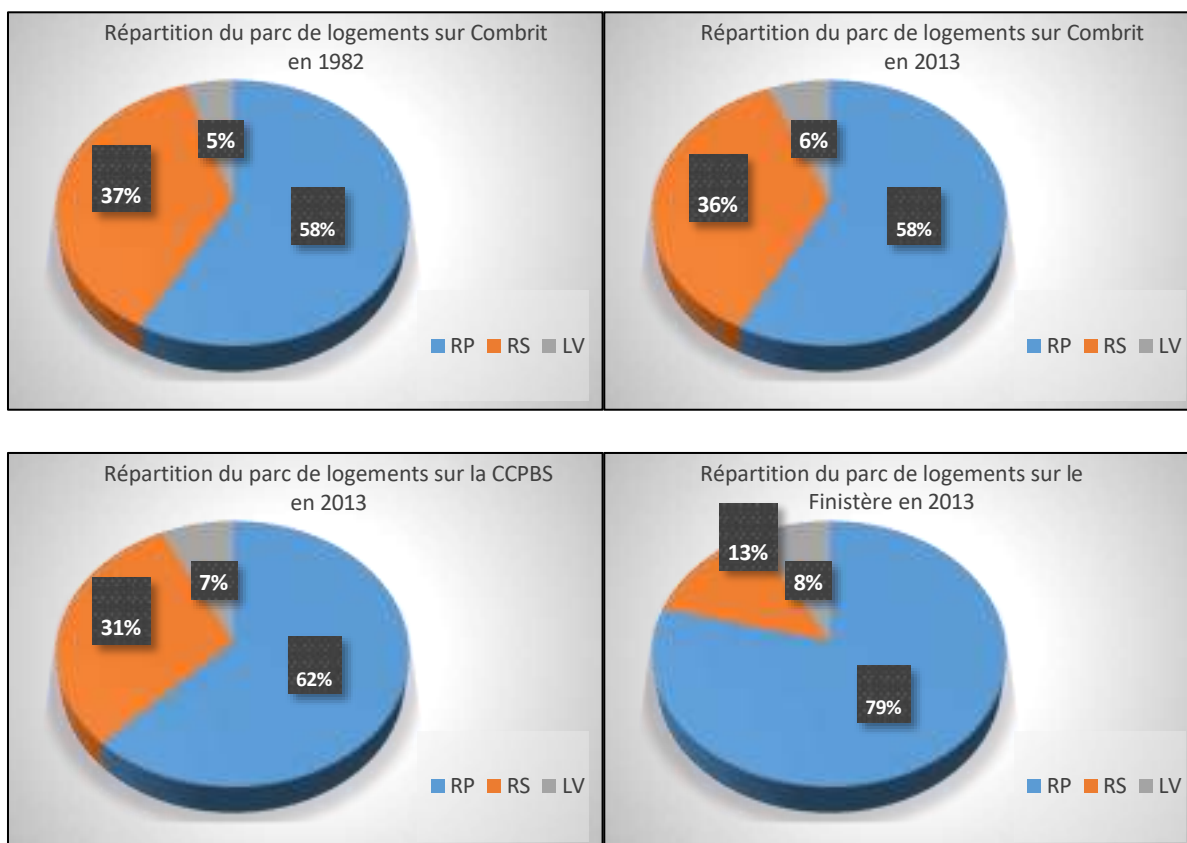
- Denserement des ménages (baisse de la taille moyenne des ménages) sous des effets sociologiques liés au développement des familles mono parentales ;
- Vieillesse de la population ;
- Arrivée de jeunes ménages sur le territoire.



Entre 1982 et 2013, le nombre de logements est passé de 1118 à 2959 unités, soit un accroissement de près de 164%, en 30 ans.

Sur la même période, les résidences principales ont augmenté de 121%, les résidences secondaires de 253% et les logements vacants de 318%.

En matière de répartition du parc de logements, on constate sur la période 1982-2013, une certaine stabilisation en valeur relative de cette répartition entre les résidences principales (environ 58% du parc), les résidences secondaires (environ 36-37% du parc) et les logements vacants (5-6% du parc).



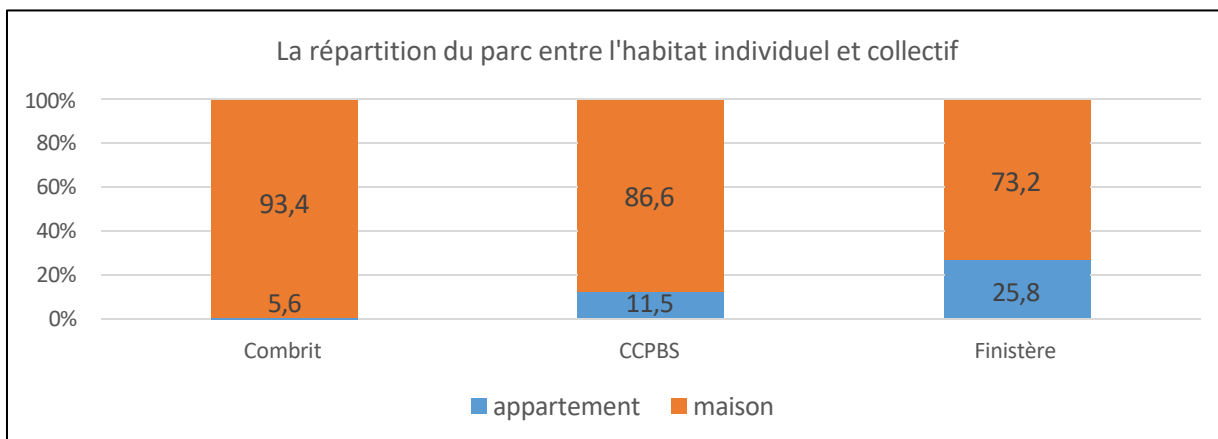
Par rapport aux autres territoires de référence, la commune de Combrit se démarque par une surreprésentation des résidences secondaires, au sein du parc de logements.

Cette donnée traduit le caractère touristique et balnéaire du territoire.

1.3.3. Les caractéristiques du parc de logements

La commune de Combrit présente des caractéristiques du parc de logements assez similaires de celles de la communauté de communes.

Une faible représentation des logements collectifs

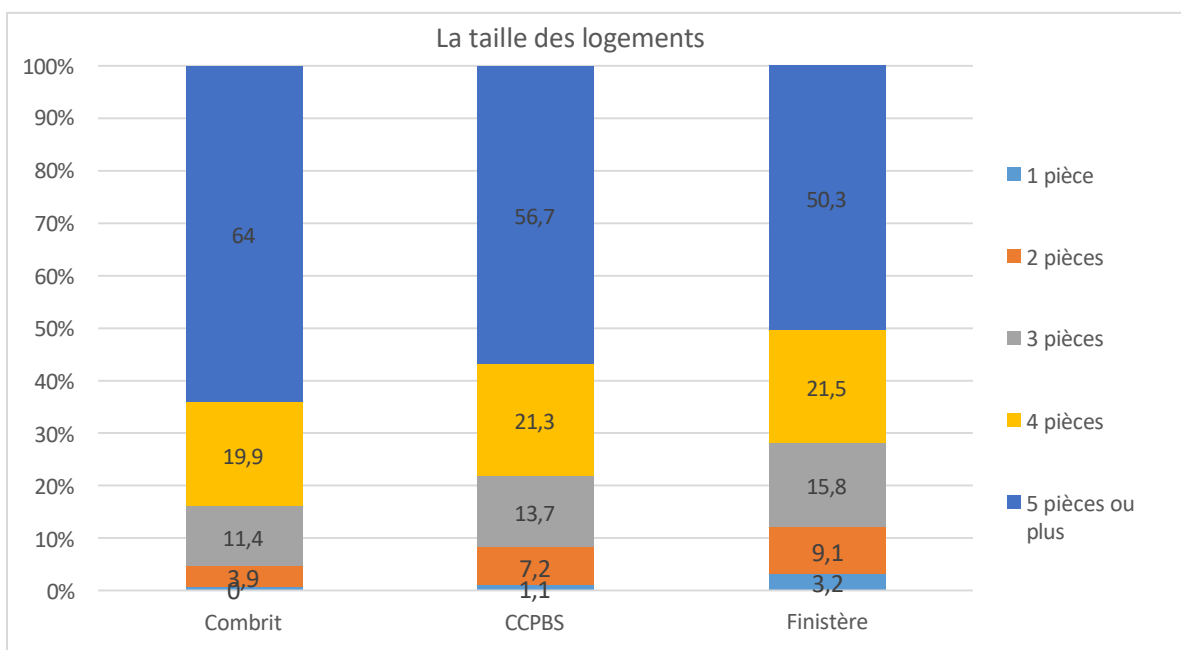


En 2013, les appartements dans le parc de logements de Combrit représentent seulement 5,6% contre 93,4% pour les maisons. Cette proportion d'appartements est nettement moins élevée qu'à l'échelle des autres territoires de référence.

Toutefois, entre 2008 et 2013, on note un accroissement du nombre d'appartements passant de 124 à 164 unités.

Cette statistique met en évidence le caractère périurbain de la commune.

Des logements de grande taille



L'offre de logements sur la commune de Combrit est marquée par une surreprésentation des logements de grande taille. En effet, près de 64% des logements disposent de plus de 5 pièces ou plus, ce qui est une proportion bien plus importante qu'à l'échelle de la CCPBS et du département

Cette sur représentation semble logique au regard du nombre plus important d'occupants par logements sur la commune de Combrit.

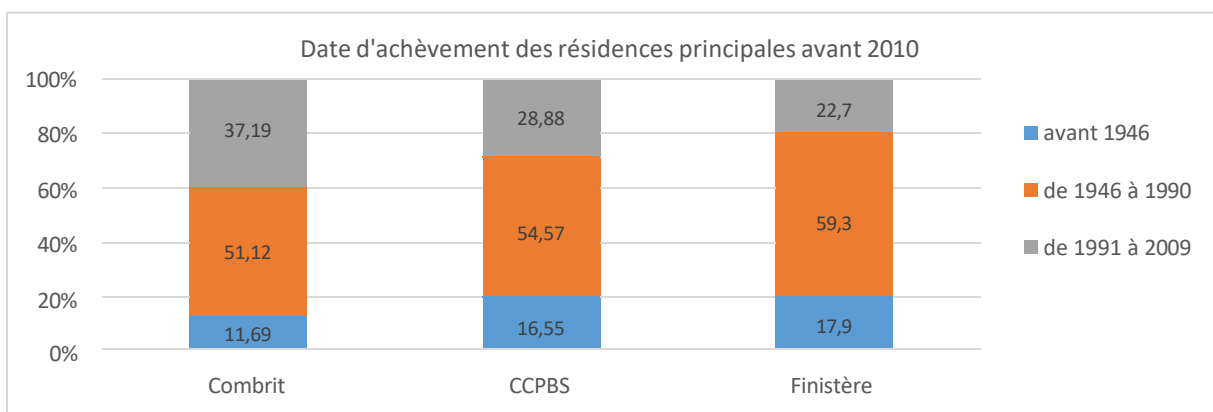
A contrario, les petits logements sont particulièrement sous-représentés.

Au regard des objectifs exprimés par le PADD, à savoir accueillir des jeunes et accompagner le vieillissement de la population communale, il conviendra de proposer une diversité plus importante dans la taille des logements.

L'ancienneté du parc des résidences principales

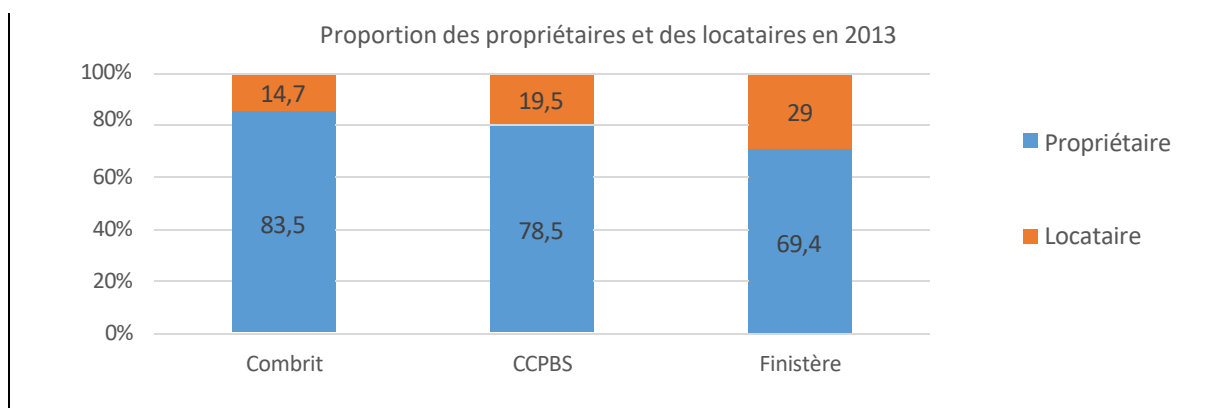
La date d'achèvement des résidences principales avant 2010 met en évidence un certain nombre d'enseignements sur le territoire :

- La part des logements anciens (construits avant 1946) est bien moins élevée sur Combrit par rapport aux autres territoires de référence. L'habitat ancien est peu représenté sur le territoire.
- La part des logements construits entre 1946 et 1990 est inférieure sur Combrit que par rapport aux autres territoires de référence.
- La part des logements construits depuis 1990 est nettement supérieure sur Combrit (plus du tiers des résidences principales), ce qui souligne la forte dynamique de construction sur la commune depuis 25 ans.



Une surreprésentation des propriétaires

Au niveau du statut d'occupation, la commune de Combrit se démarque des autres territoires de référence, par une surreprésentation des propriétaires. En effet, près de 83,50% des logements sont occupés par des propriétaires contre seulement 14,7% par des locataires.



Des logements sociaux peu présents :

La commune de Combrit compte, en 2013, environ 70 logements sociaux, contre 49 en 2008, ce qui représente une augmentation de 42% du parc de logements sociaux.

Le taux de logements sociaux sur la commune de Combrit est faible par rapport aux moyennes de la communauté de communes (5,8%) et du département (10%).

Ces logements sociaux présentent la particularité d'être des logements individuels.

La commune, en partenariat avec l'OPAC, a réalisé récemment une opération de logements sociaux à destination des personnes âgées, dans le cadre de la déconstruction de la friche de Boneze.



Exemples de logements locatifs sociaux sur Combrit

L'offre de logements spécifiques

La commune de Combrit compte un établissement destiné à l'accueil des personnes âgées dépendantes : il s'agit de l'EPHAD « résidence Kerborchis » situé en centre bourg de Combrit.

Cet établissement médicalisé, gérée par la fondation Massé-Trévidy, dispose de 103 places et d'une unité Alzheimer de 28 places.

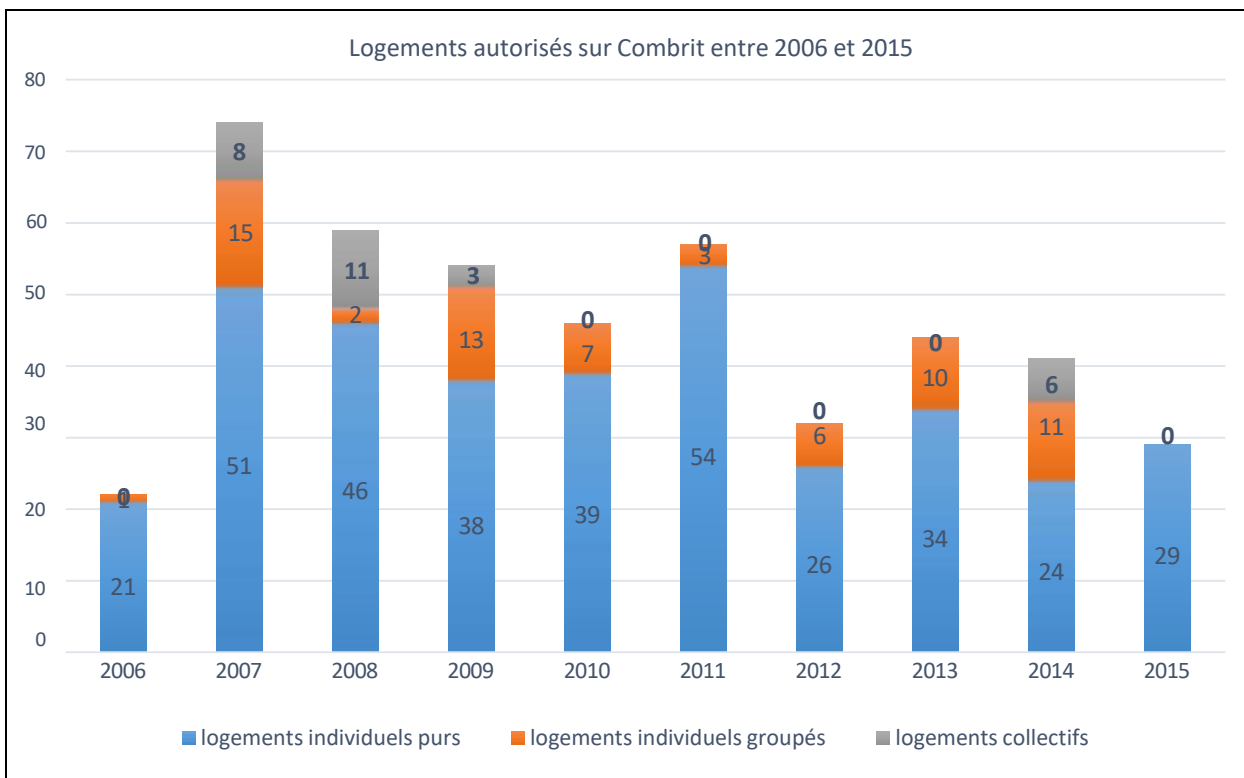
A RETENIR

- Un nombre de ménages en constante augmentation depuis les années 1960.
- Le nombre d'occupants par logement est en diminution sur la commune passant de 2,65 à 2,23 occupants par logements entre 1982 et 2013.
- Le parc de logements présente une surreprésentation des résidences secondaires (près de 37% du parc).
- Les logements vacants sont en augmentation sur la commune depuis 2008 ; ils atteignent près de 6% du parc de logements = potentiels modestes de remise sur le marché des logements vacants.
- La commune de Combrit présente les caractéristiques d'une commune littorale dynamique en matière d'habitat : peu de logements collectifs, des logements de grande taille, une sur représentation des propriétaires, une faible ancienneté du parc de logements et un taux très faible de logements sociaux.

1.3.4. Les caractéristiques du marché immobilier

Un rythme de constructions neuves en augmentation

La commune de Combrit a connu ces 10 dernières années (2006-2015) un rythme soutenu de construction de logements, avec une moyenne de **45,8 logements autorisés chaque année** (données Sitadel 2016 – Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer).



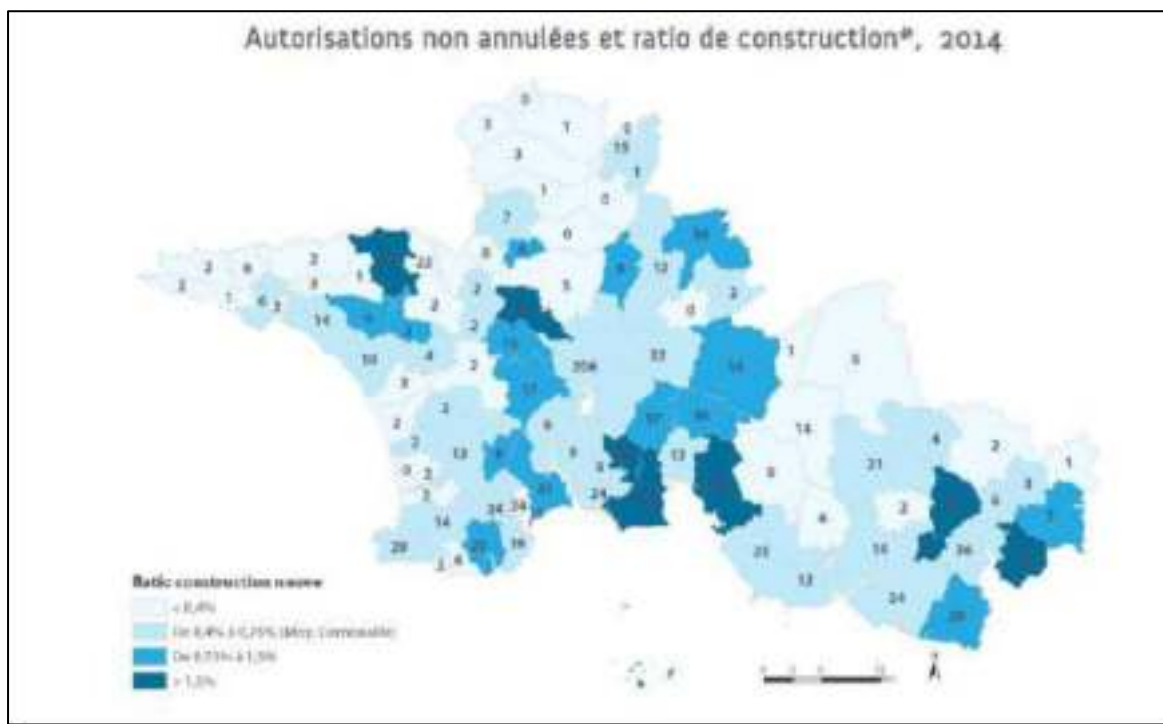
Sur la période 2006-2011, on assiste sur la commune de Combrit à une dynamique soutenue de la construction neuve, avec près de 52 logements neufs par an.

Depuis 2012, cette croissance résidentielle s'est atténuée, sous l'effet d'un contexte économique dégradé.

Toutefois, la commune de Combrit constitue la commune la plus attractive du Pays Bigouden Sud en matière de construction neuve.

Sur les 458 logements neufs réalisés sur la commune de Combrit depuis 2006, près de 362 (79%) sont constitutifs de l'habitat individuel contre 96 pour l'habitat individuel groupé ou collectif (21%).

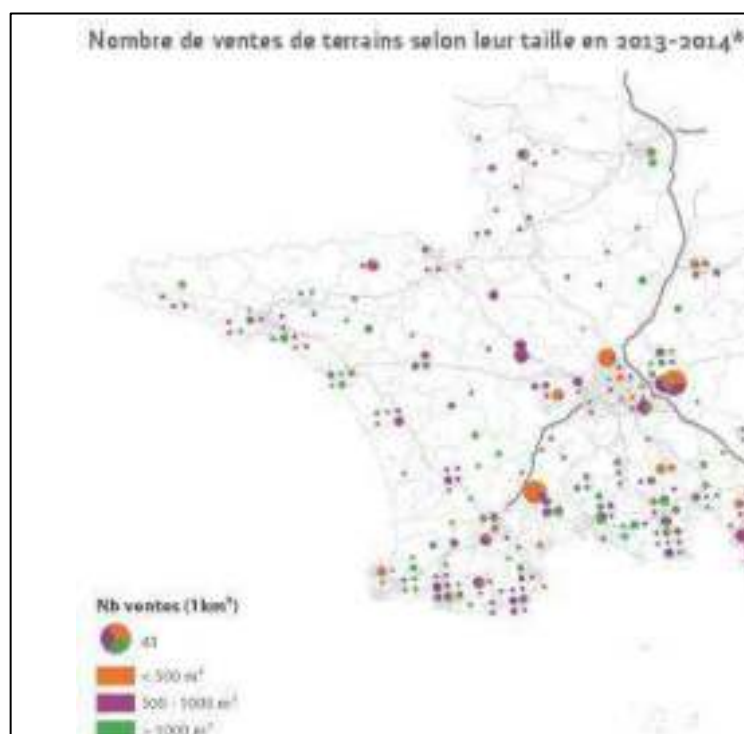
Ces indicateurs mettent en évidence la prédominance de l'habitat individuel pur dans la production de logements neufs, ce qui sous-entend également une consommation d'espace importante.



Selon l'observatoire de l'habitat 2015 du Pays de Cornouaille réalisé par Quimper Cornouaille Développement, la commune de Combrit est marquée par une dynamique constructive importante, avec près de 41 logements neufs créés en 2014. Il s'agit de la commune la plus dynamique de l'Ouest Cornouaille en matière de construction neuve, bien loin devant les pôles urbains de Douarnenez, Pont l'Abbé ou Ploneour-Lanvern.

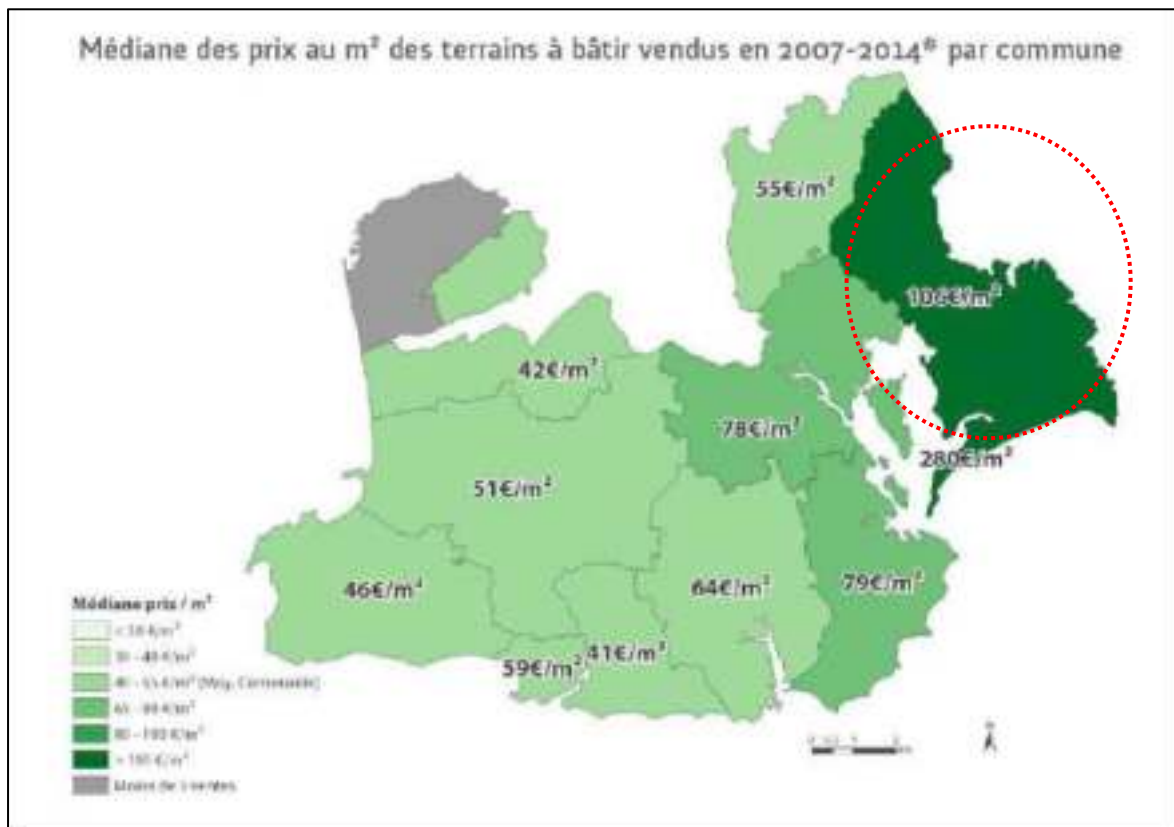
Le marché foncier et immobilier (source : observatoire de l'habitat 2015 – Cornouaille)

A l'échelle du Pays de Cornouaille, la taille médiane des terrains a diminué de 13% depuis 2011. En 2013-2014, la moitié des terrains vendus font moins de 680 m². On assiste notamment à une forte progression des terrains de moins de 500 m².



Sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud, la moitié des terrains vendus en 2013-2014 coûtent plus de 40 000€. Le prix médian au m² est de 69€ sur l'intercommunalité.

Le prix du foncier le plus élevé de la Communauté de Communes se situe sur les communes de l'Ile-Tudy (280€/m²) et Combrit (106 €/m²).



Le prix médian des maisons est de 139 000€ sur la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud. Le prix médian sur la commune de Combrit dépasse 200 000€, soit une valeur bien supérieure à la moyenne intercommunale.

La politique de l'habitat

La politique de l'habitat est de compétence communautaire.

Un Programme Local de l'Habitat a été adopté en conseil communautaire du 2 octobre 2014, pour la période 2014-2019.

Le Programme Local de l'Habitat comporte :

- Un diagnostic territorialisé,
- Des orientations stratégiques,
- Un programme d'actions.

Dans le cadre du PLH, les élus communautaires ont choisi de retenir un scénario proche de celui du SCOT en reprenant la tendance constatée sur la période 1990-2009, soit une variation annuelle de population de **+0,4%** sur la durée du PLH entre 2014 et 2019.

Cette variation annuelle de population équivaut à un gain d'environ 760 habitants entre 2014 et 2019, soit une population estimée à environ 38 500 habitants en 2019 sur le Pays Bigouden Sud.

Les besoins totaux en production de logements (résidences principales et secondaires confondues) sur la période 2014-2019, soit la durée du PLH est de 2 500 logements pour le Pays Bigouden Sud, selon l'hypothèse d'évolution de la population retenue.

Deux principes de répartition par commune de la production de logements sur la période 2014-2019 sont posés :

- 1^{er} principe : décliner l'armature urbaine et résidentielle définie par le SCOT à l'échelle de l'Ouest Cornouaille. Il s'agit donc de respecter la typologie des pôles résidentiels définie par le projet de SCOT de l'Ouest Cornouaille (pôles résidentiels de types 1, 2 et 3 ; autres communes qui est proposé d'intituler de type 4),
- 2^{ème} principe : allouer à chaque famille de pôles résidentiels et à chaque commune, une captation de logements dans des proportions proches de la tendance observée sur la période 1999-2009 mais modulée par des objectifs indiqués à droite du tableau.

Conformément à ces principes, les productions de logement par commune, sur la durée du PLH et en moyenne annuelle sont les suivantes :

Familles du SCOT (polarités résidentielles)	Communes	Proposition % de captation	Perspectives Proposition production logements 2014-2019	
1 (15% de capt.)	Pont-l'Abbé	16%	400	47/an
3 (55% de captation)	Penmarch	14%	350	58/an
	Loctudy	13%	330	55/an
	Combrit	10%	260	43/an
	Guilvinec	10%	260	43/an
	Plobannalec-Lesconil	10%	260	43/an
	Plomeur	10%	260	43/an
4 (20% de captation)	Treffogat	6%	150	25/an
	Tréméoc	4%	110	18/an
	Saint-Jean-Trolimon	2%	60	10/an
	Ile-Tudy	1%	30	5/an
	Tréguennec	1%	30	5/an
Pays Bigouden Sud		100%	2 500 logs	417/an
Total zone PLH Ouest Cornouaille		-	4 310 logs	

La territorialisation des objectifs de production de logements n'est pas à considérer comme un élément de contrainte pour les communes mais comme un indicateur servant à suivre le rythme de construction et le respect de l'équilibre de la production de logement sur le territoire communautaire au cours du PLH.

Le PLH comporte 4 orientations stratégiques :

- **Orientation n°1 : l'accès au logement pour tous :**
 - Besoins en nouveaux logements 2014-2019 : 2500 logements, dont 30% de logements aidés (790 logements) et 1 710 autres logements,
- **Orientation n°2 : une production de logements diversifiés et sobres en foncier :**
 - 45% des nouveaux logements dans le tissu urbain (1 125 logements)
 - 55% des nouveaux logements en extension urbaine (1 375 logements),
- **Orientation n°3 : l'amélioration du parc de logements existants.**
- **Orientation n°4 : la gouvernance locale, une vision communautaire de l'habitat.**

A RETENIR

- Le rythme de construction de logements neufs soutenu depuis 10 ans de l'ordre de 46 logements par an, soit le niveau le plus élevé des communes de l'Ouest Cornouaille.
- Un prix du foncier bien plus élevé (106€/m²) sur Combrit par rapport à la moyenne de la CCPBS (69€/m²).
- Une surface de terrain inférieure à la moyenne de la CCPBS.
- Conformément au Programme Local de l'Habitat de la CCPBS (période 2014-2019), avec lequel le P.L.U. doit être compatible, 43 logements / an devront être construits en moyenne sur Combrit.

1.4. LES EQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES

1.4.1. Les équipements de superstructure

La commune de Combrit est pourvue d'un niveau d'équipements et de services relativement important répondant aux besoins des populations permanentes et saisonnières.

Depuis une dizaine d'années, la commune a entrepris la réalisation de plusieurs équipements structurant principalement en centre bourg de Combrit (salle multifonctions, aménagement de l'ancienne station d'épuration, salle d'exposition dans l'abri du marin...).

Les services publics

- La mairie,
- Les services techniques municipaux,
- La déchèterie intercommunale de Kerbenoën,
- Le bureau de poste,
- L'office intercommunal de tourisme.

L'enseignement et l'accueil périscolaire

La commune de Combrit est dotée des équipements scolaires et périscolaires suivants :

- L'école maternelle et primaire de l'enseignement public du bourg de Combrit,
- L'école maternelle et primaire de l'enseignement public de Sainte Marine,
- L'école maternelle et primaire de l'enseignement privé, avec l'école Notre-Dame de la Clarté,
- Une garderie,
- Un restaurant scolaire,
- Une maison de l'enfance.

Les équipements culturels et socio-culturels

La commune de Combrit est dotée des équipements culturels et socio-culturels suivants :

- Une bibliothèque municipale,
- Une salle des associations,
- La salle multifonction de Croas Ver,
- 2 lieux d'exposition : l'abri du marin et le fort de Sainte Marine.

Les équipements sportifs et de loisirs

La commune de Combrit est dotée des équipements sportifs et de loisirs suivants :

- L'espace sportif de Croas Ver qui comporte une grande salle de 1 060 m² et une salle d'activités de 450 m²,
- 2 terrains de football et des vestiaires, sur le site de Croas Ver,
- Le port de plaisance,
- Le site sportif de Keranguel,
- 1 skatepark,
- 1 boudrome non couvert,
- 1 centre nautique,
- 1 piste de karting (site privé),
- La voie verte,
- De nombreux chemins de randonnée.

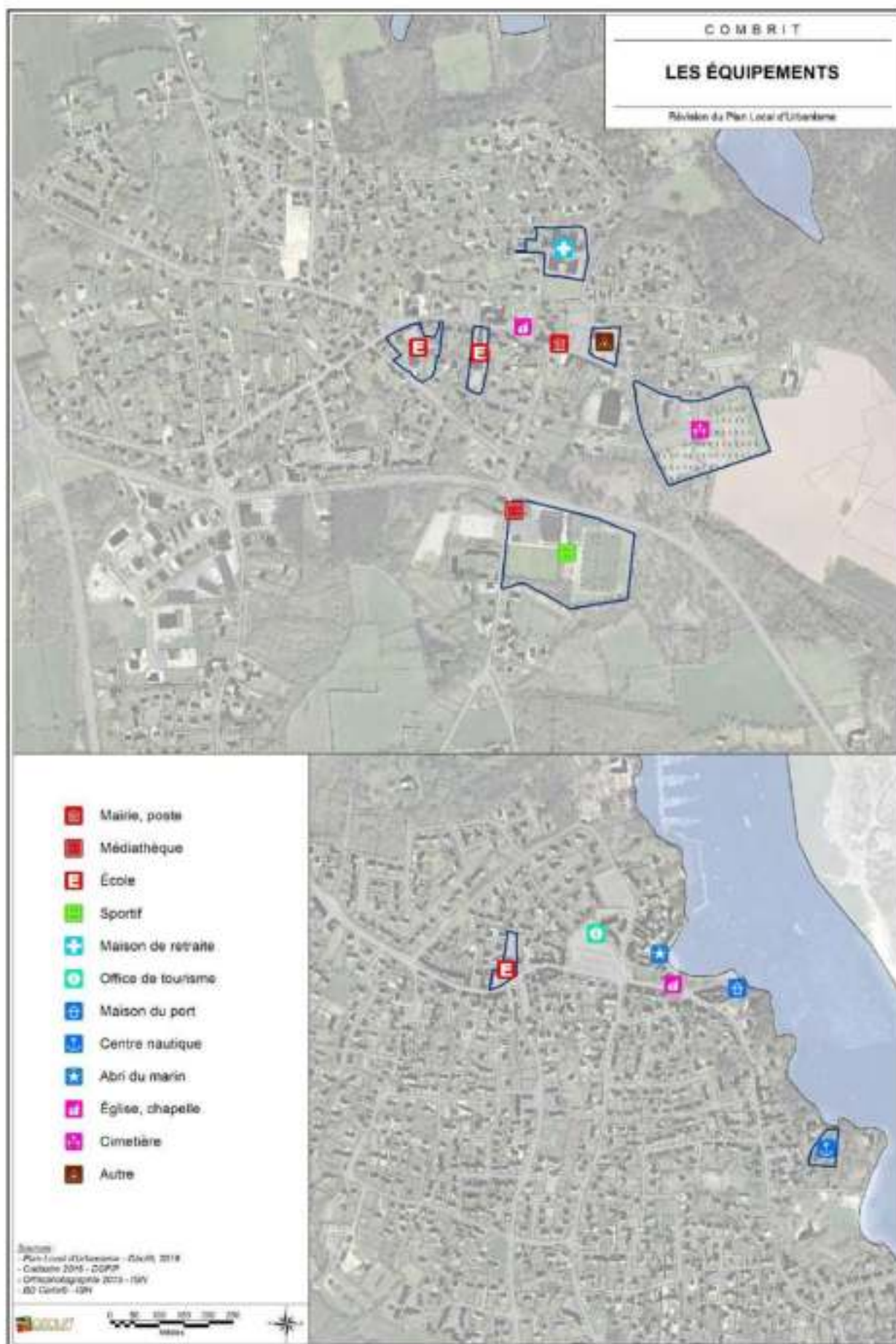
Une vie associative riche et dynamique

Combrit compte près d'une cinquantaine d'associations, ce qui est relativement important pour une commune de cette taille.

On dénombre notamment des associations : dans le domaine des animations (comité des fêtes), de la culture et du patrimoine (bagad-cercle celtique, Mein ha Dour), scolaire, patriotique, les loisirs et le sport. Cette vie associative importante révèle le dynamisme de la commune et surtout l'engagement et l'intégration de ses habitants dans les projets communaux.

A RETENIR

- Combrit possède un bon niveau d'équipements, notamment dans les domaines sportifs, scolaires et de la petite enfance.
- La vie associative est dynamique et diversifiée.
- Les services et équipements sont adaptés à la taille et aux besoins de la commune.
- Le pôle équipement de Croas Ver constitue un site stratégique à l'échelle de la commune.



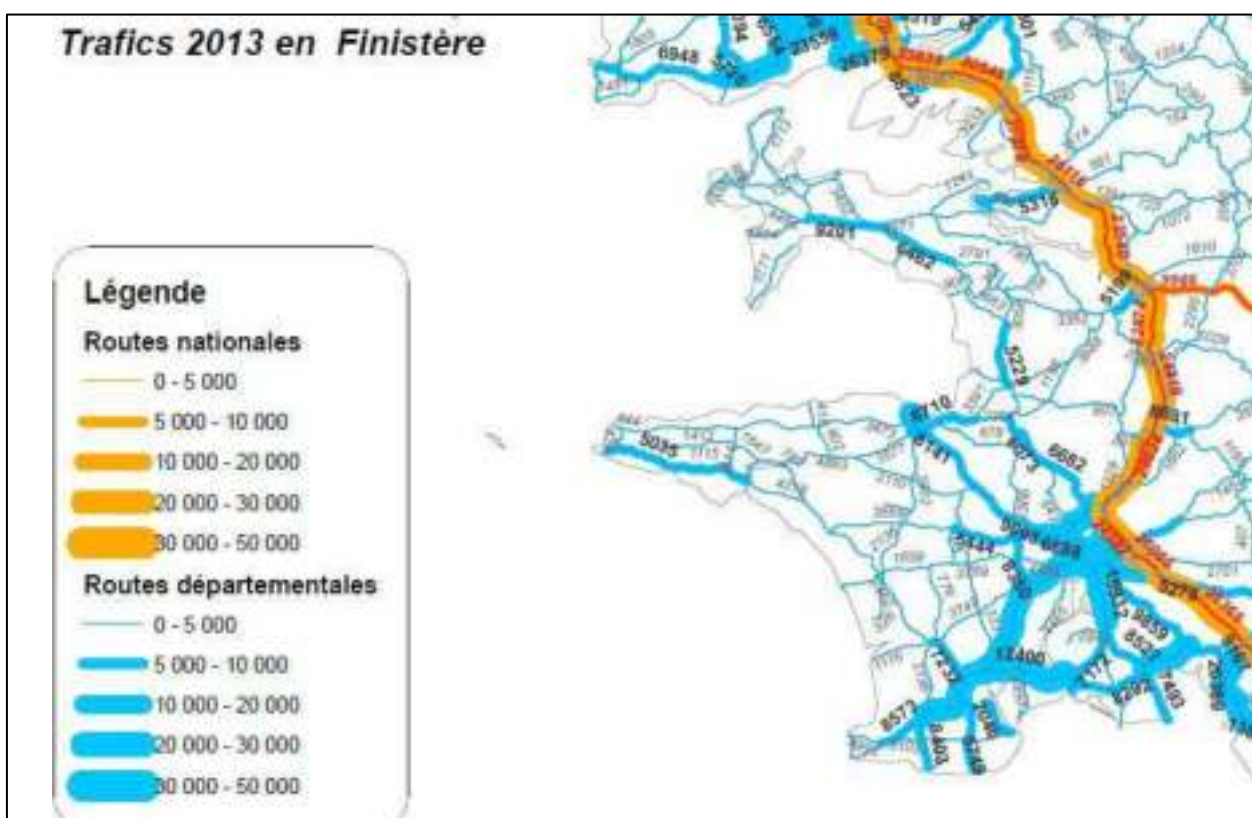
1.4.2. Les infrastructures de transport

La commune de Combrit bénéficie d'infrastructures de transport performantes, tant au niveau du réseau routier, des transports en commun ou des liaisons douces.

Selon les chiffres de l'INSEE, le taux d'équipement automobile des ménages est important. En effet, près de 92,50% des ménages possèdent au moins une voiture, contre 88,60% à l'échelle intercommunale et 87,20% au niveau du département.

1.4.2.1 Le réseau routier

Porte d'entrée du Pays Bigouden, la commune de Combrit est traversée par un réseau routier dense et hiérarchisé facilitant son accessibilité et son attractivité.



Le territoire communal est traversé, sur ses portions Nord et Ouest par la RD 785, axe routier structurant reliant Pont l'Abbé à Quimper. Un échangeur situé à Ty Robin permet de relier la RD 785 à la RD 144 pour rejoindre le bourg de Combrit, et desservir la commune de l'Île Tudy.

Cet axe routier structurant supporte un trafic journalier important compris de plus de 10 000 véhicules/jour. La commune est également traversée d'Est en Ouest par la RD 44, axe routier assurant la liaison entre le Pays Bigouden à l'Ouest et le Pays Fouesnantais à l'Est, via le pont de Cornouaille. Cet axe constitue un itinéraire très fréquenté (trafic journalier en 2013 de 12 400 véhicules/jour), avec un accroissement significatif du trafic routier en période estivale.

En dernier lieu, la commune est également traversée selon une orientation Nord-Sud par la RD 144 qui permet d'assurer la liaison entre l'échangeur de Ty Robin et l'Île Tudy, via le carrefour du Lannou, à proximité du bourg de Combrit.

On note également la présence de deux voies communales structurantes : la VC n°18 qui permet d'assurer la desserte de Sainte Marine et la VC n°5 dite route des Châteaux reliant Pont l'Abbé à Plomelin, via Kroas Hent.

Le reste du réseau viaire de la commune, constitué de voies communales, dessert l'ensemble des hameaux. De ce fait, aucun secteur n'est enclavé.



La capacité de stationnement

Le diagnostic établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Les parcs de stationnement de véhicules motorisés sont inventoriés :

- A condition qu'ils comportent au moins 2 places de stationnement,
- Qu'ils ne soient pas linéaires le long des voies,

- Qu'ils soient matérialisés (emplacements marqués au sol),
- Qu'ils soient publics.

La commune de Combrit comporte de nombreux espaces de stationnements liés notamment à l'animation des bourgs de Combrit et de Sainte Marine.

En raison du caractère touristique de la commune et de la présence de nombreux espaces naturels fréquentés, de nombreux stationnements sont matérialisés.

Le centre bourg de Combrit, qui rassemble de nombreux commerces et services, comporte de nombreuses possibilités de stationnement (le long de la rue Ar Vigouden, place du 19 mars 1962, place de Croas Ar Bleon...). Les équipements publics sont également bien pourvus en possibilité de stationnement (pôle sport de Croas Ver, parking pétanque...).

Le centre bourg offre une capacité de stationnement de près de 530 places.

La capacité globale en stationnement en centre bourg répond aux besoins de la population communale.

Le centre bourg n'est pas actuellement pourvu en stationnement de véhicules hybrides et électriques, ni de parcs à vélos ouverts au public. Il est toutefois doté d'une aire pour les camping-cars.



Stationnements en centre bourg de Combrit

Le bourg de Sainte Marine, comporte également une capacité de stationnement importante (notamment places de Grafenhausen et du port). Toutefois, en raison d'une activité touristique importante et de la configuration du site, l'espace urbain connaît en période estivale des difficultés d'engorgement.

La commune, dans le cadre d'une amélioration des conditions de circulation à Sainte Marine, envisage la réalisation d'un stationnement relais à l'entrée de l'agglomération.

Sainte Marine compte environ 585 places de stationnements.

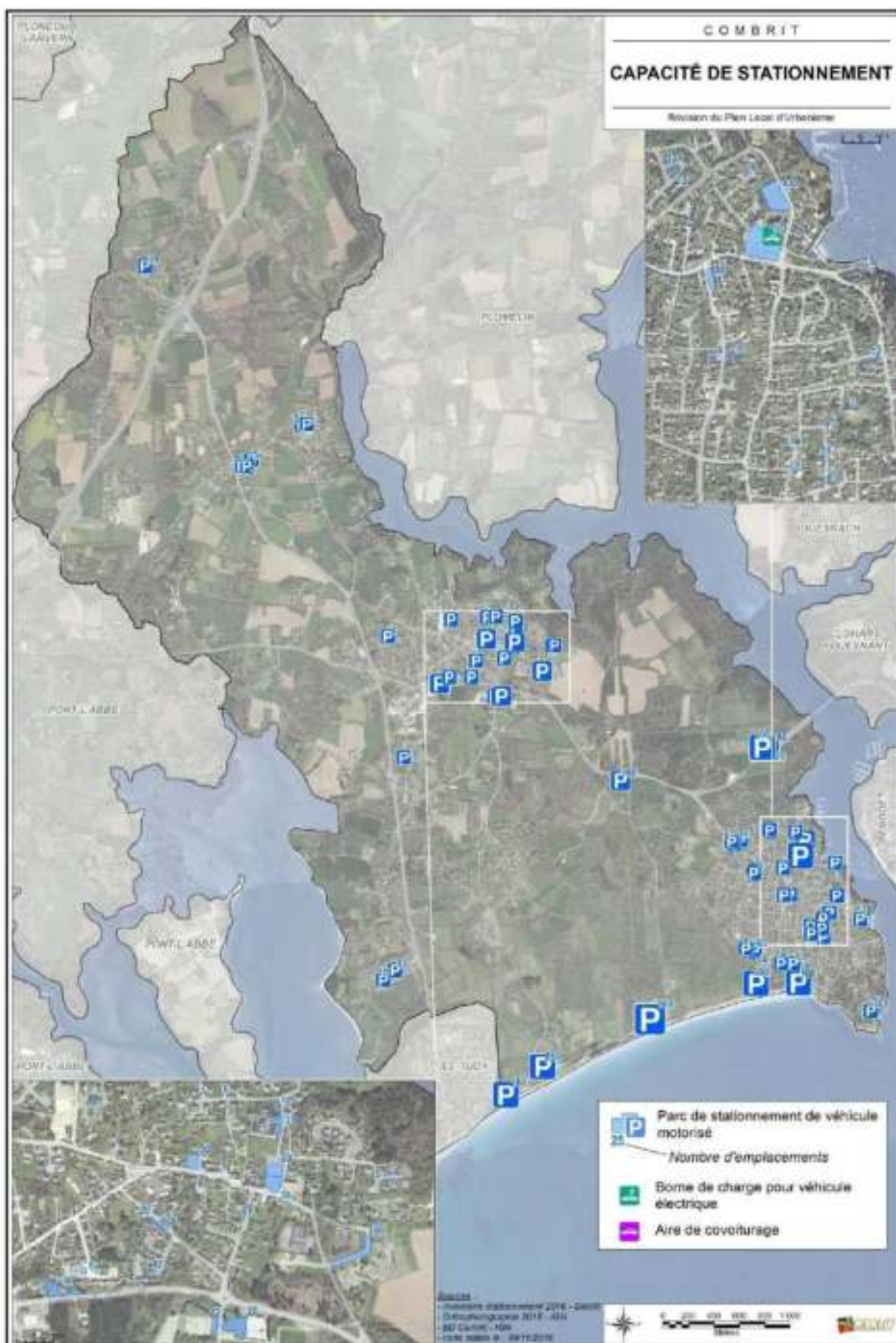


Stationnements sur Sainte Marine

S'agissant des autres stationnements de la commune, les nombreux sites naturels sont pourvus d'aires de stationnement public qui répondent aux besoins des usagers locaux et estivaux.

Au Sud de Sainte Marine, les stationnements de Kermor et de Treustel ainsi que le parking paysager de la Pointe permettent des conditions de fréquentation satisfaisantes de ces espaces sensibles.

Dans la partie Nord de la commune, deux espaces de stationnement sont identifiés : l'un pour l'aire de covoiturage de Ty Robin (capacité de 23 places), le second pour la voie verte.



Le réseau deux roues et piétons

La commune possède de nombreux itinéraires de randonnée : le sentier côtier (GR 34), les rives de l'Odé et de l'anse de Combrit (GR 34H – GR 38A), de nombreux circuits de petite randonnée ainsi que la voie verte Pluguffan à Pont l'Abbé.

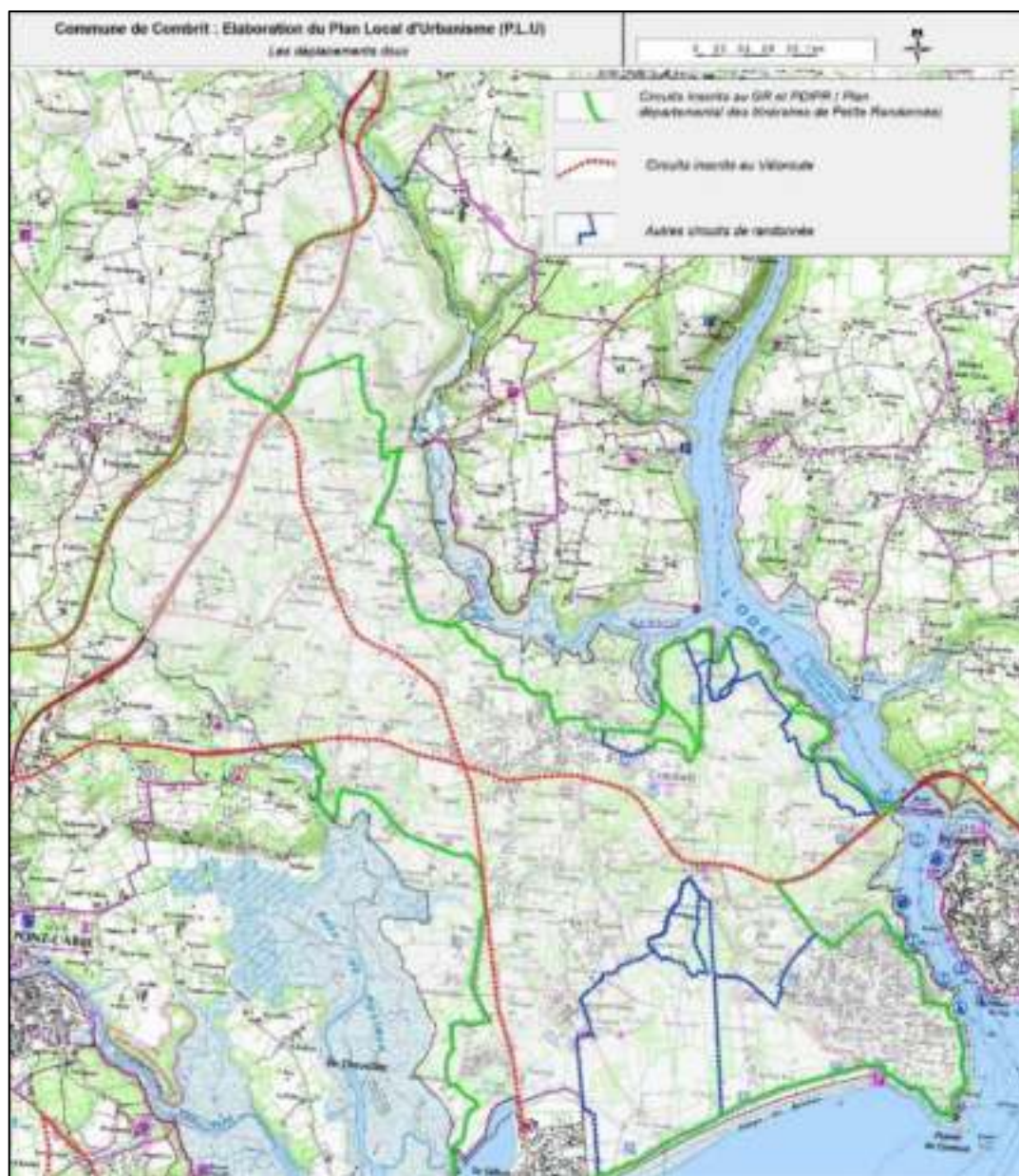
La commune est concernée par la Véloroute qui chemine de la Pointe du Raz à Sainte Marine.

La voirie communale et les chemins d'exploitation permettent également des promenades à vélo.

Le territoire est ainsi maillé par près de 50 km de voies douces.



Cheminements doux sur Combrit



Le réseau de transport collectif

La commune est desservie par les transports collectifs avec plusieurs lignes du réseau Penn Ar Bed :

- ligne 56A : Saint Guénolé – Quimper, avec un arrêt à Ty Robin.
- ligne 56D : Sainte Marine – Combrit – l'Île Tudy – Quimper,
- ligne 56C : Lesconil – Quimper, avec un arrêt à Ty Robin,
- ligne 561TAD (transport à la demande) : Tréguennec – Quimper, avec un arrêt à Ty Robin.

A RETENIR

- Combrit possède une desserte routière de qualité, au travers d'un accès direct à la RD n°785, via l'échangeur de Ty Robin. La commune constitue une porte d'entrée stratégique à l'échelle du Pays Bigouden bien reliée aux pôles d'emplois de Quimper, Pont l'Abbé et du Pays Fouesnantais.
- La commune est bien desservie par le réseau de bus Penn Ar Bed.
- La commune est marquée par un réseau de déplacements doux particulièrement développé : le GR 34, la voie verte et de nombreux cheminements qui sillonnent les espaces urbains, ruraux et littoraux.

1.4.3. Les communications numériques

L'accès au Très haut Débit est un facteur :

- D'attractivité pour la population et les entreprises,
- De compétitivité pour les entreprises,
- D'accessibilité pour un territoire excentré comme l'Ouest Cornouaille,
- D'égalité entre citoyens.

Afin de mener une politique cohérente en matière d'aménagement numérique, Quimper Cornouaille Développement a eu pour mission d'élaborer et de mettre en place une stratégie d'aménagement numérique.

La Cornouaille s'est engagée dans l'élaboration d'un Schéma Directeur d'Aménagement Numérique à l'échelle de la Cornouaille.

L'élaboration de ce schéma directeur est réalisée en partenariat avec le Conseil Départemental du Finistère, garant du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique et la région Bretagne qui co-pilote le Schéma de Cohérence d'Aménagement Numérique avec la préfecture de Région.

L'objectif est de faire en sorte que chaque foyer et chaque entreprise de Cornouaille aient accès aux services numériques Très Haut Débit à l'horizon 2030.

La commune de Combrit est concernée par plusieurs dispositifs :

- Une zone de déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné après 2018, sur la majeure partie de la commune,
- Une zone de montée en débit (2014-2016) dans le secteur de Kroas Hent-Kéridreux.



1.4.4. Les réseaux divers

NB : Cette partie consacrée aux réseaux divers contient les éléments les plus importants des diverses études sanitaires réalisées en parallèle du PLU. Cette partie reprend des informations issues du Porter à Connaissance fourni par la Préfecture du Finistère. Aussi, pour une analyse plus approfondie de ces thématiques, il convient de consulter dans les annexes sanitaires du PLU qui comportent les notices relatives à l'actualisation de l'étude de zonage d'assainissement et au zonage d'assainissement pluvial.

1.4.4.1 Le réseau d'eau potable

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS) est alimenté par la retenue de Moulin Neuf. Le SIVOM (Syndicat intercommunal à vocations multiples) de la région de Pont-l'Abbé a construit en 1976 un barrage au lieu-dit « Moulin Neuf » pour permettre la rétention d'eau brute. En amont de cet ouvrage, est créée une retenue d'une superficie de 65 hectares et d'une capacité de stockage d'environ 1 500 000 m³, sur les communes de Plonéour-Lanvern et de Tréméoc.

La CCPBS exerce la compétence « eau » depuis la protection de la ressource (retenue de Moulin neuf) jusqu'à la production et la distribution. L'affermage du service public de production et de distribution d'eau potable est confié à SAUR France.

L'eau brute fait l'objet d'un suivi régulier de « OUESCO » (Syndicat Ouest Cornouaille Eau), de l'ARS (Agence régionale de santé) et d'autocontrôles du gestionnaire SAUR.

Les teneurs en nitrates, phosphore et pesticides sont contrôlés à différents points :

- Deux points en amont de la retenue du Moulin Neuf : rivière de Pont-l'Abbé, au lieu-dit Trémillec, rivière du Lanvern au lieu-dit Ty Poës ;
- Cinq points sur le reste du territoire de la CCPBS : ruisseaux de Saint Vio, de Penmarc'h et de Tréméoc, Ster de Lesconil, rivière de Saint-Jean.

La mise en place des périmètres de protection de la prise d'eau de Pen Enez et de la retenue du Moulin Neuf est déclarée d'utilité publique au regard de l'arrêté n° 2009-0901 du 15 juin 2009. Cette mesure a pour objectif de protéger la ressource en eau contre toute pollution accidentelle et/ ou ponctuelle.

L'eau est traitée à l'usine de « Bringall » située au Sud-Est de la prise d'eau, sur la commune de Pont-L'Abbé. L'usine a été mise en service en 1959, puis modifiée en 1965 et 1973 et modernisée en 2007. Actuellement, la capacité nominale de production de l'usine est de 1 000 m³/h, avec une capacité de production moyenne et maximale respectivement de 10 000 m³/j et de 21 600 m³/j.

La production annuelle de l'usine est de l'ordre de 3 000 000 m³ d'eau potable. 28 702 usagers sont abonnés au réseau en 2016.

Le rendement du réseau sur le territoire de la CCPBS, correspondant au ratio entre le volume consommé par les abonnés et le volume mis à disposition en sortie d'usine, atteint 88 % en 2016.

La qualité de l'eau distribuée au consommateur est suivie par l'ARS.

Actuellement, aucune prise d'eau ni périmètre de protection de captage ne se situe sur la commune de Combrit.

Pour mémoire, un ancien captage communal localisé à Froutguen alimentait 30% de la commune.

1.4.4.2 Les eaux usées

La station d'épuration, située au lieu-dit Ker Forest Du en Combrit, traite les eaux usées des communes de Combrit et l'Île Tudy. Elle est de type « Boues activées » et a une capacité de 18 000 Equivalent Habitant. La station a été mise en service en 2009 et est exploitée par délégation de service public via la SAUR. Les réseaux d'assainissement collectif sont de type séparatif. En 2016, le linéaire de canalisations est de 73,656 km.

D'après le Rapport Annuel du Délégué 2016, il existe 3 532 branchements raccordés dont 2 350 sur Combrit. En 2016, les volumes d'eau consommés assujettis à la redevance d'assainissement représentent 214 900 m³ dont 158 155 m³ pour Combrit.

L'assainissement non collectif est contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et concerne sur Combrit environ 1 724 habitants. En 2016, 784 usagers sont assujettis à la redevance de l'assainissement non collectif.

1.4.4.3 Les eaux pluviales

Le réseau d'eaux pluviales de la commune de Combrit est composé principalement d'un réseau de canalisations circulaires dans les principaux secteurs urbanisés et de fossés au sein de l'espace rural.

La commune dispose de 7 ouvrages de gestion des eaux pluviales :

- **Des bassins de rétention :**
 - ✓ Lotissement de Ty Scoul, d'un volume de 460m³,
 - ✓ Dans le nouveau lotissement de la rue de Mortemart,
 - ✓ Zone artisanale de Kerbenoën, à l'aval des noues.
- **Des puisards**
 - ✓ Impasse Auguste, de profondeur de 3,10 m et de volume de 13,50 m³,
 - ✓ Rue des Camélias, de profondeur de 1,40 m,
 - ✓ Lotissement Hent Korniguelou, de profondeur de 2,70 m,
 - ✓ Lotissement de Kéridreux, de profondeur de 3,50 m,
 - ✓ Impasse Robert Micheau-Vernez.

Le réseau d'eaux pluviales présente quelques anomalies hydrauliques et qualitatives. Quelques problèmes d'encrassement ou de casse sur des éléments ont été constatés.

Des rejets d'eaux usées sur le réseau d'eaux pluviales ont également été mis en évidence ou sont soupçonnés, notamment dans le lotissement lieu-dit le Haffond, rue des Hortensias, rue du Petit bourg et rue du stade.

1.4.4.4 La gestion des déchets

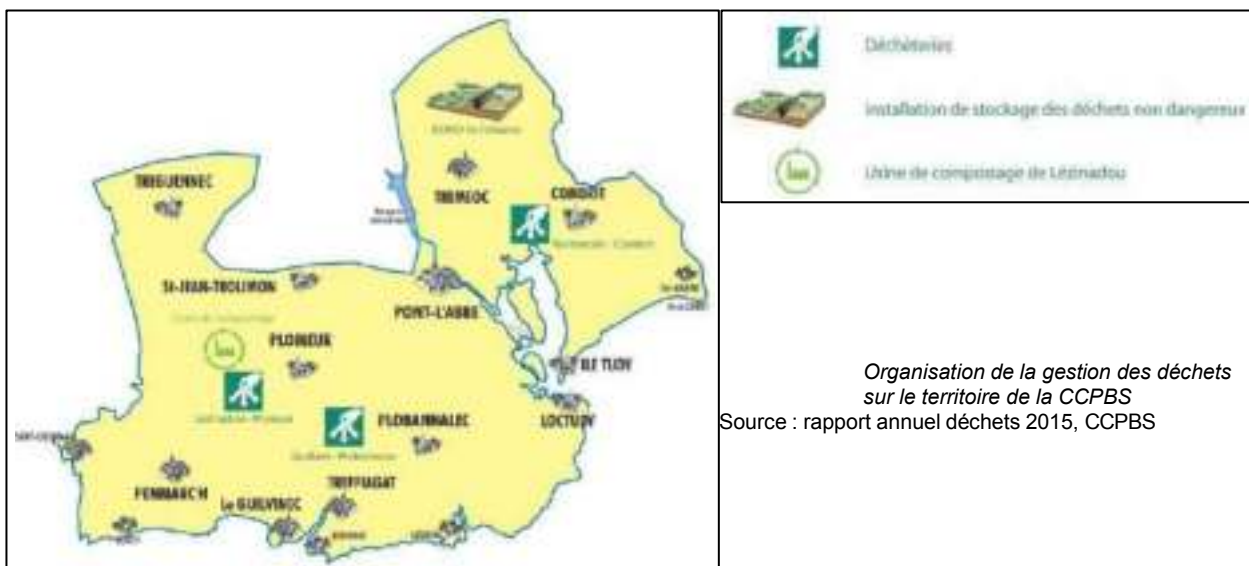
Le Conseil Départemental du Finistère a adopté le 22 octobre 2009 le plan départemental de gestion des déchets ménagers et assimilés. Ce plan fixe pour les 10 ans à venir les objectifs en matière de prévention et de gestion des déchets dans le département selon 3 axes majeurs :

- la prévention de la production des déchets,
- l'amélioration de la valorisation des déchets,
- l'organisation du territoire et la responsabilité locale dans le but de mutualiser les équipements en renforçant la coopération.

La Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS) assure la collecte et le traitement des déchets des 12 communes qui la composent, dont la commune de Combrit. La CCPBS gère également l'exploitation du réseau de déchèteries communautaires dont la déchetterie de Kerbenoën en Combrit.

En 2016, la CCPBS a travaillé, conformément au décret n°2015-662 du 10 juin 2015, à l'élaboration de son plan local de prévention des déchets ménagers et assimilés. L'objectif de ce dernier est de diminuer de 10 % les déchets ménagers et assimilés entre 2010 et 2020.

La commune de Combrit accueille également une ancienne décharge communale, située dans l'anse de Kerjégu. Cette décharge a été réhabilitée en 2006, dans le cadre d'un programme de réhabilitation des anciennes décharges de Bretagne.



La collecte

La collecte s'effectue en porte à porte pour 95 % de la population ou en apports volontaires et aires collectives pour 5 % de la population. En ce qui concerne les campings présents sur la commune, la fréquence des collectes est adaptée en fonction de la saison touristique.

En 2016, 10 478 tonnes de déchets ménagers et assimilés ont été collectées avec de fortes variations saisonnières : 1 230 tonnes en juillet et août et environ 800 les autres mois de l'année. Cela représente une diminution de 3,3 % par rapport à l'exercice 2015 et confirme la baisse depuis plusieurs années.

Depuis avril 2015, la CCPBS est passée d'une collecte sélective en tri-flux à une collecte sélective en bi-flux :

- le verre est collecté par le biais de colonnes d'apport volontaire,
- les emballages (bouteilles en plastique, briques alimentaires, cartonnettes, emballages métalliques en acier et aluminium) et les journaux – magazines – revues (JMR) sont collectés en mélange en bacs individuels et en points d'apport volontaire.

En 2016, 5 426 T de déchets ont été collectées dans le cadre de la collecte sélective (verre, papier et emballages). Les tonnages des collectes sélectives sont en hausse depuis l'adoption des nouvelles consignes de tri et les taux de refus restent relativement faibles (10,81 % en 2016).

Les déchetteries et déchets verts

Les habitants de la CCPBS ont à leur disposition trois déchetteries sur le territoire : Kerbénoën à Combrit, Quélarn à Plobannalec-Lesconil et Lézidanou à Plomeur. 99% des habitants sont à moins de 10 minutes d'une déchèterie. Depuis 2014, une convention avec la Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden permet aux usagers des deux collectivités de fréquenter la déchèterie la plus proche de leur domicile.

Les dépôts autorisés en déchetterie sont : les déchets verts, les gravats, les déchets inertes, le placoplâtre, le plâtre, le tout-venant et les encombrants, les incinérables, le bois (palettes-cagettes, contreplaqué, bois de charpente, planches), le mobilier en bois métal ou plastique, les cartons pliés, les ferrailles, les déchets dangereux spécifiques, les huiles usagées, piles et batteries, les déchets d'équipements électriques et électroniques, verres, emballage et les textiles. Les DASRI ne sont plus autorisés et sont à déposer en pharmacie.

En 2016, le volume de déchets collectés en déchetterie atteint environ 20 947 T et est en augmentation de 6,15 % par rapport à l'exercice 2015. Les déchets verts (un peu plus de 40 %), les gravats (environ 25 %) et les encombrants (environ 10 %) sont les déchets les plus fréquemment déposés. On notera que les tonnages collectés demeurent forts par rapport aux moyennes nationales et départementales. Mais, ils restent relativement stables à l'échelle de la CCPBS.

L'élimination des déchets est assurée par divers prestataires de services : VEOLIA pour les cartons, l'usine de Lézidanou pour les déchets verts... La valorisation des déchets en déchetterie se fait à 60,9 % par valorisation de la matière, à 16,6% par valorisation énergétique et à 22,5% par stockage.



Usine de compostage de Lézidanou

Source : CCPBS

Les tonnages collectés (OMR, sélectif et déchetteries) représentent un ratio de 771 kg/habitant/an.

2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. LE MILIEU PHYSIQUE

2.1.1. Le climat

Située à la pointe Sud de la Bretagne, la commune de Combrit bénéficie d'un climat océanique tempéré (comme pour l'ensemble de la Bretagne) sous l'influence d'un vent d'Ouest. L'influence des courants et des vents marins de l'atlantique modère les variations diurnes et saisonnières des températures.



A l'échelle infra-régionale, Combrit est sous l'influence de deux zones climatiques (microclimats) de par sa géographie :

- la zone dite « Littoral » ventée, avec des étés frais mais des hivers doux et des pluies moyennes ;
- la zone dite « Monts d'Arrée » caractérisée par des hivers froids, peu de chaleurs et de fortes pluies.

Les principales caractéristiques climatiques du territoire pour la période allant de 2003 à 2013, sont issues de la station Météo-France de l'aéroport Quimper-Pluguffan, située à un peu moins de 10 km au Nord-Est de Combrit :

- des températures modérées avec une moyenne annuelle de 11,9°C et des écarts thermiques peu importants : 10,9°C entre le mois le plus froid (6,7°C en février) et le mois le plus chaud (17,6°C en juillet).
- des précipitations abondantes avec un cumul moyen de 1137 mm par an. Mensuellement, deux périodes peuvent être distinguées : d'octobre à février, où les précipitations sont aux alentours de 120 mm (maximum de 136 mm en décembre) ; et de mars à septembre, où les précipitations sont inférieures à 100 mm (minimum de 54,8 mm en septembre).

- un taux d'ensoleillement moyen d'un peu plus de 1 750 h/an, soit une moyenne mensuelle de 147 heures.

2.1.2. Le relief, la géologie et la nature des sols

LE RELIEF

La commune de Combrit est composée d'un plateau au relief peu marqué, affecté par une déclivité régulière en direction du littoral.

La commune présente, ainsi, un relief modéré, sauf au niveau des cours d'eau, où sous l'action d'érosion, les plateaux ont été par endroits assez profondément entaillés.

Le relief de la commune peut se diviser en deux.

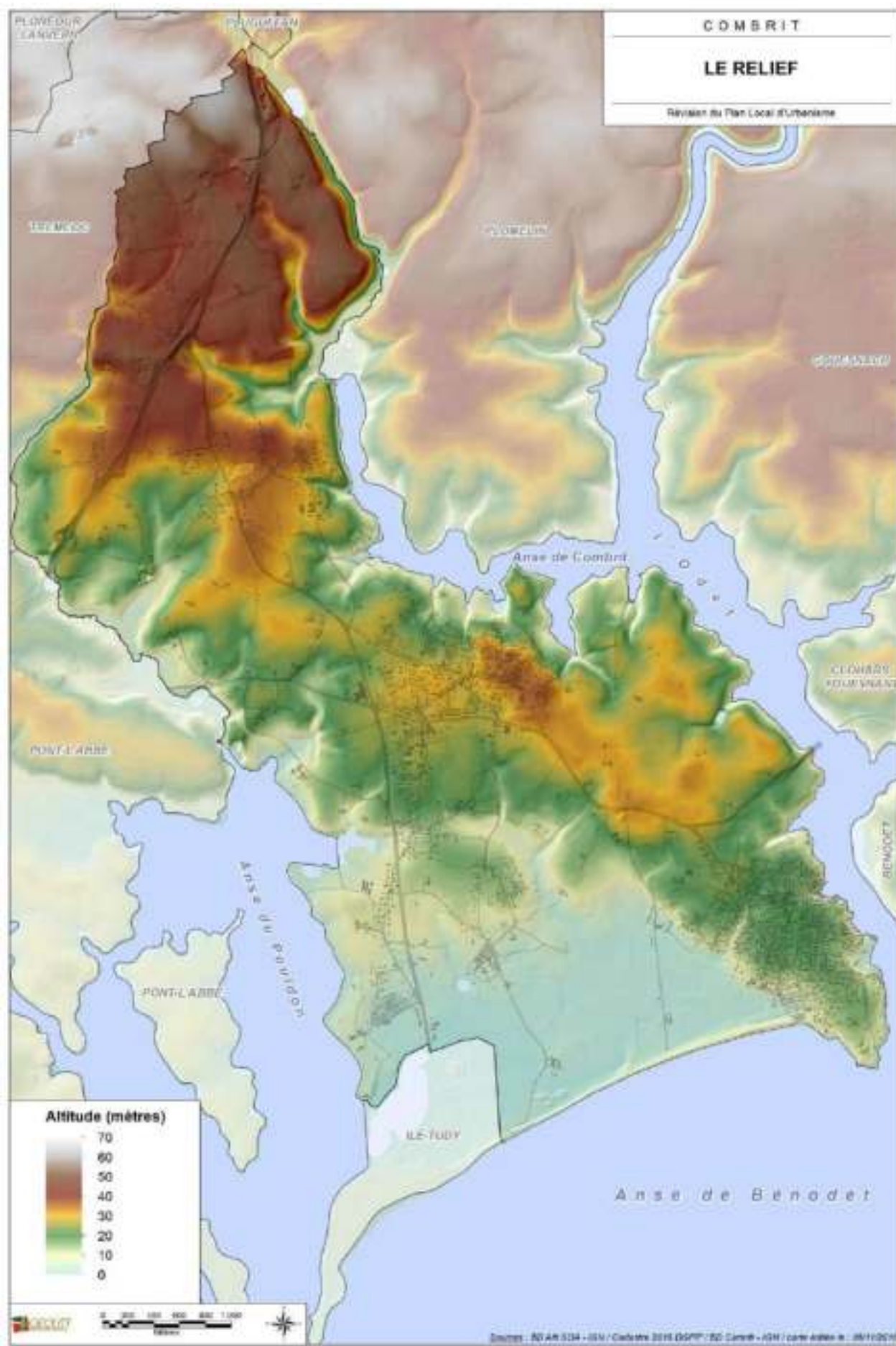
Dans sa partie la plus élevée, dans le haut Combrit, le plateau culmine à 62 mètres au-dessus du niveau de la mer.

Au Sud-Est, ce plateau rejoint l'Océan au niveau de la pointe rocheuse de Combrit, non loin du port de Sainte Marine.

Les lignes de crêtes séparant les différents bassins versants ont pour la plupart servi de support au tracé des principales voies routières : RD n°785 dans le haut Combrit, RD n°44 et 144 dans la partie centrale de la commune.

La partie Sud du territoire communal entre Sainte Marine et l'Île Tudy est composée d'un polder. Il s'agit d'un ensemble de terres basses gagnées au cours des siècles sur l'Océan.

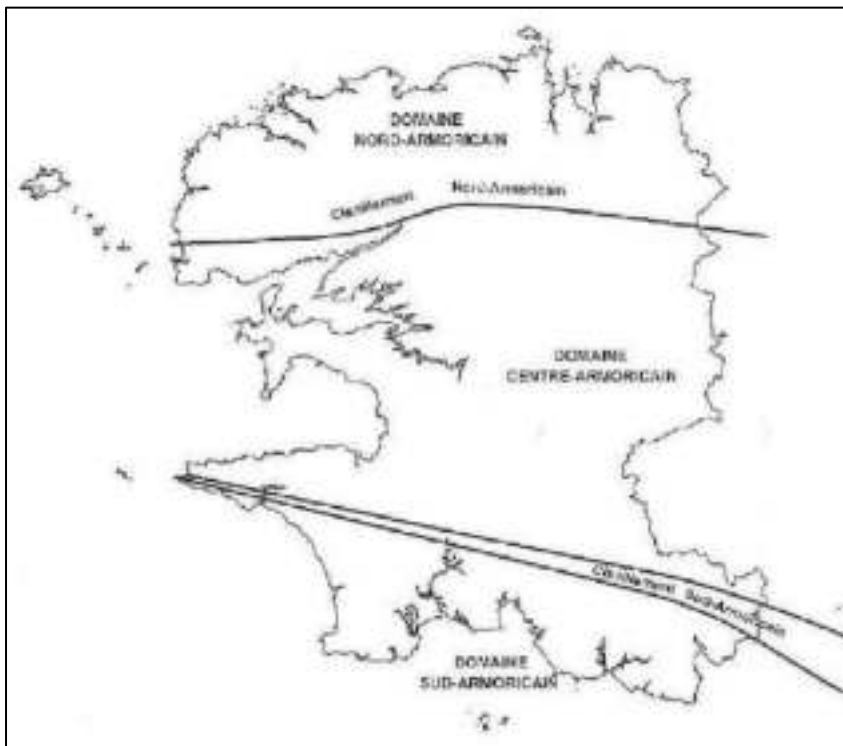
Ce polder relié à l'anse du Pouldon par l'étang et la digue de Kermor, est protégé de la mer par un cordon dunaire continu depuis la pointe de Combrit à l'Est jusqu'à l'Île Tudy à l'Ouest.



GEOLOGIE ET NATURE DES SOLS

L'histoire géologique du Finistère est intimement liée à celle du Massif armoricain.

Le département présente globalement une structure orientée Est-Ouest partagée en trois grandes zones géologiques dont le domaine sud-armoricain auquel appartient la commune de Combrit.

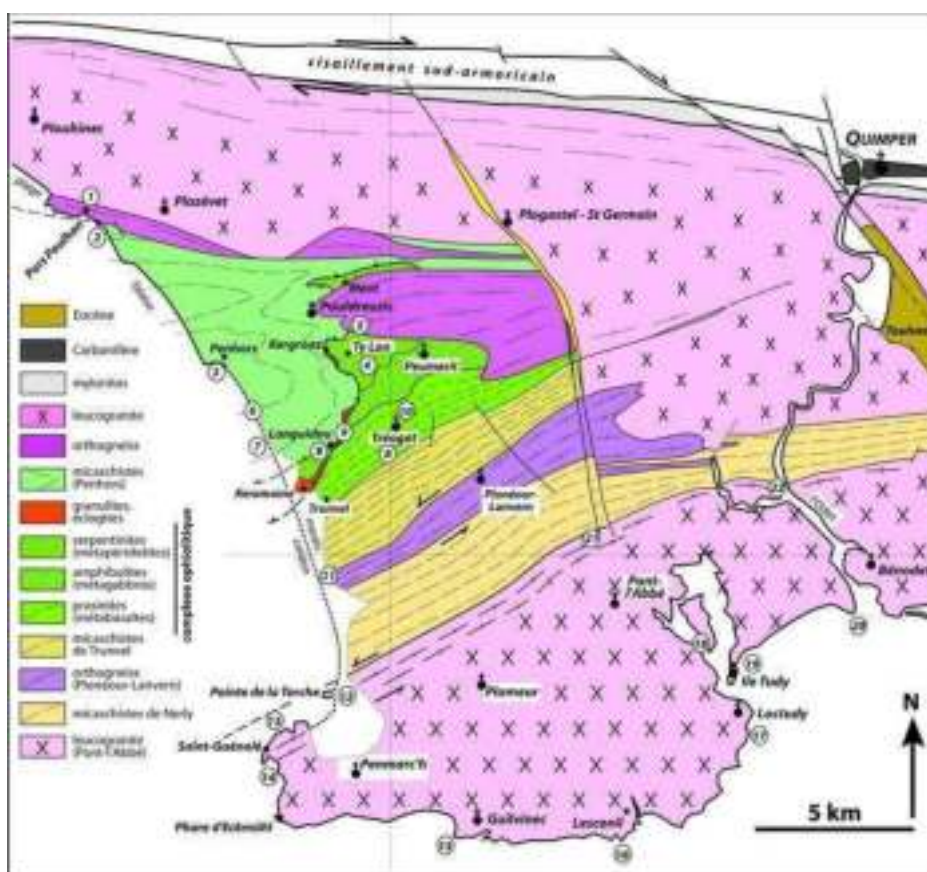


Source : Jean Plaine - Société Géologique et Minéralogique de Bretagne – 2008

Le territoire communal se compose géologiquement de 2 séquences parallèles à la côte. Ainsi, la roche mère est principalement constituée :

- de **micaschistes** sur la partie nord de la commune (roches métamorphiques) ;
- de **leugranites** sur le reste du territoire (roches magmatiques).

Le massif granitique de Pont l'Abbé s'est formé lors de l'orogénèse hercynienne, il y a 300 millions d'années. Il s'agit d'un granite à deux micas.



*Géologie
simplifiée du pays
biadouen*

Source :
<http://utlpaysbigouden.fr/wp/wp-content/uploads/2012/12/Géologie-légère-MB.jpg>

En matière d'exploitation du sous-sol, la commune de Combrit est concernée par la présence d'une carrière.

La carrière de Coat-Dero est propriété de l'entreprise Jean-Noël Péron. L'exploitation de la carrière a été autorisée par l'arrêté préfectoral du 4 avril 1990 modifié (renouvellement de l'autorisation en date 28/12/2006 pour 25 ans).

La carrière s'étend sur environ 3 ha. Le gisement de granite produit en moyenne 5 000 m³ par an. Les matériaux extraits sont utilisés comme remblais pour les chantiers de terrassement de l'entreprise. Parallèlement aux activités d'extraction, le site est remblayé avec des matériaux inertes en provenance des chantiers du BTP de la région.

Les sols sur Combrit Sainte-Marine sont principalement composés :

- au niveau du polder, de sable dunaire (correspondant aux dépôts du marais (argilosableux) avant la poldérisation) reposant ou alternant avec un sol limoneux d'apport éolien ;
- sur la partie nord, de micaschiste ;
- sur le reste du territoire, de cuirasses ferrugineuses et ferrallitiques.

Dans une région où l'agriculture est prépondérante, préserver les qualités naturelles des sols et les améliorer par des pratiques culturales adaptées est un réel enjeu environnemental et économique.

2.2. LA RESSOURCE EN EAU

2.2.1. Le milieu marin

Source : SHOM

Le territoire de Combrit est particulièrement imprégné du milieu marin avec à l'Ouest, l'anse du Pouldon, au Sud, un peu plus de 4 Km de côte tournée vers l'Anse de Bénodet, à l'Est l'Odet maritime et au Nord-Est, l'anse de Combrit.

Les deux stations de relevés altimétriques maritimes les plus proches de Combrit sont situées à Loctudy et à Bénodet.

Les niveaux de référence sont les suivants :

- à Loctudy, le 0 m CM = - 2,498 m IGN69 ;
- à Bénodet, le 0 m CM = - 2,694 m IGN69.

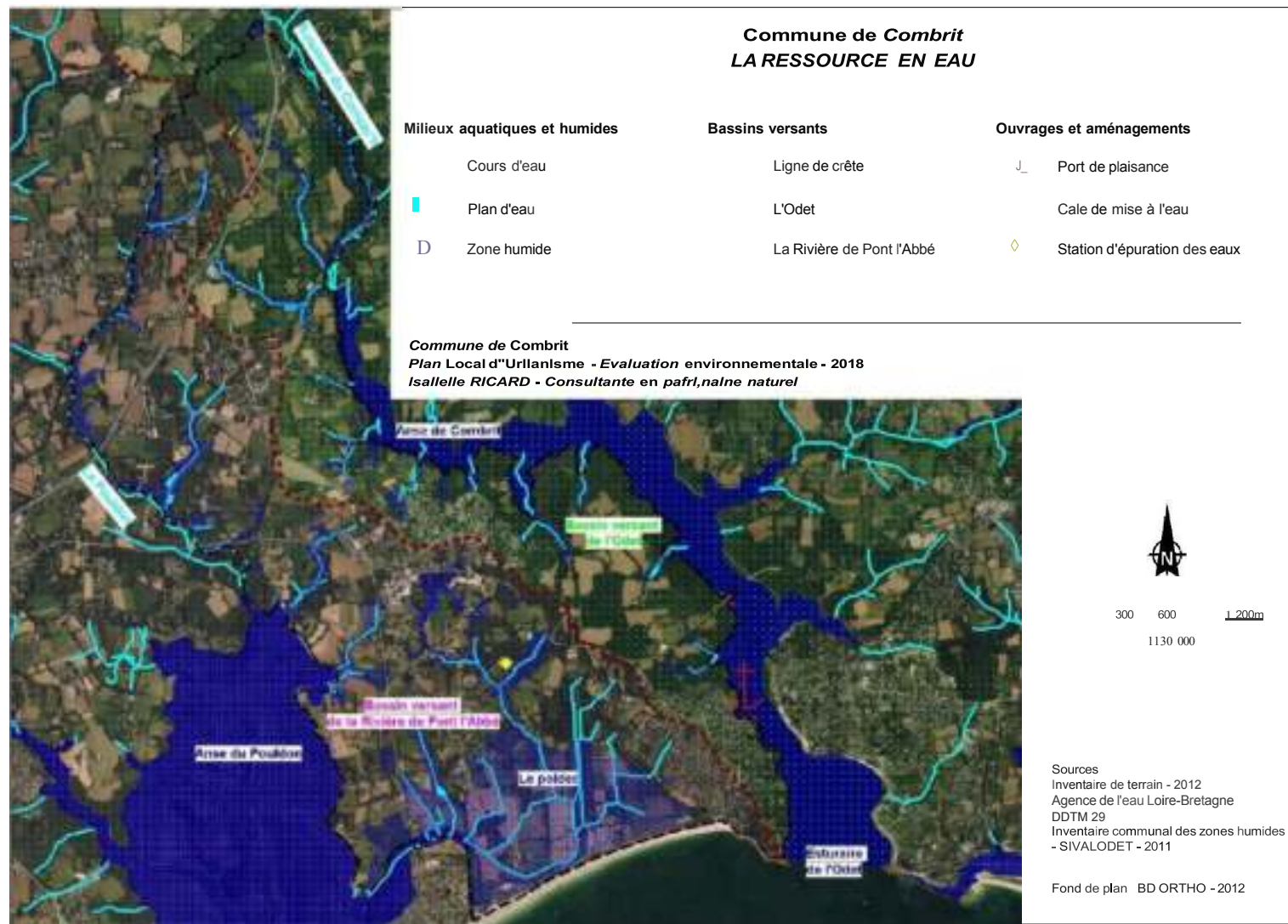
Le zéro hydrographique ou zéro cote marine (CM) correspond au niveau le plus bas que la mer peut atteindre à l'occasion d'une marée de vive-eau d'équinoxe.

L'IGN69 est le système de nivellement général de la France.

D'origine astronomique, l'onde de marée est une oscillation du niveau marin, de période de l'ordre de la demi-journée et d'une amplitude verticale de plusieurs mètres. Cette amplitude verticale dite aussi marnage correspond à la différence du plan d'eau à pleine mer et à basse mer.

Les hauteurs d'eau (en m CM) sont les suivantes :

	Plus Haute mer astronomique	Pleine mer coef. 95	Pleine mer coef. 45	Niveau moyen	Basse mer coef. 45	Basse mer coef. 95	Plus Basse mer astronomique
Loctudy	05.59	04.95	03.85	02.91	01.85	00.75	00.10
Bénodet	05.93	05.30	04.15	03.21	02.10	01.00	00.29



2.2.2. Les bassins versants et le réseau hydrographique

Sur la commune de Combrit, les eaux se répartissent sur deux bassins versants principaux : celui de l'Odét et celui de la Rivière de Pont l'Abbé.

Le territoire de la commune de Combrit est donc concerné par le SAGE de l'Odét et le SAGE Ouest-Cornouaille.

2.2.2.1 Le bassin versant de l'Odét

Le territoire de Combrit est bordé à l'Est par l'Odét.

L'Odét prend sa source sur la commune de Saint-Goazec et son embouchure est localisée entre Bénodet et Sainte-Marine. Il reçoit 2 principaux affluents, le Jet et le Steïr. La surface de son bassin versant couvre 715 km² soit 1/10^{ème} du Finistère.

La navigation sur le fleuve est possible jusqu'à Quimper, au niveau du Cap Horn.

L'Anse de Combrit et le ruisseau du Corroac'h

L'anse de Combrit forme la limite Nord-Est de la commune.

Elle est alimentée par trois cours d'eau parcourant le territoire communal. Le principal étant le ruisseau du Corroac'h qui prend sa source sur Pluguffan. Le bassin versant du Corroac'h et de ses affluents couvre 39,55 km².

2.2.2.2 Le bassin versant de la rivière de Pont-l'Abbé

La Rivière de Pont l'Abbé prend sa source sur Plogastel-Saint-Germain. Sur la partie maritime, elle forme une vaste ria séparant Pont l'Abbé et Loctudy de l'Île Tudy et Combrit. A noter, la présence d'un barrage au lieu-dit Moulin Neuf (Plonéour-Lanvern et Tréméoc) pour satisfaire les besoins en eau de la population.

L'Anse du Pouldon et le ruisseau le Pouldon

L'Anse du Pouldon intégrée à l'estuaire de la Rivière de Pont-l'Abbé borde à l'Ouest la commune de Combrit.

Le cours d'eau le Pouldon forme les limites communales à l'Ouest. Il est également nommé le Tréméoc. Il prend sa source sur Tréméoc. Il alimente l'Anse du Pouldon et la rejoint par l'intermédiaire de deux bras au niveau du moulin de Pouldon. Le bassin versant du ruisseau du Pouldon et de ses affluents couvre 15,68 km².

Le polder

Ancienne lagune communiquant librement avec la mer, le polder de Combrit est protégé sur sa façade Sud par un cordon dunaire qui s'est progressivement édifié entre Sainte-Marine (à l'Est) et les émergences rocheuses de l'Île Tudy (à l'Ouest) lors de la transgression marine.

Ouvrage semi-naturel, le cordon a fait l'objet au cours du XIX^{ème} siècle d'interventions anthropiques (comblement de brèches) afin d'isoler totalement de l'espace maritime le vaste ensemble des terres basses de Combrit l'Île Tudy et ainsi en assurer sa mise en valeur. En parallèle, l'entrée d'eau provenant de l'anse du Pouldon à l'Ouest a été fermée par la construction de la digue de Kermor.

Le polder constitue l'exutoire d'un bassin versant, dont la superficie dépasse largement la superficie propre du polder. En effet, 457 ha sur un total de 715 ha sont hors de l'emprise du polder. Pour assurer le drainage du polder, un réseau de canaux a été creusé en limite de parcelles. Le chenal principal est le ruisseau de Pen Diry.

L'exutoire des eaux du polder se situe au niveau de l'étang de Kermor localisé en arrière de la digue du même nom et qui a permis de soustraire les marais de Combrit à l'influence de la mer. L'étang de Kermor forme un vaste plan d'eau de 80 ha environ.

Les échanges d'eau entre l'étang de Kermor et l'anse du Pouldon sont possibles par un double système de vannes avec sas.

Un large chenal, parallèle à l'étang, constitue le bassin récepteur des eaux du polder. Ce bassin est équipé de vannes anti-retour.



L'embouchure de l'Odet



L'Anse de Combrit à Moulin Mer



L'Anse de Combrit au niveau de Kerjégu



L'Anse du Pouldon vue depuis Ty Rhu

2.2.2.3 Les masses d'eau du bassin Loire-Bretagne sur Combrit

Au niveau du territoire communal, les masses d'eau suivantes sont répertoriées dans le bassin Loire-Bretagne :

- le Corroac'h (FRGR1635) ;
- le ruisseau du Pouldon ou le Tréméoc (FRGR1631) ;
- l'Odet maritime et estuarien (FRGT15) ;
- l'estuaire de la Rivière de Pont l'abbé (FRGT14) ;
- la Baie de Concarneau (FRGC29).

Les masses d'eau constituent le référentiel cartographique élémentaire de la directive cadre sur l'eau. 5 catégories de masses d'eau sont identifiées sur le bassin Loire-Bretagne :

- des masses d'eau « Cours d'eau et très petits cours d'eau » ;
- des masses d'eau « plan d'eau » ;
- des masses dites de transition (estuaire) ;
- des masses côtières ;
- des masses d'eau souterraines.

Ces masses d'eau servent d'unité d'évaluation de la qualité des eaux. L'état (écologique, chimique, ou quantitatif) est évalué pour chaque masse d'eau.

2.2.3. Les zones humides

L'inventaire des zones humides de la commune de Combrit a été réalisé en 2010/2011 par le Sivalodet.

L'objectif de cet inventaire est de parvenir à une meilleure protection des milieux indispensables à l'équilibre de la gestion de l'eau. Il permet le classement des zones humides dans les documents d'urbanisme comme le prescrit le SAGE de l'Odet.

Dans le cadre de la démarche d'inventaire, les cartes provisoires des zones humides ont été mises en consultation en mairie entre le 23 juillet et le 1er septembre 2010 pour avis. Suite aux remarques indiquées sur le registre communal, des réunions de vérification de terrain ont eu lieu avec les personnes concernées. L'inventaire des zones humides de Combrit a été approuvé par délibération du conseil municipal du 30 mai 2012. Des expertises complémentaires ont été réalisées par OUESCO, syndicat mixte du SAGE Ouest-Cornouaille :

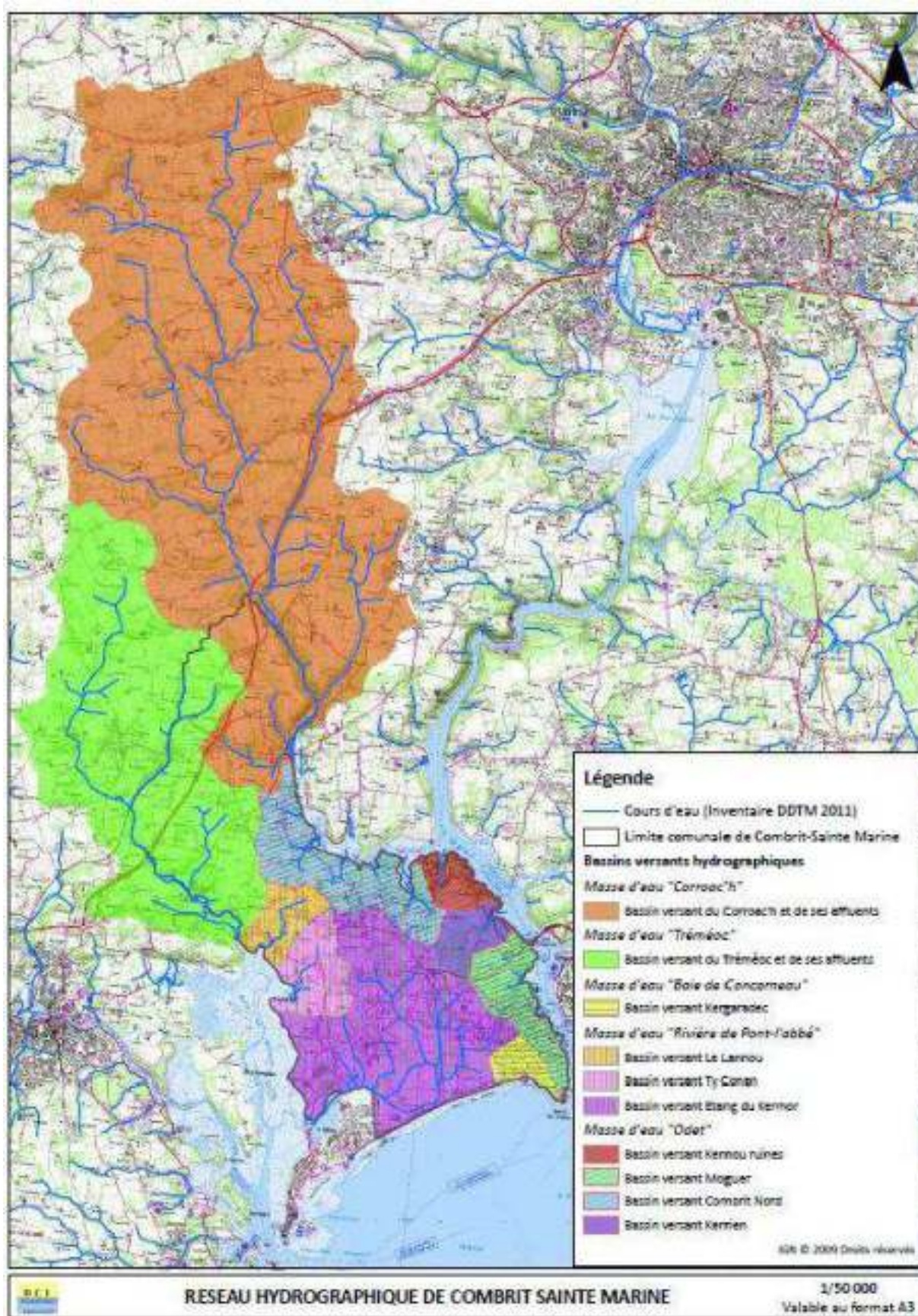
- Au premier trimestre 2019 sur le secteur de Trevennec
- Le 19 mars 2020 sur le secteur de Lannou
- Le 3 décembre 2021 sur le secteur du polder de Combrit – l'Ile-Tudy.

Les zones humides sur Combrit couvrent une surface globale de 382,8 hectares soit quasiment 16 % de la surface du territoire communal. Elles sont réparties comme suit :

- 48,3 hectares sur le bassin versant de l'Odet ;
- 334,5 hectares sur le bassin versant de la Rivière de Pont l'Abbé.



Exemples de zones humides sur Combrit



Sur le Haut Combrit, les zones humides sont principalement localisées au contact ou à la naissance des cours d'eau. Elles s'étendent aux prairies environnantes et dépressions situées en tête de bassin des différents ruisseaux. Sur la partie Sud de la commune, le polder forme une vaste étendue de zones humides.

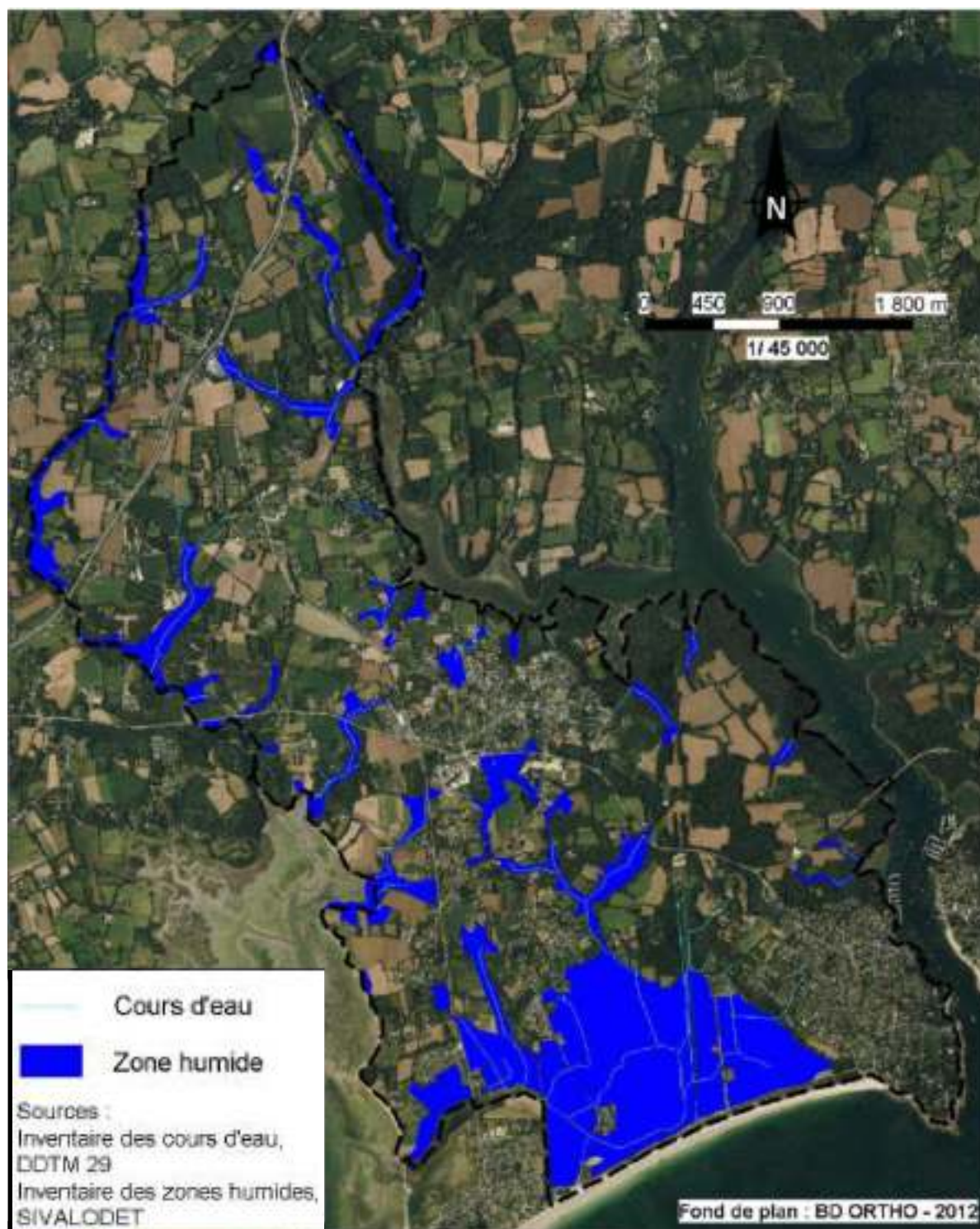
Sur Combrit, les zones humides sont majoritairement représentées par des prairies et des bois.

Les zones humides remplissent de multiples fonctions et rendent de nombreux services :

Fonctions		Services rendus / usages indirects
Fonctions pédologiques	Rétention des sédiments et accumulation de la matière organique	Formation des sols, régulation de l'érosion
Fonctions hydrologiques	Ralentissement et stockage des eaux à plus ou moins long terme	Contrôle des crues
	Stockage et restitution progressive des eaux	Recharge des nappes et soutien des étiages
	Obstacle à l'écoulement	Réduction de l'érosion (par réduction de l'énergie de l'eau)
Fonctions biogéochimiques	Rétention des nutriments (phosphore et azote)	Epuración de l'eau / Protection de la ressource en eau
	Rétention et piégeage de matières en suspension	
	Rétention et transformation des micro-polluants organiques (pesticides notamment)	
	Rétention des éléments traces potentiellement toxiques	
Fonction "biodiversité"	Réseaux trophiques complexes, écosystèmes dynamiques	Habitat pour de nombreuses espèces notamment les oiseaux migrateurs et les pollinisateurs, diversité des communautés
	Forte productivité	Ressources végétales et animales exploitées (produits aquacoles, bois, tourbe, fourrage, produits biochimiques pour la production de médicaments) Ressources génétiques (matériel génétique utilisé pour la reproduction animale, végétale et les biotechnologies)
Fonction climatique	Influence positive sur la production d'oxygène Favorise le stockage de carbone	Rôle tampon limitant les changements climatiques globaux
	Instauration d'un microclimat local (influence sur les températures, précipitations et autres processus climatiques)	

Source : *Evaluation économique des services rendus par les zones humides, Commissariat général au développement durable – Service de l'économie, de l'évaluation et de l'intégration du développement durable, juin 2010*

Commune de Combrit LES ZONES HUMIDES



Commune de COMBRIT

Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale - 2018

Isabelle RICARD - Consultante en patrimoine naturel

2.2.4. La qualité des eaux

2.2.4.1 Les eaux de baignade

Les agences régionales de santé (ARS) organisent le contrôle sanitaire de la qualité des eaux de baignade qui est réalisé, chaque année, tout au long de la saison balnéaire.

A l'issue des résultats du contrôle sanitaire pour la saison 2017, la qualité des eaux des sites de baignade¹ sur la commune de Combrit est excellente :



Source : Ministère des affaires sociales et de la santé <http://baignades.sante.gouv.fr/baignades/>

2.2.4.2 Les eaux littorales : eaux côtières et eaux de transition

La Baie de Concarneau (FRGC29) présente un état écologique qualifié de médiocre.

L'objectif d'atteinte d'un bon état écologique est fixé par le SDAGE Loire-Bretagne pour 2021.

L'état écologique de l'Odet maritime et estuarien (FRGT15) est qualifié de très bon. Par contre celui de l'estuaire de la Rivière de Pont l'Abbé (FRGT14) est médiocre.

1 Classement selon la directive 2006/7/CE :





Extrait de la carte Etat écologique des eaux de surface

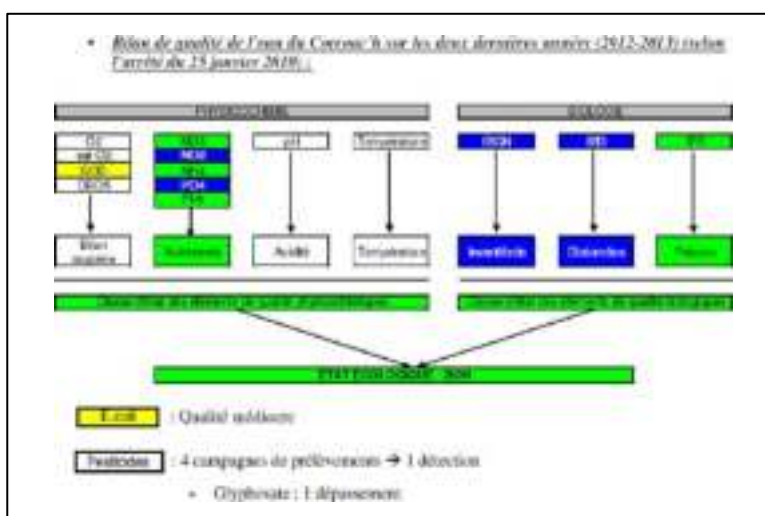
Les masses d'eau finistériennes – état 2013 – Conseil départemental du Finistère

2.2.4.3 Les cours d'eau

Le Corroac'h et le ruisseau du Pouldon (également nommé le ruisseau de Tréméoc) (respectivement FRGR1635 et FRGR1631) ont un bon état écologique.

La Directive Cadre sur l'Eau du 23 octobre 2000 fixe l'objectif général d'atteindre d'ici à 2015 le bon état des eaux superficielles et souterraines sur tout le territoire européen.

Le Corroac'h fait l'objet d'un suivi en aval de son bassin versant (Moulin Mer). Son état écologique est bon.



Source : Bassin versant de l'Odet - Suivi de la qualité des eaux - Bilan 2013 – SIVALODET

2.2.4.4 L'eau potable

La SAUR, société fermière pour le compte de la Communauté de communes du Pays Bigouden Sud, gère la production et la distribution de l'eau potable.

La population de Combrit Sainte-Marine est alimentée en eau potable par les ressources de la retenue d'eau située en amont du barrage du "Moulin Neuf" et d'une prise d'eau sur la "Rivière de Pont- L'Abbé", au niveau du hameau de "Pen Enez" (commune de Tréméoc).

L'eau est traitée à l'usine de "Bringall " située au Sud-Est de cette prise d'eau, sur la commune de Pont-L'Abbé. En 2016, les résultats d'analyse d'eau en sortie d'usine réalisés par la SAUR sont conformes aux normes en vigueur.

La qualité de l'eau entre la sortie d'usine de Bringall et le robinet du consommateur est suivie par l'ARS. En 2016, les échantillons des analyses physico-chimiques et bactériologiques respectaient les normes de potabilité.

2.2.5. L'assainissement

Source : Etude de zonage d'assainissement, SIVOM de Combrit Sainte-Marine - Ile tudy, 2008

Jusqu'en 2010, les eaux usées du bourg rejoignaient la station d'épuration de Bonèze localisée en bordure de l'anse de Combrit. Suite à des problèmes de qualité des rejets, elle a été fermée et réhabilitée en 2012 en un lieu de promenade.

2.2.5.1 Assainissement collectif

Source : Mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées, DCI Environnement, 2015

La station d'épuration construite au lieu-dit Ker Forest Du au nord du polder est exploitée par délégation de service public via la SAUR.

Le système d'épuration est de type « boues activées ». La capacité de traitement autorisée est établie à 18 000 équivalents-habitants. Les capacités nominales de la station d'épuration sont les suivantes :

	Capacités nominales
EH	18 000 EH
Organique	1 080 kg de DBO5/jour 2 160 kg de DCO/jour
Hydraulique	3 200 m ³ /jour

Le rejet s'effectue par un émissaire en mer situé à la Pointe de Sainte-Marine.

En 2016, le volume assujetti à l'assainissement est de 214 900 m³.

469 553 m³ ont été épurés et 84 tMS de boues produites (dont 79 tMS évacuées).

Le réseau de collecte des eaux usées est entièrement de type séparatif. Toutefois, il collecte une quantité importante d'eaux parasites : 254 653 m³ en 2016 (soit 54,2 %).

D'après le rapport annuel du délégataire SAUR de 2016, 100 % des bilans réalisés sont conformes.

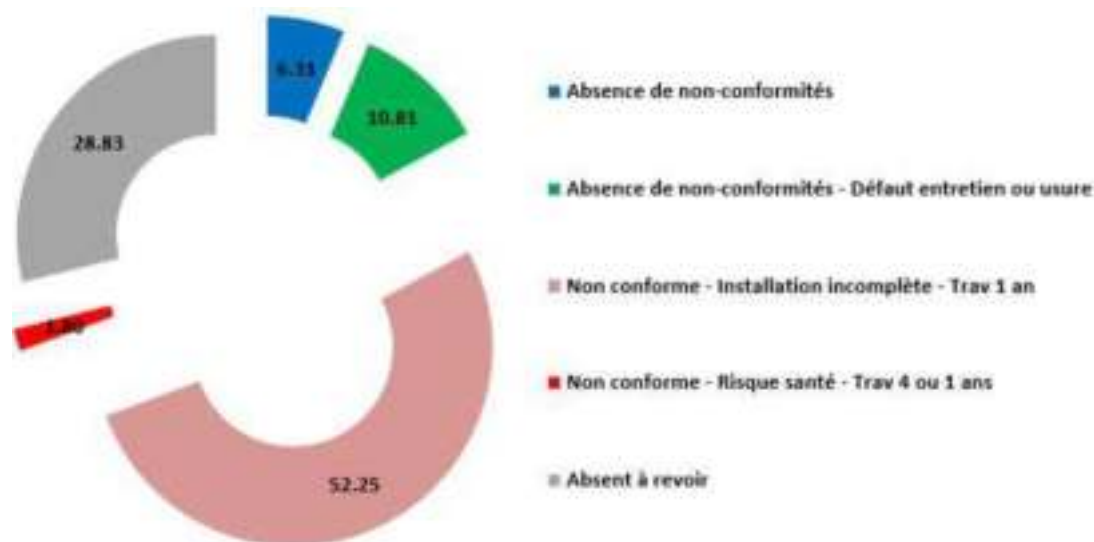
En 2016, la charge hydraulique moyenne est de 39,23 % et la charge polluante moyenne de 22,2 %.

2.2.5.2 Assainissement individuel

La commune de Combrit comporte de nombreux secteurs d'habitat diffus en dehors des principaux pôles urbains du territoire. La conservation des systèmes autonomes pour les écarts semble être la meilleure solution.

L'assainissement non collectif est contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et concerne sur Combrit environ 1 724 habitants. En 2016, 784 usagers sont assujettis à la redevance de l'assainissement non collectif.

Le classement des installations contrôlées en 2016 est le suivant :



Source : rapport annuel du délégataire, SAUR, 2016

2.2.6. Les usages de l'eau

2.2.6.1 Activités liées aux milieux marins

ACTIVITES DE LOISIRS

Le port de plaisance de Saint-Marine est un équipement communal qui a une capacité de 770 emplacements sur pontons et mouillages.

De nombreux mouillages sont présents sur le domaine public maritime au niveau de l'Odé. Il existe des zones de mouillages organisés ou des mouillages individuels. Les autorisations d'occupation temporaire (AOT) sont délivrées par la DDTM. Tout mouillage ne possédant pas d'AOT n'est pas réglementaire.

De nombreux sports nautiques sont pratiqués comme la planche à voile, le surf, la voile... Le centre nautique de Combrit est basé à Kerobistin (Sainte-Marine).

Les plages du Treustel et de Kermor offrent d'excellents sites de baignade très fréquentés en période estivale.

La pêche à pied se pratique sur les estrans sableux et rocheux. Les espèces suivantes sont particulièrement consommées : palourdes, étrilles, crevettes...

Les usages de l'estuaire de l'Odé sont nombreux et pas toujours faciles à concilier : navigation, plaisance, pêche, sports nautiques, etc. Afin de limiter les conflits d'usages, une charte de navigation sur l'estuaire de l'Odé a été réalisée par le Sivalodet.

L'arrêté préfectoral du 26 décembre 2012, portant classement de salubrité et surveillance sanitaire des zones de production des coquillages vivants dans le département du Finistère, classe les secteurs de production de la zone d'étude comme suit (Source : www.zones-conchylicoles.eaufrance.fr) :

Site	Groupe de coquillages	Classement 2011
Anse de Combrit Zone 29.07.062	I	N
	II	D
	III	D
Rivière de l'Odé intermédiaire Zone 29.07.070	I	N
	II	N
	III	B
Rivière de l'Odé aval Zone 29.07.080	I	N
	II	B
	III	B
Eaux profondes Guilvinec-Bénodet Zone 29.07.010	I	N
	II	N
	III	A
Anse du Pouldon Zone 29.07.050	I	N
	II	B
	III	B

Groupe de coquillages I : Gastéropodes, échinodermes, tuniciers,
 Groupe de coquillages II : Bivalves fouisseurs,
 Groupe de coquillages III : Bivalves non fouisseurs.

Zone A : Zones dans lesquelles les coquillages peuvent être récoltés pour la consommation humaine directe.
Zone B : Zones dans lesquelles les coquillages peuvent être récoltés mais ne peuvent être mis sur le marché pour la consommation humaine directe qu'après avoir subi pendant un temps suffisant soit un traitement dans un centre de purification, associé ou non à un repaillage, soit un repaillage. La pêche de loisir est possible mais les usagers sont invités à prendre quelques précautions (consommer des coquillages souhaitable).
Zone C : Zones dans lesquelles les coquillages ne peuvent être mis sur le marché pour la consommation humaine directe qu'après un repaillage de longue durée. La pêche de loisir y est interdite.
Zone D : Toute activité de pêche ou d'élevage y est interdite.

ACTIVITES PROFESSIONNELLES

En 2016, 4 pêcheurs exercent une activité professionnelle notamment la pêche à la ligne (essentiellement du bar) ou la mytiliculture dans l'Odé et son estuaire.

En 2010, un éleveur de moules de corde s'est installé à l'entrée de l'estuaire de l'Odé au niveau du pont de Cornouaille (production de 10 tonnes de moules par an).

L'estuaire de l'Odé abrite un gisement naturel d'huîtres plates (*Ostrea edulis*). Le banc du Perennou (entre Plomelin et Gouesnac'h) a été réhabilité en 2004. 10 ans après, les dragages sont encourageants et l'installation d'un ostréiculteur est envisageable.

La présence actuelle des mollusques marins bivalves est un bon indicateur de l'amélioration de la qualité de l'eau dans l'estuaire de l'Odé.

2.2.6.2 Activités liées aux cours d'eau

La pêche à la ligne se pratique sur les cours d'eau notamment sur l'Odé.

L'Association de Pêche et de Protection du Milieu Aquatique (APPMA) de Quimper et ses environs a pour domaine d'intervention principal le bassin versant de l'Odé et de ses affluents, le Steir et le Jet, à l'exception du haut cours de l'Odé et du Steir. Elle gère également les cours d'eau de la rive gauche de l'estuaire de l'Odé, ainsi que les cours d'eau côtiers de la façade maritime de Bénodet à La Forêt-Fouesnant. Ces cours d'eau sont tous classés en première catégorie.

L'AAPPMA du Pays bigouden est située sur le bassin versant de la Rivière de Pont L'Abbé (dont le plan d'eau du Moulin Neuf). Les cours d'eau sont classés en première ou seconde catégorie.

2.2.6.3 Captage d'alimentation en eau potable

Aucun captage d'alimentation en eau potable n'est présent sur la commune de Combrit.

Le captage de Kerjégu et celui de Froutguen ne sont plus en service.

Le SAGE de l'Odét indique que le bassin du Corroac'h présente un intérêt potentiel pour l'AEP.

Toutefois, le territoire communal de Combrit se situe en aval de l'installation de stockage de déchets non dangereux (ISDnd) du Yeun (Tréméoc) et du centre de stockage de Ty Coq destiné à recevoir les vases des ports locaux.

2.3. LA BIODIVERSITE

2.3.1. Les sites naturels protégés

La commune de Combrit abrite de nombreux sites naturels protégés tant au niveau international que national, ce qui atteste de la grande valeur environnementale et paysagère du territoire.

2.3.3.1 Sites classés et inscrits

Sites classés		Sites inscrits	
« Dune littorale et polder de Combrit et de l'Île Tudy »	arrêté du 31 août 1989	« Anse de Combrit » incluant également les rives naturelles de l'Odét maritime en complément du site classé	arrêté du 15 novembre 1945
« Ancien sémaphore » et « parcelle dite l'Hermitage à Ménez Pentrez »	arrêté du 9 juillet 1924		
« Rochers de Sainte-Marine à l'embouchure de l'Odét »	arrêté du 10 juin 1910	« Rives de l'Odét à Sainte-Marine » comprenant la Pointe de Combrit en complément du site classé	arrêté du 20 janvier 1966
« Rives de l'Odét au lieudit Sainte Marine »	arrêté du 20 janvier 1966	« Bois du Cosquer »	arrêté du 20 janvier 1966

2.3.3.2 Terrains acquis par le Conservatoire du Littoral

Sur la commune de Combrit, les acquisitions foncières du conservatoire du littoral concernent environ 353 ha dont 85 ha dans le Bois de Roscouré et 268 ha sur le polder et l'anse du Pouldon. Elles visent à la protection définitive de ces espaces naturels et paysages.

Le Bois de Roscouré est l'un des plus grands massifs forestiers du pays bigouden. Il est géré par la communauté de commune du Pays bigouden Sud. Un plan d'aménagement forestier a été mis en place à la suite d'un diagnostic réalisé par l'Office National des Forêts.

2.3.3.3 Espaces naturels sensibles (Conseil Départemental du Finistère)

Sur la commune de Combrit, des zones de préemption du Conseil départemental du Finistère ont été créées sur une bande le long de l'Odét et sur le chemin côtier reliant la plage à la Pointe de Combrit. Des extensions de ces zones de préemption sont en cours notamment sur l'Anse du Pouldon, sur le fond de l'Anse de Combrit et sur les rives du Corroac'h.

L'objectif étant de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public de ces espaces naturels sensibles.

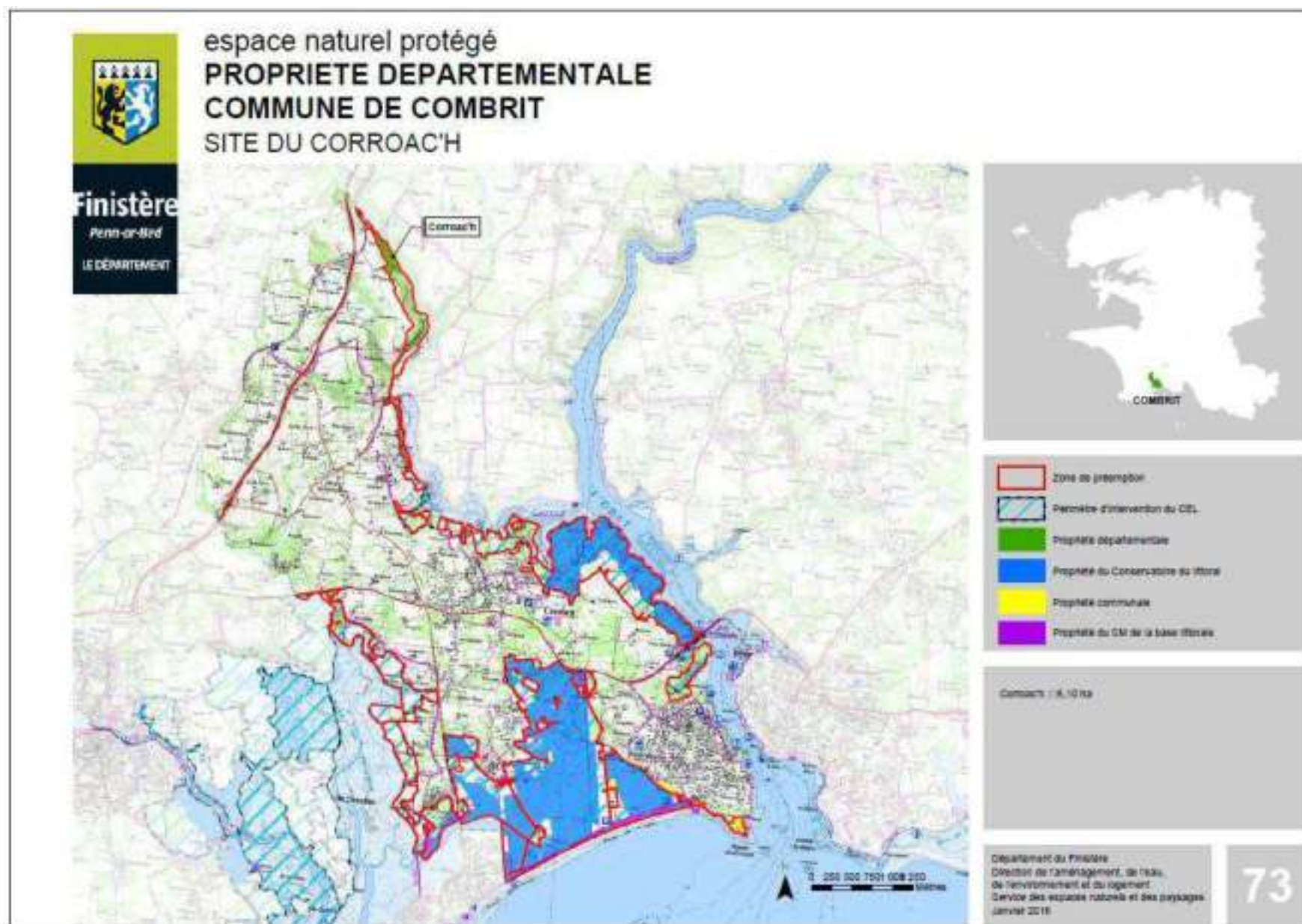
2.3.3.4 Réserve de chasse et de faune sauvage

La réserve agréée de chasse et de faune sauvage de Roscouré s'étend sur 85 ha. La société de chasse « les courlis » est liée au Conservatoire du Littoral par une convention.

2.3.3.5 Arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) en projet

Un APPB « Anse de Combrit » est en cours de finalisation. Il vise à la protection des oiseaux. Son périmètre comprend l'Anse de Combrit et environ 20 m de berge en bordure.

Un APPB « Site de Kermor » est en réflexion sur la rive Nord de l'étang où sont recensés le Damier de la Succise *Euphydryas aurinia*, papillon protégé au niveau national et d'intérêt communautaire et l'Ophioglosse des Açores *Ophioglossum azoricum*, fougère très rare et protégée au niveau national.



2.3.2. Natura 2000

La commune de Combrit est concernée par la ZPS « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odé » (n° FR5312005), classée par arrêté ministériel du 7 mars 2006.

Son périmètre s'étend sur 709 ha dont 75 % sur domaine maritime.

Le site Natura 2000 est couvert par les habitats suivants :

Classe d'habitats	Couverture en %
Mer, Bras de Mer	75
Forêts mixtes	15
Marais salants, Prés salés	8
Landes, Broussailles	2

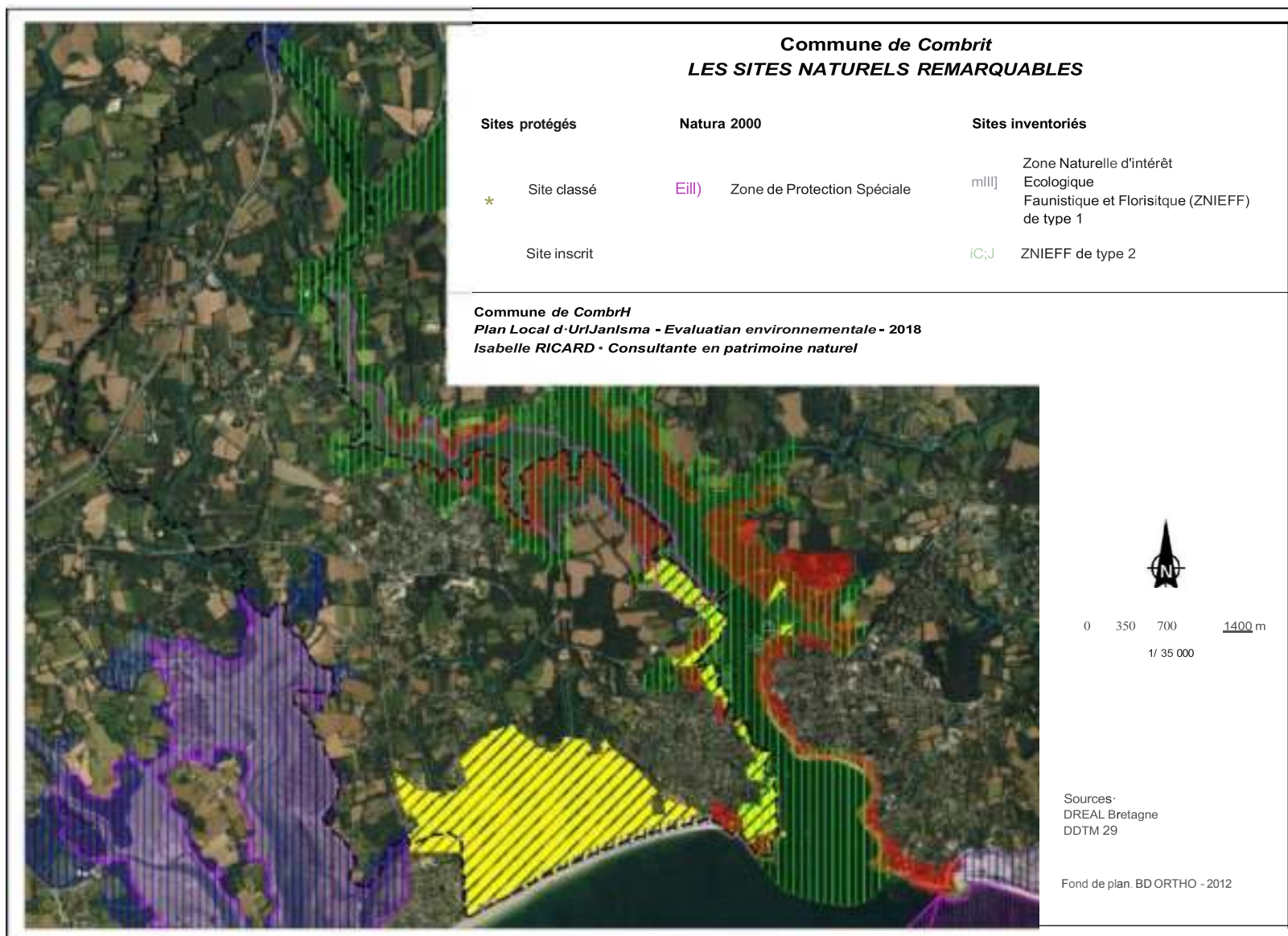


Ce site Natura 2000 abrite des habitats d'intérêt communautaire et en particulier des vasières, prés salés et lagunes. La Rivière de Pont-l'Abbé et l'Odé ont une valeur d'importance nationale pour une douzaine d'espèces de limicoles et de canards. Le site Natura 2000 intègre les principales zones d'alimentation (vasières) et de repos (herbus) pour les espèces d'oiseaux d'intérêt majeur.

Au droit de Combrit, le site Natura 2000 « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odé » concerne, sur le domaine public maritime, l'Anse du Pouldon et l'Anse de Combrit.

Sur le territoire de Combrit, le site Natura 2000 « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odé » comprend :

- une zone humide située au niveau de l'Anse du Pouldon au lieu-dit Ty Rhu et couvrant environ 1,3 hectares ;
- une zone humide située au niveau de l'Anse de Combrit au lieu-dit Keroulin et couvrant 0,8 ha ;
- les boisements rivulaires situés au nord du Pont de Cornouaille et couvrant une superficie d'environ 80 ha.



2.3.3. Les sites inventoriés

Sur la commune de Combrit, deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 2 (correspondant à des grands ensembles naturels riches et peu modifiés) sont recensées :

- « Rivière de Pont-l'Abbé, Anse du Pouldon, Etang de Kermor » ;
- « Vallée de l'Odet ».

Deux ZNIEFF de type 1 (correspondant à des secteurs de superficie limitée caractérisés par leur intérêt biologique remarquable) sont également recensées : « Dunes de Kermor » et « Le Corroac'h ».

2.3.4. Le label « jardin remarquable »

Le label "jardin remarquable" est attribué par le ministère de la Culture. Il regroupe les parcs et jardins anciens ou contemporains, ouverts au public et qui se distinguent par leur qualité.

Dans le Finistère, on dénombre 8 jardins remarquables dont le Parc Botanique de Cornouaille labelisé depuis 2014 (pour une durée de 5 ans).

Ce dernier s'inscrit dans un paysage naturel de pins sur 5 ha. Il se compose d'un jardin à l'anglaise riche d'une des plus belles collections de plantes de tout l'Ouest, d'un jardin aquatique de 6 000 m² et d'un musée des minéraux.

2.3.5. La Trame Verte et Bleue

La trame verte et bleue est l'un des engagements phares du Grenelle de l'environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques.

La trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer...

Elle est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques qui les relient.

2.3.5.1 Réservoirs de biodiversité

LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE MARITIMES ET FLUVIAUX

Les espaces sur le domaine public maritime et le long du littoral de Combrit sont remarquables tant d'un point de vue écologique que paysager.

Les sites naturels suivants forment des réservoirs de biodiversité maritimes et fluviaux :

Réservoirs de biodiversité	Intérêt écologique majeur	Protection et inventaire
L'Anse du Pouldon	Grand intérêt ornithologique (nicheur, hivernant ou migrateur) Diversité de la faune marine notamment dans l'estuaire de l'Odet (Lamproie marine, Anguille, Saumon...)	ZPS « Rivières de Pont l'Abbé et de l'Odet » (Natura 2000) ZNIEFF « Rivière de Pont l'Abbé, Anse du Pouldon, Etang de Kermor »
L'étang de Kermor		ZPS « Rivières de Pont l'Abbé et de l'Odet » (Natura 2000) ZNIEFF « Rivière de Pont l'Abbé, Anse du Pouldon, Etang de Kermor »
L'Odet maritime		ZNIEFF « Vallée de l'Odet »
L'Anse de Combrit		ZPS « Rivières de Pont l'Abbé et de l'Odet » (Natura 2000) ZNIEFF « Vallée de l'Odet »

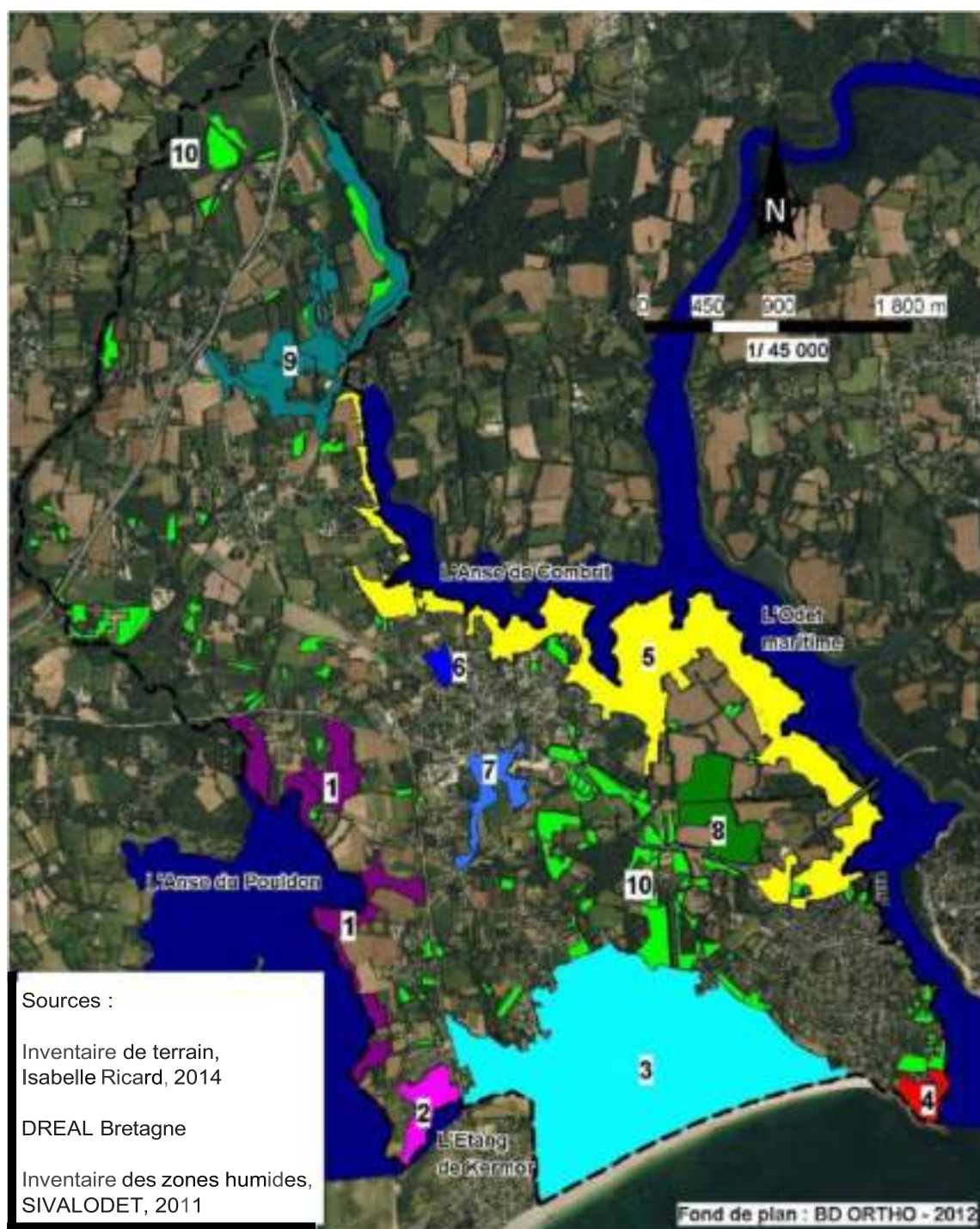


L'Odet en amont du Pont de Cornouaille

LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE TERRESTRES

Réservoirs de biodiversité	Intérêt écologique majeur	Protection et inventaire
1 - Les rives naturelles de l'Anse du Poulton	Prés salés	ZPS « Rivières de Pont l'Abbé et de l'Odé » (Natura 2000) ZNIEFF « Rivière de Pont l'Abbé, Anse du Poulton, Etang de Kermor »
2 - Les rives naturelles de l'Etang de Kermor	Zones humides	ZNIEFF « Rivière de Pont l'Abbé, Anse du Poulton, Etang de Kermor »
3 - Le Polder	Vaste zone humide abritant une grande biodiversité	Site classé Terrain du conservatoire du littoral
4 - La Pointe de Combrit	Pelouses littorales et landes	Site classé - Site inscrit ZNIEFF « Vallée de l'Odé »
5- Les rives naturelles de l'Odé et de l'Anse de Combrit	Vastes boisements continus Grand intérêt ornithologique (nicheur, hivernant ou migrateur)	Site classé - Site inscrit Terrain du conservatoire du littoral ZPS « Rivières de Pont l'Abbé et de l'Odé » (Natura 2000) Zone de préemption du Conseil départemental ZNIEFF « Vallée de l'Odé »
6 - La zone humide du bourg	Fonctions hydrologiques Intérêt pédagogique	Inventaire communal des zones humides
7 - Les zones humides en amont du Polder	Fonctions hydrologiques et biologiques	
8 - Les bois du Cosquer	Situation géographique stratégique entre le polder et les rives naturelles de l'Odé	Espace Boisé Classé
9 - Les vallons du Corroac'h et de ses affluents	Zones de refuge, d'alimentation et/ ou de reproduction pour de nombreuses espèces (oiseaux, mammifères, invertébrés)	Inventaire communal des zones humides Espace Boisé Classé ZNIEFF
10 - Les autres bois et bosquets significatifs	Zones de refuge, d'alimentation et/ ou de reproduction pour de nombreuses espèces (oiseaux, mammifères, invertébrés)	Espace Boisé Classé

Commune de Combrit
LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE



Commune de COMBRIT
Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale - 2018
Isabelle RICARD - Consultante en patrimoine naturel

2.3.5.2 Espaces de perméabilité

Les espaces de perméabilité environnementale correspondent à de grands ensembles de nature ordinaire reliés de prairies, maillages bocagers et continuum boisés.

Sur le territoire communal, nous pouvons citer :

- les espaces peu urbanisés entre l'agglomération de Sainte-Marine et le bourg de Combrit qui assurent une connexion entre les rives naturelles de l'Odet (au Nord et à l'Est) et le polder (au Sud) ;
- les espaces à dominante agricole entre le bourg de Combrit et le village de Kroas Hent qui permettent de connecter l'Anse de Combrit à l'Anse du Pouldon.

Ainsi, ces espaces de perméabilité jouent un fort rôle de connexion des réservoirs de biodiversité.

2.3.5.3 Corridors écologiques

Les vallées et vallons des cours d'eau comme le ruisseau du Pouldon ou le Corroac'h forment des axes privilégiés de colonisation pour la flore et la faune. Les milieux naturels rivulaires (milieux humides, prairies, boisements...) assurent une liaison fonctionnelle entre les différents habitats des espèces, facilitant leur dispersion et leur migration.

Les formations végétales linéaires comme les talus et haies bordant les parcelles agricoles forment, eux aussi, des corridors biologiques. Ils permettent notamment de relier les différents vallons et vallées entre eux.

Les milieux naturels entre les espaces artificialisés assurent la connexion entre les réservoirs de biodiversité. Sur le territoire communal, en plus des espaces de perméabilité, nous pouvons citer :

- les espaces non urbanisés entre Kerrien Allan et l'entrée de la route du Haffond qui permettent la connexion entre le Polder et l'Anse du Pouldon ;
- les espaces naturels et agricoles entre le vallon de Kroas Hent et le vallon de Ty Robin qui assurent la communication entre les vallons du Pouldon et du Corroac'h.

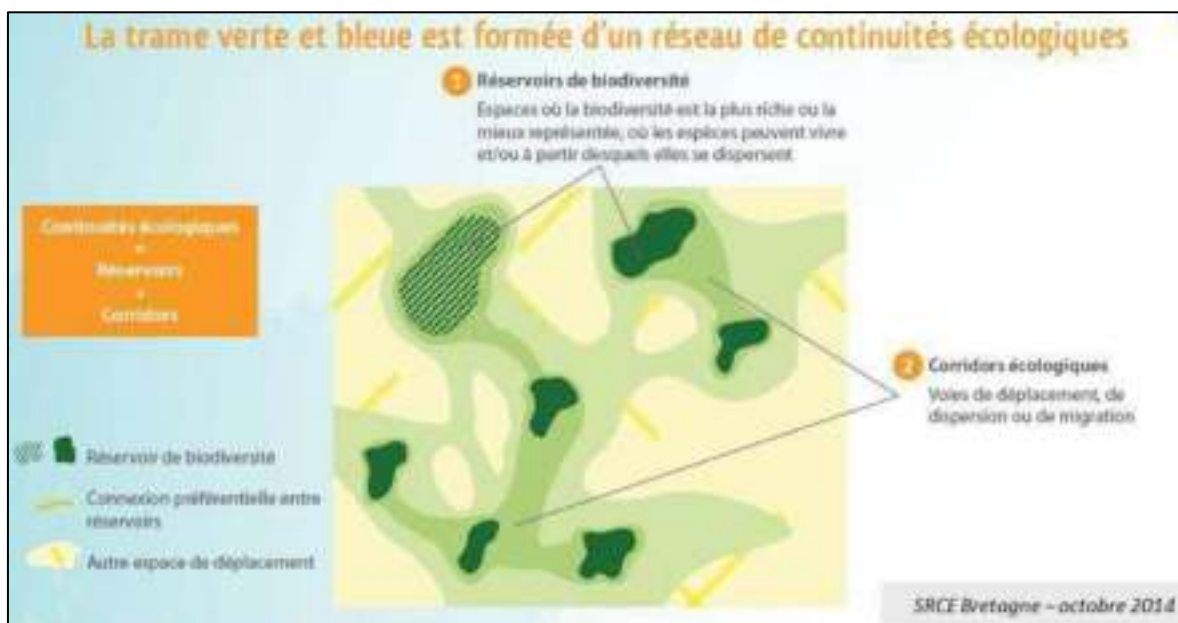


Vallon en aval de Kerhor



Chemin creux vers Kerjégu

2.3.5.4 Continuités écologiques



LES CONTINUITES ECOLOGIQUES EN SECTEUR RURAL

- ⊕ La véloroute / voie verte est un formidable corridor écologique parcourant la partie Nord du territoire.
- ⊖ D'une façon générale, les continuités écologiques sont dégradées par l'urbanisation et les infrastructures de transport.
Par exemple, la RD785 reliant Quimper à Pont l'Abbé fragmente clairement le territoire de la commune de Combrit.
- ⊖ L'urbanisation linéaire selon les voies de circulation renforce l'effet de coupure sur les continuités écologiques, déjà induit par cette route.
Par exemple, on peut citer les habitations le long de la route de la Gare, de la route de Ty Rhu ou de la rue de la Clarté...
- ⊖ L'urbanisation entre Kroas Hent et Keridreux fragilise les connexions au sein du plateau agricole.

LES CONTINUITES ECOLOGIQUES LE LONG DU LITTORAL

Rives de l'Anse du Pouldon

- ⊕ Les rives de l'Anse du Pouldon sont occupées par des parcelles agricoles ou des espaces naturels (prés salés, boisements, prairies...).
- ⊖ Quelques habitations vers le Haffond sont présentes à proximité du rivage.



Les berges de l'Anse du Pouldon (vue depuis Kergadec)

Pointe de Combrit (Cf. **A** sur la carte Les continuités écologiques)

⊖ La pointe de Combrit est enclavée par l'urbanisation de Sainte-Marine.

Les connexions entre le polder et la Pointe de Combrit sont dégradées par les constructions sur les espaces proches du rivage notamment au sud de la rue Lucien Simon à Sainte-Marine.

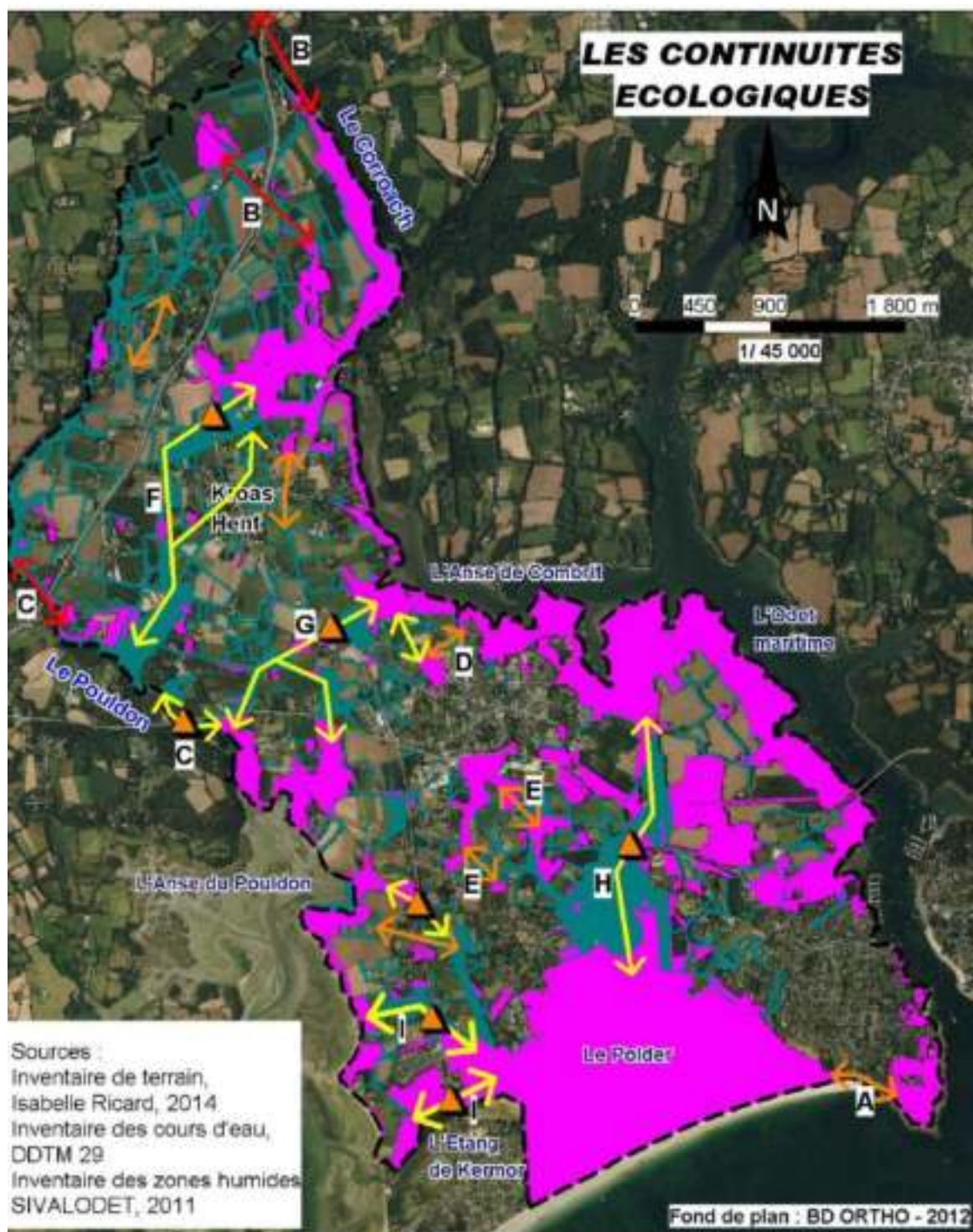
Rives de l'Odé

⊕ La vallée de l'Odé présente des espaces naturels continus depuis le nord de Sainte-Marine jusqu'au fond de l'anse de Combrit.

⊖ A noter, les habitations vers l'Anse de Kerjegu fragilisent les continuités sur les rives de l'Odé. De même, le site urbain de Keridreux limite les espaces naturels à une fine bande rivulaire.



Les rives de l'Odé vers Kerberenic (Sainte-Marine)



Commune de COMBRIT

Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale - 2018

Isabelle RICARD - Consultante en patrimoine naturel

LES CONTINUITES ECOLOGIQUES AU SEIN DES VALLONS

Sur le territoire communal, les continuités écologiques sont étroitement liées au maintien des espaces naturels ou agricoles dans les vallons (ruisseau du Pouldon, le Corroac'h...) et à la conservation du maillage bocager.

Vallons du Corroac'h et de ses affluents (Cf. **B** sur la carte Les continuités écologiques)

⊖ La RD785 reliant Quimper à Pont l'Abbé coupe le vallon du Corroac'h et les têtes des vallons des 2 ruisseaux affluents.

⊕ Des travaux en vue de la restauration de la continuité écologique du Corroac'h et de la réhabilitation de la zone humide au droit de l'ancienne pisciculture du Corroac'h ont été réalisés sur la propriété du Conseil Départemental du Finistère (13 ha sur les territoires des communes de Plomelin et Combrit).

Vallons du Pouldon et de ses affluents (Cf. **C** sur la carte)

⊕ Globalement, les continuités écologiques sont maintenues au sein des vallons du Pouldon et de ses affluents.

⊖ La RD785 coupe le vallon du ruisseau du Pouldon vers Radenec. La RD44 reliant Combrit à Pont l'Abbé fragmente également le vallon du ruisseau du Pouldon sur sa partie aval.

⊖ Il faut noter également 2 points de fragilité au sein du vallon du ruisseau de Kroas Hent : le jardin botanique sur sa partie aval et la carrière en activité. De plus, la tête du vallon est comprimée entre les habitations de Kerlec et le village de Kroas Hent.

Zones humides de Ty Scoul (Cf. **D** sur la carte)

A l'heure actuelle, bien qu'insérées dans l'urbanisation du Nord-Ouest de l'agglomération de Combrit, les zones humides de Ty Scoul sont connectées aux espaces naturels des rives de l'Anse de Combrit notamment par les haies sur talus et leurs ourlets herbeux qui jouent le rôle de corridors écologiques.

Les connexions entre les zones humides de Ty Scoul et les zones humides alentours sont primordiales pour maintenir la biodiversité. A ce titre, on note les continuités écologiques au nord des zones humides de Ty Scoul en direction de l'Anse de Combrit où des prairies humides sont présentes en lisière des bois.

⊖ La continuité écologique du ruisseau de Ty Scoul est fortement réduite. De l'amont vers l'aval, les obstacles suivants sont notés :

- Busage : sous la traversée de l'allée de Ty Scoul ;
- Rectification : tracé le long du chemin ;
- Busage et rectification : au niveau de l'ancienne station d'épuration.

Ces aménagements perturbent la circulation de l'eau et des sédiments. Elles empêchent le déplacement de la faune piscicole.

Connexions des zones humides en amont du polder (Cf. **E** sur la carte)

⊖ Les espaces urbanisés sur la partie Sud de Kergroas fragilisent fortement les continuités entre les zones humides amont (Croas Ver) et les zones humides aval connectées au polder. L'écoulement des eaux est maintenu par un fossé en bordure de la route de Kergulan. Des haies bocagères sont également présentes en bordure des zones humides.

⊖ De même, entre Menez Noas et Saint-Venec, les espaces urbanisés s'étirant le long de la rue de la Clarté fragilisent les continuités écologiques entre l'amont et l'aval.

LES CONNEXIONS ENTRE RESERVOIRS

Continuités écologiques entre les vallons du Pouldon et du Corroac'h (Cf. F sur la carte)

⊕ Le vallon du ruisseau de Kroas Hent (affluent du Pouldon) forme un axe privilégié de communication biologique. Sur le plateau, autour de Kerlec, les parcelles agricoles bordées de haies bocagères assurent une connexion vers le vallon d'un affluent du Corroac'h (en aval de Kerhor).

Continuités écologiques entre l'Anse de Combrit et l'Anse du Pouldon (Cf. G sur la carte)

⊕ Les vallons des petits ruisseaux côtiers s'étirent vers l'intérieur des terres (côté Odet, le ruisseau alimentant l'Anse de Kerjegu et côté Pouldon, le ruisseau de Kerboul). Le bocage de part et d'autre de la ligne de crête assure une liaison écologique entre les deux bassins versants.

Continuités écologiques entre le polder et les rives naturelles de l'Odet (Cf. H sur la carte)

⊕ Les prairies et boisements entre Roscanvel et le Cosquer permettent les connexions biologiques entre le polder et les rives naturelles de l'Odet.

Continuités écologiques entre le polder et les rives naturelles du Pouldon (Cf. I sur la carte)

⊕ Les connexions écologiques de part et d'autre de la route de l'Ile Tudy sont encore présentes au niveau de Keringal (zones humides, prairies, haies).

⊖ Les habitations le long de la route de Ty Rhu fragilisent les continuités écologiques entre le polder et les rives naturelles du Pouldon.

⊖ Vers Pen Diry, les habitations le long de la route de l'Ile Tudy fragilisent les continuités écologiques entre le polder et les rives naturelles du Pouldon.



Continuités écologiques à maintenir de part et d'autre de la route de l'Ile Tudy

LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les espaces importants pour la préservation de la biodiversité (réservoirs de biodiversité)

Les milieux marins	L'Anse du Pouldon L'étang de Kermor L'Odét maritime L'Anse de Combrit
Les espaces naturels littoraux (dunes, prés salés, landes, bois...)	Les rives naturelles de l'Anse du Pouldon Les rives naturelles de l'Etang de Kermor Le Polder La Pointe de Combrit Les rives naturelles de l'Odét et de l'Anse de Combrit
Les zones humides et milieux naturels périphériques	La zone humide du bourg Les zones humides en amont du Polder Les vallons du Corroac'h et de ses affluents
Les boisements	Les bois du Cosquer Les autres bois et bosquets significatifs

Les zones humides jouent un rôle important pour la trame verte et bleue parce qu'elles sont en forte relation fonctionnelle à la fois avec les milieux aquatiques et terrestres et jouent un rôle important pour leur biodiversité.

Sur Combrit, la trame bleue est composée des cours d'eau sillonnant le territoire communal et des zones humides (prairie, boisement...) couvrant environ 383 ha.

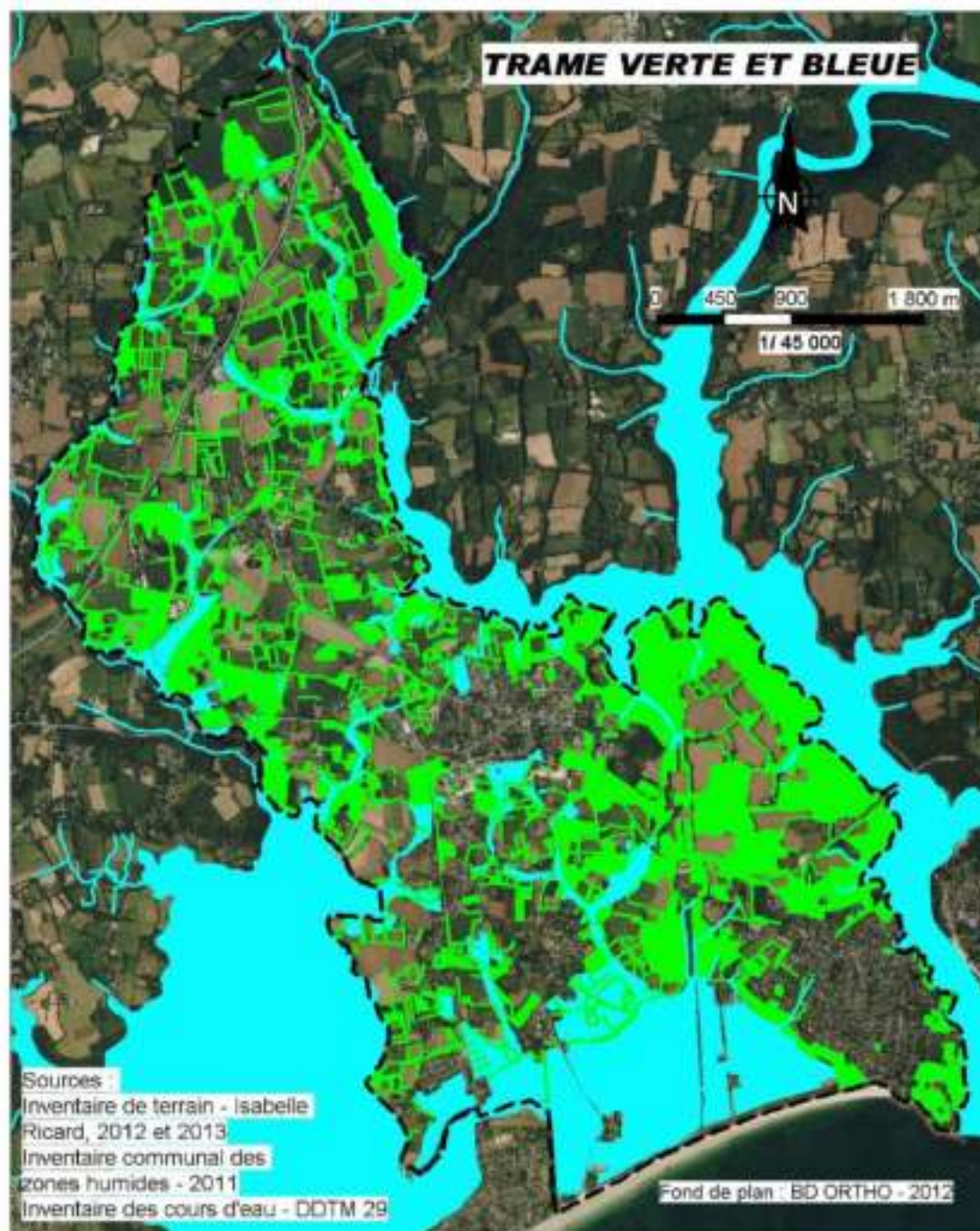
Les corridors écologiques

- les linéaires bocagers comme les talus et/ ou les haies bocagères, les décrochements de terrain arborés
- les cours d'eau et zones humides rivulaires (hors réservoirs de biodiversité)

Les boisements (hors réservoirs de biodiversité)

Les terres agricoles et paysages artificialisés

- les alignements d'arbres
- les vergers et les autres plantations d'arbres
- les arbres d'intérêt
- les jardins arborés, les parcs, les espaces



TRAME VERTE

- Pointe de Combrit
- Rives naturelles de l'Odet
- Talus et haie bocagère
- Boisement et fourré
- Verger
- Alignement d'arbres
- Jardin arboré et parc
- Espace vert

TRAME BLEUE

- Anse et estuaire
- Polder
- Cours d'eau
- Zone humide (point d'eau, prairie, boisement...)

Commune de COMBRIT

Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale - 2018

Isabelle RICARD - Consultante en patrimoine naturel

2.3.6. La faune

2.3.6.1 Espèces liées aux milieux marins et littoraux

De nombreux poissons fréquentent la côte, le long des bandes rocheuses ou des plages de sable : bar, barbue, congre, limande sole, mulot, roussette, tacaud, vieille... Les fonds sablo-vaseux dans le prolongement des plages du Treustel et Kermor offrent des zones d'alimentation (coques, palourdes...) pour de nombreux poissons.

Le long de la pointe de Combrit, les estrans rocheux abritent une multitude d'invertébrés comme les mollusques (chiton, patelle, monodonte, littorine, bigorneau, troque, moule...) ou les crustacés (ligie, talitre, balane, bernard-l'ermite, crevette, étrille, crabe...). Les poissons de l'estran rocheux sont également diversifiés : mordocet, gobie, porte-écuelle, syngate, motelle...

Les estrans sableux et rocheux offrent une profusion de nourriture notamment pour les oiseaux comme l'Huitrier pie, le Tournepierre à collier, l'Aigrette garzette, le Goéland argenté...

L'Odét est classé en première catégorie piscicole, cours d'eau « à saumons ». La population piscicole du bassin de l'Odét est variée et quantitativement intéressante. L'Odét est un axe de passage primordial pour les grands migrateurs (saumon atlantique, truite de mer, anguille, grande alose, lamproie marine) qui passent au cours de leur vie des milieux marins aux eaux douces. Plus de 450 frayères à saumon ont été comptabilisées sur le bassin versant.

L'estuaire de l'Odét joue également un rôle significatif pour la conservation des oiseaux. Par exemple, plusieurs individus de Balbuzard pêcheur stationnent en août et septembre. L'anse du Pouldon et l'anse de Combrit forment des sites d'intérêt national pour plusieurs espèces de l'annexe I de la Directive " Oiseaux " (en migration, en période nuptiale et internuptiale).

2.3.6.2 Espèces liées aux cours d'eau et aux milieux humides rivulaires

Les cours d'eau et leurs milieux rivulaires attirent une faune inféodée aux milieux aquatiques et humides : amphibiens, reptiles, libellules, poissons...

Le ruisseau du Corroac'h et le ruisseau du Pouldon appartiennent au domaine salmonicole. Le peuplement en place comprend la truite fario, le brochet, l'anguille, le gardon, la loche franche...

Sur le ruisseau du Pouldon, les ouvrages hydrauliques au niveau du moulin du Pouldon forment des obstacles globalement infranchissables, pour la faune piscicole et notamment l'anguille, sous l'effet combiné de la longueur de l'ouvrage, de vitesses d'écoulement trop élevées, d'une lame d'eau insuffisante et de l'absence de rugosité (*source : Diagnostic de la continuité écologique des estuaires de l'ouest Cornouaille - Ouesco - 2012*).

Le ruisseau de Pen Diry est fréquenté par des espèces euryhalines (capable de supporter d'importantes variations de salinité) : gobie, épinoche, athérine, anguille, mulot (J. HENRY, 1976).

Parmi la faune du polder, des espèces à forte valeur patrimoniale sont présentes : le Campagnol amphibie, le Crapaud épineux, la Salamandre tachetée, le Triton palmé (protection nationale) et la Grenouille rousse, la Grenouille verte, la Couleuvre à collier, l'Escargot de Quimper, le Damier de la Succise (protection nationale et européenne)...

Les prairies humides du polder sont fréquentées par de nombreux oiseaux dont la Bécassine des marais (liste rouge, espèce en danger), le Chevalier aboyeur (liste rouge), le Râle d'eau (liste rouge) et l'Aigrette garzette (protection nationale et directive oiseaux).

La Loutre d'Europe est présente de façon permanente dans l'estuaire de l'Odét et de façon plus intermittente en rivière de Pont-L'Abbé, en marge du noyau principal du Centre-Bretagne. Sur le bassin de l'Odét, on observe depuis une dizaine d'année des traces de recolonisation par la Loutre traduisant l'existence du lien ancien entre les bassins de l'Odét et de l'Aulne. Toutefois, des problèmes liés à son maintien sur le secteur existent :

- les populations maritimes et d'eau douce constituent des isolats ;
- on recense sur le bassin de nombreux obstacles aux déplacements (notamment les buses de franchissement routier des cours d'eau).

2.3.6.3 Espèces liées aux milieux bocagers mésophiles

Le patrimoine faunistique se compose majoritairement d'espèces liées au bocage qui est dense et bien structuré sur la commune. Il est représentatif de la faune bocagère finistérienne avec parmi les :

- mammifères : Martre, Hérisson, Chevreuil, Renard, Ecureuil... ;
- oiseaux : Buse variable, Accenteur mouchet, Fauvette à tête noire, Bruant jaune, Pic vert, Pouillot véloce, Troglodyte mignon... ;
- reptiles : Lézard vert, Lézard des murailles, Orvet fragile...

Le bois de Roscouré abrite une faune riche. Il joue un rôle majeur pour les rapaces (une dizaine d'espèces y sont recensées). Les rapaces fréquentant les rives boisées de l'Odét atteignent une diversité et des densités remarquables en Bretagne. C'est le seul point de reproduction de l'Aigle botté dans l'ouest de la France.

Le territoire communal se compose d'une mosaïque d'habitats naturels connectés notamment par les formations végétales linéaires. Les continuités écologiques sont garantes de la richesse faunistique car elles sont nécessaires pour satisfaire les besoins biologiques des espèces.

Par exemple, de nombreux batraciens se reproduisent et chassent dans les zones humides (prairie humide à joncs, zone de suintement et de source...) mais utilisent les boisements comme site d'hivernage. Des migrations sont donc nécessaires entre les milieux aquatiques et les milieux terrestres.

Pour satisfaire bon nombre de reptiles, le bocage doit offrir des habitats de chasse représenté par les prairies mésophiles ou humides, des sites d'insolation, de repos (fourrés) et d'hivernage (talus).

Les rivières de Pont l'Abbé et l'Odét sont distantes de 5 kilomètres. Ces zones humides constituent un ensemble fonctionnel cohérent et les échanges au niveau de l'avifaune sont réguliers tout au long de l'année.

Le polder de Combrit joue un rôle complémentaire vis-à-vis de ces deux sites d'intérêt communautaire : les prairies inondables servent de zone de repos et de nourrissage pour l'avifaune hivernante ou migratrice (limicoles et anatidés), en particulier à marée haute.

2.4. RISQUES ET NUISANCES

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), approuvé par arrêté préfectoral du 25 octobre 2012 recense les risques naturels et technologiques présents dans le Finistère. Un nouvel arrêté préfectoral (n°2015027-0001) relatif au droit à l'information des citoyens sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le Finistère a été pris en date du 27 janvier 2015.

Sur la commune de Combrit, les risques suivants ont été recensés :

- Le risque de submersion marine,
- Le risque lié aux cavités souterraines,
- Le risque sismique (comme l'ensemble des communes du département du Finistère),

La commune de Combrit est également concernée par certaines nuisances, notamment sonores du fait de la présence de plusieurs infrastructures de transport terrestre.

2.4.1. Les catastrophes naturelles

Les arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pris sur la commune de Combrit sont les suivants :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987
Inondations et coulées de boue	06/08/1995	06/08/1995	08/01/1996	28/01/1996
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	01/01/2014	05/01/2014	22/04/2014	26/04/2014

2.4.2. Le risque sismique

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes :

- une zone de sismicité 1, où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) ;
- quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

Les nouvelles règles de construction parasismique ainsi que le nouveau zonage sismique sont entrés en vigueur le 1^{er} mai 2011.

La commune de Combrit est située, comme l'ensemble de la Bretagne, en zone de sismicité de niveau 2, soit une sismicité faible.

2.4.3. Le risque de submersion marine

Le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) « Ouest Odet » des communes de Combrit, Ile-Tudy, Le Guilvinec, Loctudy, Penmarc'h, Plobannalec-Lesconil, Pont-l'Abbé et Treffiagat a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2012-0057 du 12 juillet 2016.

Il annule et remplace le plan de prévention des risques naturels prévisibles relatif au phénomène inondation par submersion marine (PPRSM) des communes de Combrit et de l'Île-Tudy a été approuvé par arrêté préfectoral du 10 juin 1997, modifié le 29 mars 2002.

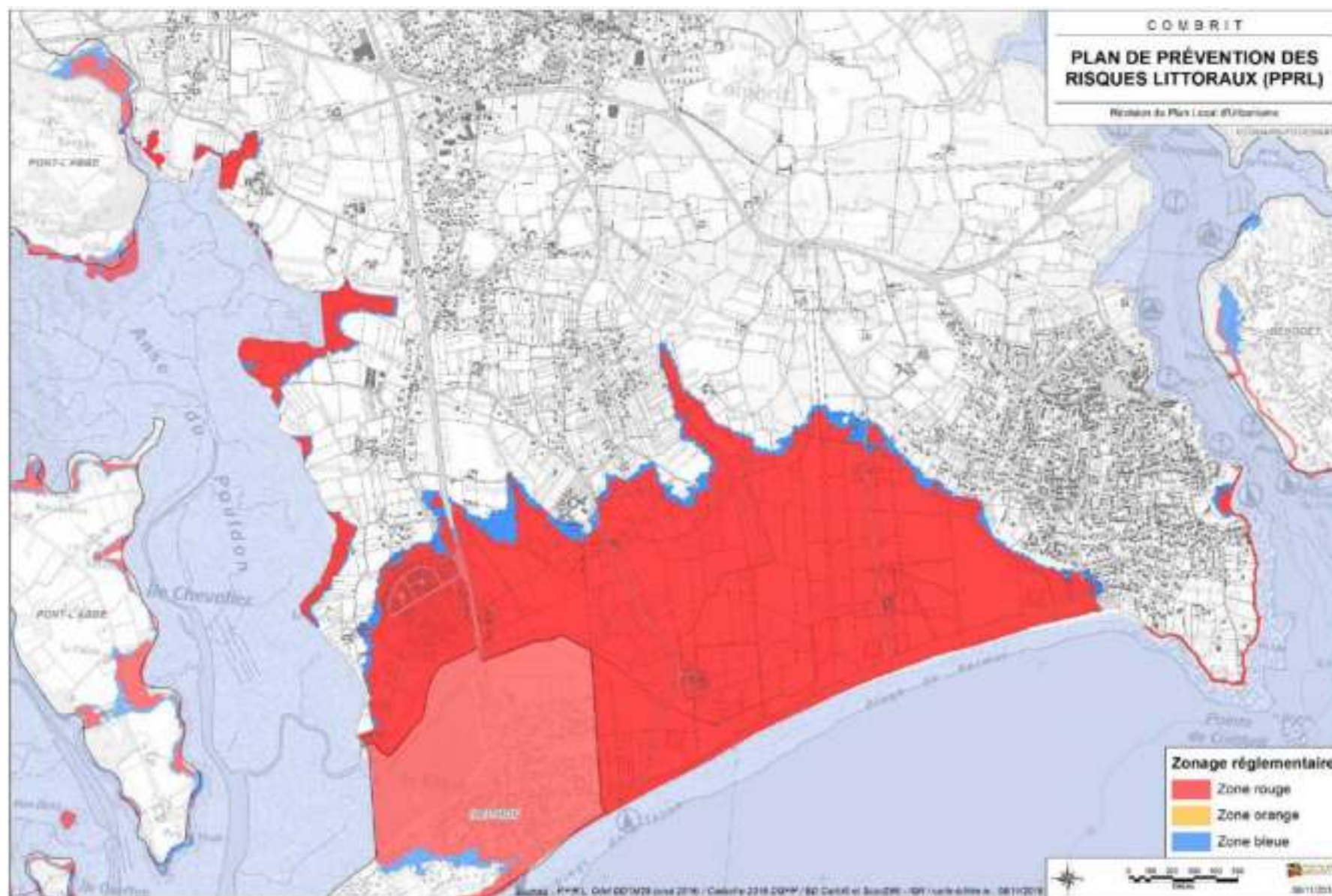
Les différentes zones réglementées sont définies comme suit :

- les zones « Rouge hachuré noir » d'interdiction stricte correspondent aux aléas les plus forts et distinguant :
 - les bandes de précaution liées aux risques de rupture des structures de protection,
 - les zones soumises aux risques de chocs mécaniques des vagues,
 - les zones soumises aux risques de chocs mécaniques des vagues et de projections,
 - les zones soumises à un recul du trait de côte,
- les zones « Rouge » d'interdiction,
- les zones « Bleue » d'autorisation avec prescriptions,
- les zones « Orange » de centre urbain historique dense soumis à un risque de submersion important dans lesquelles, par exception, une certaine densification sera possible sous réserve de prescriptions tenant compte de l'importance du risque.

Les zones de vulnérabilité sont essentiellement concentrées sur la commune de l'Île Tudy. Elles concernent également de l'habitat plus dispersé dans ou en bordure de la zone naturelle du polder à Combrit (Pen Diry, le Haffond, Kerloc'h Gwen - centre de vacances, ferme du Treustel) et un camping.

La fragilité du cordon dunaire soumis à une érosion marine soutenue est le point vulnérable. Sa faible hauteur et son étroitesse constituent une menace permanente de rupture ou de surverse lors de tempêtes génératrices de houles puissantes. A ce risque fort de disparition du cordon dunaire s'ajoute un risque de dégradation de la digue de Kermor, ouvrage qui date de la poldérisation en 1852.

Le SIVOM (syndicat intercommunal à vocations multiples) de Combrit l'Île Tudy est le porteur du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) par délibération du 27 septembre 2011. Il a validé l'ensemble du programme PAPI par délibération du 13 décembre 2011. Des études sont en cours.



Le risque lié aux cavités souterraines

La commune de Combrit est concernée par le risque lié aux cavités souterraines.

L'arrêté préfectoral du 27 janvier 2015 relatif au droit à l'information des citoyens sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le Finistère fait état de 2 sites sur la commune de Combrit.

Le site du ministère de l'Environnement recense par commune, les sites affectés par ces cavités souterraines.

Sur Combrit, ces informations concernent :

- cavités souterraines au niveau de la pointe de Combrit (présence de plusieurs édifices militaires).

2.4.4. Le risque d'inondation lié aux remontées de nappes

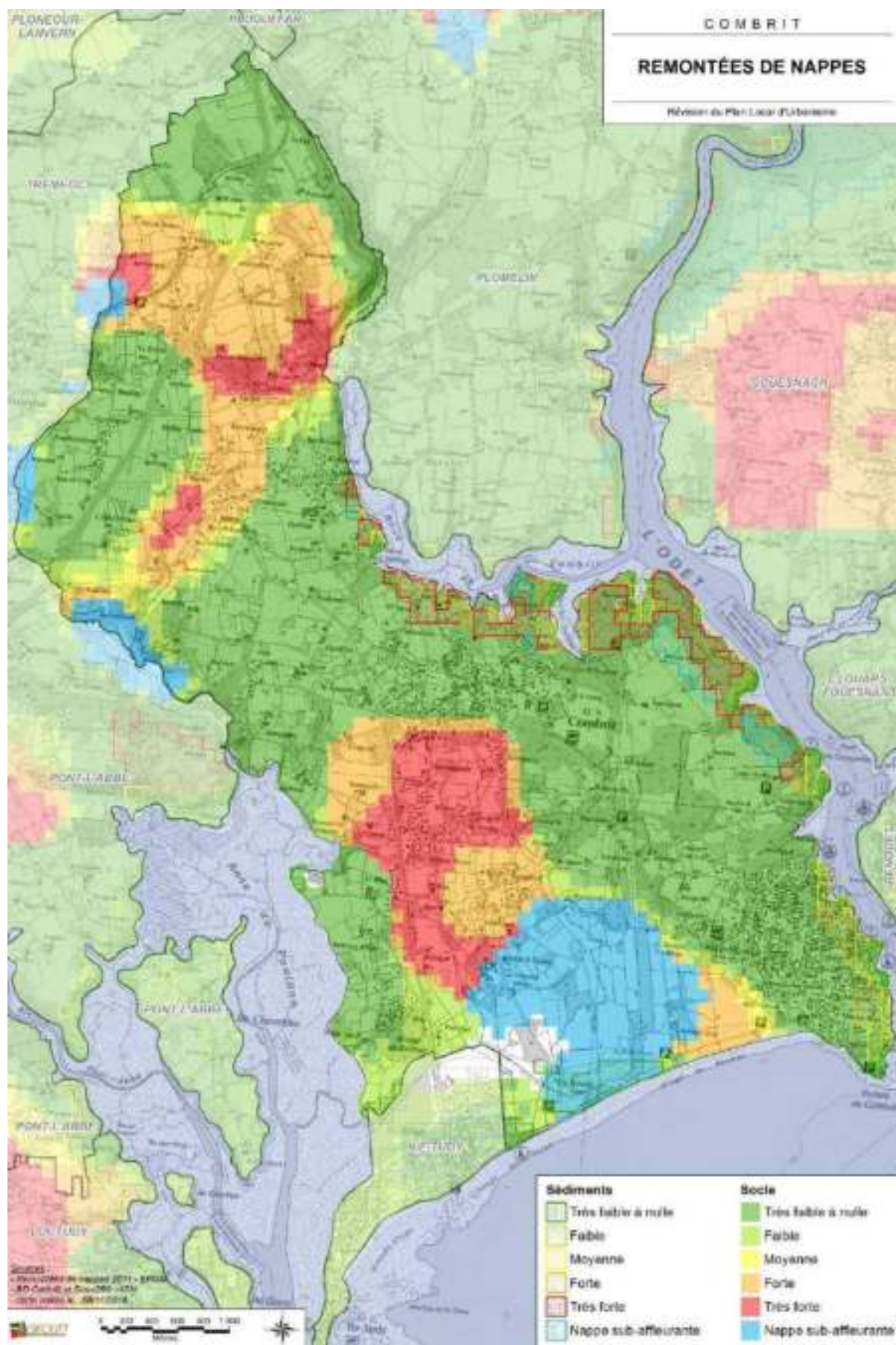
La commune est concernée par le risque d'inondation par remontée de nappes.

La carte d'aléa du MEDAM-BRGM définit les zones « sensibles aux remontées de nappes ». C'est un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la zone non saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.

Globalement, le risque inondation par remontée de nappes est faible sur la majeure partie du territoire de la commune de Combrit.

Toutefois, sur certains secteurs, la sensibilité aux remontées de nappe est forte à très forte notamment à :

- Pen Ar Menez/Pen Lan/Kernec'h,
- Kerbernez,
- Kerbénoën/le Léoc/Saint Vennec/Menez Noas,
- Keringal/Menez Lanveur,



2.4.5. Les risques technologiques et industriels

La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT). Toutefois, la réglementation prévoit un régime spécifique pour toutes les exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisance à leur environnement physique et humain. Ce sont des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

En fonction du degré de risque ou d'inconvénient couru, elles sont soumises à enregistrement (E), déclaration (D) ou autorisation (A).

La commune de Combrit compte 9 installations classées.

Il s'agit notamment :

- Des exploitations agricoles,
- Des stations-services.

2.4.6. La pollution des sols

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

La base de données « **BASIAS** » est l'inventaire historique de sites industriels et des activités de services, abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement. Les établissements inscrits dans BASIAS ne sont pas considérés comme pollués, mais sont simplement susceptibles d'avoir utilisés des produits polluants à une période donnée.

La base de données « **BASOL** », quant à elle, recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant à une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Depuis mai 2005, les sites n'appelant plus d'action de la part des pouvoirs publics chargés de la réglementation sur les installations classées, sont transférés de BASOL dans BASIAS.

Les principaux objectifs de cet inventaire sont :

- Recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement ;
- Conserver la mémoire de ces sites ;
- Fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

Sur la commune de Combrit, 7 sites sont recensés dans la base de données BASIAS.

2.4.7. Les nuisances sonores

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 prévoit le recensement et le classement des infrastructures terrestres, et la prise en compte des niveaux de nuisances sonores par la construction de logements et d'établissements publics. Conformément à cette loi et son décret d'application du 9 janvier 1995, le classement sonore des infrastructures de transports terrestres a été réalisé dans le département du Finistère et figure dans l'arrêté préfectoral du 12 février 2004.

Les voies sont classées en 5 catégories de niveau sonore qui prennent en compte plusieurs paramètres : leurs caractéristiques (largeur, pente, nombre de voies, revêtement), leur usage (trafic automobile, trafic poids lourd, vitesse maximum autorisée) et leur environnement immédiat (rase campagne ou secteur urbain). Le classement aboutit à l'identification de secteurs, de part et d'autre de la voie, affectés par le bruit à moyen terme (2020).

Sur la commune de Combrit, 2 voies sont concernées par cet arrêté :

- La RD n°785,
- La RD n°44

A RETENIR

- La commune de Combrit est soumise à un risque majeur par submersion marine. Bien que couvrant une superficie importante sur le territoire, ce risque n'impacte pas de manière importante les espaces bâtis existants.
- Les autres risques sont assez modestes sur la commune de Combrit.

2.5. LE CLIMAT, L'AIR ET L'ENERGIE

2.5.1. Les engagements européens et nationaux

Source : Politiques climat et efficacité énergétique, Synthèse des engagements et résultats de la France, Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, 2013

Avec le paquet énergie-climat adopté en décembre 2008, l'Europe s'est fixée pour objectifs, à l'horizon 2020, de :

- diminuer de 20 % les émissions de gaz à effet de serre par rapport à 1990 ;
- porter la part d'énergie renouvelable dans la consommation énergétique finale² à 20 % en 2020 ;
- améliorer de 20 % l'efficacité énergétique.

Dans ce cadre, la France s'est engagée en matière de lutte contre le changement climatique. La loi du 3 août 2009, dite « Grenelle 1 » fixe les grandes orientations à l'horizon 2020 :

- réduire, dans le domaine des transports, les émissions de gaz à effet de serre de 20 % d'ici 2020 par rapport à 2005, afin de les ramener à leur niveau de 1990 ;
- réduire les consommations d'énergie du parc de bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici 2020 par rapport à 2005 ;
- dans le secteur agricole, accroître la maîtrise énergétique des exploitations afin d'atteindre un taux de 30 % d'exploitations agricoles à faible dépendance énergétique d'ici 2013 ;
- porter à 23 % en 2020 la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie finale.

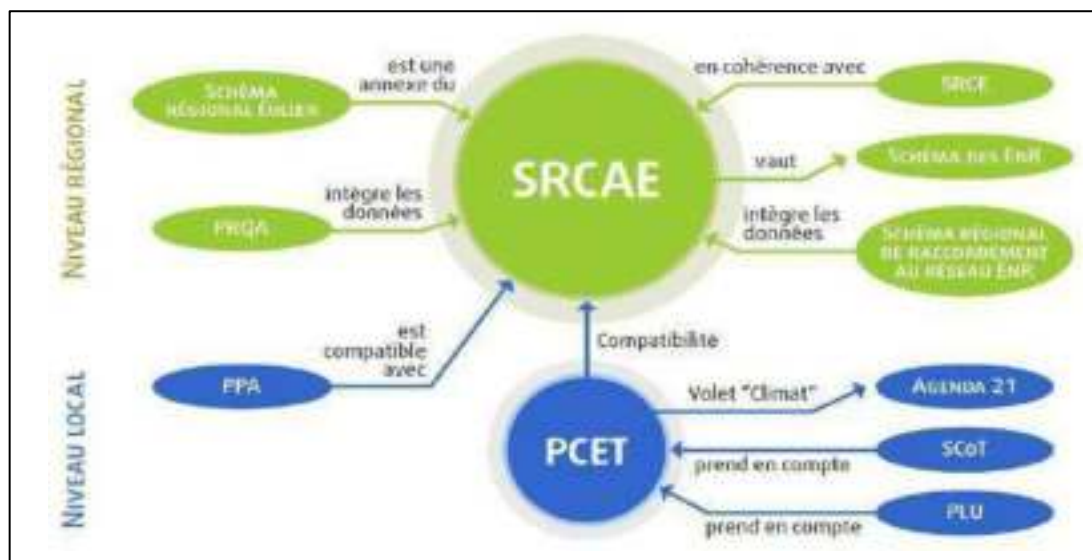
2.5.2. Les engagements régionaux et locaux

2.5.2.1 Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) de Bretagne

Le SRCAE de Bretagne 2013-2018 a été arrêté par le Préfet de région le 4 novembre 2013, après approbation par le Conseil régional lors de sa session des 17 et 18 octobre 2013.

Ce schéma vise à définir des objectifs et des orientations régionales aux horizons 2020 et 2050 en matière de :

1. amélioration de la qualité de l'air ;
2. maîtrise de la demande énergétique ;
3. développement des énergies renouvelables ;
4. réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
5. adaptation au changement climatique.



Hiérarchie nominative autour du SRCAE (Source : SRCAE de Bretagne 2013-2018)

PRQA	Plan Régional pour la Qualité de l'Air
PPA	Plan de Protection de l'atmosphère
PCET	Plans climat-énergie territoriaux rendus obligatoires pour les collectivités locales de plus de 50 000 habitants
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Écologique
ENR	Energie Renouvelable

2.5.2.2 Plan Climat-Energie Territorial de la Cornouaille

La Cornouaille s'est engagée, en mai 2011, dans une réflexion locale de lutte contre le(s) changement(s) climatique(s). Le PCET de la Cornouaille est un projet territorial de développement durable, mais sa finalité première est la lutte contre le changement climatique. Il vise deux objectifs : une politique d'atténuation et une politique d'adaptation.

Grâce au pôle énergie de Quimper Cornouaille Développement et à l'appui de la Préfecture de Région, du Conseil Régional et de l'ADEME, le profil climat énergie de la Cornouaille 2012, premier volet du PCET, dresse le bilan des consommations / productions d'énergie et des émissions de GES du territoire.

2.5.2.3 Plan Bois Energie Bretagne

Le Plan bois énergie Bretagne est issu d'un partenariat entre l'ADEME, le Conseil régional et les quatre Conseils généraux de Bretagne, mis en place dès 1995. Il apporte un soutien au développement des chaufferies bois et une structuration de l'offre de bois-énergie.

2.5.3. Le changement climatique

A l'échelle mondiale, il est établi, par une très large majorité de scientifiques, que les évolutions climatiques mesurées sur le siècle passé sont liées à l'émission anthropique des gaz à effet de serre (gaz carbonique (CO₂) majoritairement, méthane, protoxyde d'azote).

Réduire les émissions pour plafonner la concentration des gaz à effet de serre (GES) dans l'atmosphère et limiter l'ampleur du changement climatique est un objectif explicitement mentionné dans l'article 2 de la convention sur le changement climatique, signée lors du sommet des chefs d'Etat à RIO en 1992.

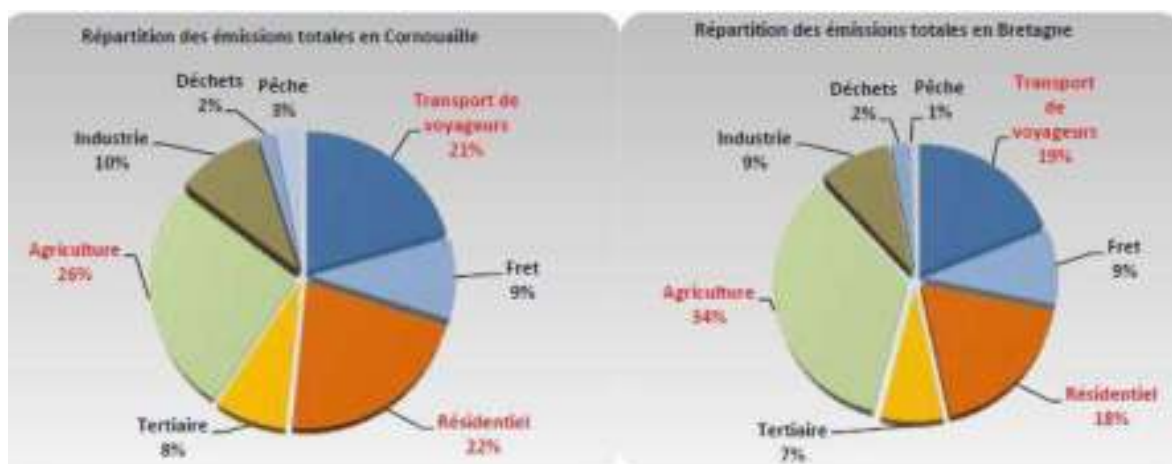
La France compte parmi les pays industrialisés les moins émetteurs de GES, tant en termes d'émissions par habitant que d'émissions par unité de PIB. Elle représente 1,2 % des émissions mondiales de GES alors qu'elle contribue pour 4,2 % au PIB mondial.

La Bretagne émet 25 millions de tonnes équivalent CO₂³ par an, soit environ 5 % des émissions nationales de gaz à effet de serre.

A l'échelle de la Cornouaille, les émissions totales de gaz à effet de serre sont de 2 460 000 tonnes équivalent CO₂, soit 10% des émissions régionales.

La quantité de Gaz à Effet de Serre produite annuellement sur le territoire équivaut à 30 allers-retours Quimper/Paris en avion effectués par chacun des 340 000 Cornouaillais.

Les trois secteurs les plus émetteurs de gaz à effet de serre sont : l'agriculture, le résidentiel et le transport de voyageurs. Deux « secteurs élargis », le « résidentiel-tertiaire » et le « transport (déplacement voyageurs et fret) », sont responsables de la moitié des émissions de gaz à effet de serre en Cornouaille.



Source : PCET Cornouaille, Profil climat énergie de la Cornouaille, Quimper Cornouaille Développement, 2012

2.5.4. La qualité de l'air

Les orientations prises par le P.L.U. dans différents domaines tels que les formes d'habitat, l'agriculture, les transports ou encore les activités industrielles peuvent avoir des conséquences sur les émissions de polluants atmosphériques et donc sur la qualité de l'air.

2.5.4.1 Cadre réglementaire

La loi n°96-1236 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 reconnaît « à chacun le droit de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé et d'être informé de la qualité de l'air qu'il respire ». Elle intègre entre autres les principes de pollution et de nuisance dans le cadre de l'urbanisme et dans les études d'impact relatives aux projets d'équipements.

2.5.4.2 Acteurs et dispositifs régionaux

Air Breizh

Air Breizh est l'organisme de surveillance de la qualité de l'air en Bretagne, agréé par le Ministère chargé de l'environnement.

Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA)

En Bretagne, le PQRA, dont la compétence a été reprise par le Conseil Régional, a été révisé et approuvé en octobre 2008. Il est révisé tous les 5 ans et doit être soumis à la consultation publique.

Les orientations visent à réduire l'exposition des bretons aux pollutions d'origine automobile, agricole, industrielle, résidentielle, tertiaire et à la pollution par le radon. Elles ont également pour but d'améliorer la surveillance de la qualité de l'air, de développer les connaissances sur les effets de la pollution atmosphérique sur la santé et sur le patrimoine naturel et architectural, ainsi que d'accroître la sensibilisation de chacun aux enjeux de préservation de la qualité de l'air.

2.5.4.3 Station de mesures de la qualité de l'air

Il n'existe pas de mesures de la qualité de l'air au sein du territoire communal. La station de mesure la plus proche étant située à Quimper, installée à l'école Jules Ferry depuis octobre 1999.

2.5.4.4 Principaux polluants

Dioxyde de soufre (SO₂)

Le dioxyde de soufre est principalement émis par l'industrie lourde et le secteur de la transformation de l'énergie. Ces activités étant peu représentées en Bretagne, les concentrations mesurées sur l'ensemble des sites sont très faibles.

Dioxyde d'azote (NO₂)

Le dioxyde d'azote se forme dans l'atmosphère à partir du monoxyde d'azote (NO) qui se dégage essentiellement lors de la combustion de combustibles fossiles. Par exemple, dans la circulation routière, les moteurs Diesel comptent parmi les premières sources d'émission de ce gaz. Les niveaux de pollution sont plus élevés à proximité des axes de circulation (sur Combrit, RD 765 et RD 44) en agglomération et hors agglomération.

Ozone (O₃)

L'ozone protège les organismes vivants en absorbant une partie des rayons ultra-violet dans la haute atmosphère. Mais à basse altitude, ce gaz en excès peut présenter des effets indésirables sur la santé et la nature.

C'est un polluant estival indicateur de pollution photochimique. Les plus fortes concentrations se rencontrent lors de conditions de fort ensoleillement et de stagnation de l'air. Les zones urbaines et péri-urbaines, lieux de rejets gazeux polluants automobiles et industriels, sont concernées par la pollution due à l'ozone.

Particules fines (PM₁₀)

Les activités humaines, telles que le chauffage (notamment au bois), la combustion de combustibles fossiles dans les véhicules, les centrales thermiques et de nombreux procédés industriels génèrent d'importantes quantités.

2.5.5. L'énergie

La Bretagne est une région où le déficit énergétique reste très important. En 2010, elle a produit seulement 8,3% de ses besoins.

Pour alimenter la région, de grosses quantités d'énergie doivent donc être transportées sur des distances relativement importantes à partir des deux principales sources : centrale de Cordemais et de Domloup. Cette situation se révèle préoccupante au moment des pics de consommations hivernaux.

La production d'énergie en Bretagne est à 87 % issue d'origine renouvelable : la production de chaleur à partir du bois (bois bûche, bois déchiqueté et liqueur noire des papeteries), les parcs éoliens et l'usine marémotrice de la Rance.

Sources :

Profil climat énergie de la Cornouaille, lettre d'information de Quimper Cornouaille Développement, décembre, 2012

PCET Cornouaille, Profil climat énergie de la Cornouaille, Quimper Cornouaille Développement, 2012

Chiffres clés de l'énergie Cornouaille, Quimper Cornouaille Développement, 2012

2.5.5.1 Production d'énergie en Cornouaille

Production électrique conventionnelle

La Cornouaille n'accueille pas de centrales de production électrique de grande puissance. 2 petites unités de production d'extrêmes pointes sont recensées sur le territoire : l'une implantée à Saint-Coulitz (8 MW), l'autre à Melgven (8 MW).

Eolien terrestre industriel

En 2012, le territoire totalise 47 éoliennes (11 parcs) pour 80,7 MW soit 47% de la puissance installée dans le Finistère (173,5 MW). La quasi-totalité des éoliennes cornouaillaises en fonctionnement est implantée sur le Pays de Combrit – Porzay, le Cap-Sizun et le Haut Pays Bigouden.

Solaire photovoltaïque

La Cornouaille comptabilise 970 générateurs photovoltaïques installés, pour une puissance de 9,3 MWc. La majorité des installations sont de petites puissances, entre 1 et 3 kWc, installées sur des toitures résidentielles.

Hydroélectricité

La Cornouaille compte deux installations d'hydroélectricité (Scaër et Riec-sur-belon) pour une puissance totale installée de ces turbines de 372 kW.

Cogénération industrielle

Une installation de cogénération est implantée à Quimperlé (turbine à gaz de 7 MW électrique).

Méthanisation

La Cornouaille dispose de deux installations de méthanisation (Quimper, Langolen). 5 projets sont à l'étude.

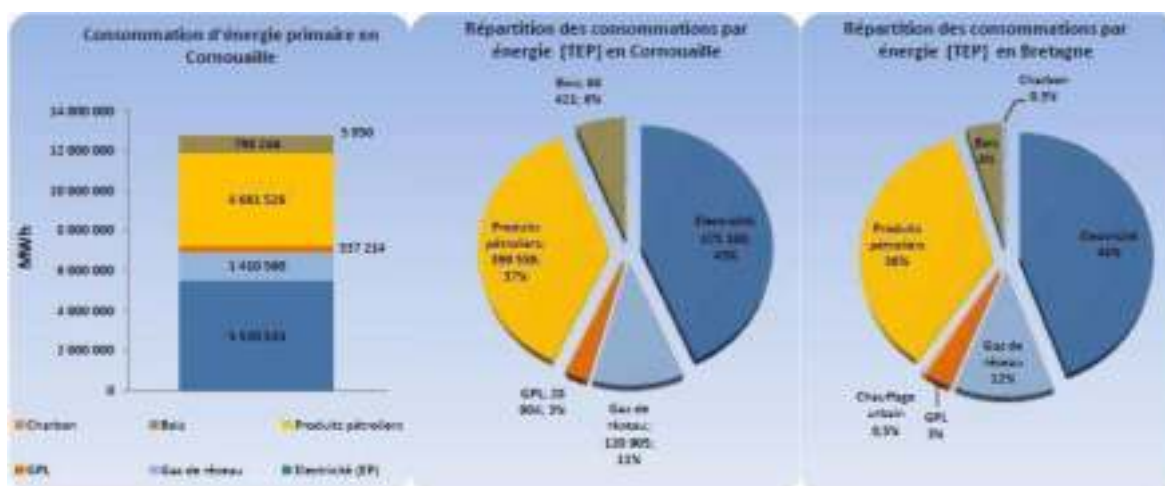
Valorisation énergétique des déchets

Les deux usines d'incinération des ordures ménagères présentes à Concarneau et à Briec valorisent l'énergie produite par l'incinération des déchets. En 2012, leur production totale s'élève à 116 624 MWh, valorisés à 70% sous forme de chaleur (81 404 MWh) et à 30% sous forme d'électricité (35 180 MWh).

2.5.5.2 Consommation d'énergie en Cornouaille

L'électricité constitue, avec 43%, la première énergie consommée sur le territoire cornouaillais. Les produits pétroliers utilisés, essentiellement comme carburant pour les véhicules et pour le chauffage des logements, représentent 37% des consommations totales.

Ces deux formes d'énergies, qui couvrent 80% des besoins du territoire, sont complétées par le gaz naturel (11%), le bois (6%) et le gaz citerne (3%).



Consommation d'énergie primaire en Cornouaille pour l'année 2005

Source : PCET Cornouaille, Profil climat énergie de la Cornouaille, Quimper Cornouaille Développement, 2012

Les trois secteurs suivants concentrent 95% de la consommation : bâtiment (53 %), transport (22%) et industrie (20%).

La consommation moyenne cornouaillaise, tous secteurs confondus, est de 38 726 kWhep/habitant et de 28 450 kWhef/habitant. La moyenne bretonne est de 35 194 kWhep/habitant et de 25 695 kWhef/habitant.

2.5.5.3 Bilan énergétique de la Cornouaille

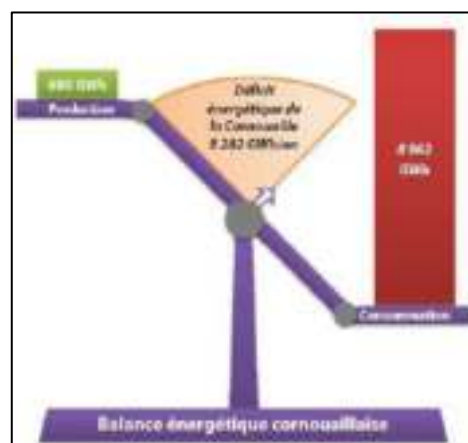
Le bois énergie est la première ressource locale mobilisée et contribue majoritairement à la production locale : 83%.

Concernant la production d'électricité, elle est en grande partie assurée par l'éolien terrestre (71%), les 2 Usines d'Incinerations d'Ordures Ménagères (12%) et l'installation de cogénération (12%).

Les produits pétroliers concentrent quasiment la moitié des consommations d'énergies finales du territoire.

L'électricité est le second type d'énergie le plus sollicité, suivi par le gaz de réseau, non présent sur l'ensemble du territoire.

Le secteur « résidentiel - tertiaire » engloûtait la moitié de l'énergie consommée sur le territoire.



Source : Chiffres clés de l'énergie Cornouaille, Quimper Cornouaille Développement, 2012

2.6. LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI ET ARCHEOLOGIQUE

La commune de Combrit est marquée par un patrimoine architectural et archéologique de grande qualité et pour lequel des mesures de protection s'appliquent.

Au-delà de ce patrimoine unique, la commune possède un patrimoine bâti plus commun de qualité attestant du passé maritime et agricole du territoire.

2.6.1. Le patrimoine archéologique

Le Préfet de Région, dans son Arrêté n°ZPPA-2015-0247 portant création ou modification de zones de présomption de prescription archéologique dans la commune de Combrit (Finistère), a identifié et recensé la présence de vestiges archéologiques sur le territoire communal et la présence de secteurs sensibles susceptibles de receler des vestiges archéologiques de différentes périodes.

Il rappelle aussi dans son arrêté la nécessité d'assurer la prise en compte de ces éléments du patrimoine dans plusieurs zones du territoire de la commune de Combrit.

Sur la commune **5 zones de présomption de prescription archéologique ont été recensées.**

Dans ces zones toutes les demandes, déclarations listées ci-dessous doivent être transmises au préfet de la région Bretagne (Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, 6 rue du Chapitre CS 24405, 35044 RENNES cedex) afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine, sans seuil de superficie ou de profondeur :

- permis de construire en application de l'article L.421-1 du code de l'urbanisme ;
- permis d'aménager en application de l'article L.421-2 du code de l'urbanisme ;
- permis de démolir en application de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme ;
- décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R.311-7 et suivants du code de l'urbanisme ;
- réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L.311-1 du code de l'urbanisme ;
- opérations de lotissement régies par les articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du code du patrimoine et R.421-23 du code de l'urbanisme ;
- aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement ;
- travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L.621-9 du code du patrimoine ;
- travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement ;
- travaux d'arrachage ou de destruction de souches ;
- travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation.

Dans le cadre du Porter à Connaissance de l'Etat complémentaire du 07 mars 2012, une liste des zones de protections demandées au PLU au titre de l'archéologie est fournie.

Elle renseigne le degré de protection à porter au PLU, en fonction de la qualité et la conservation des sites. Aussi, deux types de zones sont répertoriés, selon la sensibilité des sites et leur valeur :

- Protection 1 : il s'agit de sites connus dont la valeur est à préciser. Ils font l'objet d'un repérage sur le document graphique (sans zonage spécifique mais avec un symbole permettant de les identifier), pour application de la loi sur l'archéologie préventive.
- Protection 2 : il s'agit de sites dont l'importance est reconnue. Ils sont à délimiter et à classer en zone inconstructible (classement en N avec symbole spécifique permettant de les identifier), ils sont soumis également à application de la Loi sur l'archéologie préventive.

Les 6 sites archéologiques sur la commune de Combrit concernent :

- Occupation néolithique de la pointe Malakoff,
- Habitat néolithique à Ty Coq,
- Production de sol de l'époque gallo-romaine à Kerobistin,
- Habitat gallo-romain à Kergaradec,
- Stèle funéraire de l'Age de Fer au Léoc'h,
- Occupation néolithique à Botforn.



2.6.2. Le patrimoine bâti

La commune de Combrit est dotée d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain (Z.P.P.A.U) créée le 17 décembre 1990 et valant servitude d'utilité publique.

La commune de Combrit mène actuellement une réflexion en vue de transformer la Z.P.P.A.U en Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P). Une fois l'A.V.A.P créée, elle vaudra servitude d'utilité publique, en tant que « Site Patrimonial Remarquable ».

En dehors du périmètre de la Z.P.P.A.U, la commune est marquée par un patrimoine bâti de qualité disséminé au sein de l'espace rural et formé de manoirs, fermes, fontaines, lavoirs et moulins...

2.6.2.1 La Z.P.P.A.U

La délimitation de la ZPPAU vise à protéger les abords du port de Sainte Marine et de la chapelle.

Ce périmètre relativement restreint (environ 4 hectares) prend en compte :

- Les points de vue de la rive gauche de l'Odet,
- La topographie en se limitant à la ligne de rupture de pente du plateau qui correspond également à l'urbanisation ancienne,
- Le site inscrit existant,
- Une partie du domaine fluvial pour mieux maîtriser les aménagements du port et de la rive.



Le port de Sainte Marine depuis la rive opposée de Bénodet

La commune de Combrit, consciente de la qualité de son patrimoine qu'il soit architectural, urbain et paysager a souhaité mettre en place les dispositions nécessaires à sa protection en prescrivant le 12 décembre 2012, la création d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), introduite par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010.

L'AVAP a été arrêté en conseil municipal du 24 août 2016 puis soumise à l'avis de la CRPS (commission régionale du patrimoine et des sites) du 20 octobre 2016. L'enquête publique relative à la mise en place de l'AVAP s'est déroulée du 17 juillet au 25 août 2017. La création de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable) est programmée pour le 1^{er} semestre 2018.

Le périmètre de l'AVAP a été sensiblement étendu par rapport à la délimitation retenu par la ZPPAU, afin de tenir compte du patrimoine architectural, urbain et paysager de qualité présent sur le territoire communal. Aussi, ce nouveau périmètre englobe :

- Un secteur Ouest le long de l'anse du Pouldon,
- Un secteur Est le long de l'anse de Combrit,
- Un secteur Sud-Est le long de l'Odet et de l'anse de Bénodet,
- Le site urbain de Combrit,
- Le site urbain de Sainte Marine,
- L'espace rural autour de la stèle du Léoc et de la chapelle Saint Vennek.

2.6.2.2 Les sites et monuments historiques recensés

Outre le périmètre de la ZPPAUP, la commune de Combrit possède également 2 monuments faisant l'objet d'une protection règlementaire au titre des monuments historiques.

Aussi, le tableau ci-dessous liste les monuments historiques inscrits sur la commune de Combrit.

protection	intitulé	Date d'institution
Monument historique inscrit	Stèle protohistorique du Leoc	Le 14/06/1973
Monument historique inscrit	Abri du marin à Sainte Marine	Le 01/10/2007



Stèle du Léoc et l'abri du marin de Sainte Marine

2.6.2.3 Le petit patrimoine non protégé

La commune de Combrit est pourvue d'un patrimoine architectural non protégé de grande valeur, principalement au sein de l'espace rural.

Ces éléments qui témoignent de l'histoire rurale, balnéaire et maritime de la commune sont répertoriés de la manière suivante :

- Le patrimoine religieux : chapelles, calvaires et croix,
- Le patrimoine maritime et militaire : le phare, le fort et le sémaphore,
- Le patrimoine lié à l'eau : moulin, lavoirs et fontaines,
- Le patrimoine rural : les ensembles de fermes,
- Le patrimoine architectural balnéaire et de villégiature côtière,
- Les châteaux et manoirs.



Éléments emblématiques du patrimoine bâti de Combrit

2.7. LES PAYSAGES

2.7.1. L'approche globale au niveau communal

"Le paysage est la résultante visuelle de tous les paramètres qui ont contribué à sa formation".

L'analyse paysagère est menée sur le plan du "sensible" et sur le plan du "raisonné". L'étude des paysages permet d'identifier les différentes unités du paysage. Chaque unité est caractérisée par des composantes visuelles qui lui sont propres (constantes d'ambiance et constantes définissant l'architecture et la géométrie du paysage).

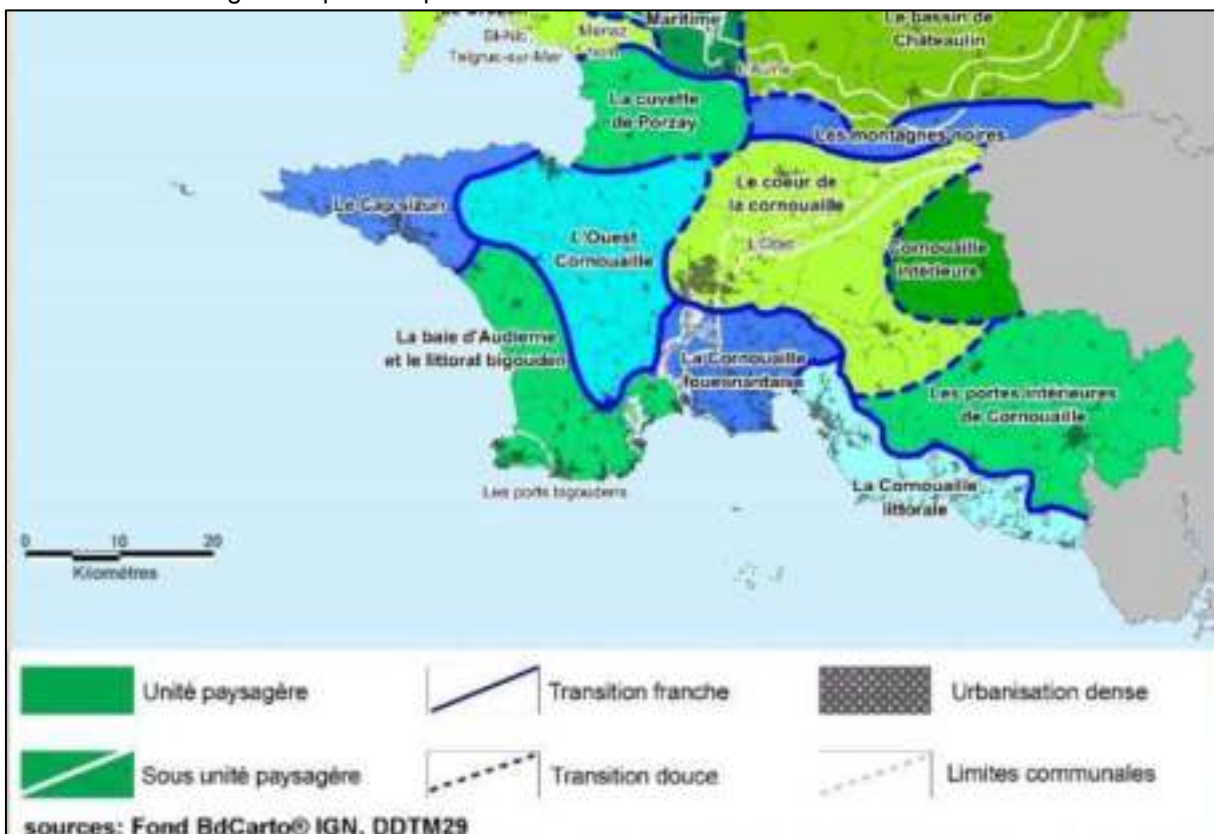
Un paysage "lisible" est un paysage qui présente une forte identité, c'est-à-dire qu'il est facilement descriptible.

Deux niveaux de lecture du paysage sont possibles :

- lecture en vision interne (espace vécu, analysé directement depuis l'intérieur),
- lecture en vision externe (espace perçu du site, le site est étudié de l'extérieur).

Localisée au sein du Pays Bigouden, la commune de Combrit s'inscrit à l'interface de deux entités paysagères Cornouaillaises, soulignant ainsi la diversité paysagère du territoire et sa complexité :

- l'Ouest Cornouaille pour le Haut Combrit,
- le littoral Bigouden pour les parties centrales et orientales de la commune



2.7.2. L'approche par unités paysagères

Le fait marquant de la morphologie du territoire communal est sa constitution en presqu'île entre l'Odet, l'anse de Combrit au Nord et l'anse du Pouldon à l'Ouest. Cette structure géomorphologique spécifique, associée à l'occupation humaine, a généré des ambiances paysagères très contrastées entre un arrière-pays agricole et rural et une partie orientale résolument tournée vers la mer et l'Odet. Aussi, la commune de Combrit est qualifiée de « pays de la mer dans les bois » en raison d'une forte imbrication entre les milieux maritimes (et fluviaux) et terrestres.

Malgré une urbanisation accrue ces 40 dernières années, la présence du paysage demeure un élément dominant du caractère de la commune de Combrit, avec des paysages emblématiques : le polder, la pointe de Combrit, l'anse du Pouldon et les rives de l'Odet.

2.7.2.1 Les entités à dominante urbaine

- l'agglomération du bourg de Combrit

Positionné en frange de l'anse de Combrit sur une ligne de crête, le bourg de Combrit se déploie sur un axe église-mairie. A partir de ce noyau bâti ancien, un développement urbain concentrique s'est opéré, le long des axes de communication ou par comblement des îlots non bâtis et au-delà de la RD n°44.

L'agglomération du bourg englobe aujourd'hui le cœur ancien, l'habitat pavillonnaire, les zones d'activités (le Lannou et Kerbénoën) ainsi que les équipements publics.



- l'agglomération de Sainte Marine

Historiquement, le bourg s'est concentré autour du Port à la faveur des activités maritimes (pêche et le bac) et au niveau du Vieux Bourg (école).

Progressivement, ce développement urbain s'est opéré d'une part en bordure de l'estuaire de l'Odet au travers d'un habitat balnéaire et d'autre part en arrière du littoral sur des espaces agricoles (Kergaradec, Bereven, Pen Morvan).

L'urbanisation actuelle de Sainte Marine est contenue par des éléments naturels structurants : le Polder à l'Ouest, l'estuaire de l'Odet à l'Est et la pointe de Combrit au Sud.



- le site urbain de Kroas Hent

Développé autour d'un carrefour à l'intersection entre les routes de Quimper et Plomelin, le site urbain du Kroas Hent se compose de quelques noyaux urbains (le Pays du Fruit, Menez Kerdreanton, Bellevue,

Keromnes et Kéridreux) auxquels s'ajoutent aujourd'hui un habitat pavillonnaire formé de lotissements et d'un bâti plus lâche.

Ce site urbain forme aujourd'hui un ensemble urbanisé de près de 200 habitations.



- **l'urbanisation bordant la route de l'Île Tudy**

Ce chapelet urbain s'est développé à partir des hameaux préexistants bordant la route de l'Île Tudy et à la faveur de la proximité de l'anse du Pouldon et de l'Île Tudy.

Cette entité assez hétérogène est marquée par des formes urbaines contrastées : lotissement très structuré de Pen Diry, développement pavillonnaire spontané pour les sites de Ty Rhu, Kergulan et de Ty Conan.



2.7.2.1 Les entités à dominante agricole et naturelle

- **le plateau agricole du Haut Combrit**

Cette entité à dominante agricole et naturelle s'établit au Nord du territoire communal, à l'intérieur des terres.

Subissant une influence littorale moindre, elle est traversée par l'axe routier Quimper – Pont l'Abbé qui a favorisé l'émergence de quelques poches urbaines plus ou moins importantes (Ty Robin, Guengam, Pen Ar Coat).

Ce paysage structuré par une maille bocagère relativement serrée, est jalonné par un ensemble de vallons, contribuant ainsi au caractère rural du site.



- l'espace bocager situé entre le bourg et Kroas Hent

Cette entité paysagère formée de champs, de vergers et boisements marque un espace de respiration entre les pôles urbains du bourg et de Kroas Hent.

Ayant conservé une certaine intégrité rurale, cet ensemble contribue à la qualité paysagère en bordure de la RD n°144.

Il s'agit d'une séquence paysagère de qualité entre deux espaces urbanisés.

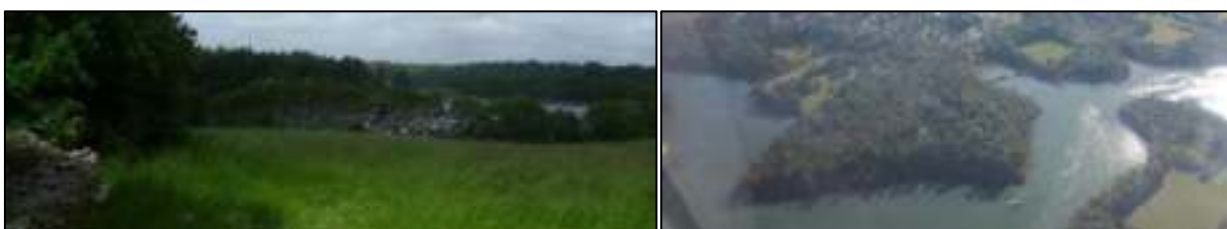


- l'anse de Combrit et l'estuaire de l'Odet

Cette composante emblématique du paysage communal s'établit sur la frange Est du territoire.

La vallée de l'Odet dominée par de vastes boisements et l'estuaire est caractérisée par un versant abrupt et encaissé. L'anse de Combrit, également marquée par une topographie prononcée, présente un caractère moins boisé, mais plus agricole.

Ce « manteau végétal » de la rive droite du fleuve constitue, par son échelle, son intégrité et par son caractère boisé naturel, un espace naturel patrimonial dont la valeur repose aussi sur la qualité des franges habitées, notamment au Nord du bourg de Combrit.



- l'anse du Pouldon

Cette façade Ouest du territoire communal constitué d'un espace agricole ouvert, vallonné au Nord et plus plat et habité au Sud (de Ty Rhu au Haffond), s'expose sur un site maritime aux horizons terrestres et compose un paysage préservé et emblématique.

La perception dominante reste agricole et naturelle malgré des hameaux et entités urbaines en recul et peu visibles du fait de leur insertion dans une trame arborée.

La qualité et la profondeur des vues le désigne comme patrimoine paysager remarquable de la commune de Combrit.



- le polder

Autrefois terres basses de marais arrière-dunaires, le bocage humide constitué de prairies de fauche ou de pâtures, vasières, étangs, ruisseaux s'étend sur près de 350 hectares derrière son cordon dunaire colmaté, et depuis la création de la digue de Kermor en 1852.

Ce territoire agricole et naturel singulier présente un caractère naturel dominant avec une faune et une flore très riches, tout en montrant son caractère domestiqué, oeuvre du travail humain : géométrie des rigoles, fossés profonds, tracé rectiligne de l'allée cavalière du domaine du Cosquer, lavoirs, fontaines et ouvrages hydrauliques.



- le bocage boisé entre Combrit et Sainte Marine

Cette entité située à l'interface entre les pôles urbains de Combrit et de Sainte Marine forme un ensemble paysager et environnemental de qualité qui participe à l'image de la commune.

Traversée par la RD n°44, cet espace se caractérise par la présence de boisements associés à des prairies et parcelles agricoles.



- le bocage humide au Nord du Polder

Cette composante paysagère, s'inscrivant à l'interface entre l'agglomération du bourg de Combrit et le Polder, est marquée par la présence d'un réseau hydrographique dense.

Cette particularité a ainsi façonné un paysage spécifique occupé par des zones humides, des boisements humides et des prairies.

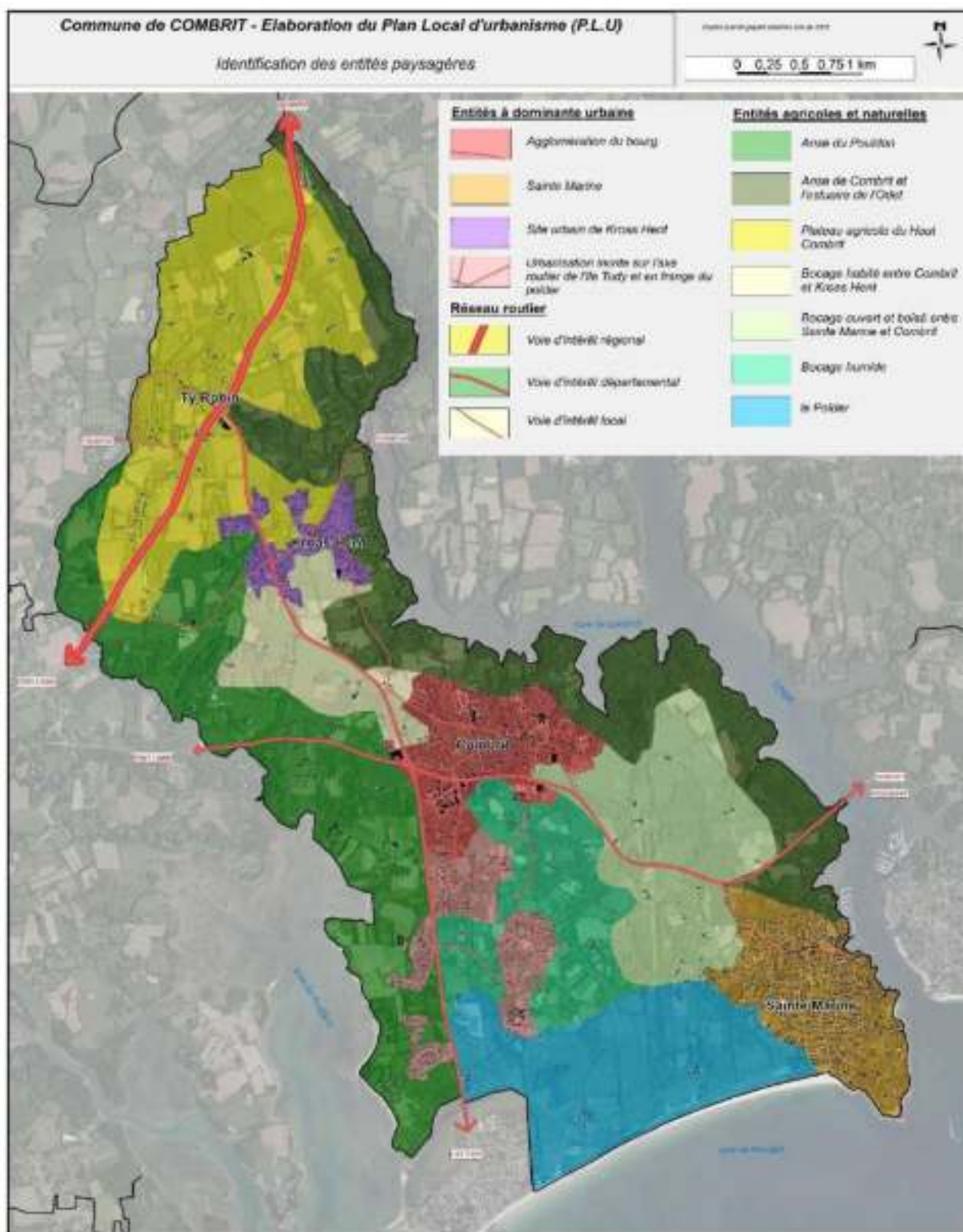
Cette qualité paysagère a contribué au développement d'un habitat lâche et aéré.

On note en effet la présence de quelques ensembles bâtis résidentiels et des structures touristiques (Kerloc'h Gwen, le Creac'h, Menez Lanveur).



A RETENIR

- La commune de Combrit est marquée par une diversité paysagère tout à fait remarquable, en raison notamment de la configuration géographique (une presqu'île).
- On note un contraste saisissant entre l'arrière-pays rural et vallonné et une partie occidentale peu accidentée et orientée vers la mer ;
- Malgré un développement urbain significatif ces 40 dernières années, la présence du paysage demeure un élément structurant et dominant de la commune.
- La trame végétale, fortement représentée sur la commune de Combrit, contribue à des ambiances paysagères de qualité, vecteur de la qualité du cadre de vie.



2.8. LE DIAGNOSTIC URBAIN

2.8.1. L'évolution récente de l'urbanisation

La commune de Combrit a connu depuis les années 1950 des bouleversements territoriaux, économiques et urbains majeurs ayant profondément transformé le territoire tel que nous le connaissons aujourd'hui.

L'analyse des photographies aériennes prises à des périodes différentes (1952-1967-2015) permet d'apprécier les évolutions des espaces urbains de Combrit et de Sainte Marine et de mieux comprendre les spécificités territoriales.



Photographie aérienne de 1952 du bourg de Combrit (source : Geoportail)

En 1952, le bourg de Combrit présente une urbanisation modeste composée d'un noyau urbain ancien le long de l'axe mairie-église et d'un bâti implanté le long de certaines voies (routes de l'île Tudy et de Sainte Marine).

La trame viaire héritée du passé demeure dans ses grandes lignes.

La périphérie immédiate du bourg est dominée par une activité agricole intense :

Petites fermes, vergers et un parcellaire agricole lanieré.

Quelques ensembles boisés significatifs émergent en frange du bourg.



Photographie aérienne de 1967 du bourg de Combrit (source : Geoportail)

En 1967, la physionomie du bourg de Combrit évolue fortement, à la faveur d'un développement résidentiel soutenu et de la création d'infrastructures routières structurantes.

En effet, on assiste à un développement significatif de l'habitat en centre bourg, sous la forme d'un remplissage des îlots non bâtis et d'un renforcement de l'urbanisation le long des voies de communication. Les aménagements des routes de Quimper, de l'île-Tudy et de Pont l'Abbé bouleversent le réseau viaire ancien, en créant des infrastructures périphériques tangeant le cœur de bourg.

Les vergers tendent à disparaître au profit de l'urbanisation ou de pratiques agricoles orientées vers la culture.



Photographie aérienne de 2015 du bourg de Combrit (source : IGN)

Depuis 1967, la configuration du bourg a profondément évolué, sous l'effet notamment d'un essor économique et surtout résidentiel marqué.

Le développement de l'urbanisation à vocation d'habitat s'est opéré, sous la forme d'opérations groupées, dans un premier temps, en remplissage des espaces libres du bourg et dans un second temps en extension de l'enveloppe urbaine.

L'extension urbaine du bourg a été raisonnablement contenue, en raison de la présence d'espaces naturels sensibles (rives de l'anse de Combrit) et d'infrastructures routières, à l'exception des secteurs situés au Sud de la RD n°44.

En effet, Le desserrement des activités et des équipements du centre vers la périphérie a conduit à la constitution de pôles spécifiques à Kerbénoën, au Lannou et à Kergroas.



Photographie aérienne de 1967 de Sainte Marine (source : Geoportail)

En 1967, le site de Sainte Marine présente un caractère plus urbanisé que celui du bourg de Combrit.

Cela s'explique par un développement des activités maritimes et balnéaires la fin du XIXème siècle, ayant conduit à l'essor de l'urbanisation.

Les abords du port et le Vieux bourg constituent des noyaux urbains denses et structurés.

Les rives de l'Odét sont marquées par l'implantation de plusieurs villas et châteaux d'inspiration balnéaires. Ce développement balnéaire se confirme au travers de la réalisation de plusieurs opérations résidentielles à proximité de la rivière ou en bordure de la voie menant au phare.

En portion rétro littorale, plusieurs noyaux urbains se constituent, à partir des anciennes fermes (Kergardec, le Roz), soulignant ainsi l'attractivité résidentielle du site.

Le site de Sainte Marine constitue à la fin des années 1960, encore une Presqu'île, en l'absence d'un franchissement routier sur l'Odét (réalisation en 1972 du pont de Cornouaille).

L'activité agricole, encore bien présente, se caractérise par un parcellaire serré et laniéré.



Photographie aérienne de 2015 du bourg de Combrit (source : IGN)

La réalisation du Pont de Cornouaille au début des années 1970 a profondément marquée la physionomie de Sainte Marine : de site enclavé, il devient un lieu traversé reliant le Pays Bigouden au Pays Fouesnantais.

Ce positionnement stratégique couplé à un cadre de vie de qualité a entraîné un développement résidentiel significatif mais dont les contours sont contenus par des limites naturelles (rivière à l'Est, le Polder au Sud et des boisements au Nord).

Aujourd'hui, Sainte Marine présente ainsi une forme urbaine compacte et relativement dense.

2.8.2. La typologie du bâti

L'analyse typologique des sites urbains du bourg de Combrit et de Sainte Marine met en évidence une forte diversité des formes urbaines résultant des différentes strates de l'évolution des bourgs.

Cette réflexion permet ainsi de faciliter la compréhension de l'évolution du tissu urbain à travers le temps et d'en saisir les potentiels de changement.

Les différents éléments retenus pour qualifier les formes urbaines se déclinent de la manière suivante :

- le parcellaire (forme, taille...).
- le bâti et son intégration vis-à-vis de l'espace public et des constructions voisines.
- la volumétrie des bâtiments.
- les fonctions urbaines principales (habitat, activités et équipements).

Cette réflexion permet de comprendre le fonctionnement actuel des bourgs et préfigure la mise en place du projet de zonage à ces deux ensembles urbanisés.

Sur les sites urbains de Combrit et de Sainte Marine, 7 formes urbaines sont ainsi répertoriées :

- les foyers urbains anciens,
- les anciennes structures agricoles intégrées aux espaces urbains,
- l'habitat de densité moyenne sous forme de lotissement ou sur un parcellaire resserré,
- l'habitat individuel aéré sur un parcellaire lâche,
- les propriétés arborées,
- les espaces à vocation d'activités économiques,
- les sites d'équipements publics ou d'intérêt général.

→ Les foyers urbains anciens

Les agglomérations des bourgs de Combrit et de Sainte Marine comportent des foyers urbains anciens relativement modestes : la rue Ar Vigouden pour Combrit et les sites du Vieux Bourg et du Port pour Sainte Marine. Cette forme urbaine traditionnelle est marquée par un parcellaire resserré et un bâti dense implanté en ordre continu.

Ces espaces qui témoignent du passé architectural et urbain de la commune méritent d'être préservés.



→ Les anciennes structures agricoles intégrées dans les espaces urbains

Le passé agricole de la commune de Combrit a laissé des empreintes importantes dans le tissu urbain des bourgs de Combrit et de Sainte Marine, au travers de la présence de plusieurs ensembles architecturaux de qualité (fermes) qui qualifient ces espaces.

Pour le bourg de Combrit, on peut citer les ensembles de Kerbénoën ou d'Hent Ty Plouz.

Au sein de l'espace urbain de Sainte Marine, les ensembles de Bereven, du Roz, de Penhoat ou encore Kergaradec).



→ L'habitat de densité moyenne sous forme de lotissement ou sur un parcellaire resserré

Le développement résidentiel des sites urbains de Combrit et de Sainte Marine s'est traduit par la réalisation de nombreuses opérations de lotissements, selon un parcellaire homogène et standardisé et une organisation de l'espace caractéristique.

Cette forme urbaine composant la majeure partie des extensions des bourgs de Combrit et de Sainte Marine, présente quelques spécificités ; on constate un parcellaire plus aéré et lâche sur Combrit tandis que Sainte Marine est marqué par des opérations plus compactes et denses.



→ L'habitat individuel aéré sur un parcellaire lâche

La croissance résidentielle des bourgs de Combrit et de Sainte Marine s'est accompagnée d'un développement urbain spontané, à la faveur des voies de communication ou d'opportunités foncières.

Ce mode d'occupation de l'espace, fortement consommateur de foncier, est plus marqué sur les franges urbaines de l'agglomération du bourg de Combrit.

Cette forme d'urbanisation peut évoluer dans le futur au travers notamment d'opérations de densification.



→ Les propriétés arborées

Le bourg de Combrit et le port de Sainte Marine présentent de nombreux espaces non-bâti paysagers qui participent à la qualité des espaces urbains. Ces vides sont notamment représentés par des grandes propriétés arborées.

S'agissant de l'agglomération de Combrit, ces propriétés arborées sont disséminées sur l'ensemble de l'espace urbain (Boneze, route de Quimper ou Menez Noaz) tandis que sur Sainte Marine, elles se concentrent au niveau de la rue des Glénan et la rue du Phare. Cet axe reliant le port de Sainte Marine à la pointe de Combrit forme une séquence paysagère de grande qualité associant une forte densité du bâti et de vastes propriétés arborées longeant l'estuaire de l'Odet.

Selon les sensibilités paysagères et environnementales des sites, des dispositions réglementaires pourraient être mis en place afin de préserver ces ensembles arborés.



→ Les espaces à vocation d'activités économiques

La position de carrefour du centre-bourg de Combrit a favorisé la création de deux zones d'activités économiques (le Lannou et Kerbénoën) en bordure des RD n°144 et RD n°44.

Ces espaces d'activités sont marqués par des bâtiments assez volumineux et des emprises foncières importantes.

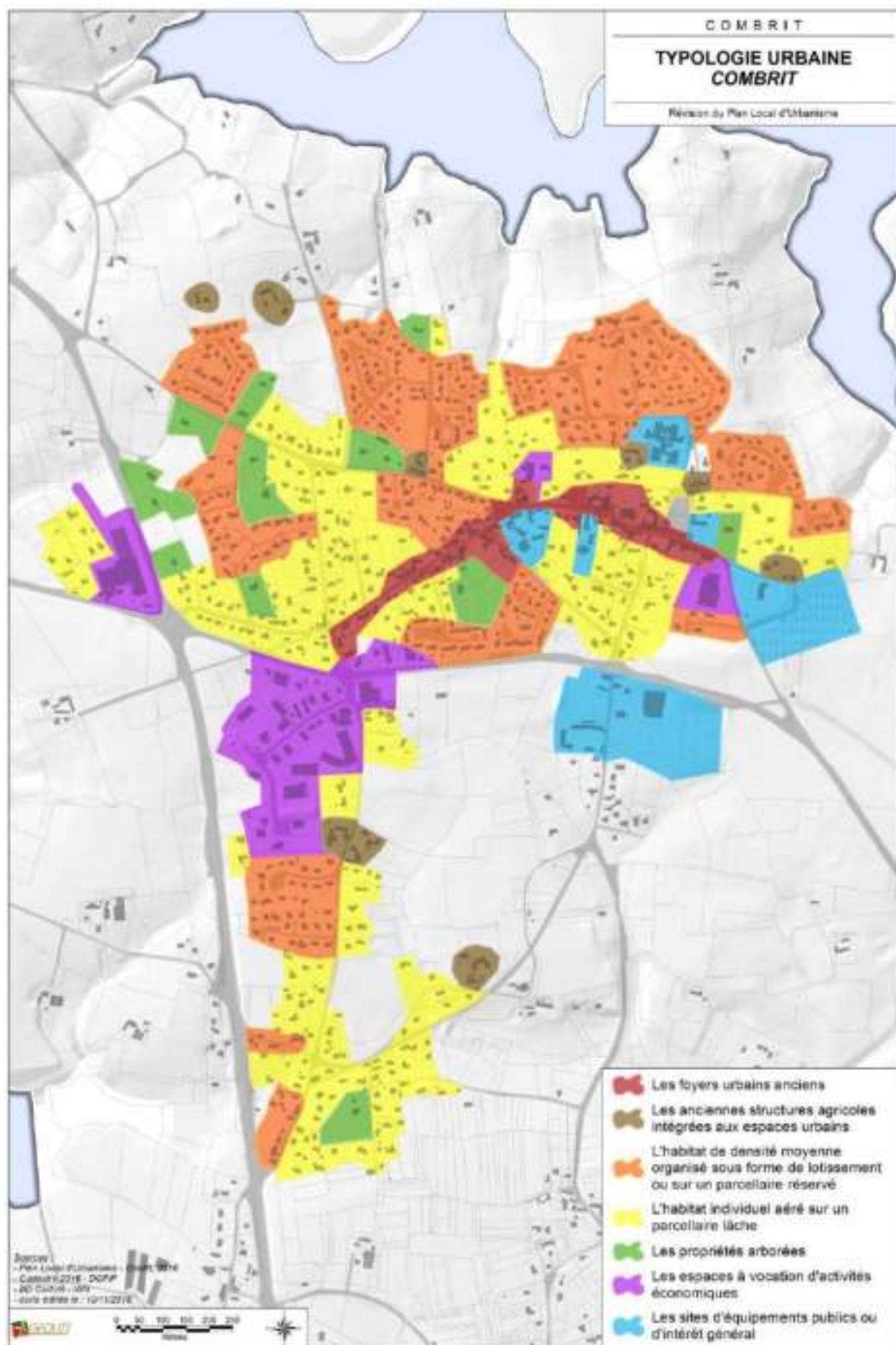


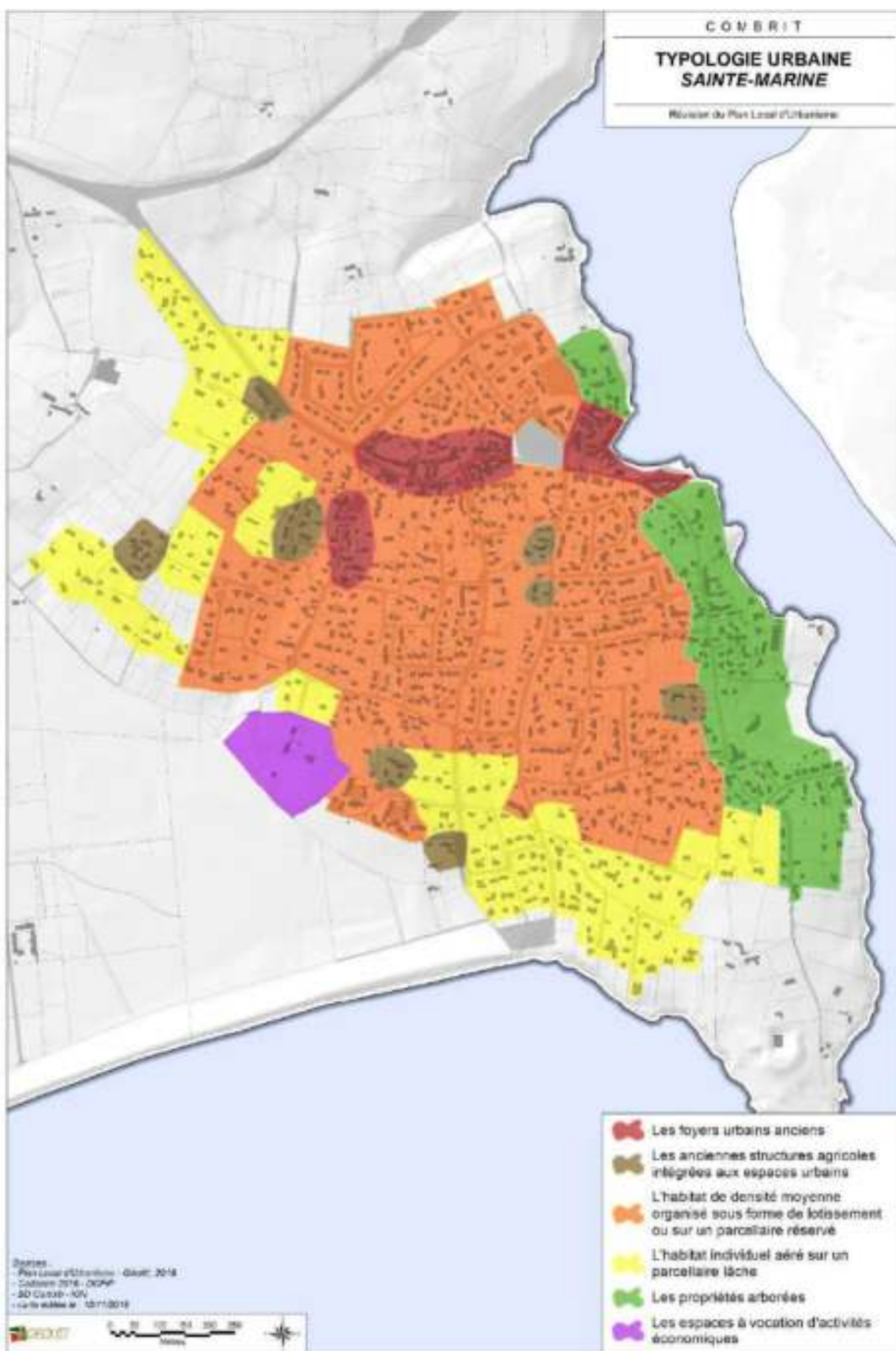
→ Les sites d'équipements publics ou d'intérêt général

En tant que pôle principal de la commune, le bourg de Combrit accueille de nombreux équipements publics ou d'intérêt général à vocation sportive, administrative, culturelle ou scolaire : Croas Ver, Kerdual ou le Stang.

Ces sites, par leur volumétrie et leur implantation, sont caractérisés, par de vastes emprises bâties et des espaces paysagers importants.







A RETENIR

- Combrit est caractérisée par un patrimoine architectural et urbain de qualité qui a conduit la commune à s'engager dans la mise en place d'une AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable).
- Les bourgs de Combrit et de Sainte Marine présentent des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères spécifiques contribuant à des ambiances de qualité.
- Le développement résidentiel de ces 40 dernières années a profondément bouleversé la physionomie du territoire et contribué à un étalement urbain important ainsi qu'à un mitage de l'espace rural.

3. BILAN DU POS, ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LA CAPACITE DE MUTATION DES ESPACES

3.1. LE BILAN DU POS

La commune de Combrit est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 29 octobre 1982 et modifié le 05 mai 2006.

Ce document a été réinstauré suite à l'annulation par le Tribunal Administratif de Rennes en date du 16 décembre 2011, du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 mai 2008.

3.1.1. La philosophie du POS

Les principaux objectifs exprimés dans le cadre du POS de 1982 se déclinent de la manière suivante :

- La préservation et l'amélioration du cadre de vie,
- Le développement économique au travers notamment de la réalisation de liaisons de désenclavement, la protection de l'activité agricole, la promotion des activités non agricoles et l'essor de l'économie du développement urbain.

Les hypothèses d'évolution de la population comportaient les éléments suivants :

- Deux hypothèses ont été retenues pour l'évolution démographique :
 - ✓ Une hypothèse faible, avec un taux de croissance annuel moyen de 0,3%,
 - ✓ Une hypothèse forte, avec un taux de croissance annuel de 1% (+0,2% d'accroissement naturel et +0,8% du solde migratoire).

Les hypothèses d'évolution de l'emploi comportaient les éléments suivants :

- Les prévisions relatives à l'évolution de l'emploi s'appuient sur deux hypothèses de variation de la population agricole :
 - ✓ Une hypothèse forte : prolongation linéaire de la tendance 1955-1970, soit une diminution moyenne annuelle de 2,1%,
 - ✓ Une hypothèse faible : taux de remplacement de 33% des chefs d'exploitations âgés.

Les hypothèses d'évolution du tourisme comportaient les éléments suivants :

- En retenant le taux de croissance annuel de 5% du Schéma de Structure du Sud Finistère, l'évolution de la population se présenterait ainsi :
 - ✓ 2 235 lits touristiques d'ici 1980 dans l'hypothèse d'une croissance touristique annuelle de 5%,
 - ✓ 4 700 lits touristiques d'ici 1985 dans la même hypothèse.

Les prévisions de consommation d'espace :

- Les perspectives de constructions pour les 10 prochaines années peuvent être estimées à 460 logements neufs, si l'on retient l'évolution de la période récente qui s'est traduite par un rythme régulier de 46 logements neufs par an.
- Les besoins stricts en surface, à raison de 1 000 mètres carrés par logement s'élèvent donc à 46 hectares.
- Le nombre d'emplois à créer d'ici 1985 ne conclut pas de façon déterminante à la nécessité de création d'une zone d'activités d'autant que les établissements commerciaux, artisanaux, peuvent sans dommage, dans de nombreux cas, s'implanter dans un tissu urbain à vocation dominante d'habitat. Toutefois, le desserrement souhaitable de certaines activités et, plus encore, l'attraction que constitue une zone d'activités vis-à-vis d'implantations extérieures, justifie la réservation de telles surfaces. La norme correspondante est, dans ce cas, en moyenne, d'un hectare pour 20 emplois.

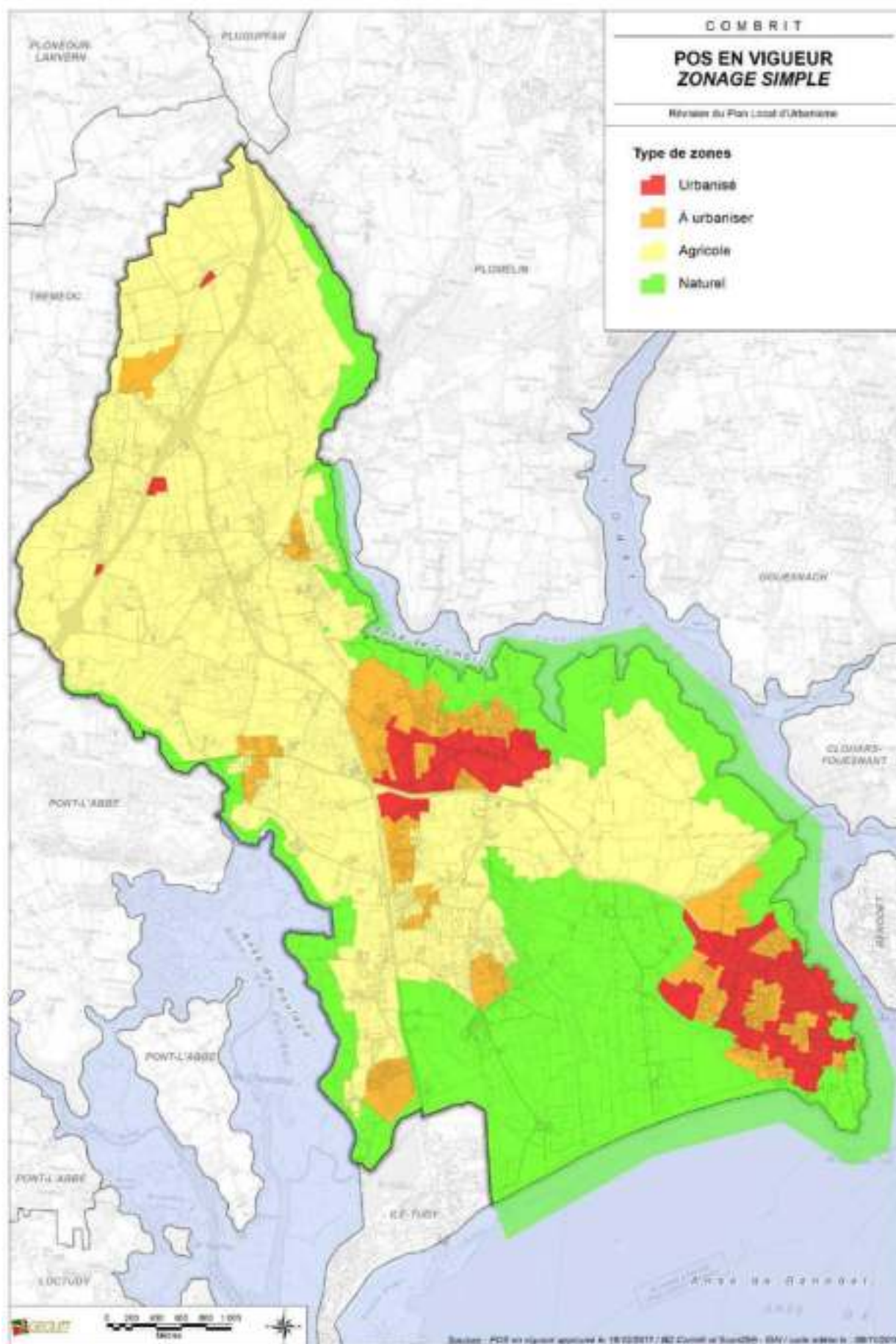
Les surfaces nécessaires à l'urbanisation pour l'habitat se traduisent par :

- La capacité des zones urbaines d'habitat, pour une surface de 192 hectares est donc d'environ 2 370 logements. Ce chiffre fait apparaître que les possibilités offertes par les seules zones urbaines sont presque 5 fois supérieures aux besoins stricts en logements pour les 10 ans à venir.
- Un tel coefficient multiplicateur entre besoins à satisfaire et possibilités offertes peut se justifier par différents éléments :
 - ✓ Les besoins calculés ne concernent que les seuls logements et n'incluent donc pas les types d'hébergement touristique autres que les résidences secondaires et également les autres constructions.
 - ✓ Les capacités des zones urbaines ont été déterminées dans l'hypothèse d'une utilisation maximale des possibilités offertes.
 - ✓ Il existe, sur le marché foncier, une rétention de terrains pratiquée par certains propriétaires qui, pour des raisons diverses, ne souhaitent pas vendre leurs terrains dans l'immédiat.
 - ✓ Il est important, de façon à éviter des tensions inflationnistes sur le marché foncier, d'avoir une offre de terrains supérieure à la demande.
 - ✓ Les zones NA pour l'habitat représente environ 166 hectares pour une production évaluée à 1 435 logements. Il est noté que ces zones NA ont pour vocation première de constituer des réserves pour l'extension ultérieure des zones d'habitat au-delà de l'horizon du POS (conçu pour 5 à 10 ans).

3.1.2. Le bilan foncier du POS

A la lecture des emprises foncières non bâties pour l'habitat au Plan d'Occupation des Sols en vigueur et classées en zone urbaine (UHb et UHc), en zone d'urbanisation future (NAb, NAc ou NA), ou d'habitat diffus (NCb), on s'aperçoit que les surfaces potentiellement urbanisables pour l'habitat sont encore très importantes, malgré l'ancienneté du document d'urbanisme.

En effet, sur les seuls secteurs non bâtis en zone U, NAb, NAc, NA et NCb, il ressort une disponibilité foncière théorique pour l'habitat de près de **50 hectares**.



3.2. LA CONSOMMATION D'ESPACE

3.2.1. Le cadre règlementaire et la méthode

Le Plan Local d'Urbanisme doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PLU doit ainsi faire la démonstration, au regard des consommations passées qu'il s'inscrit dans une dynamique vertueuse, en matière de modération de la consommation d'espaces.

Une analyse de la consommation d'espaces a été réalisée sur la commune de Combrit, sur la base d'une méthodologie partagée.

Aussi, cette méthode retient une échelle de 10 ans, soit une projection des données entre 2003 et 2014, ce qui permet d'établir des comparaisons statistiques avec d'autres territoires.

En outre, les fichiers fonciers proviennent de données issues de MAJIC, l'application interne de la Direction Générale des Finances Publiques gérant et calculant l'impôt foncier. La précision parcellaire de ces données permet d'analyser finement les différents aspects de la consommation foncière.

Ces données ont été retravaillées de manière à obtenir la photographie la plus fidèle possible de la consommation foncière. Seules les opérations conduisant à une consommation foncière sont retenues (soit les nouveaux logements, nouvelles activités ou les nouveaux équipements sur des sites non bâtis), ce qui exclut de fait les rénovations, restructurations, extensions ou annexes de bâtiments existants.

Au final, ce travail permet d'obtenir une cartographie fiable et exploitable de la consommation d'espaces sur un territoire.

3.2.2. Le bilan de la consommation d'espace entre 2003 et 2014

L'évolution de l'urbanisation sur la commune de Combrit a été consommatrice d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les dix dernières années (2003-2014).

En effet, sur cette période, près de 56,60 hectares ont été consommés pour l'habitat, les équipements et les activités, soit une consommation moyenne annuelle de près de 5,66 hectares. La consommation pour l'habitat (maison, appartement et dépendance) représente 44,26 hectares tandis que les surfaces consommées pour les locaux d'activités et les équipements représentent 12,37 hectares.

Il ressort que la consommation foncière à vocation d'habitat représente près de 78% de la consommation globale, contre 22% pour les activités et les équipements.

En matière d'habitat, cette consommation d'espaces revêt plusieurs aspects :

- Elle se traduit par un mode d'urbanisation relativement aéré, avec une densité moyenne de 10 logements/ha.
- Elle met en évidence un éclatement spatial significatif de la consommation foncière entre les 2 agglomérations (le bourg et Sainte Marine), le village de Kroas Hent-Kéridreux et l'urbanisation récente dans l'espace rural. Sur les 44,26 hectares consommés pour l'habitat entre 2003 et 2014, l'agglomération du bourg de Combrit a capté environ 36% de la consommation foncière, contre 29% pour Sainte Marine, 14% pour le village de Kroas Hent-Kéridreux et 21% pour l'espace rural.
- Elle illustre également des fortes disparités en matière de densité, selon les opérations (individuel/collectif, public/privé, lotissement/diffus).

- Elle se traduit également par la réalisation d'opérations d'habitat isolé, sur un mode diffus. Sur ce point, on constate de manière générale une densité faible (taille moyenne des lots= 900 à 1 000 m²), conduisant à une consommation foncière importante.

Les illustrations ci-dessous permettent de mettre en évidence les formes urbaines générées, selon les densités définies.

2 secteurs récemment urbanisés sur le territoire de Combrit sont ainsi analysés :

- **Le lotissement de Ty Scoul en centre bourg de Combrit :**

Localisé au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg de Combrit, le lotissement communal de Ty Scoul a été réalisé entre 2010 et 2012. Comprenant près de 46 logements, ce lotissement s'étend sur une emprise d'environ 3,50 hectares (surfaces bâties ainsi que les espaces collectifs). Il est marqué par la présence d'un réseau viaire hiérarchisé, de cheminements doux et de plusieurs équipements collectifs (bassin de rétention).

La taille moyenne des lots oscille entre 400 et 850 m². La densité moyenne brute est d'environ 13 logts/ha.



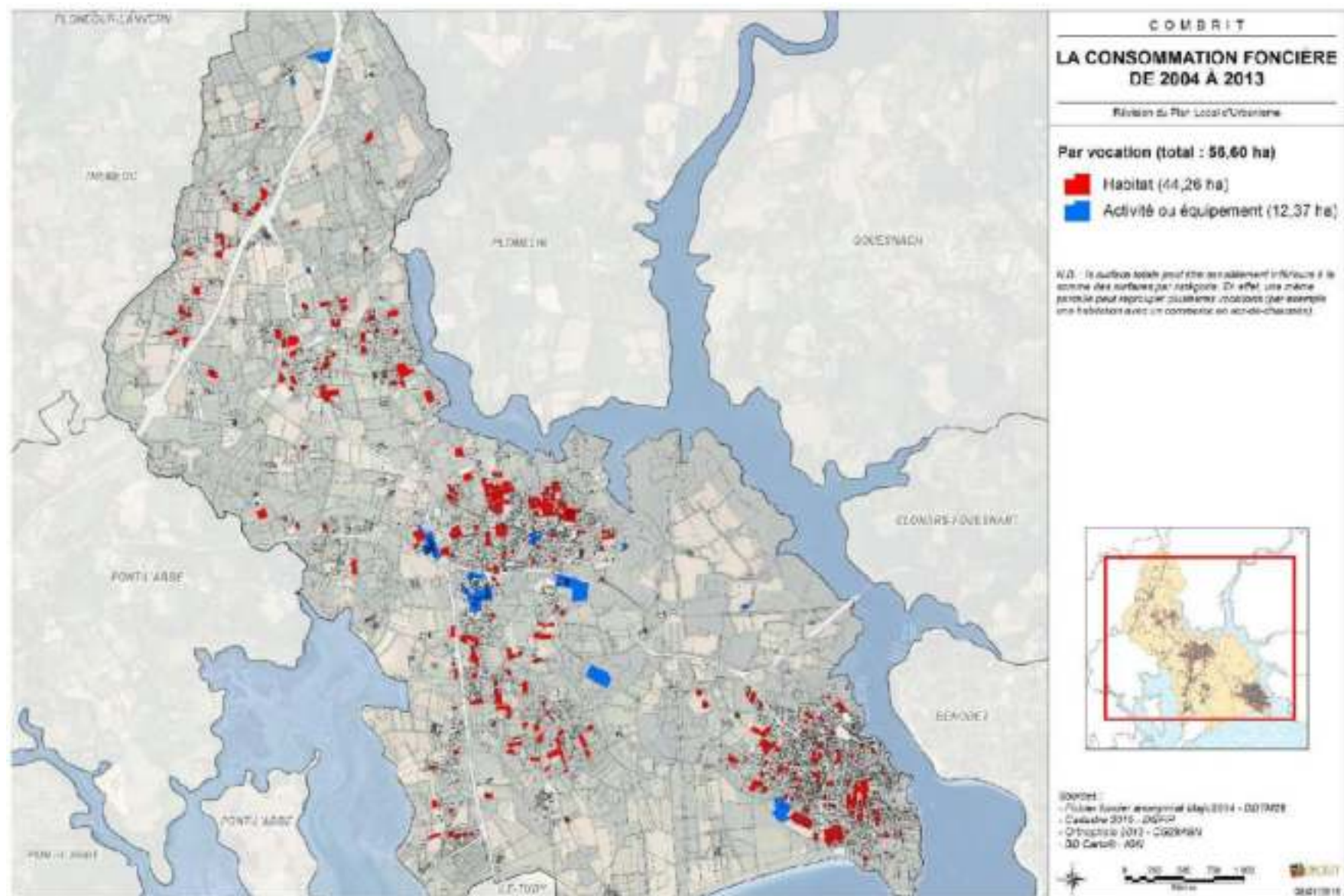
- **L'opération d'habitat de Menez Kerdréanton :**

Localisée en extension de l'enveloppe urbaine du village de Kroas Hent-Kéridreux, cette opération privée comporte 10 logements potentiels pour une emprise de 1,40 hectare.

Cette opération comporte une voirie principale desservant l'ensemble des lots. En dehors de cette voirie, l'opération ne comprend pas d'équipements collectifs.

La taille moyenne des lots oscille entre 700 et 2 200 m². La densité moyenne brute est d'environ 7 logts/ha.





3.3. ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

3.3.1. Le cadre règlementaire et la méthode

Comme le précise l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation analyse « *la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales* ».

La méthode consiste à identifier, sur la base des enjeux environnementaux et paysagers retenus par la commune, l'ensemble des potentiels mobilisables au sein des enveloppes urbaines des agglomérations **des bourgs de Combrit et de Sainte Marine et du village de Kroas Hent-Keridreux** (espaces urbanisés présentent un nombre et une densité significatifs de constructions, au titre de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme issue de la loi Littoral).

Cette analyse de la capacité de densification des 3 pôles urbains de la commune repose sur :

- **L'identification de l'enveloppe urbaine** = espace physiquement urbanisé présentant une continuité du bâti, en référence aux jurisprudences issues de la loi Littoral,
- **Le repérage des capacités de densification et de mutation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine** = les emprises foncières bâties non bâties plus ou moins importantes ainsi que les espaces mutables en renouvellement urbain (exemples des friches commerciales, agricoles et artisanales ou les bâtiments publics inoccupés ou vétustes).

Cette analyse permet au stade du diagnostic urbain, de recenser les espaces de densification et de mutation localisés au sein des 3 enveloppes urbaines des agglomérations des bourgs de Combrit et de Sainte Marine ainsi que du village de Kroas Hent Kéridreux.

Il s'agit d'obtenir une photographie précise de tous ces espaces, de manière à guider la commune dans ses choix d'aménagement en vue notamment de l'établissement du Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD) et du projet de zonage.

3.3.2. Bilan de la capacité de densification et de mutation au sein de l'agglomération du bourg de Combrit

L'agglomération du bourg de Combrit se compose d'un noyau urbain ancien, d'un tissu urbain pavillonnaire péricentral de densité significative et d'espaces bâtis occupés par des activités économiques (le Lannou et Kerbénoën) et des équipements publics (Croas Ver, les écoles, l'EPADH), le tout formant une enveloppe urbaine étirée sur **près de 144 hectares**.

On note également la présence de plusieurs espaces à dominante naturelle (zones humides, boisements ou parcs publics) qui participent à la qualité du cadre de vie et à la trame verte et bleue.

A l'intérieur de cette enveloppe, les espaces de densification sont assez significatifs. Il s'agit notamment d'emprises foncières non bâties plus ou moins importantes, occupées par des jardins, des parcelles en friches ou des terrains agricoles.

Ces espaces constituent un gisement foncier stratégique du fait de leur positionnement à proximité des équipements, réseaux et services du bourg. Le développement résidentiel important du bourg, à partir des années 1960-1970 a conduit à la constitution de secteurs d'habitat aéré (le château d'eau, la route de

Quimper ou Menez Noas) dans lesquels des espaces de densification peuvent être mobilisés, soit au travers des dents creuses, soit par le biais de divisions parcellaires.

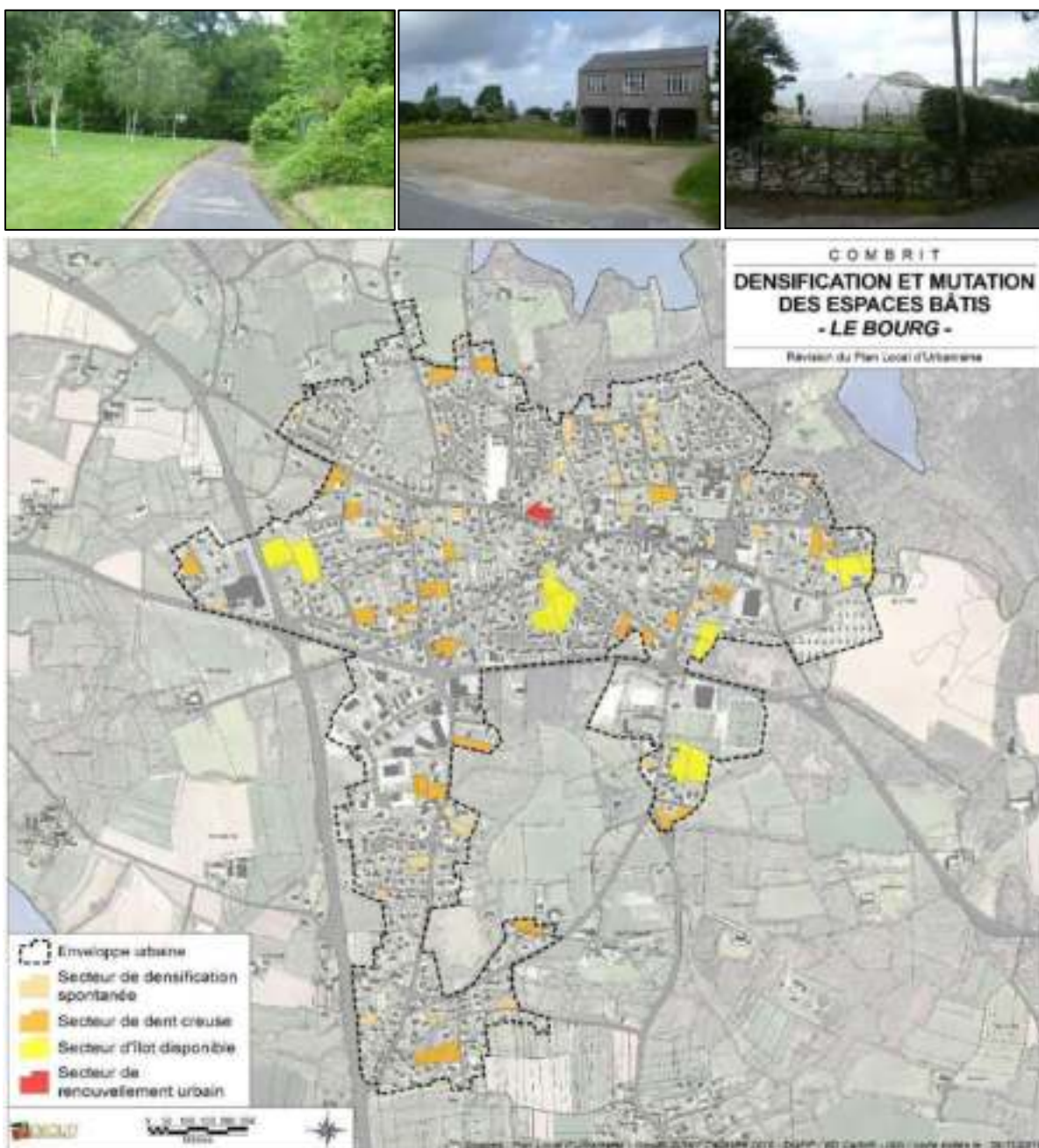
En outre, on note également la présence au cœur de l'enveloppe urbanisée du bourg quelques îlots non bâtis de taille significative (5 000 m² et plus), avec un usage agricole ou non = Kerdual ou Korniguelou.

Les espaces de renouvellement urbain sont aujourd'hui peu présents au sein de l'agglomération du bourg du fait notamment de la prédominance des zones d'habitat et de la requalification de certaines friches (exemple de la réhabilitation de la friche de Boneze en logements).

Les espaces de renouvellement identifiés sont les suivants :

- ancien bâtiment commercial/artisanal et ses abords, rue Marcel Scullier,
- l'ancienne école Saint-Joseph (acquise par la commune), à proximité de la mairie (acquisition par la commune et réflexion d'aménagement en cours).

A l'échelle de l'agglomération du bourg de Combrit, un potentiel foncier en densification et en mutation d'environ 11,60 hectares est retenu.



3.3.3. Bilan de la capacité de densification et de mutation au sein de l'agglomération de Sainte Marine

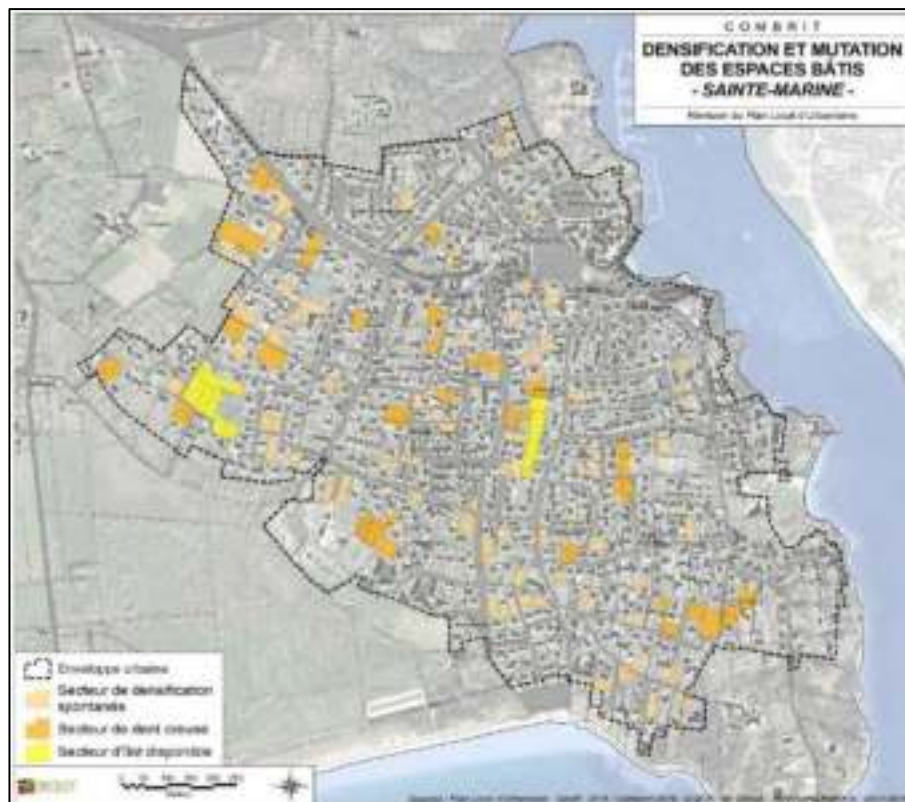
L'agglomération de Sainte Marine présente un caractère plus compact et dense que le bourg de Combrit, du fait notamment d'une configuration spécifique et de la présence de plusieurs obstacles majeurs (les rives de l'Odet et le Polder). Le développement urbain de Sainte Marine s'est ainsi opéré de manière ordonnée, à partir des noyaux anciens du port et du Vieux bourg, laissant peu d'espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine.

Toutefois, il ressort de notre analyse la présence de plusieurs espaces « densifiables », dont :

- Les dents creuses localisées au sein de quartiers pavillonnaires relativement aérés, en position rétro littorale : Bereven, le Roz ou Kergaradec,
- Certaines parcelles en friche en arborées,
- Les parcellaires bâties de taille importante au Sud-Ouest de Sainte Marine,
- Des emprises publiques pouvant évoluer pour de l'habitat : les parcs des lotissements.

La mise en place de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine à l'échelle de l'espace urbanisé de Sainte Marine a conduit à l'identification d'un secteur urbanisé à dominante paysagère dans lequel la densification n'est pas souhaitable. Il s'agit des abords des rues des Glenan et du Phare. Aussi, ces secteurs ne sont pas retenus dans notre analyse en tant que sites potentiels de densification.

A l'échelle de l'agglomération de Sainte Marine, il ressort un potentiel foncier en densification d'environ 12,20 hectares.



3.3.4. Bilan de la capacité de densification et de mutation au sein du village de Kroas Hent-Kéidreux

Le village de Kroas Hent-Kéidreux constitue un espace urbanisé caractérisé par un nombre et une densité significatifs de constructions. Formé par plusieurs ensembles bâtis d'origine ancienne (les anciennes fermes) ou récente (les lotissements), ce village s'étend sur une superficie de près de 44 hectares.

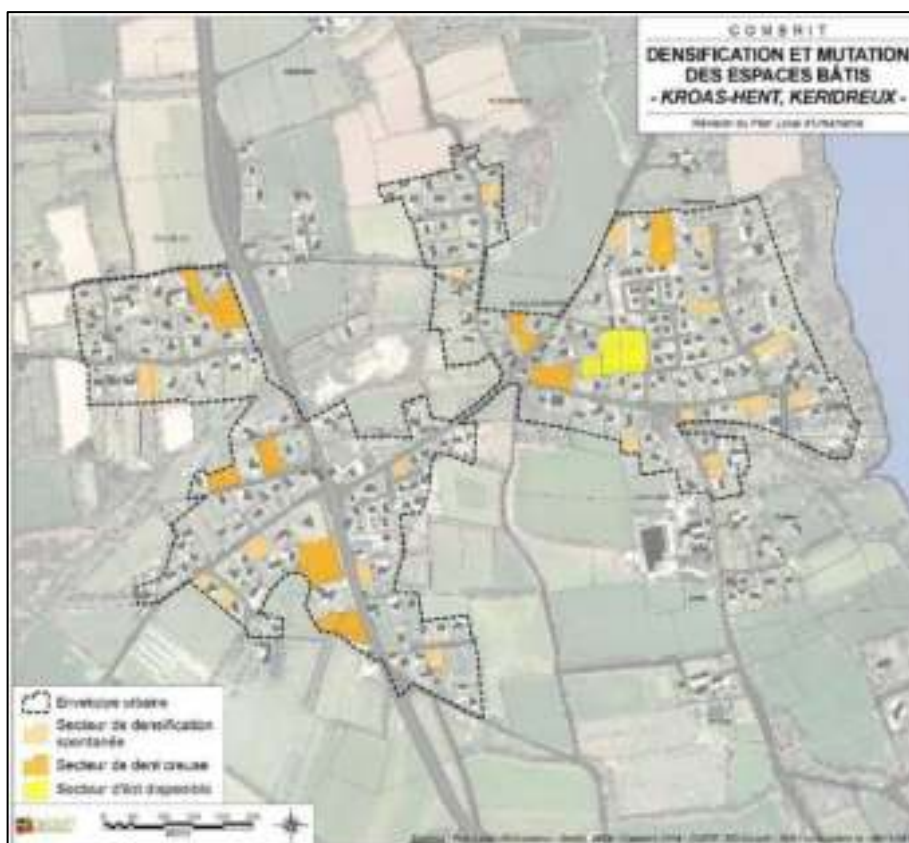
Le développement urbain réalisé ces dernières années, sous forme de lotissements, a permis de densifier et structurer ce village.

L'analyse des secteurs de densification et de mutation met en évidence des potentiels relativement important à l'échelle du village. Ces potentiels se déclinent au travers :

- D'anciens bâtiments agricoles désaffectés (en bordure de la route des Châteaux)
- De parcelles en friche,
- De dents creuses,
- De grandes propriétés bâties pouvant être divisées (en bordure de la RD n°144).

Il est à noter également qu'en dehors du périmètre de l'enveloppe urbaine du village de Kroas Hent-Kéidreux, une ancienne carrière aujourd'hui désaffectée et située en frange Nord du village, a été identifiée par la commune en tant que friche à requalifier.

A l'échelle du village de Kroas Hent-Kéidreux, il ressort un potentiel foncier en densification d'environ 4,90 hectares.



3.4. LES ENJEUX POUR DEMAIN

- **Une obligation légale : la gestion économe de l'espace et la modération de consommation d'espace**

La lutte contre l'étalement urbain et la régression des surfaces agricoles et naturelles sont des principes incontournables suite aux lois « Grenelle » et à la loi ALUR.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) communal doit donc fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces objectifs doivent, le cas échéant, tenir compte de ceux fixés par le PLH et le SCOT, et être justifiés au regard des dynamiques économiques et démographiques.

C'est pourquoi cette nouvelle exigence s'accompagne, à l'échelle du rapport de présentation, d'une obligation d'analyse de la consommation passée d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

- **Un cadre supra-communal : le PLH de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud et le SCOT de l'Ouest Cornouaille**

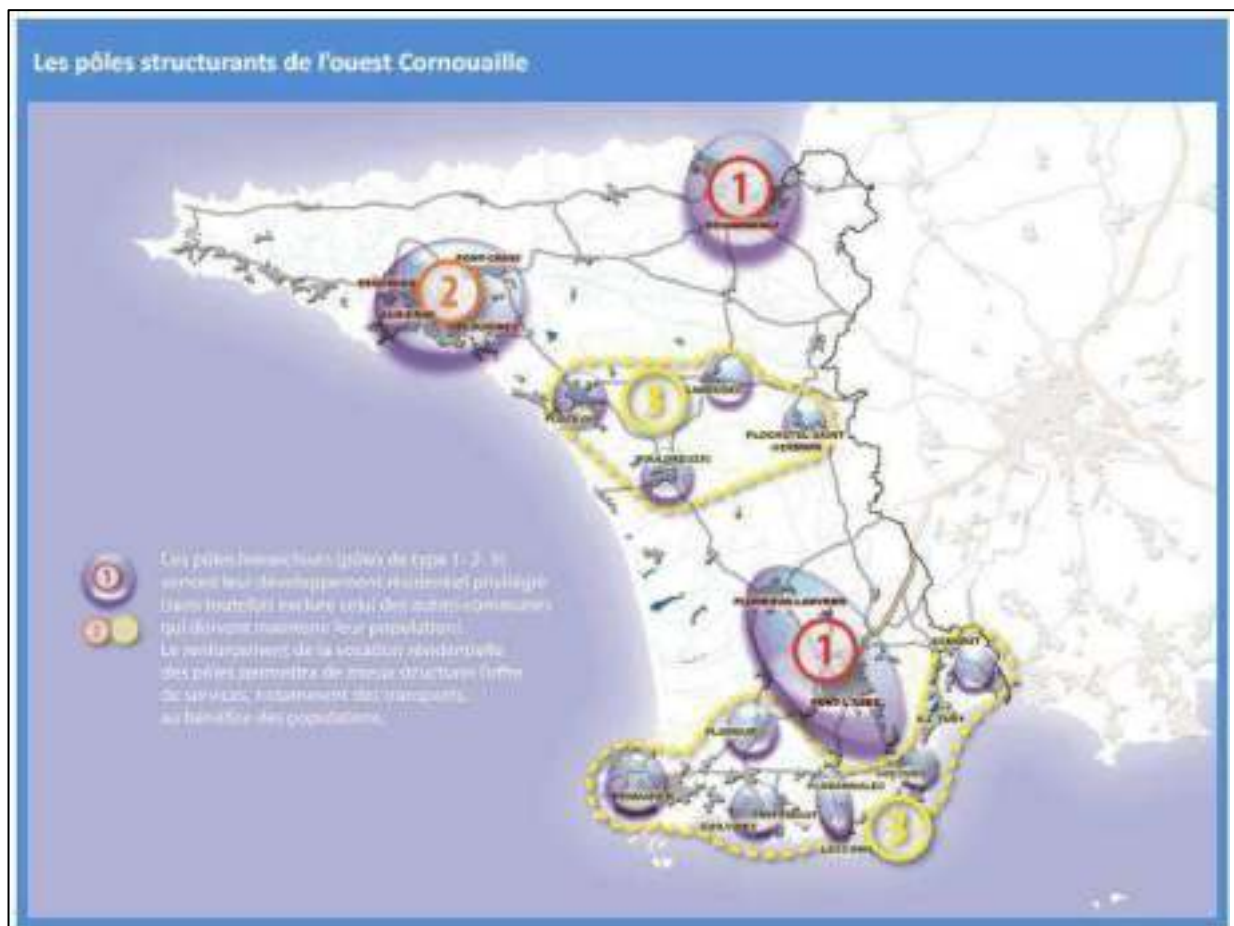
Le projet des élus du SIOCA repose sur un scénario de développement ambitieux reposant sur un territoire ouvert et moderne pour une identité culturelle et économique forte.

« L'objectif fondamental est de renforcer une identité culturelle et économique forte, dont il est indispensable qu'elle reste vivante comme base d'une solidarité active, au travers d'un développement ciblé, maîtrisé mais volontaire et efficace pour ses habitants et leurs emplois.

Le projet stratégique envisage un développement économique plus diversifié, tout en s'appuyant sur les bases économiques traditionnelles du territoire (pêche – agriculture – industrie de transformation alimentaire) en créant les conditions de leur survie et de leur développement :

- *au travers d'une différenciation, vecteur de valeur ajoutée (labels, terroir...) ;*
- *par le renforcement des services liés à l'accessibilité (Très Haut Débit, logistique...) ;*
- *intégrant en cohérence, une politique de préservation et de valorisation de l'environnement vecteur d'un positionnement touristique ciblé (écotourisme) ;*
- *pour mieux développer une attractivité résidentielle qui suppose un cadre de vie de qualité et une politique sociale dynamique (mixité résidentielle : actifs/non actifs ; mixité sociale ; vie culturelle et associative). »*

Cette ambition se traduit par une structuration et une hiérarchisation des pôles urbains du territoire de l'Ouest Cornouaille. Combrit (polarité de niveau 3), en tant que porte d'entrée du Pays Bigouden Sud a un rôle majeur dans le cadre de cette armature urbaine équilibrée et dynamique.



Carte du DOO des pôles structurants de l'Ouest Cornouaille

S'agissant du PLH de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud adopté le 02 octobre 2014, celui-ci reconnaît le statut de la commune de Combrit au sein de l'armature territoriale (polarité de niveau 3). En effet, le PLH définit un objectif de production de 43 logements neufs par an pour la commune de Combrit, soit 10% de la production annuelle de la CCPBS.

3.5. LES CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

La réalisation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ont permis de mettre en évidence les grandes tendances et constats qui se dessinent sur le territoire de Combrit, dans les domaines de l'habitat, du développement économique, des espaces naturels ou des transports...

Aussi, plusieurs enjeux majeurs identifiés dans le diagnostic font l'objet d'objectifs stratégiques figurant dans le Projet d'Aménagement et de développement Durables (P.A.D.D).

Il ressort que sur le territoire de Combrit, plusieurs secteurs seront plus impactés que d'autres par la mise en oeuvre du plan, en raison de leur positionnement et de leur intérêt stratégique, en matière de développement résidentiel ou d'attractivité économique.

3.5.1. Les sites de renouvellement urbain

En raison du caractère rural du territoire, les agglomérations des bourgs de Combrit et de Sainte Marine ainsi que le village de Kroas Hent-Kéridreux, présentent des potentiels de renouvellement urbain modestes. Seuls quelques ensembles bâtis dégradés ou des anciens bâtiments agricoles pourront, éventuellement, être réhabilités pour de l'habitat, des équipements ou des services.

A l'inverse, l'analyse des potentiels fonciers à l'échelle des 3 espaces urbanisés a permis de mettre en évidence la présence de nombreux îlots disponibles, dents creuses et parcelles bâties « densifiables » et dont l'urbanisation impactera peu l'environnement.

En effet, conformément aux orientations du P.A.D.D qui exprime la nécessité de modérer la consommation foncière et de lutter contre l'étalement urbain, la collectivité a défini des objectifs ambitieux consistant notamment à :

- réduire la consommation d'espace à vocation d'habitat par rapport à la période 2003-2014,
- produire plus de 50% des nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération,
- maîtriser les densités urbaines pour l'habitat : 25 logts/ha dans l'enveloppe urbaine et 18 logts/ha en extension,
- limiter les extensions urbaines pour l'habitat à 27,50 hectares au maximum pour les 20 prochaines années,
- donner la priorité à l'urbanisation résidentielle au sein et en périphérie de l'agglomération du bourg.

3.5.2. Les sites d'habitat en extension urbaine

En complément des opérations de densification des enveloppes des 3 pôles structurants, la collectivité prévoit d'ouvrir à l'urbanisation quelques secteurs en extension, de manière à assurer un développement équilibré du territoire communal.

Les orientations exprimées pour chaque pôle en matière de développement urbain reposent d'une part sur une analyse de la capacité d'accueil (réseaux, équipements, environnement...) et d'autre part sur les objectifs territoriaux retenus par la commune.

Aussi, dans le cadre d'une armature urbaine équilibrée et structurée, la commune entend privilégier le développement urbain de l'agglomération du bourg, centralité principale rassemblant les principaux équipements, services et commerces nécessaires à la vie de la commune.

De ce fait, plusieurs secteurs situés en extension de l'enveloppe urbaine (1AU ou 2AU) sont susceptibles d'avoir des impacts sur l'environnement. Au stade du diagnostic, les secteurs pressentis sont les suivants :

- la frange Nord-Ouest du bourg de Combrit, de part et d'autre de la route de Quimper,
- la périphérie Nord du bourg, dans les secteurs de Ty Scoul et de Boneze,
- les espaces non bâtis situés entre le quartier de Menez Noas et la RD n°144.

Le renforcement de la centralité secondaire de Kroas Hent-Kéridreux constitue également un objectif majeur de la commune.

Il s'agit de favoriser le développement résidentiel centré sur le cœur de village et l'implantation d'équipements collectifs (espaces publics, cheminements doux...), de manière à assurer un cadre de vie de qualité.

Aussi, afin de répondre à cette ambition, plusieurs secteurs situés en extension de l'enveloppe urbaine sont susceptibles d'avoir des impacts sur l'environnement.

A ce stade de la réflexion, les secteurs pressentis en extension urbaine sont les suivants :

- les abords de la route des Châteaux à l'interface entre Kroas hent et Kéridreux, de manière à renforcer le cœur du village et de fédérer les espaces urbanisés existants,
- la frange Ouest du village, dans le secteur de Menez Kerdreanton.

Le développement de l'urbanisation en extension de l'agglomération de Sainte Marine est fortement contraint, par la configuration des lieux et la présence de nombreux espaces naturels protégés. Aussi, en dehors des potentiels de densification identifiés au sein de l'enveloppe urbaine, seul le secteur de Béréven peut potentiellement être développé pour l'habitat. En effet, ce secteur de Béréven s'inscrit en portion Ouest de l'Ouest de l'agglomération, en portion rétro littorale, dans un contexte à dominante agricole.

Aussi, ce secteur de développement de l'habitat est susceptible de présenter des impacts sur l'environnement.

3.5.3. Les sites d'activités en extension urbaine

Le développement économique de Combrit représente une condition nécessaire pour assurer l'attractivité du territoire et au-delà celui de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud.

Le diagnostic territorial a mis en évidence en matière de zones d'activités, une pénurie foncière sur la commune de Combrit, ce qui constitue un handicap certain dans la perspective de l'implantation d'entreprises et d'activités économiques.

Les principaux secteurs à vocation d'activités économiques identifiés au stade du diagnostic sont les suivants :

- En continuité de l'agglomération du bourg de Combrit, dans le secteur du Lannou,
- En continuité de l'agglomération du bourg de Combrit, dans le secteur de Kerbénoën.
- En continuité de l'agglomération de Sainte Marine, dans le secteur des Helles (camping).

Les petits secteurs d'activités localisés en bordure de la RD n°785 ou de Kerloc'h Gwen ne peuvent constituer des secteurs de développement, dans la mesure où ils ne s'inscrivent pas en continuité d'une agglomération ou d'un village et ne peuvent être regardés comme des espaces urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions.

A ce stade de la réflexion et sur la base des éléments identifiés dans le diagnostic socio-économique, il ressort que des extensions d'urbanisation pourraient être envisagées, pour permettre le développement des activités commerciales aux abords du carrefour du Lannou et en extension de la zone d'activités de Kerbénoën.

S'agissant du pôle touristique des Helles, sa configuration géographique ne permet pas d'envisager des extensions d'urbanisation. Aussi, le périmètre existant sera conforté, ce qui n'impactera pas les espaces naturels proches.

4. EXPLICATIONS ET JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

4.1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Dans le cadre de la procédure de révision du POS en PLU, la commune de Combrit a procédé à la tenue de 2 débats en conseil municipal portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D).

Un premier débat s'est tenu en séance du conseil municipal du 28 août 2013 sur les orientations générales du PADD.

Un second débat a été organisé en conseil municipal le 20 mai 2015 sur les nouvelles orientations du PADD. En effet, en raison d'évolutions réglementaires significatives et de l'adoption des documents supra-communaux (SCOT de l'Ouest Cornouaille et PLH de la CdeC du Pays Bigouden Sud), la commune a souhaité soumettre de nouveau les orientations générales du PADD, en débat. Ce sont ainsi les orientations débattues le 20 mai 2015, qui sont explicitées dans les tableaux ci-après.

4.1.1. Définition des grandes orientations du P.A.D.D.

ORIENTATION EN MATIERE DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE, DE PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS ET DE BESOINS EN MATIERE D'HABITAT

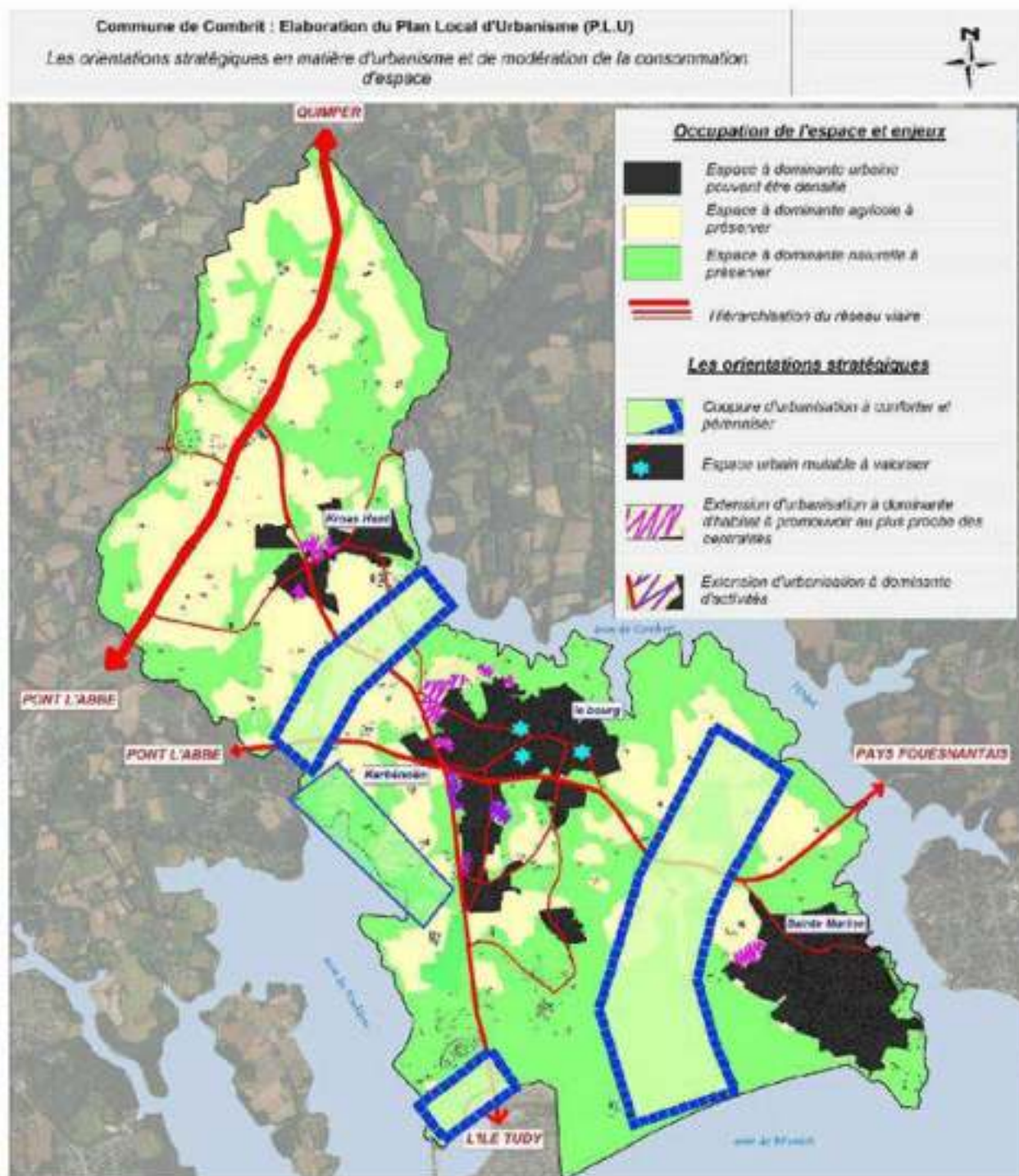
OBJECTIFS RETENUS PAR LA MUNICIPALITE	POURQUOI CE CHOIX ?
Poursuivre la croissance démographique en favorisant l'accueil de nouveaux habitants Evaluer les besoins en matière d'habitat, en cohérence avec le PLH et les objectifs de densité du SCOT Favoriser la mixité sociale, générationnelle et urbaine Conforter le niveau d'équipements pour répondre aux besoins des populations actuelles et futures	<u>L'objectif pour la municipalité est de maîtriser la croissance démographique :</u> En effet, la commune de Combrit est une commune attractive qui ne cesse de gagner de la population depuis plus de 50 ans. Entre, 2008 et 2013, elle a ainsi enregistré un gain de près de 367 habitants, soit une progression annuelle de +2,0% (taux passé à 2,30% sur la période 2009-2014). Aussi, la commune retient un scénario de développement démographique plus modéré, consistant en une croissance annuelle de 1,30%, ce qui conduit à une population de 5 140 habitants à l'horizon 2035 (+ 1 170 habitants). En corrélation avec les objectifs démographiques affichés par le PADD, il convient d'assurer une production de logements relativement élevée, pour permettre l'accueil de nouveaux habitants, faire face au phénomène de desserrement des ménages et intégrer les constructions nouvelles en résidence secondaire. La production de logements fixée par le PADD est de 45 unités par an (contre 43 unités pour la PLH sur une période de 6 ans), soit une proportion légèrement inférieure à la période 2006-2015. Cette production de 900 logements à 20 ans se répartit de la manière suivante : - 45% dans l'enveloppe urbaine, soit 405 logements, - 55% en extension urbaine, soit 495 logements. Sur la base d'une production de 900 logements et d'une densité oscillant entre 25 logts/ha dans l'enveloppe urbaine et 18 logts/ha en extension urbaine, il s'avère nécessaire de réserver environ 43,70 hectares pour l'habitat sur les 20 prochaines années, à la date du débat des orientations du PADD. La commune entend favoriser la mixité sociale, générationnelle et urbaine, notamment grâce à : - L'instauration d'emplacements réservés en vue d'accueillir des opérations de logements locatifs sociaux au bourg et à Kroas Hent, - L'identification dans les opérations de plus de 10 logements, d'un pourcentage de logements aidés (article L.151-15 du code de l'urbanisme), - La création de lieux d'échanges intergénérationnels au sein des agglomérations et du village de Kroas Hent (= sites NL et emplacement réservés). La commune entend conforter le niveau d'équipements pour répondre aux besoins de la population actuelle et future et des entreprises, au travers de : - Le développement des communications numériques, - L'implantation d'équipements publics ou d'intérêt général (= identification de plusieurs emplacements réservés pour l'agrandissement ou la création d'équipements publics).

ORIENTATIONS STRATEGIQUES EN MATIERE D'ORGANISATION URBAINE, DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

OBJECTIFS RETENUS PAR LA MUNICIPALITE	POURQUOI CE CHOIX ?
Inverser les tendances en matière de consommation foncière, organiser le développement urbain et promouvoir des formes urbaines diversifiées	La commune de Combrit se caractérise sur la période 2004-2013 par une consommation foncière pour l'habitat de près de 44,26 hectares, soit 4,40 hectares par an. Cette urbanisation conséquente a conduit à une banalisation importante des paysages, une dégradation des espaces naturels et une réduction significative des espaces agricoles. Aussi, ce processus d’urbanisation diffuse doit être repensé dans la perspective d’une préservation des espaces agricoles et naturels. Aussi, le PLU définit des objectifs chiffrés en matière de modération de la consommation d’espace : - Définition d'une enveloppe foncière pour l’habitat de 43,70 hectares sur 20 ans, soit 2,20 hectares par an (contre une consommation de près de 4,40 par an sur la période 2004-2013), soit une réduction programmée de près de 50% de la consommation d'espace. - Définition de seuils de densités en fonction de la localisation des projets à vocation d’habitat : 25 logts/ha dans l’enveloppe urbaine et 18 logts/ha en extension urbaine. - Une production minimale de 45% des nouveaux logements au sein des enveloppes urbaines. - Sur la base des dispositions du SCOT et des jurisprudences portant sur l’application de l'article L.121-8 du code de l’urbanisme, le projet de PLU a retenu 2 agglomérations (le bourg et Sainte Marine) et 1 village (Kroas Hent-Kéridreux). Le SCOT modifié du 4 octobre 2021 a introduit la notion de secteurs déjà urbanisés, conformément aux dispositions de la loi ELAN du 23 novembre 2018 et a identifié deux secteurs déjà urbanisés sur la commune de Combrit : Kerlec et Kergulan. Dans le respect des objectifs exprimés par le PADD, le projet de PLU prévoit le renforcement des fonctions de centralité du bourg dans les domaines de l’habitat, des équipements, des services, des activités et des commerces. Aussi, le projet vise à produire environ 50% des nouveaux logements au sein ou en périphérie de l’agglomération du bourg. Ce développement résidentiel se traduit par : - Le renouvellement urbain (= réinvestissement de certaines friches) - La densification du tissu urbain existant, par le comblement des dents creuses, - La division parcelaire dans certains quartiers aérés, - Des extensions urbaines pour l’habitat dans les secteurs de la route de Quimper, de Trevennec, de Ty Scoulet de Menez Noaz.
Conforter l’urbanisation de l’agglomération du bourg en donnant la priorité au renouvellement urbain et à la densification tout en limitant les extensions	

Favoriser l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Sainte Marine, dans le respect des caractéristiques paysagères et environnementales Poursuivre la structuration du village de Kroas Hent Permettre sous certaines conditions la densification des espaces urbanisés Proscrire toute urbanisation nouvelle à partir de l'habitat diffus	L'agglomération de Sainte Marine constitue le second pôle de développement résidentiel, après le bourg. En raison d'une configuration géographique spécifique et d'une volonté communale de contenir son développement, les perspectives en matière d'habitat se limitent à : - La densification du tissu urbain existant, - La division parcellaire sur certains quartiers aérés rétro littoraux, considérant que la frange littorale (secteurs de Malakoff et de Menez Reun) nécessite une préservation, - Une extension d'urbanisation en continuité de l'agglomération, dans le secteur de Béréven, espace urbanisé de densité moyenne situé à l'Ouest de l'agglomération. Le village de Kroas Hent-Kéridreux constitue un pôle économique ancien de la commune de Combrit, en témoigne la présence dans le passé de plusieurs cafés, boulangeries et activités artisanales (forge, menuiserie). Du fait de sa position de carrefour à la croisée de plusieurs routes importantes et à proximité immédiate de l'échangeur de Ty Robin, cette entité s'est fortement développée ces 40 dernières années. Comptant quelques activités économiques, des équipements publics et près de 200 constructions, cet espace urbanisé est qualifié de village, au titre de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Aussi, la commune entend affirmer ce village par : - La création d'équipements publics d'intérêt communal ou communautaire et d'espaces publics, - La densification et la structuration du tissu urbain existant, - Le renforcement de la centralité du village autour du croisement et de la route des Châteaux (cœur de village à renforcer), - La définition de zones d'urbanisation future pour l'habitat en renforcement du tissu urbain existant (route de Châteaux, Menez Kerdréanton), - La réalisation d'un projet de résidences démontables sur l'emprise de l'ancienne carrière. Sur la base des orientations exprimées par le SCOT de l'Ouest Cornouaille en matière de développement de l'urbanisation dans les communes littorales, la commune de Combrit entend permettre la densification des secteurs déjà urbanisés. A ce titre, 2 secteurs déjà urbanisés sont identifiés par le PLU : Kerlec et Kergulan. Ces ensembles urbanisés, peuvent être densifiés, sans étendre le périmètre bâti existant. Sur le secteur de Kergulan, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) précise et encadre les parcelles ayant vocation à être densifiées. En dehors des agglomérations, du village de Kroas Hent-Kéridreux et des secteurs déjà urbanisés, toute nouvelle construction à usage d'habitat est interdite. Au sein des zones A et N, seules les extensions limitées des habitations

mais permettre des évolutions du bâti en secteur rural	existantes ainsi que les annexes sont autorisées. Le règlement écrit du PLU précise la zone d'implantation, la hauteur ainsi que la densité des constructions à usage d'habitation et des annexes. Le projet de PLU identifie également les bâtiments pouvant changer de destination dans les zones A et N, par le biais d'un étoilage (sur la base des dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme).

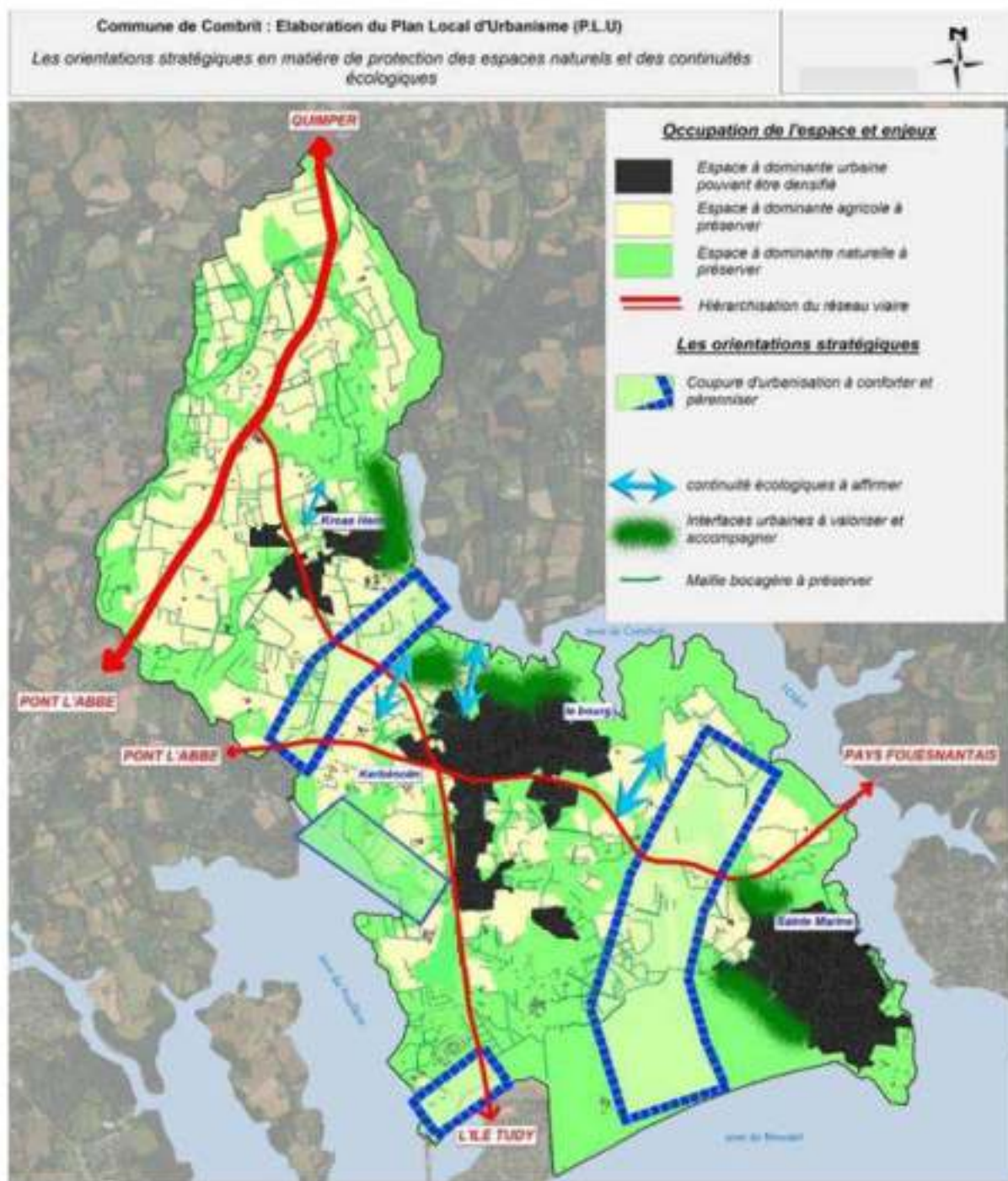


Carte mise à jour lors de la procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée le 2 avril 2025

ORIENTATIONS EN MATIERE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES ET DE PROTECTION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES, DES PAYSAGES ET DES RESSOURCES

OBJECTIFS RETENUS PAR LA MUNICIPALITE	POURQUOI CE CHOIX ?
Identifier et préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité dans le cadre de la Trame Verte et Bleue	L'objectif de la commune consiste à préserver la trame verte et bleue, en tant que valeur ajoutée pour le territoire. Les espaces naturels terrestres, littoraux et estuariens représentent les images de la commune et concourent à un cadre de vie de qualité. L'équilibre entre la préservation des espaces naturels et le développement des activités humaines demeurent au cœur des préoccupations de la collectivité. L'identification <u>d'une trame verte</u>, désignant l'ensemble des masses boisées, espaces de landes, bocages ou propriétés arborées et <u>d'une trame bleue</u> correspondant au rivage, aux estuaires, aux zones humides, vallons et espaces d'accompagnement (berges, plans d'eau, boisements...) permettra d'assurer des continuités naturelles entre les différents réservoirs de biodiversité. Le classement en zone N sera ainsi généralisé sur l'ensemble des espaces contribuant à cette trame verte et bleue. L'identification de coupures d'urbanisation à l'échelle du territoire répond à une volonté de préserver des espaces de transition ouverts à l'interface entre la terre et la mer en évitant la constitution de fronts urbains continus. La commune de Combrit a retenu 4 espaces présentant le caractère de coupure d'urbanisation : - Entre les agglomérations de Combrit et Sainte Marine, - Entre l'agglomération de Combrit et le village de Kroas Hent-Kéridreux, - Entre la frange Sud-Ouest du bourg de Combrit et l'anse du Pouldon, - Au Sud du lotissement de Pen Diry, dans le secteur de Kermor. La préservation de la trame bocagère se traduit par un repérage des talus et des haies bocagères sur le document graphique du PLU, par le biais de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme. A cet effet, près de 130 kilomètres sont identifiés. Les espaces urbains des agglomérations sont jalonnés d'espaces publics ou de « poumons verts » qui assurent l'harmonie des bourgs et participent à la trame verte et bleue en milieu urbain. Aussi, le PLU tient compte de cette spécificité en préservant plusieurs ensembles paysagers ou à fort enjeux environnemental, en lien avec la mise en place de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable). Les boisements constituent une composante majeure du paysage de la commune de Combrit tout en jouant un rôle structurant dans la trame verte et bleue. Aussi, le projet de PLU identifie les boisements les plus significatifs au titre des espaces boisés classés.

Préserver et mettre en valeur les paysages caractéristiques et emblématiques du territoire, dans une logique d'attractivité	La commune bénéficie d'une diversité paysagère remarquable, associant les rivages de la mer, l'estuaire de l'Odét et les paysages ruraux. Ces paysages pourraient, dans les années à venir, être banalisés ou altérés par une urbanisation mal maîtrisée. Cette diversité paysagère mérite d'être préservée par : - Le maintien du caractère naturel des anses de Combrit et du Pouldon, - La préservation du caractère agricole et bocager du Haut Combrit, - La préservation des vallons et des zones humides, - La protection de la frange boisée de l'estuaire de l'Odét, - La sauvegarde du patrimoine bâti et des ensembles architecturaux de qualité dans l'espace rural. - La valorisation du patrimoine architectural et urbain, en intégrant les périmètres de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable) dans les différents zonages au travers d'un indice spécifique.
Prendre en compte les risques et les nuisances	La commune de Combrit est dotée d'un Plan de Prévention des Risques « Littoraux » Odét Ouest approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2016. Aussi, le PLU tient compte de cette servitude d'utilité publique au niveau du projet réglementaire en : - Reportant sur le document graphique l'ensemble des secteurs règlementés par le PPRL, - Faisant référence pour chaque zone U, A ou N aux dispositions du PPRL. - Ne définissant aucun secteur d'urbanisation future dans une zone règlementée par le PPRL.
Valoriser les ressources, favoriser les énergies renouvelables et tendre vers un habitat sobre en énergie	Dans le cadre du PLU, la commune entend agir sur la préservation des ressources et le développement des énergies renouvelables en : - Préservant les cours d'eau, les zones humides et les vallons, - En vérifiant la capacité de la station d'épuration à accueillir les nouveaux secteurs d'urbanisation, - Promouvant les énergies renouvelables, - Favorisant un urbanisme et un habitat sobre en énergie.



Carte mise à jour lors de la procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée le 2 avril 2025

ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUES ET DE LOISIRS

OBJECTIFS RETENUS PAR LA MUNICIPALITE	POURQUOI CE CHOIX ?
Assurer la préservation d'une activité agricole dynamique et diversifiée	Le PADD exprime une volonté d'assurer la préservation des activités agricoles, au travers notamment : - D'une sauvegarde du foncier agricole et des outils de production (= classement en zone A des principaux espaces agricoles, à l'exception des espaces remarquables et des secteurs appartenant au Conservatoire du Littoral), - D'une protection des vergers dans le cadre de l'AOC « Cidre de Cornouaille », - D'une diversification des pratiques agricoles (= développement des circuits courts, ventes à la ferme et gîtes).
Assurer la développement et la préservation des activités maritimes, nautiques et touristiques	Les activités liées à la mer, au nautisme et au tourisme constituent des piliers de l'activité économique de la commune, générant plusieurs centaines d'emplois sur le territoire. Aussi, le PLU se doit de conforter ces activités traditionnelles et émergentes, de manière à renforcer l'attractivité économique de la commune : - Développement des activités liées à la mer par des zonages appropriés, - Aménagement des espaces de mise à l'eau techniques à proximité du pont de Cornouaille, - Maintien des capacités d'accueil des structures d'hébergements marchands, - Accompagnement de l'évolution du site de Kerloc'h Gwen.
Développer l'économie en favorisant l'accueil d'entreprises et en renforçant l'attractivité commerciale	La commune de Combrit accueille une zone d'activités communautaire en continuité du bourg dans le secteur de Kerbénoën. Cette zone d'activités a vocation à se développer dans les années à venir, pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises et favoriser l'extension des activités existantes. Aussi, le projet de PLU prévoit l'extension de la ZA à l'Ouest du site existant ainsi qu'en bordure de la route de Kerbénoën. En matière de commerce, la commune est qualifiée par le SCOT de pôle d'hyper proximité, avec une offre commerciale relativement étoffée. Aussi, le PLU entend favoriser un développement commercial équilibré en : - Confortant les centralités commerciales du bourg de Combrit et de Sainte Marine, - En contribuant au développement commercial en périphérie de l'agglomération, dans le secteur du Lannou.

ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEPLACEMENTS ET DE TRANSPORTS

OBJECTIFS RETENUS PAR LA MUNICIPALITE	POURQUOI CE CHOIX ?
Poursuivre l'amélioration du réseau routier et valoriser les entrées et traversées des bourgs et village Développer l'offre de transports collectifs et repenser les stationnements Valoriser les déplacements et les circulations douces	La commune de Combrit est caractérisée par un réseau dense de communication (RD N°785, RD n°44 et RD n°144) permettant ainsi de desservir dans de bonnes conditions les principaux pôles du territoire. La commune constitue également à l'échelle du Pays Bigouden Sud, une porte d'entrée stratégique, depuis l'agglomération Quimpéroise ou le Pays Fouesnantais. Aussi, le projet de PLU se doit de prendre en compte ces spécificités afin de ne pas nuire à l'accessibilité du Pays Bigouden Sud (pas de développement urbain linéaire le long de ces axes stratégiques). A l'échelle communale, le diagnostic a identifié plusieurs tronçons routiers qui méritent des aménagements spécifiques en vue d'une amélioration des conditions de circulation. Il s'agit notamment de : - La traversée de l'agglomération depuis le Lannou jusqu'à Croas Ver, - La traversée du village de Kroas Hent-Kéridreux. Le développement de l'offre de transports collectifs constitue une alternative à l'utilisation de la voiture. Le positionnement stratégique de la commune, à la croisée de plusieurs voies de communication structurantes constitue un atout à valoriser. Aussi, le secteur de l'échangeur de Ty Robin présente les conditions nécessaires (proximité des RD n°785 et n°144, présence de la voie verte) à la création d'un pôle d'échange multimodal. En matière de stationnement, le PLU prévoit un certain nombre d'emplacements réservés destinés à l'aménagement d'espaces de stationnement dans des secteurs particulièrement fréquentés (Sainte Marine et le Polder). La commune de Combrit, en raison d'un relief relativement doux, se prête au développement des circulations douces. En complément des itinéraires existants déjà nombreux (la voie verte, le GR 34, le GR 38, les liaisons inter-quartiers), le projet de PLU comporte de nombreux dispositifs de manière à relier les principaux pôles d'attraction de la commune : - Les liaisons entre les 2 agglomérations, - Les liaisons entre le bourg de Combrit et Kroas Hent Kéridreux, - Les liaisons au sein des espaces naturels, - Les liaisons entre le bourg de Combrit et l'anse de Combrit.

4.1.2. Les perspectives d'évolution retenues en matière de population et de logements dans le PADD

Le scénario retenu par la municipalité a été guidé par un objectif préalable : accueillir de nouveaux habitants tout en leur permettant une bonne intégration.

N.B. : Les perspectives d'évolution de la population et de la construction envisagées à 20 ans n'ont qu'une valeur indicative, mais elles permettent d'avoir une idée de la quantité de terrain constructible à prévoir pour couvrir les besoins.

Il est à noter que :

- les besoins calculés ne concernent que les seuls logements et n'incluent pas les équipements d'accompagnement (commerces...) ni les équipements publics.
- Indépendamment de la volonté des élus, il peut exister sur le marché une rétention des terrains pratiquée par certains propriétaires qui, pour des raisons diverses, ne souhaitent pas vendre leurs terrains dans l'immédiat (terrains agricoles exploités par exemple).

Ces hypothèses ne doivent en aucun cas être prises comme données absolues, la construction dépendant de multiples autres facteurs échappant aux logiques urbaines ou politiques.

Les données chiffrées exposées ci-dessous sont issues du dossier complet de l'INSEE au 1^{er} janvier 2016.

HYPOTHESES RETENUES PAR LA MUNICIPALITE

▪ **ECHELLE DE PROJECTION : HORIZON 2035**

Le SCOT de l'Ouest Cornouaille, approuvé le 21 mai 2015, se base sur une perspective d'évolution du territoire pour les 20 prochaines années.

La commune de Combrit a fait le choix d'une échelle de projection à 20 ans (à partir du débat du PADD intervenu le 20 mai 2015), soit à l'horizon 2035.

Cette projection présente l'avantage de matérialiser, sur le moyen et le long terme, l'évolution communale et, par conséquent, d'avoir une meilleure lisibilité et d'anticiper certains enjeux, comme la politique foncière, les réseaux et les voiries.

Cette projection permet également de calibrer les secteurs d'urbanisation future pour l'habitat, les activités et les équipements au plus juste sur les 20 prochaines années.

▪ **MAINTIEN DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS**

Le taux de logements vacants est estimé, selon les données INSEE de 2016 à 6% du parc de logements (contre 7,50% à l'échelle du département du Finistère).

Le taux de logements vacants est par conséquent faible sur la commune de Combrit, ce qui ne permet pas la remise sur le marché d'un nombre important de logements.

De ce fait, l'hypothèse retenue par la commune ne fait pas évoluer le taux de logements vacants.

▪ **LEGERE DIMINUTION DU NOMBRE DE PERSONNES PAR LOGEMENT**

Le taux d'occupation sur la commune de Combrit est estimé en 2015 à 2,23 personnes/logement.

Le SCOT retient une hypothèse de 2 personnes/logement d'ici 2030, compte tenu du vieillissement structurel de la population de la population.

La commune entend maintenir un taux d'occupation élevé, de l'ordre de **2,12 personnes/logement**, considérant qu'elle souhaite poursuivre l'accueil et le maintien des jeunes ménages sur le territoire.

▪ **DIMINUTION DU TAUX DE RESIDENCES SECONDAIRES**

La part des résidences secondaires sur Combrit représente près de 40,40% du parc de logements, soit une proportion nettement plus importante qu'à l'échelle départementale (environ 13%).

La commune totalise près de 1 269 résidences secondaires, selon les données INSEE publiées en 2016. Elle entend dans le cadre de son PLU diminuer le taux de résidences secondaires, de manière à favoriser la production de logements neufs en résidence principale. Cette orientation passe notamment par un recentrage du développement urbain au profit de l'agglomération du bourg de Combrit.

■ **UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ANNUELLE DE 1,30%**

La commune de Combrit est marquée par une croissance démographique prononcée depuis plus de 50 ans, avec une population multipliée par 1,7 entre 1968 et 2013.

La croissance démographique enregistrée lors du dernier recensement (entre 2009 et 2014) souligne une augmentation annuelle de près de 2,3% de la population.

Dans le cadre du PADD, la commune entend modérer et maîtriser cette croissance démographique **pour les 20 prochaines années, sur la base d'une hypothèse de croissance de 1,30%/an.**

■ **PRODUCTION SOUTENUE DE 45 NOUVEAUX LOGEMENTS / AN**

Pour conforter son statut de pôle de développement résidentiel de type 3, la commune de Combrit retient **une production de 45 logements/an en moyenne d'ici 2035**, dont :

- 11% de ces logements seront destinés au desserrement des ménages (soit 5 logements/an),
- 62% de ces logements seront destinés à l'accueil de nouveaux habitants, en lien avec la croissance démographique (soit 28 logements/an),
- 27% de ces logements seront destinés aux résidences secondaires et aux logements vacants (soit 12 logements/an).

■ **DENSITE POUR LES NOUVEAUX LOGEMENTS PRODUITS DANS L'ENVELOPPE URBAINE ET EN EXTENSION**

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitat, le SCOT vise une densité brute moyenne de 25 logements/ha dans l'enveloppe urbaine et 18 logements/ha en extension urbaine.

Cette densité a été retenue comme une moyenne à atteindre globalement à l'échelle de la commune, cette moyenne pouvant varier, à la baisse comme à la hausse, en fonction de la localisation des opérations.

Le projet de PLU prévoit deux niveaux de densité, selon la localisation des opérations :

- 28 logements/ha en densité brute dans les secteurs densément urbanisés du bourg de Combrit et de Sainte Marine ;
- 18 logements/ha en densité brute dans le tissu urbain péricentral et les extensions des agglomérations de Combrit et de Sainte Marine ainsi que pour le village de Kroas Hent-Kéridreux.

La densité moyenne globale obtenue sur la commune de Combrit, dans le cadre de l'étude des potentiels fonciers pour l'habitat, est de 19,80 logements/ha.

■ **PART D'UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION URBAINE**

Le SCOT impose de produire 45% de la future production de logements dans l'enveloppe urbaine, c'est-à-dire dans les dents creuses (en zones U du PLU), les îlots disponibles (en zones U ou AU) ou les secteurs de renouvellement urbain (en zone U du PLU).

Pour Combrit, une **estimation a permis de comptabiliser près de 32 hectares d'espaces mobilisables situés dans l'enveloppe urbaine (dents creuses, îlots disponibles et secteur de renouvellement urbain)**, ce qui représente un potentiel théorique de **655 logements**.

Ce potentiel de 655 logements représente près de 64% des logements potentiels identifiés, ce qui est bien compatible avec les objectifs du SCOT.

▪ **UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR MOITIE SUR L'AGGLOMERATION DU BOURG**

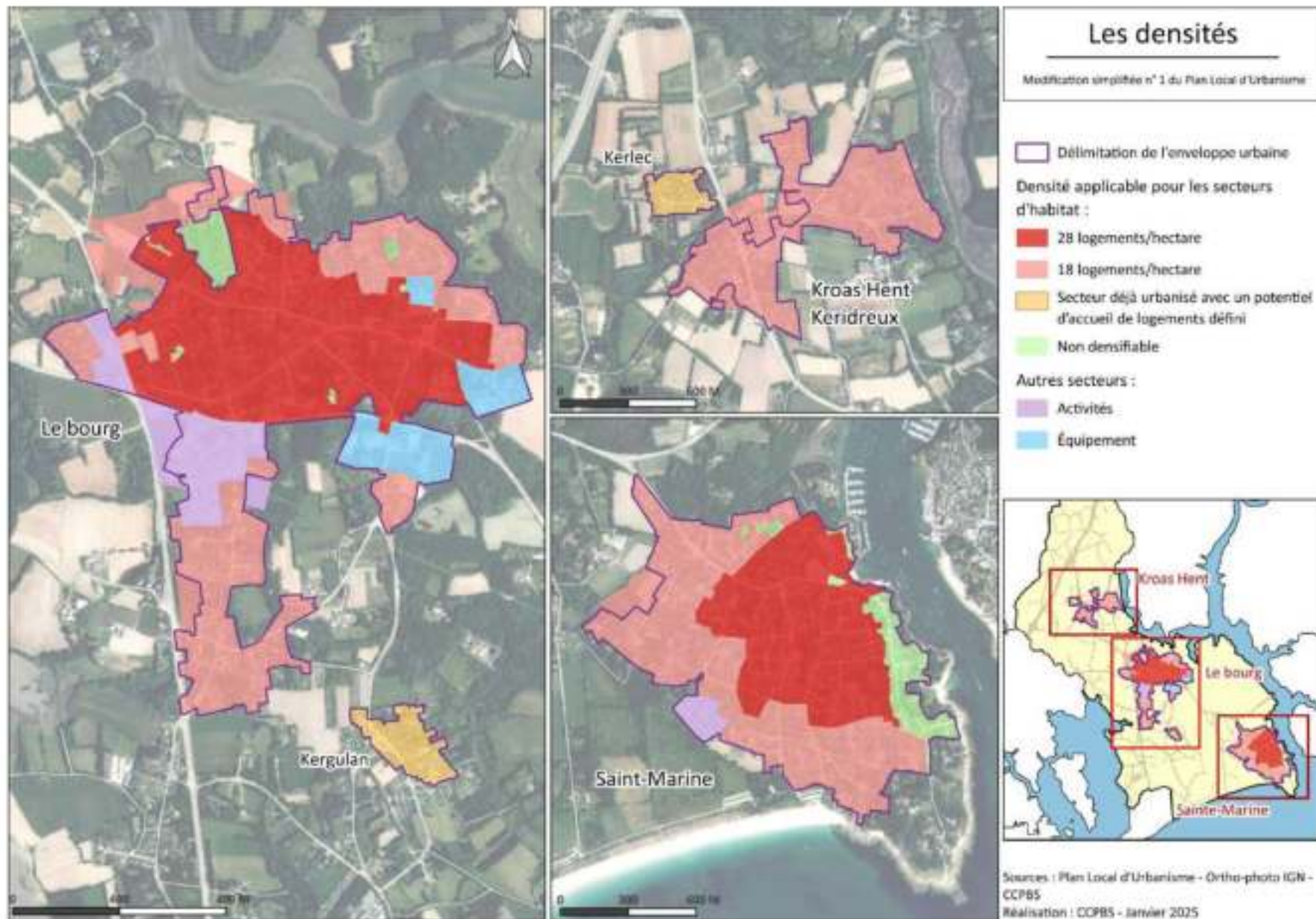
Le PADD exprime un objectif de production de près de 50% des nouveaux logements au sein ou en extension de l'agglomération du bourg de Combrit.

Sur la base de l'étude des potentiels fonciers, il ressort que l'agglomération du bourg de Combrit présente un potentiel d'accueil théorique pour l'habitat de 482 logements, soit 47% des logements potentiels à l'échelle de la commune pour les 20 prochaines années.

Les autres entités accueillent respectivement :

- **311 logements à Sainte Marine, soit 30% des potentiels de logements,**
- **186 logements à Kroas Hent-Kéridreux, soit 18% des potentiels de logements,**
- **17 logements au sein des secteurs déjà urbanisées.**

Le bilan des potentiels de logements s'inscrit en cohérence, avec l'armature urbaine retenue par le PADD et les capacités d'accueil de chaque site urbain.



OBJECTIF : 1,30% de croissance annuelle sur les 20 prochaines années				
DONNEES 2016				
Population estimée en 2016	3970			
Taux d'occupation* 2016	2,23			
Nombre de résidences principales (RP) 2016	1778	56,6%		
Nombre de résidences secondaires (RS) + logements vacants (LV) 2016	1363	43,4%		
Total logements 2016	3 141	100%		
HYPOTHESES sur la base d'une évolution de +1,30%/an				
Population estimée en 2036	5140			
Taux d'occupation estimé 2036	2,12			
Nombre de résidences principales (RP) estimée en 2036	2 425	60,0%	647	
Nombre de résidences secondaires (RS) + logements vacants (LV) estimée en 2036	1616	40,0%		
Total logements estimée en 2036	4 041	100%	900	
Taux d'évolution en % par an 2016-2035	1,30			
Variation brute de population* 2016-2035	1170			
Total logements à produire pour 2016-2035	900			
	2016-2035	par an		
Var RS et LV*	253	12,65		
Desserrement*	95	4,73		
POINT MORT*	348	17,4		nombre de logements construits pour maintenir la population
EFFET DEMO*	552	27,6		nombre de logements construits pour accueillir les nouveaux habitants
TOTAL	900	45,0		
Production de logements en reinvestissement urbain (= zone U du PLU)				
Total logements à construire 2016-2035	900			
Logements à produire en reinvestissement urbain (45%)	405			
Superficie moyenne par lots (compris VRD)	400 m ²			densité brute de 25 log/ha
Total surfaces réinvestissement urbain	16,2 ha			
Production de logements en extension urbaine (= zone AU du PLU)				
Total logements construits 2016-2035	900			
Logements à produire en extension urbaine (55%)	495			
Superficie moyenne par lots (compris VRD)	556 m ²			densité brute de 18 log/ha
Total surfaces extension urbaine	27,5 ha			
Surfaces totales à réserver au logement dans le PLU				
Total surfaces réinvestissement urbain	16,2 ha			
Total surfaces extension urbaine	27,5 ha			
Total	43,7 ha			

Lexique :

* taux d'occupation = le nombre de personnes/logement

* variation brute de population = nouveaux habitants arrivant sur la commune

* variation des résidences secondaires et des logements vacants = variation cumulée des RS et des LV entre deux périodes

* desserrement = constructions nécessaires pour répondre à la baisse du nombre d'occupants/logements

* point mort = renouvellement + variation (RS+LV) + desserrement = nombre de logements nécessaires pour maintenir une stabilité démographique

* effet démographique = nombre de logements construits pour accueillir les nouveaux habitants

4.2. LE POTENTIEL D'ACCUEIL DU PLU

4.2.1. Méthodologie d'identification des espaces de réinvestissement urbain

Dans l'optique d'une gestion économe de l'espace et d'une modération de consommation d'espace, une méthode d'identification des espaces 'mobilisables' a été établie.

Cette méthodologie permet de désigner et de distinguer les secteurs qui représentent des espaces de réinvestissement urbain ou des secteurs d'extension urbaine.

Ceci permet également de sélectionner, selon des critères objectifs, les secteurs devant faire l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble.

Quelques définitions préalables :

Enveloppe urbaine : espace présentant une densité urbaine significative formant les espaces urbanisés des agglomérations du bourg de Combrit et de Sainte Marine. Cette enveloppe urbaine concerne également le village de Kroas Hent-Kéridreux ainsi que les ensembles urbanisés traditionnels pouvant être densifiés dans l'espace rural.

La délimitation des enveloppes urbaines sur la commune de Combrit repose d'une part, sur le respect de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme relatif à l'extension de l'urbanisation en continuité et d'autre part les dispositions du SCOT de l'Ouest Cornouaille.

Renouvellement urbain : espace urbain déjà partiellement ou complètement urbanisé mais devant faire l'objet d'une opération de rénovation urbaine (exemple de la réhabilitation d'une friche industrielle ou la réhabilitation d'une ancienne carrière).

Le tissu urbain a été analysé et chaque espace mutable a été recensé et identifié selon les critères du tableau figurant ci-dessous. Par espace mutable est entendu un espace vierge de toute construction ou un espace ayant vocation à être rénové / restauré / réhabilité compte tenu de son état ou de sa vocation obsolète.

Vocation de la zone	Habitat
Densification spontanée	Espace urbain permettant d'accueillir entre 1 et 3 logements .
Dent creuse	Espace urbain permettant d'accueillir de 3 à 9 logements , avec accès direct sur la voie publique.
Disponibilité d'îlots	Espace urbain relativement important permettant d'accueillir au moins 10 logements et/ou avec des renforcements à prévoir pour les accès ou les réseaux .
Renouvellement urbain	Espace urbain déjà partiellement ou complètement urbanisé mais devant faire l'objet d'une opération de rénovation urbaine .
Extension urbaine	Secteur situé en dehors de l'enveloppe urbaine , destiné à être ouvert à l'urbanisation.

Concernant les secteurs présents en zone d'habitat, la méthode d'identification des espaces mutables (densification spontanée, dents creuses, îlots disponibles et renouvellement urbain) a tenu compte des valeurs de densités fixées par le PADD puis affinées dans le rapport de présentation. En tenant compte des périmètres et des valeurs de densités, les espaces vacants inscrits au sein des enveloppes urbaines en zone d'habitat ont été classés au sein des différentes catégories d'espaces.

Tous les espaces vacants et mutables inscrits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et présentant des superficies au moins égales ou supérieures à celles retenues pour la désignation en tant qu'espaces de réinvestissement urbain n'ont toutefois pas été retenus comme secteur à urbaniser.

En effet, pour qu'un espace soit inventorié, il devait répondre aux critères suivants, calculés sur la base du plan cadastral :

- parcelle libre, sur laquelle il n'y a aucune construction, bénéficiant d'un accès direct à la voirie et permettant d'accueillir au moins 1 logement.
- parcelle bâtie, sur laquelle se trouvent un ou plusieurs bâtiments, à condition :
 - qu'une distance de 15 m soit respectée par rapport au(x) bâtiment(s) existant(s) sur la même parcelle,
 - que le secteur ainsi divisé permette l'accueil d'au moins 1 logement,
 - que les logements nouveaux puissent avoir un accès direct à la/aux voirie(s) existantes.
- parcelle libre, sur laquelle il n'y a aucune construction, mais appartenant au propriétaire d'une parcelle voisine urbanisée qu'il utilise comme jardin à condition que :
 - une distance de 15 m soit respectée par rapport au(x) bâtiment(s) existant(s) sur la parcelle voisine appartenant au même propriétaire,
 - le secteur ainsi divisé permette l'accueil d'au moins 1 logement,
 - les logements nouveaux aient accès à la voirie.
- l'aménagement du secteur ne peut isoler la/les construction(s) existante(s) par rapport à la voirie existante.
- ne pas présenter de risque pour l'entrée/sortie sur la voirie des nouveaux logements.
- avoir une forme qui permette l'aménagement concret d'au moins logements (une forme trop allongée pour permettre la mise en place d'une voirie et de logements n'est donc pas forcément retenue par exemple, et ce même si la surface est conforme aux critères du tableau ci-dessus).

Les secteurs non retenus en tant que potentiels fonciers mobilisables dans notre inventaire sont les suivants :

- **Secteur de faible capacité** correspondant à un espace libre dont la capacité d'accueil est inférieure à un logement après application des densités,
- **Secteur à préserver** correspondant à un espace inconstructible au sein de l'enveloppe urbaine pour des raisons d'ordre écologique (boisements, espaces verts, zones naturelles, zones humides...), patrimonial (propriétés arborées bordant l'estuaire de l'Odet...) ou d'utilisation agricole.
- **Secteur présentant des risques naturels (inondation, submersion marine ou mouvements de terrains) ou technologiques**
- **Secteur sans accès possible ou gênant un accès existant** correspondant à une dent creuse qui ne peut être reliée à la voirie par un accès direct,
- **Secteur à configuration limitée** correspond à une dent creuse possédant un accès direct à la voirie mais dont le site ne permet pas l'implantation de nouveaux bâtiments (forme/largeur de la parcelle, pente supérieure à 5%, contraintes d'assainissement),
- **Espaces non bâtis mais utilisés dont la vocation ne sera pas changée et** correspondant aux cimetières, parkings, terrains de sports et de loisirs...

Selon cette méthodologie, une carte de potentialité d'accueil a été réalisée sur l'ensemble de la commune, identifiant chaque espace mutable et renseignant selon la vocation (habitat, équipements, activités ou loisirs) la potentialité d'accueil à savoir :

- densification spontanée,

- dent creuse,
- disponibilité d'îlots,
- renouvellement urbain,
- extension urbaine.

Suite à cette identification, les secteurs se sont vus, ou non, appliquer des principes d'aménagement visant à une économie de l'espace, à la mise en place d'accès sécurisés et à une insertion paysagère.

Il est à noter que certains secteurs sont actuellement en cours d'urbanisation ; de ce fait ils sont inventoriés comme tels dans les planches graphiques.

N'ont pas d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Les espaces repris au sein des **secteurs de densification spontanée**,
- **Les espaces identifiés en zone U, en tant que dent creuse**,
- **les secteurs classés en 2AU** : secteur à urbaniser à long terme, n'ayant pas actuellement d'accès aux différents réseaux (voirie, eaux...) et dont l'urbanisation ne correspond pas aux besoins actuels de la commune.

Les autres (rénovations urbaines et extensions urbaines) bénéficient d'OAP et ont par ailleurs été zonés au règlement graphique en :

- **secteur 1AU** : secteur à urbaniser à court terme, bénéficiant d'un accès aux différents réseaux et dont l'urbanisation est nécessaire au développement immédiat de la commune.
- **secteur UHc2** : secteur urbanisé correspondant aux secteurs déjà urbanisés (SDU) de Kerlec et Kergulan.

Dans l'optique de gestion économe de l'espace et de modération de consommation d'espace, une méthode d'identification du potentiel foncier mobilisable à l'intérieur de l'enveloppe urbaine des secteurs déjà urbanisés a été établie. Un foncier libre mobilisable, ou plus communément appelé « dent creuse », est une parcelle ou un ensemble de parcelles libres de constructions, qui sont desservies par les réseaux (voiries, alimentation en eau potable, assainissement) et présentent une surface minimum de 500m².

Le potentiel foncier mobilisable d'un SDU correspond à la surface totale de ces parcelles libres de constructions et mobilisables, et se traduit en un nombre de logements potentiels pouvant être construits. L'identification du potentiel foncier mobilisable à l'intérieur de ces SDU prend en compte la configuration urbaine et rurale de ces sites (faible densité en logement des secteurs, maillage bocager à préserver, desserte, etc).

4.2.2. Bilan du potentiel du projet de PLU

POTENTIEL IDENTIFIE AU PLU ARRETE A VOCATION D'HABITAT ET D'ACTIVITES COMPATIBLES

Rappel du PADD : Produire 900 logements sur 20 ans, avec une enveloppe foncière de 43,70 hectares dont 27,50 hectares en extension urbaine.

➡ Le présent projet comptabilise **32,18 hectares en UH ou 1AUh** au sein des enveloppes urbaines des agglomérations de Combrit et de Sainte Marine, du village de Kroas Hent-Kéridreux et des ensembles bâtis traditionnels, pour un potentiel de **655 logements**. Il est à noter que tous les secteurs mobilisables à plus ou moins long terme sont identifiés, y compris les sites retenus en matière de renouvellement urbain.

➡ Le présent projet comptabilise **19,55 hectares en UH, 1AUh/2AUh** en extension des enveloppes urbaines, pour un potentiel de 370 logements. Cette donnée diffère légèrement des zonages 1AUh/2AUh dans la mesure où elle est calculée à partir des potentiels fonciers mobilisables (hors emprises bâties

existantes, voiries ou espaces naturels à préserver).

➤ Le présent projet totalise un potentiel de **1 025 logements**, dont :

- 482 logements au sein et en extension de l'agglomération du bourg de Combrit,
- 311 logements au sein et en extension de l'agglomération de Sainte Marine,
- 186 logements au sein et en extension du village de Kroas Hent-Kéridreux,
- 46 logements au sein des ensembles bâtis traditionnels (Kergulant).

Ce potentiel a été porté à 990 logements à la suite de la modification n°1 du PLU, puis à 961 logements à la suite de la modification simplifiée n°1 du PLU.

Le potentiel constructible au sein de l'enveloppe urbaine est à considérer comme un **gisement, qui n'est pas mobilisable immédiatement dans sa totalité**. Ce potentiel mobilisable s'établit au sein de l'enveloppe urbaine à environ 655 logements.

En effet, l'urbanisation de ces dents creuses, le réinvestissement des espaces mutables ou des divisions parcellaires se fera à plus ou moins long terme, en fonction de la dureté foncière* de chacune d'elles.

En pratique, on constate qu'un certain nombre de terrains, idéalement situés et sans contraintes apparentes, ne sont pas construits. En particulier, ces parcelles n'ont pas fait l'objet de transactions récentes : ce sont des « *terrains dormants* » que le propriétaire ne souhaite ni vendre, ni transformer (= rétention foncière).

Cette rétention foncière consiste en « *la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier.* »

Cette rétention foncière peut revêtir plusieurs formes :

- Il peut s'agir d'un **propriétaire souhaitant garder le terrain pour le transmettre** ; le terrain est un bien familial, qui a une valeur sentimentale en plus d'avoir une valeur vénale.
- Il peut s'agir d'un propriétaire ayant acheté un terrain constructible à côté de chez lui pour se prémunir de voisins, et utiliser **ce terrain en jardin d'agrément**.
- Il peut s'agir de gérer son terrain comme **un actif financier** (faire fructifier le terrain).
- Il peut s'agir de **terrains en location** dont les propriétaires en retirent des revenus (terrains agricoles).

Compte-tenu des justifications apportées ci-dessus, la collectivité estime réaliste de retenir 80% du potentiel de logements au sein des enveloppes urbaines dans les 20 prochaines années.

Ainsi, l'enveloppe globale de logements réalisables dans le PLU se décline de la manière suivante :

- **491 logements** mobilisables dans les enveloppes urbaines (soit 80% des potentiels de logements identifiés dans les enveloppes urbaines).
- **370 logements** mobilisables en extension des enveloppes urbaines sur des terrains non bâtis,
- **5 logements** mobilisables pour le changement de destination de bâtiments dans les zones A et N
- **soit environ 900 logements potentiels sur 20 ans.**

Cette prévision est ainsi compatible avec l'objectif chiffré du PADD qui vise à produire environ 900 logements nouveaux à échéance 20 ans.

HABITAT	Densité brute moyenne	Surface moyenne en m ² par logement	Nombre de logements réalisables	Taux de logements sociaux moyen	Nombre de logements sociaux réalisables	Taux de logements aidés moyen	Nombre de logements aidés réalisables	Surface en hectares	% de la surface en hectares
Détail par type de disponibilité									
Secteur de densification spontanée	19,0	525	235	0,00%	0	0,00%	0	12,35	24%
Secteur de dent creuse	20,3	494	273	0,00%	0	0,00%	0	13,50	26%
Secteur d'ilot disponible	23,0	435	141	30,00%	42	0,00%	0	6,13	12%
Secteur de renouvellement urbain	28,0	357	5	0,00%	0	0,00%	0	0,19	0%
Sous-total : potentiel foncier en densification	20,4	491	655	6,45%	42	0,00%	0	32,18	62%
Secteur d'extension de capacité inférieure à 3 logements	18,0	556	3	0,00%	0	0,00%	0	0,17	0%
Secteur d'extension	18,9	528	367	25,23%	93	0,00%	0	19,38	37%
Sous-total : potentiel foncier en extensions	18,9	529	370	25,02%	93	0,00%	0	19,55	38%
TOTAL	19,8	505	1025	13,15%	135	0,00%	0	51,73	100%
Détail par secteur									
Agglomération - Le Bourg	21,5	464	482	16,55%	80	0	0	22,35	43%
Agglomération - Sainte-Marine	20,5	489	311	8,75%	27	0	0	15,20	29%
Total Agglomérations	21,1	474	793	13,49%	107	0,00%	0	37,55	73%
Village - Kroas-Hent, Keridreux	18,0	556	186	14,98%	28	0	0	10,33	20%
Total Villages	18,0	556	186	14,98%	28	0,00%	0	10,33	20%
SDU - Kergulan	/	833	10	0,00%	0	0	0	1,8	4%
SDU - Kerlec	/	833	7	0,00%	0	0	0	0,47	1%
Total SDU	/	833	17	0,00%	0	0,00%	0	2,27	6%
TOTAL	19,8	505	1025	13,15%	135	0,00%	0	51,73	100%
Détail par échéancier									
-	19,8	505	699	6,56%	46	0,00%	0	35,27	68%
1	20,1	496	280	26,82%	75	0	0	13,90	27%
2	18,0	556	46	30,00%	14	0	0	2,56	5%
TOTAL	19,8	0	1025	13,15%	135	0,00%	0	51,73	100%

POTENTIEL IDENTIFIE AU PLU ARRETE A VOCATION D'ACTIVITES

Rappel du PADD : il s'agit de favoriser et maintenir l'accueil d'entreprises au sein des zones d'activités économiques de Kerbénoën (vocation artisanale, industrielle et de services) et du Lannou (vocation commerciale).

➡ Le présent projet comptabilise environ **4,31 hectares** pour les activités économiques entre les disponibilités foncières au sein des zones Ui et Uic et des secteurs classés en 1AUi, 1AUia1 et 1AUic. Il recense également un potentiel foncier à vocation d'activités de loisirs dans le secteur des Helles (agglomération de Sainte Marine).

ACTIVITÉS	Surface en hectares	% de la surface en hectares
Détail par type de disponibilité		
Secteur de dent creuse	0,77	18%
<i>Sous-total</i>	<i>0,77</i>	<i>18%</i>
Secteur d'extension	3,54	82%
TOTAL	4,31	100%
Détail par secteur		
Agglomération - Le Bourg	4,07	94%
Agglomération - Sainte-Marine	0,25	6%
Total Agglomérations	4,31	100%
TOTAL	4,31	100%

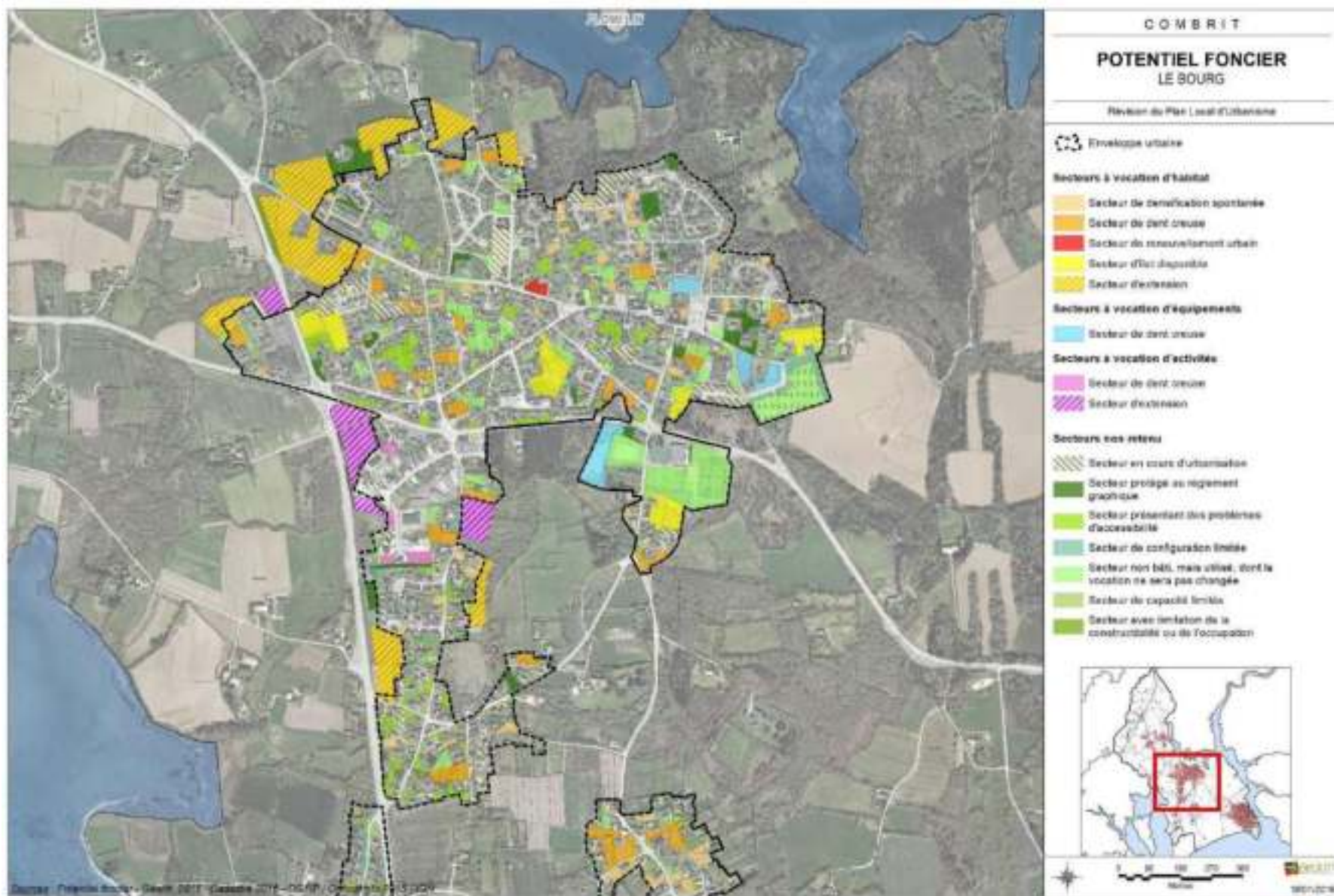
POTENTIEL IDENTIFIE AU PLU ARRETE A VOCATION D'EQUIPEMENTS

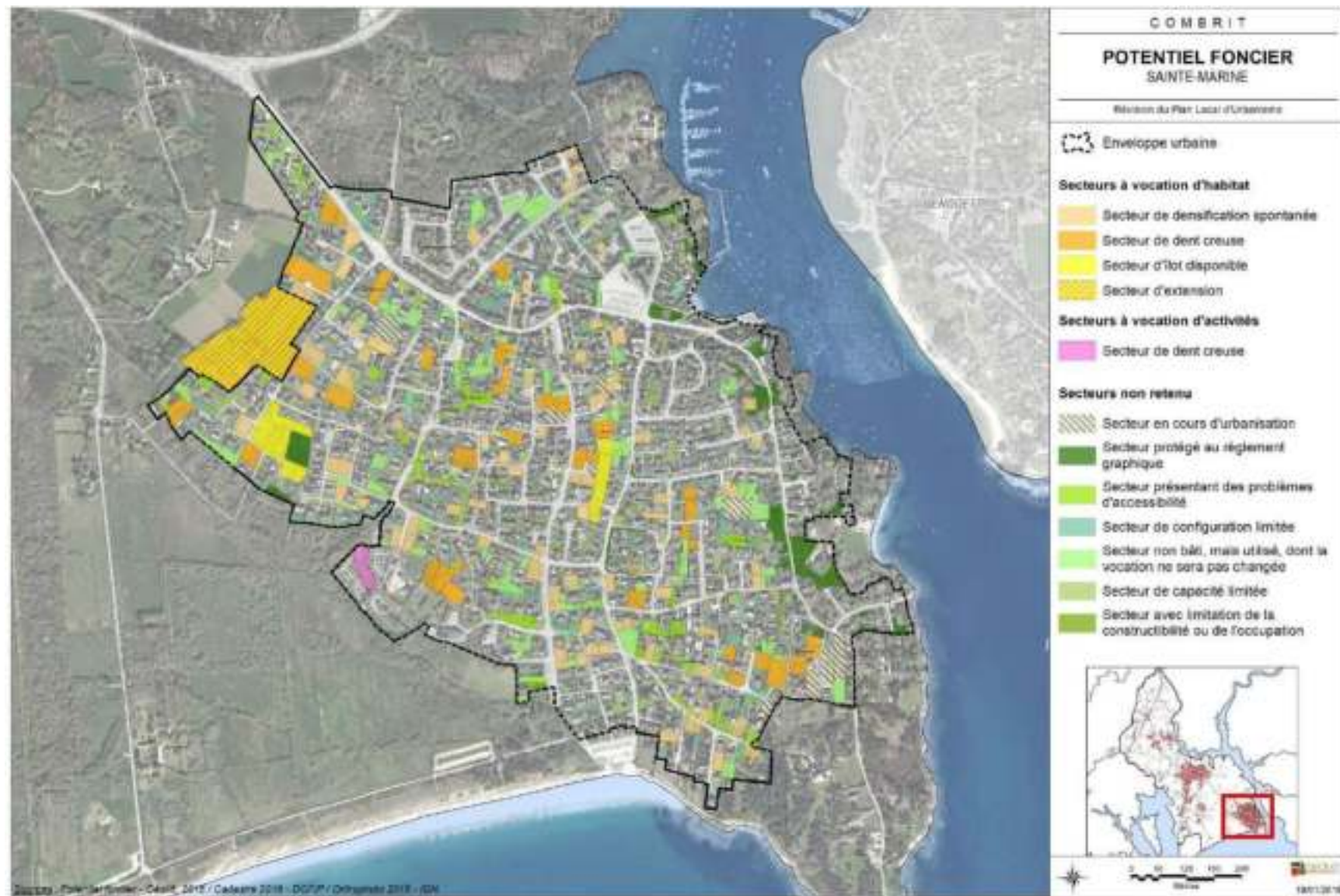
Rappel du PADD : pour les équipements, la commune entend renforcer l'offre d'équipements publics ou d'intérêt général, de manière à conforter le statut de la commune au sein de l'intercommunalité (pôle de développement de type 3 au niveau du SCOT) et répondre aux besoins des habitants.

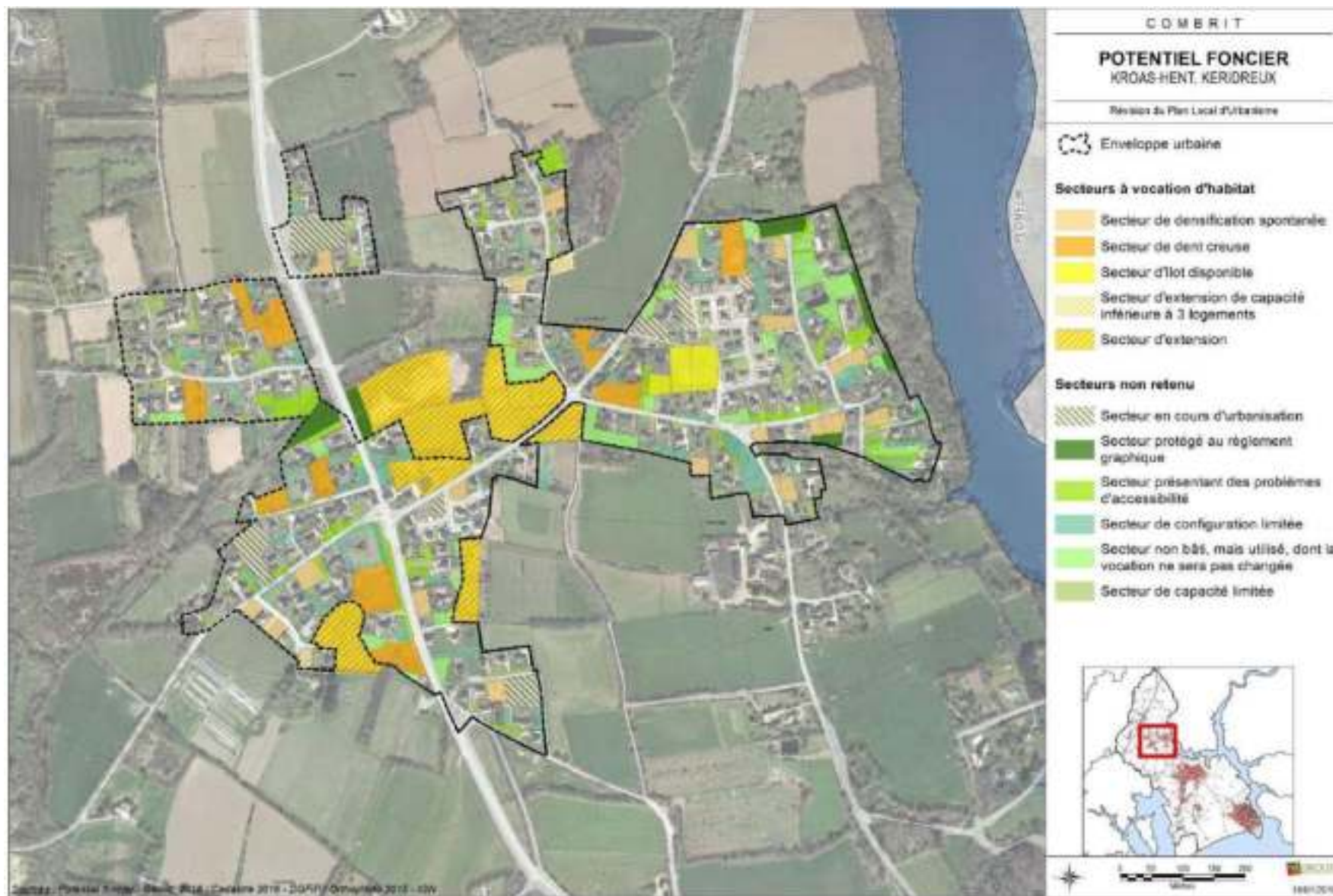
➡ Le projet de PLU comptabilise environ **1,67ha (4000m² parcelle EHPAD)** pour les équipements publics ou d'intérêt général, dans des secteurs déjà urbanisés et aménagés (zone UE), dont :

- **Les emprises foncières jouxtant le pôle sportif de Croas Ver,**
- **Les emprises foncières situées à proximité du cimetière de Combrit.**

ÉQUIPEMENTS	Surface en hectares	% de la surface en hectares
Détail par type de disponibilité		
Secteur de dent creuse	2,07	100%
<i>Sous-total</i>	<i>2,07</i>	<i>100%</i>
TOTAL	2,07	100%
Détail par secteur		
Agglomération - Le Bourg	2,07	100%
Total Agglomérations	2,07	100%
TOTAL	2,07	100%



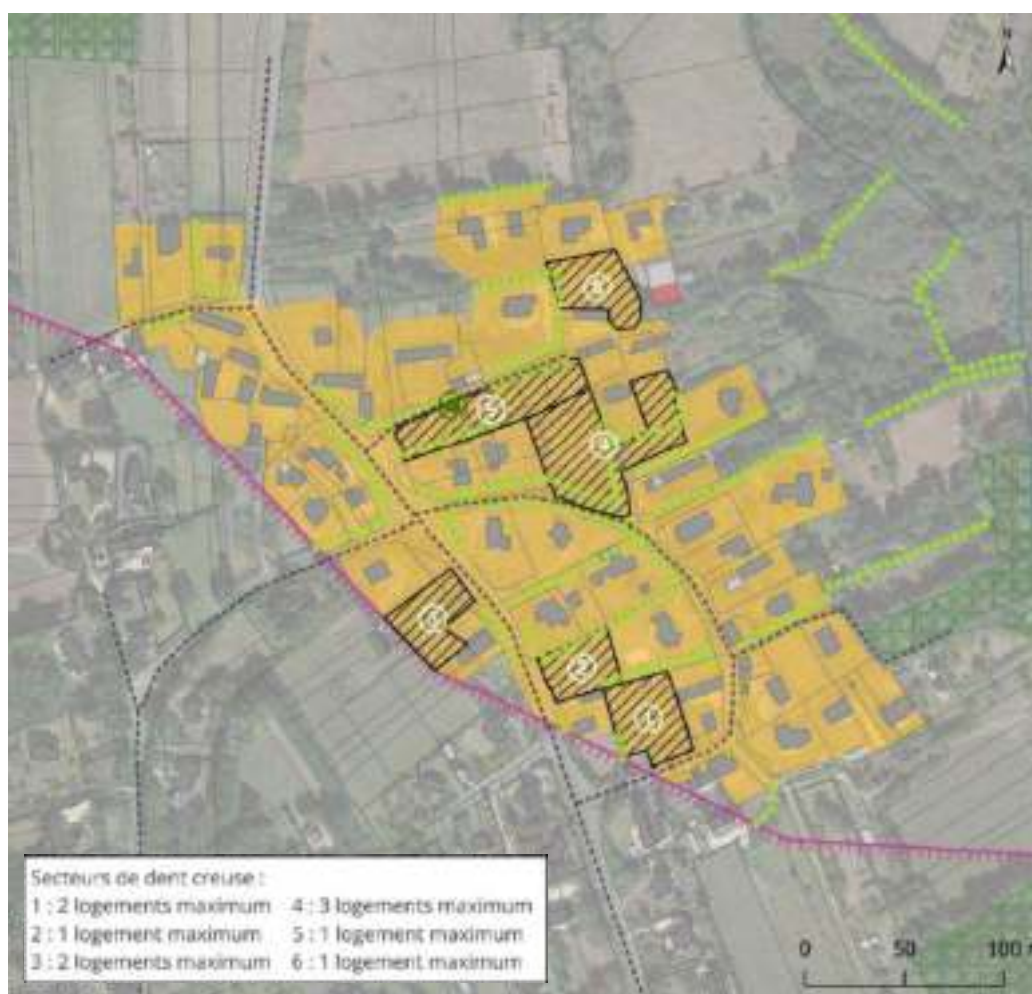




A la suite de la modification simplifiée n° 1 du PLU, la carte du potentiel foncier concernant le SDU de Kerlec est disponible à la page 174.



Potentiel foncier - Kerlec



Potentiel foncier - Kergulan

4.3. LA JUSTIFICATION DU ZONAGE, DU REGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

4.3.1. Les zones naturelles

Art. R. 123-8 du Code de l'Urbanisme : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Sur la commune, elles comprennent les secteurs particuliers suivants :

- **N1** : zone N située dans le périmètre de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable)
- **NL** : zone à dominante naturelle correspondant aux installations et équipements légers de sport et de loisirs,
- **NL1** : zone NL située dans le périmètre de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable),
- **Nc** : zone couvrant les aires naturelles de camping et de caravanage,
- **Nd** : secteur à vocation d'installation de stockage de déchets non dangereux et à l'exploitation de la ressource,
- **Ne** : zone naturelle correspond aux équipements à vocation d'intérêt général,
- **Ni** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels sont autorisées, l'adaptation et l'extension des constructions à vocation artisanale, commerciale, d'hôtellerie ou de bureaux déjà existante, en zone naturelle,
- **Nih** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels sont autorisées, l'adaptation et l'extension des constructions à vocation d'habitat, d'hôtellerie ou de bureaux déjà existante, en zone naturelle,
- **Nk** : zone où sont autorisées les installations nécessaires à la pratique du karting,
- **Nm** : zone couvrant le domaine public maritime et fluvial,
- **Np** : zone correspondant aux limites administratives du port de Sainte Marine,
- **Np1** : zone Np située dans le périmètre de l'AVAP (futur Site patrimonial Remarquable)
- **Ns** : zone délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme,
- **Ns1** : zone Ns située dans le périmètre de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable)
- **Nstep** : secteur couvrant les installations et les constructions liées à la station d'épuration

LES SITES, MILIEUX NATURELS ET PAYSAGES A PRESERVER HORS ESPACES REMARQUABLES : N ET N1

Sur Combrit, les zones naturelles, zone N, sont constituées par :

- **des versants de cours d'eau, en bordure de zones humides ainsi que les espaces boisés d'accompagnement,**

- Des **zones rurales mitées par de l'habitat diffus** et présentant un caractère arboré ou paysager : Menez Boutin, Kerjégu, Ty Conan, Kéringal ou Kerlorgant.
- Des **zones situées à proximité du littoral, de l'estuaire de l'Odét ou de l'anse de Combrit mais n'ayant pas les critères d'espaces remarquables du fait de la présence de nombreux bâtis ou d'espaces aménagés** :
 - Les propriétés arborées situées en bordure de l'estuaire de l'Odét,
 - Secteurs de Lanio Izella,
 - Secteurs au Nord de Ty Scoul et de Boneze et ensemble bâti de Kerboul.
- Des **espaces naturels boisés, en retrait du littoral** :
 - les boisements du Cosquer,
 - l'allée Cavalière du Cosquer,
 - les boisements situés en périphérie du bourg à Kergroas,
 - les boisements du Creac'h.
- Les **sites et monuments ne relevant pas des espaces remarquables**
 - la chapelle Saint-Venec et ses abords,
 - la stèle du Léoc et ses abords.
- Les **secteurs présentant des risques en matière de submersion marine et couvert par le PPRL (Plan de Prévention des Risques « Littoraux » Ouest Odét)**
 - le lotissement d'habitations et l'ancienne ferme de Pen Diry,
 - les ensembles bâtis de Treustel Goz, Kermor Bras, Kermor Bihan et Treustel Nevez,
 - les espaces partiellement urbanisés jouxtant le Polder, dans le secteur de Pen Morvan.

Il est à noter que les secteurs N situés dans le périmètre de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable) bénéficient d'un indice spécifique « 1 » faisant référence aux dispositions réglementaires de l'AVAP.

LES ESPACES REMARQUABLES AU TITRE DE LA LOI LITTORAL : Ns et Ns1

La délimitation des espaces remarquables au titre de la loi Littoral répond aux dispositions de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme : « *espaces **terrestres et marins**, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.* »

Dans ces espaces, les possibilités d'aménagement sont très restreintes. Seuls sont possibles les aménagements légers admis dans l'article L.121-24 du code de l'urbanisme : aménagements nécessaires à la gestion, à la mise en valeur ou à l'ouverture au public de ces espaces ou des travaux de conservation ou de protection de ces espaces.

L'analyse du territoire de la commune a conduit à retenir plusieurs sites présentant une ou plusieurs caractéristiques de milieux à préserver au titre des Espaces Remarquables (cf. partie sur la justification loi Littoral).

Les espaces remarquables identifiés au PLU correspondent aux secteurs suivants :

- les rives de l'Odét et l'anse de Combrit,
- la pointe de Sainte-Marine,
- Le Polder et l'étang de Kermor et la partie maritime de l'anse du Pouldon,
- L'anse du Pouldon.

Il est à noter que les secteurs Ns situés dans le périmètre de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable) bénéficient d'un indice spécifique « 1 » faisant référence aux dispositions règlementaires de l'AVAP.

La limite des espaces remarquables terrestres identifiés au PLU reprend celle définie dans le PLU annulé de 2008, avec un certain nombre d'adaptations à la hausse :

- L'intégration de l'ensemble de la frange de l'anse de Combrit depuis Kergadoret Huella jusqu'à l'Odét,
- L'intégration des zones humides participant à l'équilibre écologique et biologique des espaces remarquables (au Niveau du Polder et de l'anse du Pouldon).

Les espaces remarquables au projet de PLU couvre une superficie de 544,48 hectares sur le domaine terrestre, soit environ 22,62% du territoire communal.

LE SECTEUR COUVRANT LES AIRES NATURELLES DE CAMPING ET DE CARAVANAGE :

Nc

Le secteur Nc correspond à des aires naturelles de camping et de caravanage situées en discontinuité vis-à-vis d'une agglomération ou d'un village existant.

La commune a identifié un secteur Nc sur le site du camping de Menez Lanveur. Il s'agit d'un site partiellement aménagé doté d'un accueil, d'un bloc sanitaire et de plusieurs emplacements de tentes et caravanes. Etant donné son positionnement, ce site n'a pas vocation à se « durcir ».

Dans ce secteur Nc, sont seuls admis, à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....) :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes, à l'exclusion des parcs résidentiels de loisirs et d'autres formes d'hébergement pérennes ;
- l'extension limitée des constructions existantes, dans une limite de 40 m² de surface de plancher, à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions annexes aux constructions existantes à la condition que la surface des annexes ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol. Les annexes devront être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer à moins de 20 mètres du bâtiment principal ;
- Les installations légères liées aux aires de jeux et de sports.

LES SECTEURS A VOCATION DE STOCKAGE DE DECHETS NON DANGEREUX ET D'EXPLOITATION DE LA RESSOURCE : Nd

Les secteurs Nd correspondent à des sites de stockage de déchets non dangereux et d'exploitation de la ressource.

La commune a identifié 2 secteurs qui correspondent à des sites de stockage et d'exploitation de la ressource :

- Le centre d'enfouissement des déchets non dangereux de Ty Coq, géré par le Conseil Départemental du Finistère,
- La carrière de Coat Déro qui bénéficie d'un arrêté préfectoral d'exploitation en date du 28 décembre 2006.

Dans ce secteur Nd, sont seuls admis,

- Les constructions et installations résultant d'activités d'extraction de matériaux, de stockage de déchets des boues et stockage temporaire de matériaux de voirie, selon les autorisations préfectorales en vigueur.
- Les constructions et installations admises par l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2006 autorisant l'exploitation de la carrière au lieu-dit Coat Déro (pièce figurant dans l'annexe du dossier de PLU).

LES EQUIPEMENTS A VOCATION D'INTERET COLLECTIF DANS LA ZONE NATURELLE : Ne

Le secteur Ne correspond aux équipements à vocation d'intérêt collectif localisés au sein de la zone Naturelle.

La commune a identifié deux STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) sur lesquels des évolutions sont envisagées pour une vocation d'intérêt collectif :

- L'ensemble bâti du Creac'h : la commune envisage l'acquisition de cet ensemble bâti, en vue d'y réaliser un équipement public de loisir.
- L'ensemble bâti de Roscanvel : la commune envisage l'acquisition de cet ensemble bâti, en vue d'y réaliser un équipement public de loisir.

Dans ce secteur Ne, sont seuls admis :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les rénovations des bâtiments existants ainsi que le changement de destination, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines.
- Le **changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- **L'extension des bâtiments existants (construction accolée)**, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension ne sera autorisée que sous réserve :

- qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien, et qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site.
- que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
- que la surface créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes, à condition que la surface de plancher soit supérieure à 50 m² et dans une limite de 250 m² de surface de plancher (initiale et extension comprise) :
 - 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
 - ou 50 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
- **Les bâtiments existants peuvent bénéficier de la construction d'annexes** (constructions détachées) dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes devront être implantées à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres maximum de l'habitation, dans la limite de 2 annexes nouvelles pour 20 m² au total d'emprise au sol (les 2 cumulées) et d'une hauteur de 4 mètres maximale par rapport à l'existant, à la date d'approbation du PLU.
- **L'édification d'une piscine** dont le bassin est limité à une emprise de 30 m² est autorisée, en plus des possibilités édictées ci-dessus.
- **L'aménagement, dans le volume existant**, des constructions existantes, ainsi que l'aménagement, **sans changement de destination**, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

LES SECTEURS NATURELS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES

(STECAL) QUI CORRESPONDENT A UNE ACTIVITE ECONOMIQUE : Ni

La commune de Combrit accueille au sein des zones naturelles, plusieurs activités économiques dont le développement peut être envisagé, par le biais de rénovation, d'extension de bâtiment, de création d'annexes ou de changement de destination.

Les 2 STECAL à vocation d'activités économiques et d'habitat retenus sur Combrit sont les suivants :

- L'ancienne activité économique située à proximité du pont de Cornouaille, dans le secteur de Lanio Huella,
- la zone d'activités de Corroac'h en bordure de l'ancienne voie ferrée et qui rassemble 3 entreprises.

Dans ce secteur Ni, sont seuls admis :

- Les rénovations des bâtiments existants, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines.
- **L'extension des bâtiments d'activités existants (construction accolée) et le changement de destination**, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère

du site.

L'extension ne sera autorisée que sous réserve :

- qu'elle concerne un bâti d'activité et démontre sa bonne intégration dans le site
- que la surface créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes, à condition que la surface de plancher soit supérieure à 50 m² :
 - 30 % de la surface de plancher existante ou de l'emprise au sol existante, suivant ce qui est le plus favorable au pétitionnaire, à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
 - ou 50 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
- L'extension des bâtiments à usage commercial **dans une limite de 10% de la** surface de vente existante.
- **L'aménagement, dans le volume existant**, des constructions existantes, ainsi que l'aménagement, **sans changement de destination**, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

LE SECTEUR NATUREL DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL) **QUI CORRESPOND AU SITE DE KERLOC'H GWEN : Nih**

La commune de Combrit accueille au sein des zones naturelles, un site mixte associant de l'habitat et des activités économiques dont le développement peut être envisagé, par le biais de rénovation, d'extension de bâtiment, de création d'annexes ou de changement de destination.

Il s'agit du site de Kerloc'h Gwen qui comprend un hôtel, des appartements indépendants, une salle de spectacle et des équipements sportifs attenants (piscine, courts de tennis et une aire de jeux).

En raison des caractéristiques urbaines et morphologiques du site, celui-ci ne peut être qualifié d'agglomération ou de village, au titre de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, ce qui ne permet pas d'y étendre l'urbanisation.

Toutefois, la commune souhaite accompagner la reconversion de cet ancien village vacances de taille conséquente (près de 3,20 hectares), vers de l'habitat et des activités économiques.

Aussi, le zonage Nih englobe les constructions et installations existantes ainsi que les espaces non bâtis attenants, à l'exception des secteurs impactés par le PPRL (classement en N).

Dans ce secteur Nih, sont seuls admis :

- Les rénovations des bâtiments existants et le changement de destination des bâtiments, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles, ni pour la préservation des paysages.

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation, de bureaux, de services ou d'hôtellerie, à l'exception d'activités commerciales.
- **L'extension ne sera autorisée** que sous réserve :
 - qu'elle soit réalisée dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien, et qu'elle démontre sa bonne intégration dans le site.
 - que l'extension ne dépasse pas la hauteur de l'édifice existant.
 - que la surface créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes, à condition que la surface de plancher soit supérieure à 50 m² et dans une limite de 250 m² de surface de plancher (initiale et extension comprise) :
 - 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
 - ou 50 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
- **Les constructions existantes peuvent bénéficier de la construction d'annexes** (constructions détachées) dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les annexes devront être implantées à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres maximum de l'habitation, dans la limite de 2 annexes nouvelles pour 20 m² au total d'emprise au sol (les 2 cumulées) et d'une hauteur de 4 mètres maximale par rapport à l'existant, à la date d'approbation du PLU.
- **L'aménagement, dans le volume existant**, des constructions existantes, ainsi que l'aménagement, **sans changement de destination**, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

LE SECTEUR NATUREL DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)
QUI CORRESPOND AUX INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA PRATIQUE DU KARTING
: Nk

La commune de Combrit a identifié un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées qui correspond aux installations liées au karting situé en bordure de la RD n°785 dans le secteur de Corroac'h.

Cette activité à dominante de sport et de loisirs, comprend une piste de karting, un bâtiment d'accueil et un bâtiment technique.

Le zonage Nk permet de faire évoluer cette activité, dans les limites fixées par la loi Littoral.

Dans ce secteur Nk, sont seuls admis :

- Les installations et aménagements légers directement et strictement liés aux besoins de la pratique des sports mécaniques exercée par le karting, ainsi que l'extension limitée des constructions existantes, dans une limite de 40 m² de surface de plancher, à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions annexes aux constructions existantes à la condition que la surface des annexes ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol. Les annexes devront être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer à moins de 20 mètres du bâtiment principal.

LES SECTEURS A DOMINANTE NATURELLE CORRESPONDANTS AUX INSTALLATIONS ET EQUIPEMENTS LEGERES DE SPORT, DE LOISIRS ET D'OUVERTURE AU PUBLIC : NL ET NL1

Un zonage NL est défini sur les secteurs à dominante naturelle couvrant les équipements sportifs légers, les sites de loisirs ainsi que les espaces ouverts au public.

Ces espaces aménagés contribuant à l'aération du tissu urbain des agglomérations et du village de Kroas Hent-Kéridreux participent également à la trame verte et bleue.

Près de 14 sites sont ainsi identifiés :

- Emprise de l'ancienne voie ferrée reconvertie en voie verte,
- Site de l'ancienne carrière de Kroas Hent,
- Les espaces publics aménagés dans le bourg de Combrit et Sainte Marine,
- La zone humide de Boneze,
- Le complexe sportif de Kéringal.

Il est à noter que les secteurs NL situés dans le périmètre de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable) bénéficient d'un indice spécifique « 1 » faisant référence aux dispositions réglementaires de l'AVAP.

Sont admis dans les secteurs NL et NL1 :

- Les installations et aménagements légers directement et strictement liés aux aires de jeux, de sport et de loisirs, ainsi que l'extension limitée des constructions existantes, à l'exception de toute autre installation et construction constitutive d'urbanisation.
- Les constructions annexes aux constructions existantes à la condition que la surface des annexes ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol. Les annexes devront être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer à moins de 20 mètres du bâtiment principal ;
- Les travaux et aménagements légers nécessaires soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques.

Tous projets de rénovation, reconstruction, extension de construction existante, constructions neuves, constructions d'annexe, et travaux divers sur éléments répertoriés, inclus dans le périmètre de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable) devra respecter le règlement de celle-ci.

LE SECTEUR CORRESPONDANT AU DOMAINE PUBLIC MARITIME ET FLUVIAL (HORS ESPACES REMARQUABLES) : Nm

La commune a identifié un secteur Nm qui correspond au domaine public maritime et fluvial.

Ce secteur couvrant uniquement la partie maritime et fluviale de la commune de Combrit, comprend les secteurs suivants :

- L'anse de Combrit,
- L'estuaire de l'Odet (en dehors des limites administratives du port de Sainte Marine),
- L'anse de Bénodet depuis l'Île Tudy jusqu'à la pointe de Combrit.

Ce secteur comporte notamment des mouillages autorisés dans le cadre d'arrêtés préfectoraux.

Sous réserve de prise en compte des préoccupations d'environnement et d'insertion dans les sites d'implantation et sous réserve de l'obtention préalable auprès de l'Etat d'un titre d'occupation approprié :

- Les aménagements et installations compatibles avec la vocation du domaine public maritime et fluvial naturel,
- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages d'accès au rivage, prise d'eau, émissaires en mers, réseaux divers...) lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les installations, constructions, aménagements d'ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

LES SECTEURS CORRESPONDANTS AUX LIMITES ADMINISTRATIVES DU PORT DE SAINTE MARINE : Np ET Np1

La commune a identifié un zonage Np correspondant aux limites administratives du port de Sainte Marine. Les limites administratives du port de Sainte Marine s'étendent en amont et en aval du Pont de Cornouaille, sur le domaine public fluvial et concernent les pontons du port de Sainte Marine ainsi que les mouillages autorisés.

Ce zonage Np englobe également les installations et aménagements maritimes (cales de mise à l'eau, voie d'accès...) situés au Sud du pont de Cornouaille.

Sont admis dans le secteur Np:

- Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, ouvrages d'accès au rivage, prise d'eau, émissaires en mers, réseaux divers...) lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les ouvrages et installations liés au fonctionnement du port de pêche et de plaisance.
- Les installations nécessaires aux établissements de cultures marines de production, dans le respect des dispositions du décret n° 2014-1608 du 26 décembre 2014, fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines.

Il est à noter que les secteurs Np situés dans le périmètre de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable) bénéficient d'un indice spécifique « 1 » faisant référence aux dispositions réglementaires de l'AVAP.

LE SECTEUR CORRESPONDANT AUX INSTALLATIONS ET CONSTRUCTIONS LIEES A LA STATION D'EPURATION : Nstep

La commune de Combrit est dotée d'une station d'épuration qui est située en discontinuité vis-à-vis d'une agglomération ou d'un village existant, au lieu-dit le Creac'h. Aussi, aucune extension d'urbanisation ne peut y être envisagée.

Toutefois, pour permettre une évolution du site, la commune a défini un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, classé en Nstep, sur les bâtiments et les installations existantes (bassins).

Sont admis dans le secteur Nstep :

- Les installations et aménagements directement et strictement liés aux besoins de la station d'épuration, ainsi que l'extension des constructions existantes, à l'exception de toute autre installation et construction constitutive d'urbanisation : mise aux normes, améliorations techniques...

- Les constructions annexes aux constructions existantes à la condition que la surface des annexes ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol. Les annexes devront être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et se situer à moins de 20 mètres du bâtiment principal.

CONCLUSION SUR LES ZONES NATURELLES

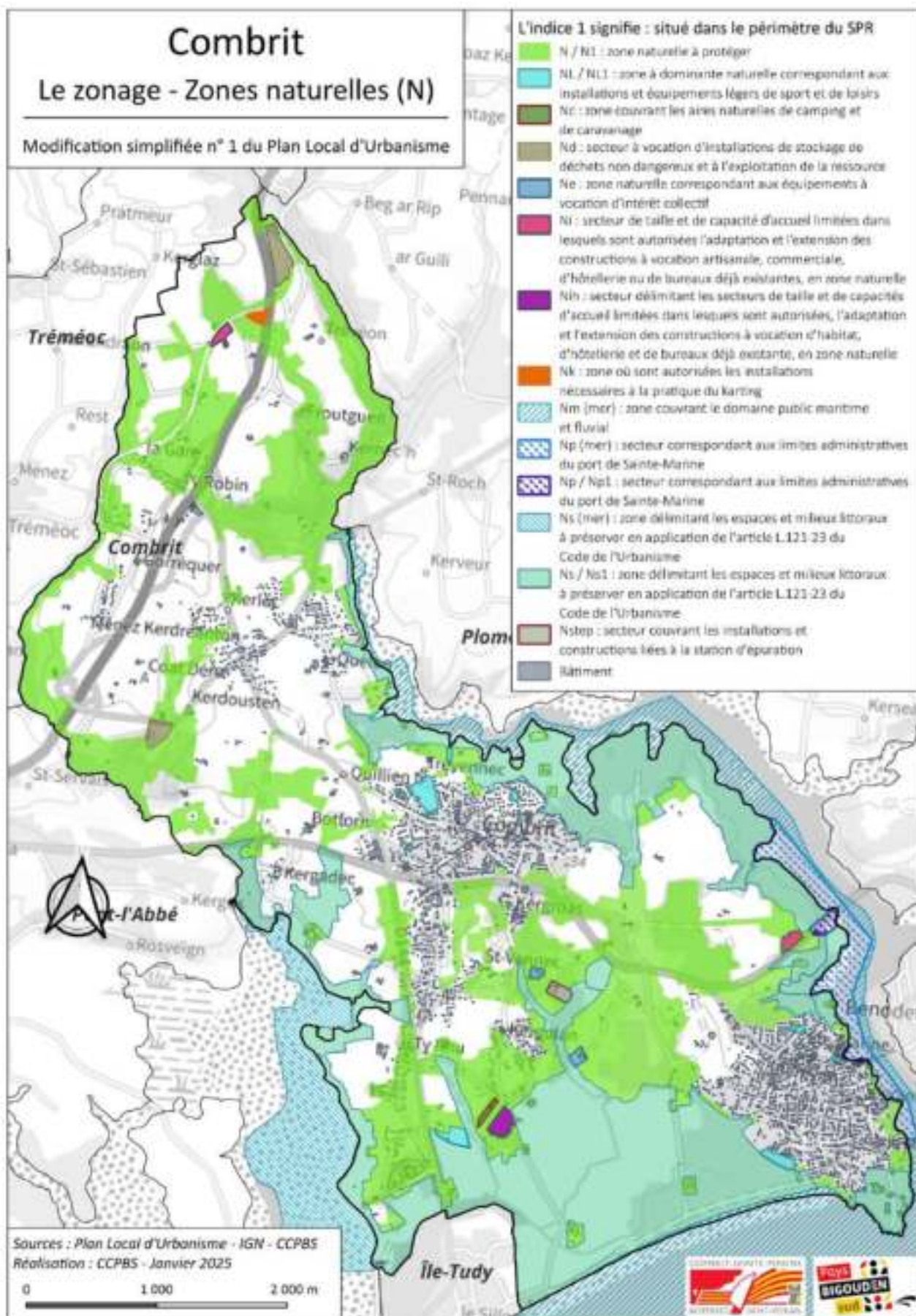
Les zones naturelles terrestres couvrent un total de près de 1280,96 hectares, soit environ 53,22 % de la superficie communale, contre seulement 769 Ha au POS (34,50%).

Cette augmentation significative s'explique par la redéfinition des espaces urbanisés de la commune – au travers du prisme de la loi Littoral – ce qui a conduit à zoner de nombreux ensembles d'habitat diffus en zone naturelle « N » et non plus en zone urbaine « U ».

Elle résulte également du déclassement de nombreux secteurs d'urbanisation future au POS (secteurs 1NA, 1NAb et 1NAc) en zone naturelle « N » au projet de PLU = secteurs sensibles d'un point de vue paysager et environnementale.

En dernier lieu, il convient de préciser que l'inventaire des zones humides sur le territoire communal a permis d'établir un maillage fin de la trame verte et bleue à l'échelle de l'espace rural, ce qui a conduit à définir des zones naturelles « N » sur de nombreux secteurs classés en NC (zone agricole) au POS.

Ces zones constituent l'armature de la trame verte (N et Ns surtout) et bleue et matérialisent les continuités écologiques qu'il convient de préserver.



Carte mise à jour lors de la procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée le 2 avril 2025

4.3.2. Les zones agricoles

Art. R. 123-7 du Code de l'Urbanisme : Les zones agricoles sont dites "zones A"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Sur la commune, elles comprennent les secteurs particuliers suivants :

- A1** : zone A située dans le périmètre de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable),
- Abc** : secteur délimitant les installations et constructions liées au parc botanique,
- Abn** : secteur délimitant les espaces paysagers non bâtis liés au parc botanique,
- Ai** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels sont autorisées l'adaptation et l'extension des constructions à vocation artisanale, commerciale ou de bureaux déjà existante, en zone agricole,
- Ao1** : zone réservée aux installations et constructions conchyliques située dans le périmètre de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable).

LES ZONES AGRICOLES DEDIEES PLEINEMENT A L'AGRICULTURE : A ET A1

L'agriculture demeure une activité importante que le PLU doit s'attacher à préserver. **La commune a ainsi souhaité confirmer la vocation agricole du territoire, par le classement en zone agricole (A) de tous les bâtiments d'exploitation en activité (cf. diagnostic agricole) et de la quasi-totalité des terres cultivées (hors zones naturelles remarquables au titre de la loi Littoral, et certaines qui sont incluses dans de grands ensembles en zones naturelles).**

La zone A est l'outil privilégié pour assurer la protection des terres agricoles et permettre la pérennité des outils de production. En dehors des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, n'y sont admis, en effet, que les bâtiments nécessaires à l'agriculture, ainsi que les logements de fonction des exploitants. Ces dispositions visent essentiellement à enrayer le phénomène de "mitage", c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural, préjudiciable à l'exercice des activités agricoles.

Il est à noter que les secteurs A situés dans le périmètre de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable) bénéficient d'un indice spécifique « 1 » faisant référence aux dispositions réglementaires de l'AVAP.

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL), SITUES EN ZONE AGRICOLE LIES AU PARC BOTANIQUE : Abc et Abn

La commune de Combrit identifie un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, lié au parc botanique de Cornouaille.

Situé en limite Ouest de la commune, le parc botanique de Cornouaille comprend plusieurs bâtiments liés à l'accueil, à la vente de produits horticoles ainsi que le jardin botanique qui accueille du public.

Afin de permettre une évolution de ce site, la commune a défini un STECAL comportant deux sous-secteurs, en fonction de la sensibilité du site et son artificialisation :

- La partie Est couvrant les bâtiments existants = classement en Abc
- La partie Ouest bordant des espaces naturels et occupés par le parc botanique = classement en Abn

Le classement en secteur Abn de la frange Ouest du parc botanique vise à préserver et conforter la continuité écologique au niveau du vallon, tandis que le zonage Abc permet d'autoriser des constructions et des installations liées au parc botanique et incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Sont admis en secteur Abc :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation d'un parc botanique et des activités connexes, y compris les constructions destinées à la vente de végétaux et à l'accueil du public,
- Le changement de destination des bâtiments existants pour des activités liées et nécessaires à l'exploitation d'un parc botanique.
- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface.

Sont admis en secteur Abn :

- Les travaux et aménagements légers nécessaires soit à la conservation, à la protection ou à la gestion d'un parc botanique, soit à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques.
- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la constitution de réserves d'eau à usage agricole, sous réserve qu'ils ne modifient pas fondamentalement le régime des eaux de surface,
- Les constructions annexes aux constructions existantes à la condition que la surface des annexes ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol.

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL), SITUES EN ZONE AGRICOLE : Ai

Ces STECAL ont été créés afin de permettre à 3 activités économiques d'évoluer, au sein de la zone agricole.

Il s'agit des sites suivants :

- La zone d'activités de Ty Robin qui comporte plusieurs bâtiments à vocation d'activités,
- Le garage automobile situé en bordure de la RD n°785, à Kerhom,
- Le restaurant situé à Kerhor, dans le haut Combrit.

Sont admis en secteur Ai :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **L'extension des bâtiments d'activités existants (construction accolée) et le changement de destination**, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
L'extension ne sera autorisée que sous réserve :
 - qu'elle concerne un bâti d'activité et démontre sa bonne intégration dans le site.
 - que la surface créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes, à condition que la surface de plancher soit supérieure à 50 m² :
 - 30 % de la surface de plancher existante ou de l'emprise au sol existante, suivant ce qui est le plus favorable au pétitionnaire, à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
 - ou 50 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
- L'extension des bâtiments à usage commercial **dans une limite de 10% de la** surface de vente existante.
- **L'aménagement, dans le volume existant**, des constructions existantes, ainsi que l'aménagement, **sans changement de destination**, de bâtiments annexes existants : granges, garages, ...
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

LE SECTEUR TERRESTRE LIE AUX ACTIVITES AQUACOLEES ET CONCHYLICOLES : Ao1

La commune accueille sur son territoire une activité ostréicole au niveau du Haffond qui comprend, pour sa partie terrestre, un bâtiment de stockage et de transformation des coquillages.

Il est à noter que l'intégralité du secteur Ao1 est situé dans le périmètre de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable).

Sont admis en secteur Ao1 :

Dans le respect des articles R.923-9 et suivants du code rural et de la pêche maritime, fixant le régime des autorisations des exploitations de cultures marines :

- Les cales,
- Les quais de chargement et de déchargement avec les terre-pleins attenants,
- Les bassins submersibles,
- Les bassins insubmersibles si l'impossibilité de les construire sur le domaine terrestre est démontrée,
- La couverture pour mise aux normes des bassins insubmersibles et pour des bâtiments d'exploitation existants.

Sous réserve de démontrer l'impossibilité de **les** construire sur le domaine terrestre :

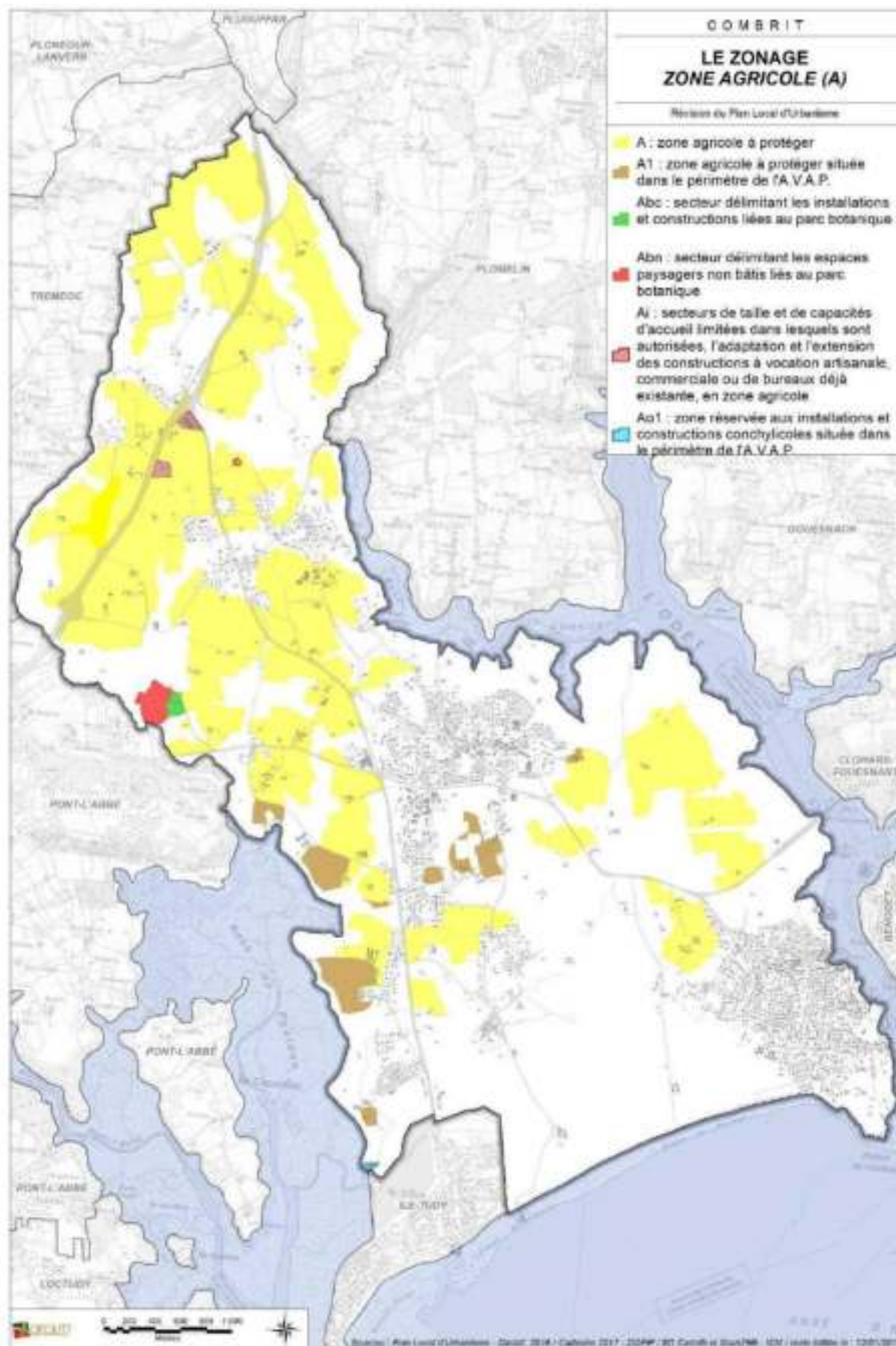
- Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau qui pourront comprendre :
 - Des bâtiments d'exploitation pour des activités telles que : lavage, détroquage, triage, calibrage, emballage et stockage, et intégrés aux bâtiments à ceux-ci des locaux de gestion tels que bureaux, vestiaires, sanitaires, salle commune,
 - Des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10% de la surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20m² dans le cas d'établissements de plus faible importance.

Tous projets de rénovation, reconstruction, extension de construction existante, constructions neuves, constructions d'annexe, et travaux divers sur éléments répertoriés, inclus dans le périmètre de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable) devra respecter le règlement de celle-ci.

CONCLUSION SUR LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles couvrent un total de près de 769,22 hectares, soit environ 31,95% de la superficie communale, contre 1 272 hectares au POS (soit 57 % de la superficie communale).

Cette diminution s'explique par la redéfinition des espaces naturels – au travers du prisme de la Trame Verte et Bleue – ce qui a conduit à zoner de nombreux ensembles d'intérêt écologique (les vallons et les zones humides) en zone naturelle et non plus en zone agricole.



Carte mise à jour lors de la procédure de modification n°2 du PLU approuvée le 28 mars 2024

4.3.3. L'évolution du bâti en zones naturelles et agricoles

Le Code de l'Urbanisme, au travers de son article L.151-12, dispose que :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

La municipalité a choisi d'appliquer cette possibilité dans le PLU, afin de permettre au bâti de l'espace rural d'évoluer.

Ainsi, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour ce faire, le règlement écrit précise :

- la **zone d'implantation des annexes** (20 m maximum de l'habitation), ce qui évite le mitage de l'environnement mais est suffisant pour permettre de réaliser des constructions abritant des animaux, du bois ou du matériel tout en permettant les circulations de véhicules autour ;
- **l'emprise au sol** : limitée pour les extensions à **30%** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U ou **50 m²** de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U., et à **20 m² d'emprise au sol pour les annexes** ;
- **la densité** : il peut y avoir **une ou plusieurs extensions** dès l'instant que la somme totale des extensions ne dépasse pas **50 m²** et 250 m² de surface de plancher (initiale + extension).
- les **conditions de hauteur** : les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur de l'habitation et les annexes ne peuvent pas dépasser **4 mètres**.

LES POSSIBILITES DE CHANGEMENT DE DESTINATION

Le Code de l'Urbanisme au travers de son article L.151-11 donne également la possibilité, aux communes qui le souhaitent, « **de désigner dans les zones agricoles et naturelles « les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».**

Le changement de destination est soumis :

- en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- en zones naturelles, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Définition des critères retenus par la commune :

Intérêt architectural et patrimonial local :

- Typologie bâtie :
 - Construction d'avant 1950 : anciens bâtiments ruraux traditionnels attachés ou non à des habitations (anciennes fermes de type longères et ses dépendances, granges, crèches...)
- Matériaux : une maçonnerie essentiellement en **pierres de taille ou de moellons** (pouvant avoir été enduites)
- Eléments de modénature : linteaux en pierre taillées, menuiseries particulières

Intérêt du changement de destination :

- Destination actuelle : ne pas être une habitation
- Etat de conservation : ne pas être une ruine = disposer de **l'essentiel des murs porteurs**

Desserte par les réseaux :

- Présence des réseaux de capacité suffisante nécessaire : eau potable, électricité, voirie d'accès, et **existence ou possibilité d'assainissement individuel.**

Agriculture :

- Les bâtiments **ne doivent pas être des bâtiments agricoles 'actifs' où se trouver sur une exploitation**, afin de ne pas occasionner de gêne et compromettre l'activité agricole. Le changement de destination dans le cadre de l'activité agricole est autorisé et ne nécessite pas le repérage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Environnement :

- Risques et nuisances : **ne pas être situé dans un secteur à risque naturel** (inondation, submersion marine, mouvements de terrain ...) ou dans un périmètre de protection de captage ou prise d'eau potable ;
- Environnement naturel : **ne pas être situé en zone humide.**

Application

Sur Combrit, **138 bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial ont ainsi été répertoriés sur la commune. Ils se répartissent surtout dans le Sud du territoire.**

Cet inventaire a été réalisé par une personne indépendante missionnée par la commune de Combrit. Ainsi, chaque bâtiment inventorié a fait l'objet d'une vérification sur place et d'une fiche individuelle.

Ces bâtis ont vocation à permettre la création de nouveaux logements ou de nouvelles activités

économiques en secteur rural. Ils ont également vocation à permettre l'extension d'une habitation existante accolée.

N.B. : Il est à noter que le fait d'identifier un bâtiment ne donne pas l'accord sur son changement de destination, mais offre la possibilité d'en faire la demande (qui pourra être acceptée ou refusée, et devra faire l'objet d'un examen préalable en commission préfectorale : CDPENAF pour les demandes situées en zone agricole / CDNPS pour celles situées en zone naturelle).



Exemples de bâtiments inventoriés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

4.3.4. Les zones urbaines

Art. R. 123-5 du Code de l'Urbanisme : Les zones urbaines sont dites "zones U".

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Sur la commune de COMBRIT, 4 types de zones urbaines sont définis :

- Une zone **UH** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 9 secteurs :

UHa1 : secteur couvrant en partie les centres anciens du bourg et de Sainte Marine, et qui correspond à un type d'urbanisation dense, en ordre continu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat – secteur situé dans le périmètre de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable)

UHb : secteur d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat, et qui correspond aux extensions urbaines des centres anciens.

UHb1 : secteur UHb situé dans le périmètre de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable).

UHba : secteur urbain densité moyenne, en ordre continu ou discontinu, à vocation d'habitat et d'activités compatibles – site de Kerdual

UHba1 : secteur UHba situé dans le périmètre de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable).

UHc : secteur d'urbanisation de densité moyenne à aérée en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat, et correspondant aux périphéries des agglomérations, au village de Kroas Hent ainsi qu'aux ensembles bâtis traditionnels en secteur rural.

UHc1 : secteur UHc situé dans le périmètre de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable)

UHc2 : secteur d'urbanisation correspondant aux secteurs déjà urbanisés

UHs : secteur de construction discontinue dans des sites sensibles

UHs1 : secteur UHs situé dans le périmètre de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable).

- Une zone **UE** à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général, dont 1 secteur **UE1** situé dans le périmètre de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable)

- Une zone **Ui** à vocation d'activités économiques, divisée en 2 secteurs :

Ui : secteur à vocation d'activités économiques,

Uic : secteur à vocation d'activités commerciales.

- Une zone **UL** à vocation de camping et de loisirs légers.

Tous les terrains mis en U sont soit raccordés ou raccordables au réseau d'assainissement collectif, soit aptes à l'assainissement individuel. (Voir annexes sanitaires du P.L.U.), et la commune a vérifié que les réseaux d'eau potable et d'électricité sont suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins des futures constructions.

L'ensemble de la réflexion menée pour déterminer les secteurs constructibles s'appuie sur un travail minutieux de l'existant, un respect des principes édictés par la loi Littoral et une application des orientations arrêtées dans le PADD.

Ainsi, l'objectif premier est de privilégier la production de nouveaux logements au sein de l'agglomération du bourg de Combrit, pôle d'urbanisation principal de la commune.

Il s'agit également de favoriser un développement résidentiel maîtrisé et progressif au sein et en périphérie de l'agglomération de Sainte Marine et du village de Kroas Hent-Kéridreux.

Il est à noter qu'une meilleure application de la Loi Littoral par rapport au POS, et un souci d'économie de consommation d'espaces, ont conduit à zoner tout le reste des secteurs d'habitat diffus en A ou N.

LE POLE URBAIN PRINCIPAL DU TERRITOIRE : L'AGGLOMERATION DU BOURG DE COMBRIT

L'agglomération du bourg de Combrit constitue le pôle urbain principal du territoire et dont les fonctions répondent aux besoins des habitants.

La délimitation des zones urbaines de l'agglomération du bourg de Combrit s'appuie sur l'analyse établie dans le cadre de l'application des dispositions de la loi Littoral, en matière d'extension de l'urbanisation en continuité.

Cette analyse a permis de délimiter une enveloppe urbaine dans laquelle on retrouve les espaces urbanisés présentant une densité bâtie significative mais également des emprises foncières non bâties mais englobées dans le tissu urbain existant de l'agglomération.

Cette enveloppe urbanisée comporte d'une part le noyau urbain ancien du bourg et ses extensions pavillonnaires en direction de l'anse de Combrit et de la RD n°44 et d'autre part le vaste secteur à vocation d'activités, d'équipements et d'habitat localisé au Sud de la RD n°44 au sein des quartiers de Croas Ver, Kerbénoën et Menez Noaz.

Comptabilisant près de 150 hectares, cette enveloppe urbaine comporte également des espaces et emprises non urbanisés tels que les parcs publics, les dents creuses de faible dimension ou des parcelles agricoles encore exploitées.

Aussi, il ressort que ces espaces non bâtis situés dans l'enveloppe urbaine ne répondent pas tous aux critères qualifiant une zone U. De ce fait, en fonction des vocations futures retenues par la commune, ils peuvent revêtir un zonage AU, A ou N.

LES CENTRES ANCIENS DENSES : LE ZONAGE UHa1

La zone UHa1 correspond à un type d'urbanisation dense en ordre continu, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Cette zone comprend 2 secteurs :

- Le cœur de bourg de Combrit autour de l'Eglise et de la Mairie,
- Les abords du vieux port de Sainte Marine

Le zonage UHa1 définit des principaux urbanistiques visant à reproduire la forme urbaine en place, à savoir l'alignement, la mitoyenneté et des hauteurs relativement importantes. La densité n'y est pas règlementée. La hauteur maximale au faîtage est de 11 mètres contre 7 mètres pour les constructions d'expression contemporaine.

En raison de la forte densité du bâti, il existe peu d'emprises foncières mobilisables au sein de ce zonage UHa1. L'évolution du tissu urbain passe par des opérations de rénovation ou de requalification urbaine.



Ce zonage UHa étant intégralement couvert par le périmètre de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable), il fait l'objet d'un indice spécifique « 1 » faisant référence à l'AVAP.

Tout projet de rénovation, reconstruction, extension de construction existante, constructions neuves, constructions d'annexe, et travaux divers sur éléments répertoriés, inclus dans le périmètre de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable) devra respecter le règlement de celle-ci.

LES QUARTIERS PERICENTRAUX DES AGGLOMERATIONS : UHb ET UHb1

Les secteurs UHb et UHb1 correspondent à un type d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Les secteurs UHb indicés « 1 » sont situés dans le périmètre de l'AVAP (Futur Site Patrimonial Remarquable).

Ils correspondent aux extensions urbaines des centres anciens du bourg de Combrit et de Sainte Marine :

- Pour l'agglomération du bourg de Combrit, cette zone UHb recouvre l'ensemble des extensions du bourg de Combrit, à l'exception des secteurs urbanisés situés à proximité de l'anse de Combrit et ceux localisés au Sud de la RD n°44.
- Pour l'agglomération de Sainte Marine, cette zone UHb recouvre les quartiers d'habitat de densité moyenne : Petit Bourg, Poultusqui, le Roz, Malakoff et Kerobistin.



Couvrant une superficie de près de 114 hectares, ces secteurs sont marqués par un tissu urbain de densité moyenne à aérée dans lequel les potentiels de densification sont relativement importants.

Aussi, les dispositions réglementaires inscrites dans le règlement écrit du PLU, favorisent cette densification au travers notamment :

- d'une implantation des constructions entre 0 et 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques,
- d'une implantation des constructions, soit en ordre continu, soit en ordre discontinu, par rapport aux limites séparatives,
- d'une emprise au sol des constructions de 70%, ce qui permet la réalisation d'opérations denses, dans le respect des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères des bourgs de Combrit et de Sainte Marine,
- d'une hauteur maximale au faîtage de 11 mètres permettant la réalisation d'opérations d'habitat collectif.

Sont exclus des zonages UHb et UHb1, tout en faisant partie de l'enveloppe de l'agglomération :

- les secteurs non bâtis d'une certaine superficie, compris dans l'enveloppe urbaine du bourg de Combrit (classement en 1AUhb avec des OAP),
- les zones humides et espaces publics qui constituent des coulées vertes au sein de l'agglomération du bourg de Combrit et classés en NL au PLU.

Les secteurs UHb et UHb1 regroupent donc des parcelles déjà urbanisées, donc bâties, ou des espaces libres (dents creuses ou îlots) disposant de tous les réseaux en capacité suffisante pour permettre une urbanisation immédiate.

UN SECTEUR PERICENTRAL A DENSIFIER SUR LE SITE DE KERDUAL : UHba ET UHba1

Les secteurs UHba et UHba1 correspondent à un type d'urbanisation à densifier pour l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat.

Le secteur UHba indicé « 1 » est situé dans le périmètre de l'AVAP (Futur Site Patrimonial Remarquable).

Ces secteurs couvrent l'îlot partiellement urbanisé localisé au Sud du cœur de bourg, dans le secteur de Kerdual ; cet îlot dont le cœur présente un potentiel important de densification est limité au Nord par la rue de Kerdual, à l'Est par la rue de Poul Ar Vern et à l'Ouest par l'impasse des Tourterelles.

Afin d'assurer une urbanisation cohérente du site, une Orientation d'Aménagement et de Programmation est définie sur ce site.

En outre, les dispositions réglementaires correspondantes à ce secteur s'inscrivent dans une logique de densification et d'urbanisation cohérente, au travers :

- d'une prise en compte des conditions de desserte du site,
- d'une implantation des constructions entre 0 et 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques,
- d'une implantation des constructions, soit en ordre continu, soit en ordre discontinu, par rapport aux limites séparatives,
- d'une emprise au sol des constructions de 70%, ce qui permet la réalisation d'opérations denses, dans le respect des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères des bourgs de Combrit et de Sainte Marine,
- d'une hauteur maximale au faîtage de 11 mètres permettant la réalisation d'opérations d'habitat collectif.

LES QUARTIERS PERIPHERIQUES DES AGGLOMERATIONS, DU VILLAGE DE KROAS HENT-KERIDREUX ET DES SECTEURS DEJA URBANISES : UHc, UHc1 et UHc2

Le zonage UHc constitue un secteur d'urbanisation de densité moyenne à aérée en ordre discontinu, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Le secteur UHc indicé « 1 » est situé dans le périmètre de l'AVAP (Futur Site Patrimonial Remarquable).

Le secteur UHc indicé « 2 » correspond aux secteurs déjà urbanisés (SDU).



Couvrant une superficie de plus de 180 hectares, cette zone urbanisée est marquée par un tissu bâti fortement hétérogène associant un habitat pavillonnaire sous forme de lotissement, de l'habitat pavillonnaire aéré et un bâti ancien d'origine agricole.

Ces secteurs UHc et UHc1 concernent sur la commune de Combrit :

- La périphérie urbanisée de l'agglomération du bourg de Combrit, dans les secteurs de Kerbénoën, de Kergroas et de Menez Noaz,
- La périphérie urbanisée de l'agglomération du bourg de Combrit, située à proximité de l'anse de Combrit.
- L'urbanisation rétro littorale de l'agglomération de Sainte Marine (Pen Alle Bereven et Bereven) ainsi que les secteurs urbanisés situés dans les espaces proches du rivage (les Helles, Pen Morvan et le Moguer).
- Le village de Kroas Hent-Kéridreux formé de quelques noyaux urbains anciens d'origine agricole et d'un tissu urbain pavillonnaire de densité moyenne à aérée.
- Les secteurs déjà urbanisés (SDU) de Kerlec et Kergulan formés de noyaux anciens d'origine agricole denses et compacts et d'un habitat pavillonnaire plus lâche.



Les secteurs UHc, UHc1 et UHc2 regroupent donc des parcelles déjà urbanisées, donc bâties, ou des espaces libres (dents creuses ou îlots) disposant de tous les réseaux en capacité suffisante pour permettre une urbanisation immédiate.

L'analyse des potentiels fonciers à l'échelle des périphéries des deux agglomérations, du village de Kroas Hent-Kéridreux et des secteurs déjà urbanisés met en évidence des gisements conséquents, pouvant être mobilisés, en vue d'une densification des enveloppes urbaines.

Cette réflexion s'inscrit en cohérence avec les objectifs exprimés par le SCOT de l'Ouest Cornouaille qui

visent à produire près de 45% des nouveaux logements au sein des enveloppes urbaines.

Aussi, vis-à-vis du document d'urbanisme annulé en 2008, les règles relatives à la densité sont sensiblement assouplies au travers notamment :

- la suppression du coefficient d'occupation des sols de 0,30,
- la possibilité, pour des projets d'ensemble, de recourir à des implantations par rapport aux voies différentes de la règle initiale,
- la possibilité d'édifier des constructions en limite séparative,
- d'une emprise au sol des constructions de 50%, ce qui permet de viser une certaine densité tout en respectant les caractéristiques architecturales, urbaines, paysagères et techniques (recours à l'assainissement individuel) des sites.

LES SECTEURS D'URBANISATION DE DENSITE MOYENNE A AEREE, PROCHE DE L'ESTUAIRE DE L'ODET : UHs ET UHs1

Les secteurs UHs et UHs1 correspondent à un type d'urbanisation de densité moyenne à aérée en ordre discontinu, proche de l'estuaire de l'Odét et destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Le secteurs UHs indicé « 1 » est situé dans le périmètre de l'AVAP (Futur Site Patrimonial Remarquable).



Aussi, dans le cadre du diagnostic de l'AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, future site patrimonial remarquable), les espaces urbanisés bordant la rue des Glénan et la rue du Phare à Sainte Marine, ont été identifiés comme ensemble paysager, architectural et urbain de qualité.

De ce fait, ces ensembles urbanisés combinant à la fois une forte densité de constructions et un accompagnement paysager (jardins et parcs) témoignent du passé balnéaire de Sainte Marine et participent pleinement à la qualité du site urbain.

Le projet de PLU reconnaît le caractère urbanisé de cet espace, tout en tenant compte des dispositions de l'AVAP. De ce fait, des zonages UHs et UHs1 sont définis sur cet ensemble urbanisé à fort enjeu paysager, de manière à permettre uniquement des évolutions mineures des constructions existantes, notamment les extensions limitées des constructions existantes et la création d'annexes.

LES ESPACES DESTINES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET GENERAL : UE

Les espaces dédiés aux équipements publics ou d'intérêt général sont identifiés par un zonage spécifique, «UE», afin d'y établir des règles spécifiques d'aménagement concernant l'occupation des sols, l'implantation des constructions ou les hauteurs.



Ce zonage UE rassemble les principaux espaces hébergeant des équipements publics ou d'intérêt général sur le territoire de Combrit à dominante sportive, culturelle ou de santé. Il comprend un secteur UE1 situé dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.

Ils sont tous situés au sein ou en continuité de l'urbanisation des agglomérations existantes.

Le projet de PLU identifie trois secteurs en UE, UE1 :

- le cimetière ainsi que le bâtiment communal et l'espace public situé au Sud-Est de l'agglomération du bourg de Combrit,
- le pôle sportif et culturel du bourg de Combrit, à Croas Ver, qui comprend la salle multifonctions, deux terrains de football, une aire de pétanque ainsi que la médiathèque. Il comprend également le centre d'hébergement et d'accueil du public « OEPA » (centre d'éducation populaire d'Antony).
- L'EPAHD de Kerborc'his situé dans le bourg de Combrit. L'emprise qui avait initialement été classée en zone UE1 afin de permettre son extension a finalement été reclassée en zone Uhb1 dans le cadre de la modification n°2 du PLU.

Il est à noter que plusieurs équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas identifiés en UE, dans la mesure où ils s'inscrivent au sein du tissu urbain existant (les équipements scolaires ou administratifs).

En outre, certains équipements publics ou d'intérêt général dont la vocation peut évoluer dans les années futures sont classés en UH, de manière à favoriser une mixité des fonctions urbaines.

LES ESPACES DESTINES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES : Ui ET Uic

Les zones d'activités économiques (hors zones portuaires) sont identifiées par un zonage spécifique « Ui », afin d'y établir des règles spécifiques d'aménagement concernant l'occupation des sols, l'implantation des constructions ou les hauteurs.



La commune de Combrit comporte plusieurs secteurs destinés aux activités économiques. Elles présentent ainsi des typologies différentes selon les activités qui s'y déploient.

Afin de garantir une plus grande lisibilité des zones d'activités économiques d'un point de vue fonctionnel et morphologique, le projet de PLU comporte 2 secteurs spécifiques pour les activités économiques déjà existantes :

- Ui : secteur à vocation industrielle, artisanale, de bureaux ou d'hébergement hôtelier,
- Uic : secteur à vocation commerciale, artisanale, d'hébergement hôtelier et de bureaux,

Le secteur Ui comprend la zone d'activités économique communautaire de Kerbénoën, située en bordure

de la RD n°44, en continuité de l'agglomération du bourg de Combrit. Cette zone, occupée par une quinzaine d'entreprises est dominée par des activités artisanales, industrielles et de services.

Cette zone a fait l'objet d'une extension dans le prolongement de la zone d'activités existante, pour 9 lots supplémentaires. Aussi, ces parcelles sont incluses dans la zone Ui du PLU.

Il est à noter que cette zone d'activités accueille également une déchèterie intercommunale.

Le secteur Uic couvre le périmètre retenu par le SCOT dans le cadre de la ZACOM (Zone d'Aménagement Commerciale) du Lannou.

Ce secteur, du fait de sa spécificité commerciale, bénéficie d'un règlement adapté.

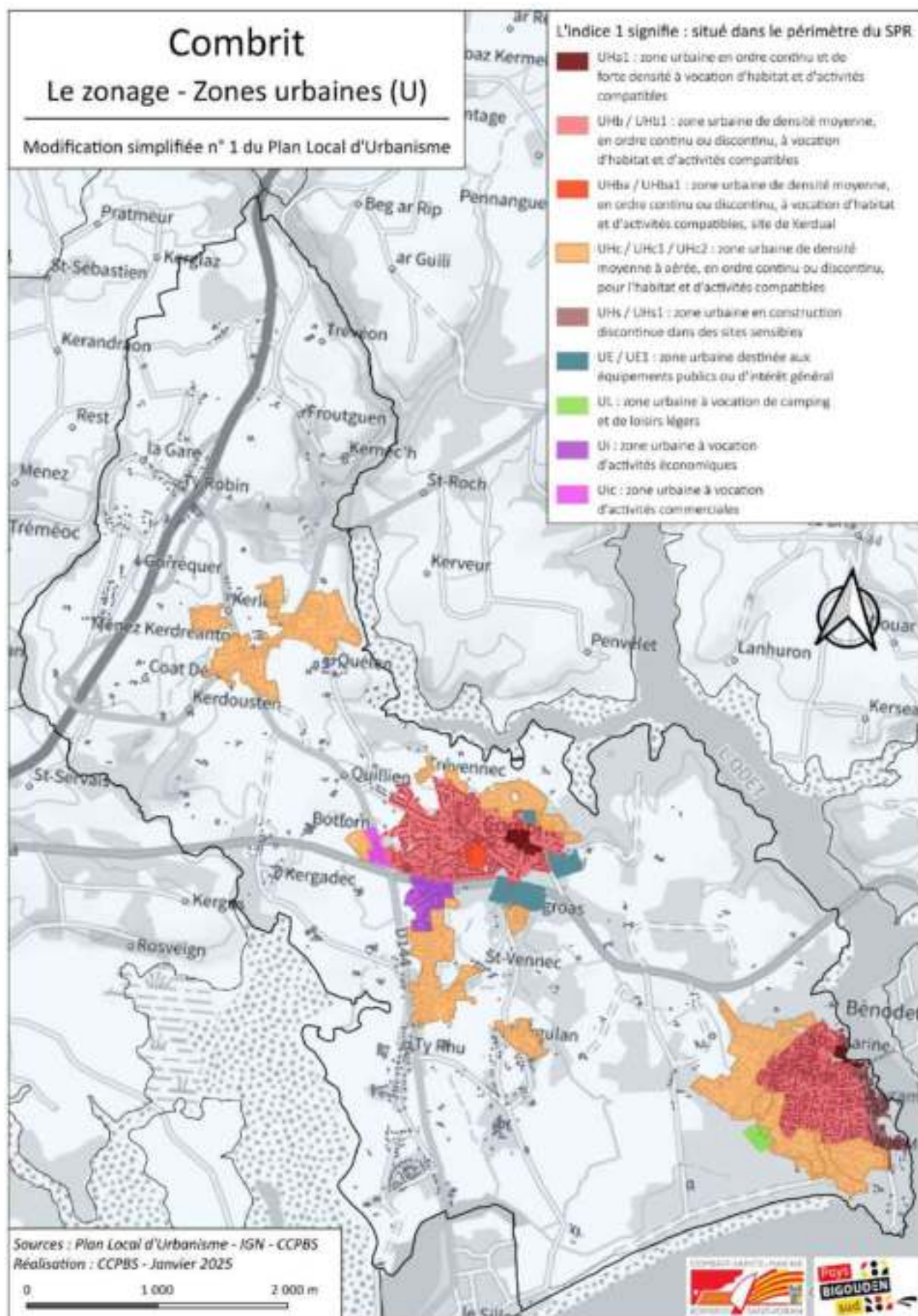
Il englobe la grande surface alimentaire, les espaces techniques attenants, la station-service ainsi que le garage automobile, situés à proximité du carrefour du Lannou.

LES ESPACES DESTINES AUX ACTIVITES DE CAMPINGS ET DE LOISIRS LEGERS : UL

La zone UL correspond à un secteur destiné aux activités de campings, de parcs résidentiels de loisirs et de villages vacances, situé en continuité de l'agglomération de Sainte Marine.

Ce zonage concerne le site d'hébergement de plein air des Helles.

La délimitation de ce secteur UL tient compte du périmètre figurant dans l'arrêté préfectoral du 06 décembre 2012 et qui comporte 136 emplacements.



Carte mise à jour lors de la procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée le 2 avril 2025

4.3.5. Les zones à urbaniser

Art. R. 123-6 du Code de l'Urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- ***Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Ce sont les zones dites « 1AU ».***
- ***Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Ce sont les zones dites « 2AU ».***
- **La zone 1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 6 secteurs :
 - 1AUhb** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité forte à moyenne,
 - 1AUhc** : secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, de densité moyenne,
 - 1AUhc1** : secteur 1AUhc situé dans le périmètre de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable)
 - 1AUhc2** : secteur à vocation d'habitat de type résidence démontable
 - 1AUi** : secteur à vocation d'activités économiques,
 - 1AUia1** : secteur à vocation d'activités artisanales et de services (hors commerces) situé dans le périmètre de l'AVAP (futur Site patrimonial Remarquable),
 - 1AUic** : secteur à vocation d'activités commerciales.

Tous les terrains mis en 1AU sont raccordés ou accordables au réseau d'assainissement collectif. (Voir annexes sanitaires du P.L.U.), et la commune a vérifié que les réseaux d'eau potable et d'électricité sont suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins des futures constructions.

En revanche, les terrains pour lesquels un renforcement ou une extension des réseaux (eau potable, électricité, voirie, réseau de défense incendie et le cas échéant d'assainissement) est nécessaire préalablement à leur urbanisation ont été zonés en 2AU.

Ces secteurs 2AU constituent des réserves foncières intéressantes, dont l'ouverture à l'urbanisation dépendra de la municipalité (via une procédure de modification du P.L.U).

Globalement, en comparaison avec les documents d'urbanisme antérieurs, les zones à urbaniser ont été fortement réduites ; en effet, une relecture globale des zonages a été faite afin de mettre en U tous les secteurs aujourd'hui physiquement bâtis, ainsi que ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

En outre, le respect du principe de continuité issu de la loi Littoral a conduit la commune à déclasser de nombreux secteurs à vocation d'habitat ou d'activités situées en discontinuité vis-à-vis des agglomérations existantes.

LES FUTURES ZONES A URBANISER A VOCATION D'HABITAT PRINCIPALEMENT : 1AUhb, 1AUhc, 1AUhc1 ET 2AUh

Les questions relatives aux extensions d'urbanisation en continuité des agglomérations et villages sont détaillées au chapitre consacré à l'étude de la compatibilité du P.L.U. avec la loi Littoral (chapitre 6.4).

Il est important de préciser que la délimitation et le choix des nouveaux secteurs à urbaniser s'est également opéré sur le critère de la présence de réseaux. La présence à la périphérie des terrains retenus comme urbanisables du réseau de collecte des eaux usées (dont il est fait mention dans les annexes) a particulièrement été prise en compte dans le choix des zones. Quant aux réseaux souples (électricité et téléphone) la structure même de ces réseaux permet une plus grande flexibilité.

Les zones 1AUh comportent un secteur spécifique indicé «1 » relevant du périmètre de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable).

Les secteurs 1AUhb et 1AUhc pour certains déjà matérialisés dans les documents d'urbanisme antérieurs, sont destinés à venir renforcer la structure de l'urbanisation des agglomérations et du village de Kroas Hent-Kéridreux.

Les secteurs 1AUhb, 1AUhc, 1AUhc1 et 1AUhc2 sont les zones à urbaniser en priorité. La collectivité a élaboré des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur ces secteurs. Sur l'ensemble des zones 1AUhb, 1AUhc, 1AUhc1 et 1AUhc2 afin de cadrer le futur aménagement, des principes ont été affichés en matière de densité, de logements sociaux, de desserte automobile, de cheminements doux et d'aménagements paysagers.

Au total, conformément aux prospectives de développement à l'horizon 2035, les zones à urbaniser dédiées à l'habitat représentent :

- environ 6 hectares pour les secteurs 1AUhb
- environ 9,74 hectares pour les secteurs 1AUhc
- environ 1,11 hectare pour le secteur 1AUhc1
- environ 1,47 hectares pour le secteur 1AUhc2
- environ 3,34 hectares pour le secteur 2AUh

Comme cela est expliqué en partie « 4.2.2. Bilan du potentiel du projet de PLU », le présent projet comptabilise donc **22,72 hectares en zone AUh (cette donnée diffère légèrement des potentiels fonciers dans la mesure où ces derniers ne prennent pas en compte les voiries, les espaces à protéger ainsi que les espaces bâtis situés dans les zones 1AUh).**

Il est important de souligner que le projet de la municipalité reste dans une proportion très raisonnable au regard de la superficie globale de la commune : environ 1% de la surface communale. Il faut aussi souligner que le présent PLU matérialise beaucoup moins de zones disponibles à vocation d'habitat (AUh) que les documents d'urbanisme antérieurs.

LES FUTURES ZONES D'HABITAT PREVUES AU SEIN ET EN PERIPHERIE DE L'AGGLOMERATION DU BOURG DE COMBRIT

2 zones 1AUhb, 4 zones 1AUhc, 1 zone 1AUhc1, 1 zone 1AUhc2 et 1 zone 2AUh sont prévues dans le PLU pour favoriser un développement urbain cohérent de l'agglomération du bourg de Combrit.

Conformément aux orientations du PADD qui expriment une volonté de renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération du bourg en visant une production de près de 50% des logements sur la commune, le projet de PLU prévoit des secteurs d'urbanisation à vocation d'habitat importants au sein ou en continuité du bourg.

Du Nord au Sud de l'agglomération du bourg, ces futures zones à vocation d'habitat et d'activités compatibles se décomposent de la manière suivante :

- **La zone 1AUhc de Ty Scoul (0,92 ha)**

Le développement de l'urbanisation de la frange Nord de l'agglomération vise à fermer l'urbanisation existante en limitant l'étalement bâti en direction des espaces naturels bordant l'anse de Combrit.

Cette zone, située à environ 800 mètres du cœur de bourg, est occupée par une prairie.

La délimitation de cette zone s'inscrit en deçà de la ligne de crête surplombant l'anse de Combrit, de manière à limiter l'impact des nouvelles constructions depuis la rive opposée.

Au-delà de cette zone 1AUhc, le projet de PLU prévoit un zonage à dominante naturelle de façon à préserver les rives de l'anse de Combrit et ménager une bande tampon entre l'urbanisation du bourg et l'anse.

- **La zone 1AUhc d'Hent Bot Enez (0,56 ha)**

Cette zone 1AUhc se positionne à environ 700 mètres du cœur de bourg de Combrit, à l'interface entre une urbanisation aérée et les espaces naturels donnant sur l'anse de Combrit. Occupée par un jardin d'agrément, cette zone d'habitat futur vise à achever l'urbanisation existante, considérant que les espaces situés au Nord sont protégés au titre de la zone naturelle.



Photographie aérienne oblique des zones d'Hent Bot Enez et Ty Scoul

- **La zone 2AUh de Trevennec (3,34 ha)**

Cette zone 2AUh s'inscrit en périphérie Nord-Ouest de l'agglomération du bourg de Combrit. Il s'agit d'un secteur de développement pour l'habitat et les activités compatibles, à moyen et long terme.

Les réseaux existants localisés en périphérie de la zone, n'ont aujourd'hui pas les capacités nécessaires pour desservir les constructions à implanter.

Occupée par des parcelles en culture et une ancienne exploitation agricole, cette zone constitue une urbanisation privilégiée du bourg à échéance 15 – 20 ans.

Il est à noter qu'une partie de l'emprise foncière de cette zone 2AUh est concernée par un secteur paysager à protéger aux abords de l'ancienne exploitation agricole et par une continuité écologique reliant la zone humide de Bonèze à l'anse de Combrit. Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, l'Orientation d'Aménagement de Programmation devra tenir compte de ces dispositions.

- **La zone 1AUhb de la route de Quimper (4,95ha)**

Positionnée à l'Ouest de l'agglomération du bourg de Combrit, cette zone constitue l'extension privilégiée de l'agglomération à court et moyen terme, à environ 900 mètres du cœur de bourg.

Localisée de part et d'autre de la route de Quimper, axe routier stratégique à l'échelle de l'agglomération, cette zone s'inscrit dans le prolongement de l'urbanisation existante et des lotissements de Trevennec et d'Hent Korniguelou.

Occupée par plusieurs parcelles agricoles et quelques jardins d'agrément, cette zone d'urbanisation future présente une topographie relativement plane, propice au développement de l'habitat. La mise à jour de l'inventaire des zones humides en réalisé 2019 sur ce secteur a fait apparaître la présence de zones humides qui viennent encadrer l'aménagement de cette zone.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies sur cette zone, de manière à assurer une extension d'urbanisation de qualité, en lien avec les caractéristiques du site, notamment les enjeux environnementaux liés à la présence de la zone humide.

En outre, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de cette zone a été définie, de façon à assurer un développement progressif et cohérent de l'urbanisation.

- **La zone 1AUhb d'Hent Korniguelou (1,10 ha)**

Localisée en frange Ouest du bourg de Combrit, à l'interface entre la RD n°144 et un quartier à vocation d'habitat, cette zone 1AUhb vise à combler l'urbanisation existante sur des emprises non agricoles et bien desservi par les réseaux existants et la voirie.

Cette urbanisation permettra de compléter l'offre résidentielle à proximité immédiate du cœur de bourg et du pôle commercial du Lannou.



Photographie aérienne oblique des zones d'extensions à l'Ouest du bourg

- **La zone 1AUhc1 du Stang (1,10 ha)**

Localisée à l'Est de l'agglomération du bourg de Combrit, cette zone s'inscrit dans un espace bien compartimenté par l'allée du Stang et son prolongement en cheminement doux. L'indice « 1 » fait référence au périmètre de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable).

Occupée par une ancienne exploitation maraîchère, cette zone a vocation à être bâtie à court et moyen terme, permettant ainsi de boucler l'urbanisation existante.

Aussi, le projet d'aménagement devra respecter les dispositions de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable).



Photographie aérienne oblique de la zone du Stang à l'Est du bourg

- **La zone 1AUhc de Menez Noaz (1,47 ha)**

Positionnée entre la RD n°144 et le quartier d'habitat de Menez Noas, cette zone 1AUhc constitue un secteur stratégique de développement de l'habitat au Sud du bourg.

En raison de son enclavement et de son caractère de friche, cet espace présente un intérêt agricole faible. Les réseaux et les voiries étant situés en périphérie du site, la commune entend permettre un développement urbain résidentiel à court et moyen terme.

En outre, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de cette zone a été défini, de façon à assurer un développement progressif et cohérent de l'urbanisation.

LA FUTURE ZONE D'HABITAT PREVUE EN PERIPHERIE DE L'AGGLOMERATION DE SAINTE MARINE : 1AUhc

Le projet de PLU prévoit une extension d'urbanisation à vocation d'habitat et d'activités compatibles, en continuité de l'agglomération de Sainte Marine, dans le secteur de Bereven.

Conformément aux orientations du PADD, qui exprime une volonté de favoriser la densification de l'agglomération de Sainte Marine, le projet de PLU prévoit une seule extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Sainte Marine.

- **La zone 1AUhc de Bereven (3,29 ha)**

Localisée à environ 1 kilomètre du rivage et du cœur de bourg de Sainte Marine, cette zone 1AUhc s'inscrit en continuité directe des espaces urbanisés de Sainte Marine, à l'interface entre le quartier du Roz et l'espace agricole.

Il s'agit de l'extension privilégiée de l'agglomération de Sainte Marine en arrière de l'urbanisation littorale.

Occupée par des friches et des espaces d'agrément, ces parcelles présentent un intérêt agricole relativement faible.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été établie sur ce site, de façon à favoriser un projet urbain de qualité et préserver les éléments bocagers existants localisés au cœur du site.

LES FUTURES ZONES D'HABITAT PREVUES AU SEIN ET EN PERIPHERIE DU VILLAGE DE KROAS HENT-KERIDREUX : 1AUhc

4 zones 1AUhc sont prévues dans le PLU pour favoriser la structuration et le développement urbain cohérent du village de Kroas Hent-Kéridreux, conformément aux intentions exprimées par le PADD.

Les réseaux situés en périphérie immédiate des sites présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

D'Ouest en Est du village de Kroas Hent-Kéridreux, les zones à urbaniser se répartissent comme suit :

- **La zone 1AUhc de Menez Kerdréaton (0,73 ha)**

Positionnée en périphérie Ouest du village sur des parcelles non agricoles, cette zone 1AUhc s'inscrit en continuité d'une urbanisation résidentielle de densité moyenne à aérée.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone permettra de compléter l'offre foncière sur cette frange Ouest du village tout en donnant de l'épaisseur à l'urbanisation future.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone permettra de boucler l'urbanisation existante, sans impacter les espaces agricoles périphériques.

- **Les zones 1AUhc de la route des Châteaux (1,38 ha) et de Quelen Bihan (1,19 ha)**

Localisée au centre du village de Kroas Hent-Kéridreux, ces deux zones d'urbanisation future à vocation d'habitat visent à renforcer la centralité du village en épaississant le tissu urbain entre Kroas Hent à l'Ouest et Kéridreux à l'Est. Les parcelles concernées par le projet ne présentent pas d'intérêt agricole.

Bordées par la route des Châteaux et raccordées au réseau d'assainissement collectif, ces deux zones constituent des pôles stratégiques dans la perspective du renforcement de la structuration du village.

Le découpage de ces deux zones repose notamment sur des considérations foncières et d'accessibilités, impliquant la définition de deux zones.

Il convient également de préciser qu'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation a été défini sur ces zones de manière à favoriser une urbanisation progressive et maîtrisée des sites.

Il est à noter également qu'une continuité écologique a été matérialisée sur le document graphique, en vue de la préservation des connexions environnementales Nord-Sud. Dans le cadre de l'ouverture à

l'urbanisation de ces zones, le projet d'aménagement devra tenir compte de ces dispositions.

- **La zone 1AUhc2 Kroas-Hent (1,46 ha)**

Située au Nord du village de Kroas Hent-Kéridreux, la zone 1AUhc s'inscrit au sein d'une ancienne carrière aujourd'hui remblayée.

Bordée à l'Ouest par la RD n°144 et raccordée au réseau d'assainissement collectif, la commune envisage la réalisation d'un projet de résidences démontables, au regard des contraintes liées à l'instabilité du sol sur la parcelle. La commune souhaite que ce projet pilote soit exemplaire à l'échelle du Pays bigouden sud dont les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Offrir une réponse à la demande croissante de logements abordables et de logements saisonniers (à destination des travailleurs) sur la Commune
- Expérimenter un mode constructif respectueux de l'environnement et innovant sur le plan écologique (limitation de l'artificialisation du site, réversibilité des constructions, limitation de la consommation énergétique, gestion optimale des eaux usées et des EP, insertion paysagère dans le site...)
- Expérimenter de nouvelles formes d'habiter sur le territoire (idée de hameau mixant habitat individuel et bâtiments à usage collectif)

La parcelle, propriété de la commune, a vocation à accueillir sur la partie Ouest (zone 1AUhc2) le projet de résidences démontables. La partie Est - zone NL est destinée à accueillir un espace paysager au profit de l'ensemble du quartier.

Il est à noter également qu'une continuité écologique a été matérialisée sur le document graphique, en vue de la préservation des connexions environnementales Nord-Sud.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies sur ce secteur afin de préciser les aménagements attendus sur ce secteur, et de prendre en compte les spécificités de ce projet pilote ainsi que les contraintes du site.

LES FUTURES ZONES A URBANISER DEDIEES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES : 1AUi, 1AUia1 ET 1AUic

Le renforcement de l'attractivité économique de la commune de Combrit et au-delà du Pays Bigouden Sud passe par le développement et le renforcement des zones d'activités existantes. Aussi, la commune entend poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises selon deux axes :

- le développement industriel, artisanal et de services en continuité de la zone d'activités économique de Kerbénoën,
- le développement commercial dans le prolongement de la zone d'activités du Lannou, secteur identifié en tant que zone de développement commercial périphérique par le SCOT.

• La zone 1AUi de Kerbénoën (2,05 ha)

Située à l'interface entre la RD n°144 à l'Ouest et des bâtiments d'activités à l'Est, le secteur 1AUi de Kerbénoën constitue la seule extension possible de la zone d'activités à court et moyen terme.

En effet, la configuration de la zone d'activités (présence de zones humides, d'un quartier d'habitat et de la RD n°144) ne permet pas d'envisager des extensions conséquentes de cette zone d'activités stratégique à l'échelle du Pays Bigouden Sud.

Occupée par des boisements fermés (feuillus et conifères) et une parcelle en friche, cette zone est reliée au réseau d'assainissement collectif et bénéficie des accès internes à la zone d'activités.

• La zone 1AUia1 de Kerbénoën (0,99 ha)

Localisée au Sud de l'agglomération du bourg de Combrit, cette zone s'inscrit à l'interface entre un habitat pavillonnaire de densité moyenne, la zone d'activités de Kerbénoën et des espaces naturels.

Cette zone est couverte par le périmètre de l'AVAP, d'où l'indice « 1 ». Aussi, le projet d'aménagement devra respecter les dispositions de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable).

Cette zone destinée aux activités artisanales, de bureaux et de services, permettra de renforcer l'offre foncière à vocation d'activités sur le territoire de Combrit, dans un secteur déjà occupé par les activités économiques.

Afin de préserver les espaces naturels liés aux zones humides, une zone naturelle est définie sur une épaisseur de 40 mètres entre la zone 1AUia1 et la zone humide.

• La zone 1AUic du Lannou (0,85 ha)

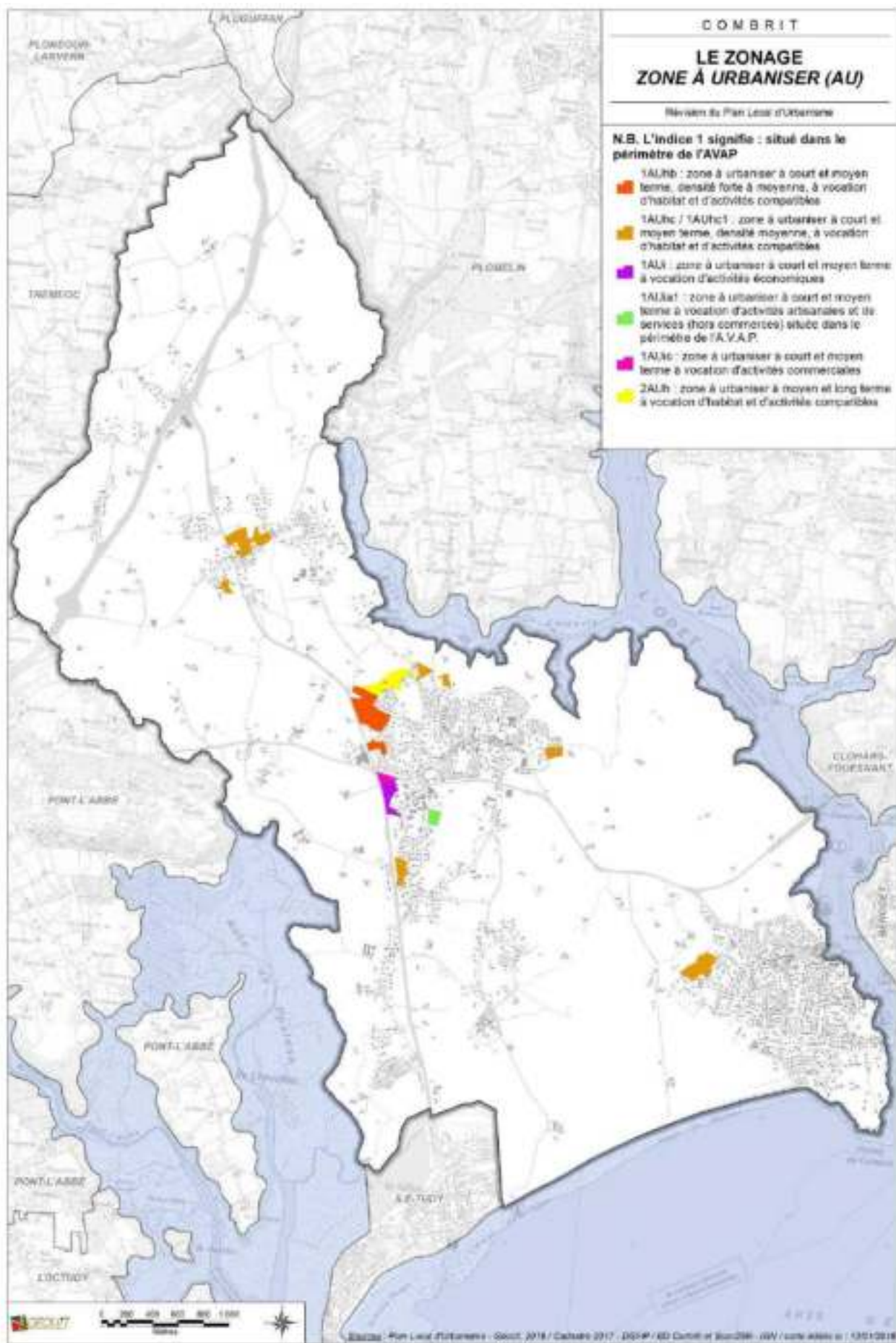
Localisée en frange Sud du carrefour du Lannou à proximité de la grande surface alimentaire et de la zone d'activités économique de Kerbénoën, cette zone 1AUic est destinée aux activités commerciales.

Identifié dans le SCOT de l'Ouest Cornouaille en tant que ZACOM, ce site est occupé par une pâture.

L'objectif de la commune consiste à favoriser l'implantation d'activités commerciales aux abords du carrefour du Lannou, site routier stratégique, au travers d'un projet architectural, urbain et paysager exemplaire.



Aperçu de la zone 1AUic du Lannou



LA MISE EN PLACE D'UN ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 1AUH DU PLU

Conformément aux dispositions de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'Aménagement et de programmation peuvent notamment :

- « Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ; »

La mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat répond à une volonté forte de la collectivité de maîtriser dans le temps le développement urbain.

En effet, afin de programmer la production de logements, d'éviter une mise sur le marché massive de logements et une saturation des équipements, un échéancier d'ouverture à l'urbanisation a été mis en place. Les zones d'urbanisation future ont été définies suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation en terme de voie et réseaux existant ou à réaliser, de la complexité de l'aménagement ou de la rétention foncière.

Le tableau ci-dessous explicite les choix retenus par la commune afin d'établir son échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUh.

Ordre d'ouverture à l'urbanisation	Secteurs 1AUH concernés
Ouverture à l'urbanisation prévue à court terme (1^{ère} tranche)	La zone 1AUhb « de la route de Quimper Ouest » s'établit en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg de Combrit. Du fait de son positionnement en entrée de bourg, ce secteur revêt un intérêt stratégique à court terme. Ce secteur présente également une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. En parallèle de la mise en place du PLU, la commune a déjà entrepris des démarches auprès des propriétaires concernés, afin d'envisager la réalisation d'un programme d'aménagement d'ensemble.
	La zone 1AUhb « de la route de Quimper Est » s'établit en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg de Combrit, en entrée Ouest du bourg. Ce secteur, desservi par les réseaux, s'inscrit dans le prolongement immédiat de l'urbanisation existante. Aussi, l'aménagement de ce secteur revêt un intérêt stratégique à court terme, pour le renforcement de l'attractivité du bourg. En outre, tout comme pour le secteur précédent, la commune a engagé des démarches auprès des propriétaires concernés, en vue de la réalisation d'un programme d'aménagement d'ensemble.
	La zone 1AUhb « de la route de Quimper Nord » est positionnée en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg de Combrit, en entrée de bourg Ouest. Ce secteur, desservi par les réseaux, borde l'une des principales voies d'accès au bourg. L'urbanisation de ce secteur se réalisera en parallèle du site localisé au Sud de la route de Quimper. Aussi, il est défini en tant que secteur d'urbanisation à court terme.
	La zone 1AUhc de l'Allée de Ty Scoul s'établit en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg de Combrit. La commune entend permettre une urbanisation à court

Ouverture à l'urbanisation prévue à court terme (1^{ère} tranche)	terme de ce secteur, afin d'équilibrer l'offre foncière à l'échelle du bourg de Combrit. Aussi, la commune définit ce site en tant que secteur d'urbanisation à court terme (1^{ère} tranche).
	La zone 1AUhc d'Hent Bot Enez s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg de Combrit. Tout comme pour la zone ci-dessus, la commune entend proposer une offre foncière équilibrée à l'échelle du bourg, d'où la mise à disposition de foncier disponible, à court terme, sur cette frange Nord de l'agglomération.
	La zone 1AUhc de l'Allée du Stang s'inscrit au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg. Il s'agit de la seule emprise foncière encore mobilisable, sur cette frange Est de l'agglomération. Aussi, la commune estime que l'urbanisation à court terme de ce site est cohérent, au regard des conditions de desserte, de la capacité des réseaux et du contexte foncier.
	La zone 1AUhc « de Menez Noaz - secteur Sud » s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg de Combrit, à l'interface entre un lotissement d'habitations et la RD n°144. Ce secteur a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager en 2014-2016, sur la base du POS, mais a été refusé pour des motifs liés au zonage et à la marge de recul inconstructible. La commune estime que sur la base du PLU, ce projet pourrait être réactivé, en l'adaptant aux nouvelles exigences réglementaires (prise en compte des densités et intégration des OAP).
	La zone 1AUhc de Bereven s'établit en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Sainte Marine. Il s'agit de la seule extension d'urbanisation prévue au PLU, au niveau de l'agglomération de Sainte Marine. La commune estime qu'au regard de la capacité des réseaux, notamment la trame viaire environnante, peut être urbanisé à court terme, dans la perspective d'un projet urbain qualitatif. En parallèle de la mise en place du PLU, la commune a entrepris également des démarches auprès des propriétaires concernés, afin de bâtir un projet d'urbanisme global tenant compte des caractéristiques paysagères du lieu.
	La zone 1AUhc de Kroas-Hent s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine du village de Kroas Hent. Cette ancienne carrière, est destinée à accueillir une opération de résidence démontables. Des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques ont été définies pour ce projet innovant. Aussi, la commune considère que cette zone revêt un intérêt stratégique à court terme.
	La zone 1AUhc « de la route des Châteaux Sud » s'établit, en partie, au sein de l'enveloppe urbaine du village de Kroas Hent. Cette zone revêt un intérêt stratégique, du fait de son positionnement, en bordure de la route des Châteaux et à la jonction de plusieurs secteurs de développement de l'habitat.
	La zone 1AUhc de Quelen Bihan s'établit en extension de l'enveloppe urbaine du village de Kroas Hent. Plusieurs réflexions sont actuellement en cours, en vue d'ouvrir à l'urbanisation cette zone 1AUhc. La commune souhaite accompagner ces projets, tout en définissant de nouvelles ambitions en matière de densité ? Aussi, cette zone est identifiée en tant que secteur d'urbanisation à court terme.

Ouverture à l'urbanisation à court et moyen terme (2^{ème} tranche)	La zone 1AUhc de Menez Kerdreanton s'établit en extension de l'enveloppe urbaine du village de Kroas Hent. La commune estime que ce foncier peut se libérer rapidement et générer une opération d'aménagement de qualité.
	La zone 1AUhb « de la route de Quimper – secteur central » s'établit en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg de Combrit. Elle occupe une position centrale vis-à-vis des autres secteurs classés 1AUhb et comprend de fortes contraintes au regard de l'emprise de la zone humide. Aussi, la commune considère qu'au regard de l'enclavement actuel du site, il convient d'y définir un secteur d'urbanisation à moyen terme.
	La zone 1AUhc de Menez Noaz – secteur Nord » s'établit en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg de Combrit. A ce jour, la commune n'a enregistré aucun projet ou réflexion d'aménagement sur ce site. Aussi, elle considère que la priorité doit être portée sur la portion Sud du site. L'ouverture à l'urbanisation de la portion Nord étant tributaire de l'aménagement de la portion Sud. La zone 1AUhc « de la route des Châteaux – secteur Nord » s'établit en extension de l'enveloppe urbaine du village de Kroas Hent. Ce secteur présente actuellement des conditions de desserte peu satisfaisantes. Aussi, l'ouverture à l'urbanisation de cette emprise foncière est conditionnée par l'aménagement des secteurs Nord (zone de Kerlec) et Sud (Route des Châteaux). De ce fait, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est définie en tant que secteur à moyen terme.

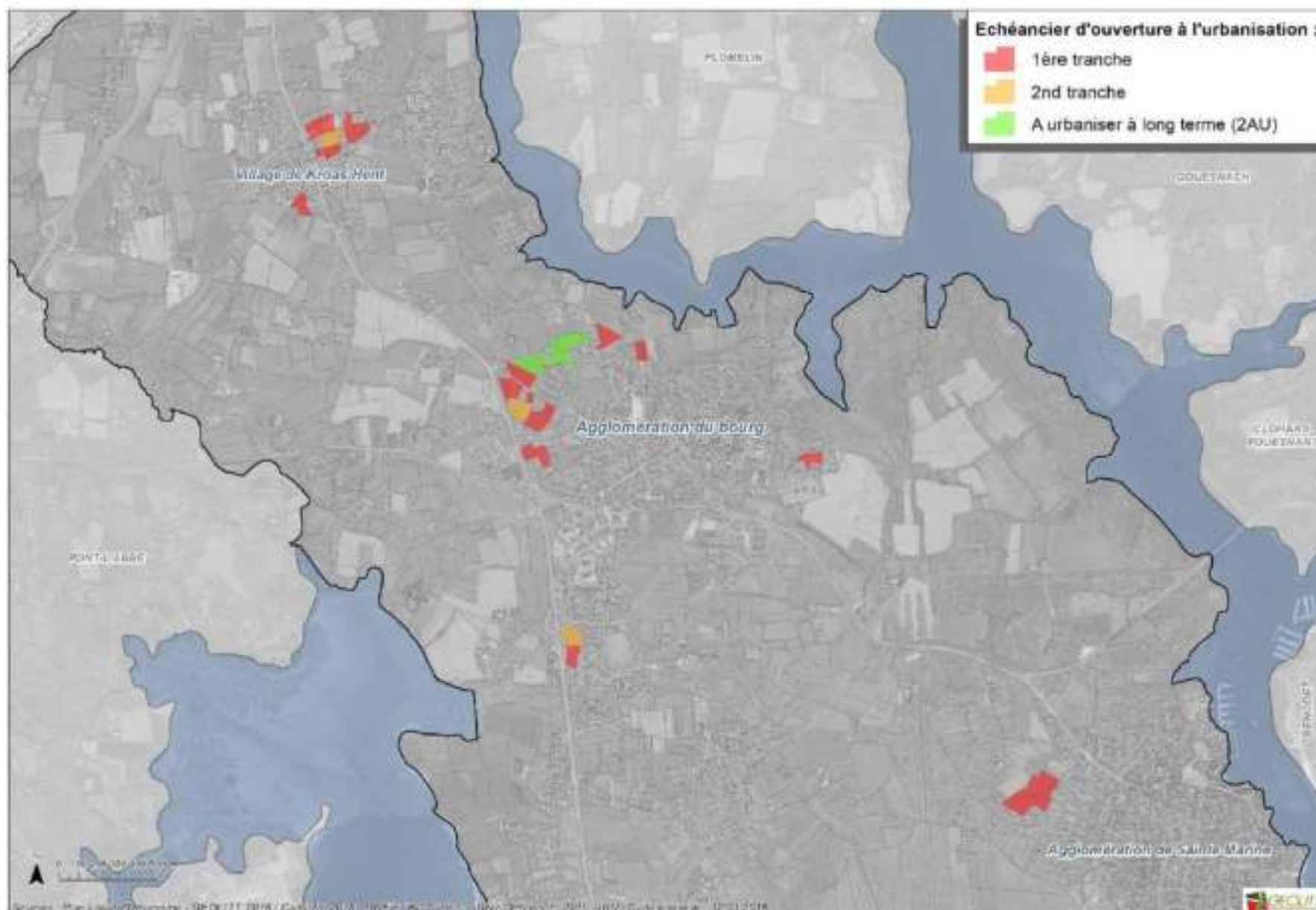
Le tableau (échancier) ci-dessous doit être appréhendé de la manière suivante :

- Les zones de la tranche 2 ne peuvent pas être urbanisées avant celle de la tranche 1.

Toutefois, des exceptions pourront être admises, à condition de démontrer qu'il n'existe aucune autre alternative.

Ordre d'ouverture à l'urbanisation		Zones concernées
1	Ouverture à l'urbanisation prévue à court terme	Toutes les zones 1AUh de la première tranche
2	Ouverture à l'urbanisation prévue à court ou moyen terme	Toutes les zones 1AUh de la seconde tranche

Les constructions des secteurs identifiés en tranche 2 ne pourront être entamées que si au moins 65% des constructions ne sont pas commencées dans le secteur de la tranche 1.



4.4. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLU

4.4.1. Les emplacements réservés (ER) ou servitudes assimilées

Le code de l'urbanisme prévoit la possibilité au PLU d'instaurer divers types d'emplacements réservés ou de servitudes assimilées :

4.4.1.1. Les emplacements réservés d'infrastructure (article L.151-41-1° du code de l'urbanisme)

Il s'agit des emplacements (applicables dans toutes les zones du PLU) prévus pour des voies et ouvrages publics tels que routes, voies ferrées, aérodromes, station d'épuration, de traitement d'eau potable, aires de stationnement...

La commune de Combrit a mis en place 19 ER de ce type.

Ce grand nombre traduit notamment la volonté de la municipalité :

- d'améliorer les conditions de circulation sur certains axes routiers stratégiques,
- d'aménager ou de créer des cheminements doux sécurisés à proximité des sites les plus fréquentés,
- de créer des stationnements, à proximité des sites les plus fréquentés (équipements publics et/ou des espaces naturels).

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m ²	Justification
ER01	Aménagement de voirie et parking	commune	193	Il s'agit d'aménager la voirie et de créer un stationnement en cœur de bourg
ER02	Aménagement d'un chemin piéton et d'une piste cyclable	commune	8 537	Cet emplacement réservé vise à créer une liaison douce entre Sainte Marine et le pont de Cornouaille, en bordure de la RD n°44.
ER03	Aménagement d'un parking paysager à l'angle de la RD n°44 et de la vc n°18	commune	12 058	Cet emplacement vise à créer un stationnement paysager à l'entrée Ouest de Sainte Marine.
ER04	Aménagement d'un chemin piéton et d'une piste cyclable entre kéranguel et la RD n°44	commune	3 963	Il s'agit de permettre la réalisation d'une circulation douce entre le Nord de Sainte Marine et Kéranguel, à travers des espaces naturels.
ER05	Aménagement d'un chemin piéton entre la rue de Kermor et Menez Veil Avel	commune	2 278	Il s'agit de favoriser les circulations douces entre l'agglomération de Sainte Marine et l'allée cavalière.
ER06	Aménagement d'un chemin piéton à Gorequer	commune	941	Cet emplacement vise à assurer une continuité douce entre Gorrequer et Roscanvel.
ER07	Aménagement de voie, rue du Petit Bourg	commune	142	Il s'agit d'améliorer les conditions de circulation au sein de l'agglomération de Sainte Marine.
ER08	Aménagement d'un sentier piéton à Kermor Bras	Conservatoire du littoral	1 394	Il s'agit d'améliorer les circulations douces au sein du Polder
ER09	Aménagement d'une aire naturelle de stationnement au Pont Vert	commune	20 740	Il s'agit de permettre l'aménagement d'un stationnement paysager en arrière de la plage de Kermor,
ER10	Aménagement d'un sentier piéton, lieu-dit le Grand Pont, en limite de l'île Tudy	commune	857	Il s'agit de permettre la réalisation d'une continuité douce entre l'agglomération de l'île Tudy et un chemin de randonnée existant, menant à la plage du Treustel

ER12	Aménagement d'un cheminement doux, en bordure de la rue De Mortemart	commune	555	Il s'agit d'assurer la sécurisation de l'entrée de bourg Est de Combrit par la réalisation d'une circulation douce
ER13	Aménagement d'un cheminement piéton à Kériel	commune	838	Il s'agit de favoriser les circulations douces en périphérie de l'agglomération de Sainte Marine, notamment en direction du Pont de Cornouaille
ER14	Aménagement d'un cheminement doux, rue de Croas Ver	commune	1 314	Il s'agit de permettre la réalisation d'une circulation douce entre la rue de Croas Ver et la rue des Bergeronnettes.
ER15	Aménagement des rues de Menez Rhun et de la Plage	commune	1 062	Il s'agit d'améliorer les conditions de circulation au niveau de l'agglomération de Sainte Marine.
ER16	Aménagement de la rue Pierre Gourlaouen	commune	285	Il s'agit de permettre l'amélioration des conditions de circulation au sein de l'agglomération de Sainte Marine.
ER18	Aménagement d'un cheminement piéton dans le secteur de Kerjégu	commune	4 357	Il s'agit de permettre la réalisation d'une circulation douce au sein des espaces agricoles et naturels bordant l'anse de Combrit.
ER22	Création d'un cheminement doux à Boneze	commune	154	Il s'agit de permettre la réalisation d'un cheminement doux entre deux quartiers situés au Nord du bourg de Combrit.
ER25	Aménagement et sécurisation de la voirie, rue Saint Thual	commune	398	Il s'agit de sécuriser la rue de Saint Thual.
ER27	Aménagement d'une continuité douce avec Pont l'Abbé	commune	1 407	Il s'agit de favoriser une continuité douce dans la partie amont de l'anse du Pouldon, en lien avec la commune voisine de Pont l'Abbé.

4.4.1.2. Les emplacements réservés de superstructure (article L.151-41 2° du code de l'urbanisme)

Il s'agit des emplacements (applicables dans toutes les zones du PLU) prévus pour des ouvrages publics, installations d'intérêt général, tels qu'équipements scolaires, sanitaires, sportifs, sociaux, culturels, administratifs...

La commune de Combrit a prévu 4 ER de ce type.

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m²	Justification
ER20	Acquisition d'un ensemble bâti pour la création d'un équipement public	Collectivité gestionnaire du site	12 179	Il s'agit de créer dans les bâtiments anciens de Roscanvel un équipement public à vocation de loisirs.
ER21	Acquisition d'un ensemble bâti pour la création d'un équipement public	Collectivité gestionnaire du site	8 267	Il s'agit de créer dans les bâtiments anciens du Creac'h un équipement public à vocation de loisirs.
ER24	Extension du terrain de pétanque	commune	949	L'emplacement vise à étendre le terrain de pétanque situé à Croas Ver.
ER26	Servitude de mixité sociale et équipements publics, rue Marcel Scuiller	commune	1 806	Il s'agit de requalifier une friche artisanale pour de l'habitat social et des équipements publics.

4.4.1.3. Les emplacements réservés aux espaces verts (article L.151-41 3° du code de l'urbanisme)

Il s'agit des emplacements (applicables dans toutes les zones du PLU) prévus pour la création ou la modification d'espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques.

L'ER de ce type est mis en place, essentiellement en vue de mettre en valeur et d'ouvrir au public certains sites naturels ou d'aménager certains espaces peu valorisés.

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m ²	Justification
ER23	Valorisation de la stèle du Loec'h et création d'un cheminement doux	commune	877	Il s'agit de permettre l'ouverture au public d'un site archéologique remarquable.
ER11	Aménagement d'un espace public paysager à Kroas Hent	commune	4 772	Il s'agit de mettre en valeur l'ancienne carrière du Kroas Hent par des aménagements publics paysagers.

4.4.1.4. Les Emplacements Réservés pour du Logement dits "ERL" (article L.151-41 4° du code de l'urbanisme)

Il s'agit, uniquement en zone urbaine ou à urbaniser, d'emplacements destinés à la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements dont le PLU précise la nature.

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m ²	Justification
ER26	Servitude de mixité sociale et équipements publics, rue Marcel Scullier	commune	1 807	Il s'agit de favoriser la mixité sociale au sein du bourg de Combrit et de requalifier une friche.

4.4.1.5. Les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement dits "PAPA" (article L.151-41 5° du code de l'urbanisme)

Il s'agit, uniquement en zone urbaine ou à urbaniser, d'une servitude dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes y sont autorisés.

Le PLU en fixe la durée (maximum 5 ans), et précise à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites.

Aucune servitude de ce type n'a été mise en place sur la commune de Combrit.

4.4.1.6. Les Servitudes de Taille de Logement dits "STL" (article L.151-14 du code de l'urbanisme)

Depuis la loi MOLLE, il s'agit par l'instauration de cette servitude de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimum qu'ils fixent.

Aucune servitude de ce type n'a été mise en place sur la commune de Combrit.

4.4.1.7. Les Servitudes de Mixité Sociale dites "SMS" (article L.151-15 du code de l'urbanisme)

Depuis la loi MOLLE du 25 mars 2009, il s'agit par l'instauration de cette servitude de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

En cohérence avec les objectifs formalisés dans le PADD – qui reprennent les prescriptions du PLH de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud – et conformément aux dispositions de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, la commune de Combrit a choisi d'instituer cette servitude de mixité sociale afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements locatifs.

Cette servitude **s'applique sur les zones indiquées spécifiquement aux documents graphiques réglementaires** ; les catégories de logements à respecter sont :

- 30 % de logements locatifs sociaux pour les opérations créant plus de 10 logements.

Le nombre minimum de logements sera arrondi à l'entier le plus proche. Si l'aménagement du secteur est réalisé en plusieurs tranches ou plusieurs opérations successives, la servitude de Mixité Sociale s'appliquera dès que le seuil de 10 logements réalisés sera atteint.

En cas de difficultés techniques liées à la spécificité d'une opération, la commune recherchera un accord avec l'aménageur permettant l'implantation des logements sociaux à proximité de l'opération.

En tout état de cause, le PLU devra respecter les pourcentages de logement social prévu par le PLH dans toutes les opérations dépassant le seuil fixé par le PLH en cours (notamment s'il est modifié).

La Servitude de Mixité Sociale est traduite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), dans les fiches spécifiques à chaque site.

Au moment de la mise en place du présent P.L.U., cette servitude représente à minima, un potentiel global de 135 logements locatifs sociaux, soit environ 13% de la production globale de logements. Il convient également de tenir des deux emplacements réservés destinés à la réalisation de logements locatifs sociaux, au niveau du bourg de Combrit (rue Marcel Sculler) et du village de Kroas Hent (site de

4.4.2. Les sites archéologiques

Dans le cadre du Porter à Connaissance de l'Etat complémentaire du 12 mars 2012, une liste des zones de protections demandées au PLU au titre de l'archéologie a été fournie à la commune de Combrit. Elle renseigne le degré de protection à porter au PLU, en fonction de la qualité et de la conservation des sites.

Aussi, deux types de zones sont répertoriés, selon la sensibilité des sites et leur valeur :

- Protection 1 : il s'agit de sites connus dont la valeur est à préciser. Ils font l'objet d'un repérage sur le document graphique (sans zonage spécifique mais avec un symbole permettant de les identifier), pour application de la loi sur l'archéologie préventive.
- Protection 2 : il s'agit de sites dont l'importance est reconnue. Ils sont à délimiter et à classer en zone inconstructible (classement en N avec symbole spécifique permettant de les identifier), ils sont soumis également à l'application de la Loi sur l'archéologie préventive.

Ces dispositions sont respectées dans le cadre de la mise en place du plan de zonage du PLU.

Numéro	Identification de l'EA	Lieu dit carte IGN	Mode de protection
01	Occupation Néolithique	Botforn	Saisine du Préfet de Région : type 1
02	Habitat Gallo-Romain	Kergaradec	Saisine du Préfet de Région : type 1
03	Stèle funéraire (Age de Fer)	Le Leoc	Demande de zone N au titre de l'archéologie (inscription en tout ou partie au titre des monuments historiques)
04	Occupation Néolithique	Malakoff/Sainte Marine	Saisine du Préfet de Région : type 1
05	Habitat Néolithique	Ty Coq	Saisine du Préfet de Région : type 1

4.4.3. Les espaces boisés classés

Sur les documents graphiques, sont également identifiés les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre du L.113-2 et L.121-27 du Code de l'urbanisme.

En tant que commune littorale, Combrit doit en effet respecter les dispositions de l'article L.121-27 du Code de l'urbanisme : « *Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

Le classement des espaces boisés au titre de la loi « Littoral » concerne les massifs et les entités boisés les plus significatifs. Le projet de PLU propose donc un nouveau classement des espaces boisés, ajustant et complétant ceux identifiés au POS.

Afin d'identifier ces espaces boisés significatifs sur la commune, plusieurs critères ont été retenus :

- la configuration des lieux ou le rôle paysager : les espaces boisés désignés au titre de la loi Littoral sont vierges de toute construction et présentent un aspect d'unité paysagère homogène. Ils présentent également un rôle paysager : point d'appel, point d'accroche visuelle, écrin ou écran de l'urbanisation, ...
- et/ou l'importance et la qualité du boisement : les espaces boisés de grande superficie et/ou de qualité écologique intéressante : bois d'essences locales, rôle intéressant pour la biodiversité, ...

Les principaux boisements identifiés sur la commune de Combrit au titre des espaces boisés classés concernent :

- le bois aux abords du manoir de Corroac'h,
- les boisements sur les pentes des vallons du ruisseau de Corroac'h et de ses affluents,
- les bois sur les rives de l'Odet et de l'anse de Combrit,
- les bois en bordure du Polder,
- les bois en bordure de l'allée Cavalière,
- les massifs boisés autour du Cosquer,
- les bois autour du lieu-dit le Creac'h,
- les boisements bordant le vallon du ruisseau de Kerboul,
- les bois sur les pentes des vallons du ruisseau de Pouldon et de ses affluents.

La délibération du conseil municipal sollicitant Monsieur le Préfet en vue du passage en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (C.D.N.P.S.) a été prise en mai 2015.

Le passage devant la CDNPS est intervenu le 26 mars 2016, assorti d'un avis favorable.

Il est à noter que ce dossier a déjà fait l'objet d'un passage devant la C.D.N.P.S en séance du 15 décembre 2015.

Au regard des observations formulées par cette commission et face à des difficultés de lisibilité de certaines planches graphiques, la commission avait souhaité soumettre de nouveau l'intégralité du dossier devant la C.D.N.P.S.

Les Espaces Boisés Classés au Plan d'Occupation des Sols (POS) représentent 302,55 hectares (données SIG issues du POS de la commune de Combrit – Géobretagne).

Après ajustement, au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) ils représentent 327,83 hectares, soit 13,59 % de la superficie de la commune.

4.4.4. Les reculs sur voies et les circulations douces

Sur les documents graphiques, des reculs sur voies sont matérialisés. Deux types de reculs sont matérialisés sur les documents graphiques.

4.4.4.1. Les reculs liés aux routes à grande circulation (article L.111-6 du code de l'urbanisme)

La commune de Combrit est concernée sur son territoire par une route classée à grande circulation. Il s'agit de la RD n°785, depuis la commune de Plomelin au Nord jusqu'à la commune de Pont l'Abbé au Sud. Aussi, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de cette voie.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

4.4.4.2. Les reculs demandés par le Conseil Départemental pour permettre une meilleure exploitation de son réseau routier

Ces reculs s'appliquent hors agglomération et se matérialisent à partir de l'axe des voies départementales. Les reculs demandés par le CD29 sont :

- 35 mètres en bordure des routes départementales du réseau principal, ce recul étant porté à 25 mètres pour les constructions autres que les habitations : **dispositions applicables à la RD n°44**,
- 20 mètres en bordure des routes départementales du réseau secondaire : **dispositions applicables à la RD n°144** (ce recul est porté à 15m pour les constructions autres que les habitations).
- Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale, hors agglomération, devront avoir un recul minimum de 10m par rapport à la limite de l'emprise du domaine public départemental.

4.4.4.3. Les circulations douces

Conformément aux dispositions de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des sentiers piétonniers et des itinéraires cyclables.

La commune entend préserver et développer les circulations douces sur son territoire en définissant un maillage continu de circulations douces.

En complément des nombreux emplacements réservés identifiés sur le document graphique en vue de la réalisation ou de l'aménagement de circulations douces (voir chapitre 4.4.1.1 – *les emplacements réservés d'infrastructure*), la commune de Combrit retient un certain nombre de liaisons douces à créer ou à conserver.

Le projet de PLU comporte :

- 56 kilomètres de liaisons douces existantes à conserver = les principaux itinéraires inventoriés (les GR 34, GR 38, le PR et les liaisons douces inter-quartiers),
- 15 kilomètres de liaisons douces à créer = tronçons stratégiques à créer ou à aménager.

4.4.5. Les éléments naturels, paysagers et architecturaux à préserver

La commune peut préserver des éléments du patrimoine au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme (Loi Paysage).

Par conséquent, la commune a souhaité préserver les éléments les plus remarquables ou identitaires de la commune, qu'elle juge faire partie de son patrimoine.

Les chapitres suivants décrivent et justifient les choix de la commune en matière de préservation des éléments naturels, paysagers et architecturaux.

4.4.5.1. Les éléments du patrimoine naturel : le réseau bocager

Au titre du L.151-23, sont recensés et préservés les talus constituant la trame bocagère de la commune, c'est-à-dire le bocage essentiellement situé dans les espaces ruraux ou à proximité des sites urbains. Il s'agit des talus jouant un rôle paysager et/ou hydraulique important.

Les éléments à préserver sont identifiés sur le document graphique réglementaire, d'après l'inventaire réalisé par Isabelle Ricard, consultante en patrimoine naturel. A cet effet, une commission spécifique « bocage et talus » a été constituée afin d'inventorier les talus et les haies au PLU.

Ces linéaires boisés ne sont pas considérés comme des espaces boisés et ne sont donc pas soumis à la réglementation des espaces boisés. **Leur défrichement ne peut cependant pas être autorisé sans déclaration préalable en mairie.**

Ces espaces représentent un linéaire d'environ 129 kilomètres.

4.4.5.2. Les éléments du patrimoine naturel : les boisements et bosquets non retenus au titre des espaces boisés classés ainsi que les sites naturels ou paysagers à préserver

Au titre du L.151-23, sont recensés et préservés les bosquets et boisements constituant la trame verte au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser des agglomérations de Combrit et de Sainte Marine. Il s'agit de boisements jouant un rôle paysager et/ou environnemental important.

La commune entend ainsi assurer la protection de ces éléments paysagers, sans pour autant définir un classement au titre des espaces boisés classés.

Aussi, les principaux ensembles boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont principalement situés au sein des zones déjà urbanisées ou dans des secteurs amenés à être urbanisés dans le futur.

4.4.5.3. Les éléments du patrimoine architectural : les bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial dans les zones A et N

La commune de Combrit est dotée d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain (ZPPAU) créée par un arrêté préfectoral du 12 décembre 1990. La commune procède actuellement à la transformation de la ZPPAU en une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (futur Site Patrimonial Remarquable).

Le projet de PLU tient compte du périmètre de l'AVAP en définissant un indice spécifique « 1 » pour tous les secteurs concernés par l'AVAP. Cette disposition permettra de faciliter l'articulation entre le document de planification et le futur Site Patrimonial Remarquable.

En outre, la commune de Combrit a ainsi fait le choix, dans le cadre de la mise en place de son PLU, de ne pas dresser un inventaire exhaustif du patrimoine architectural ou urbain, dans la mesure où la future AVAP comportera des prescriptions assurant la préservation du patrimoine local.

De ce fait, le projet de PLU a surtout mis l'accent sur la préservation du patrimoine bâti et vernaculaire

ancien situé dans l'espace rural.

Aussi, tous les bâtiments, pouvant changer de destination dans les zones agricoles et naturelles, identifiés sur le document graphique du PLU bénéficient d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, de manière à assurer des travaux de rénovation et de restauration respectueux du caractère des bâtiments existants.

Des règles spécifiques portant sur les façades, les toitures et les ouvertures, sont ainsi édictées dans les articles A11 et N11 du règlement écrit.

En outre, le projet de PLU comporte un secteur urbanisé spécifique au sein duquel des prescriptions et des recommandations particulières sont édictées au titre de la préservation des éléments bâtis et paysagers. Il s'agit de la rue des Glénan et du Phare au sein de l'agglomération de Sainte Marine.

Le projet de PLU comporte ainsi plusieurs dispositions visant en la préservation des éléments du patrimoine architectural et urbain :

- Petit patrimoine vernaculaire tels que les puits, fontaines, lavoirs et forts : 22 éléments,
- Bâtiment remarquable : 14 éléments,
- Bâtiment intéressant tels que les fermes, longères ou pentys : 136 éléments.

4.4.6. Les espaces et les secteurs constituant la Trame Verte et Bleue

Comme l'exige l'article R.151-43-4° du code de l'urbanisme, la commune de Combrit a identifié les espaces constituant le support de la trame verte et bleue. Cette TVB forme des continuités permettant aux espèces animales et végétales de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favorisant leur capacité d'adaptation sur le territoire communal.

Sur Combrit, la trame verte et bleue est composée :

- Des milieux déjà inventoriés comme le site Natura 2000, les ZNIEFF, les parties naturelles des sites classés et inscrits... Ce sont des réservoirs de biodiversité pour le territoire ;
- Des continuités aquatiques et humides (cours d'eau, zones humides). Ce sont soit des réservoirs de biodiversité, soit des corridors écologiques permettant de relier les réservoirs de biodiversité entre eux ;
- des boisements identifiés (espaces boisés classés et bosquets),
- les haies et talus recensés ;
- des vallées (liaisons amont/aval, des continuités bocagères ou boisées) constituant des corridors écologiques au travers des continuités aquatiques et humides et des liens avec les espaces bocagers, prairiaux et forestiers ;
- Les parcs boisés et espaces publics au sein des agglomérations et du village de Kroas Hent-Kéridreux = les secteurs NL ;
- Les continuités écologiques au niveau du village du Kroas Hent et de la frange Nord de l'agglomération du bourg de Combrit.

4.4.7. La diversité commerciale

Le PLU de Combrit a pris en compte la préservation de la dynamique commerciale des centres-bourgs de Combrit et de Sainte Marine en instaurant plusieurs dispositifs en faveur de la diversité commerciale.

Il s'agit de traduire règlementairement l'orientation 4.3 du PADD qui vise à dynamiser le tissu commercial et assurer une offre commerciale équilibrée sur le territoire.

Ces dispositions sont mises en place conformément à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme qui indique que le PLU peut : *« Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif »*.

4.4.7.1. Identification d'un périmètre de diversité commerciale

La commune de Combrit présente la particularité de disposer de deux centralités reposant sur les centres-bourgs de Combrit et de Sainte Marine.

Des secteurs où le maintien et l'implantation des commerces, quelle que soit leur taille, sont favorisés et/ou encouragés ont été définis au PLU.

Le SCOT de l'Ouest Cornouaille précise que les documents d'urbanisme locaux identifieront et délimiteront les centralités afin de limiter les risques de dilution et de mitage commercial en se basant sur les critères ci-dessous :

« Une centralité est un tissu urbain mixte de commerces, de services et de logements, situé en cœur des bourgs à la convergence des flux de déplacements. Son périmètre est variable selon l'organisation de l'implantation des services et des commerces et du fonctionnement urbain. Une commune peut donc avoir plusieurs centralités : centre-ville/centre-bourg, quartiers, villages. En fonction du contexte local, dans certaines communes, des centralités secondaires ou touristiques, où les activités commerciales sont présentes ou souhaitées, sont identifiables. L'implantation des activités commerciales pourra y être prévue.

Sur la base des critères énoncés par le SCOT et au regard des spécificités de la commune de Combrit, la commune a délimité 2 centralités commerciales sur son territoire, **pour une superficie globale de 53,67 hectares.**

- **un périmètre principal englobant le cœur de bourg de Combrit ainsi que les principales voies accueillant des activités commerciales, y compris la rive Nord de la RD n°44.**
 - il comprend le cœur de bourg de Combrit (rue Ar Vigouden) au sein duquel la densité commerciale est forte.
 - il comporte également les principales voies d'accès au cœur de bourg (rues de Croas Ver, de Kerduel, Marcel Sculler).
 - Il couvre en dernier lieu, la rive Nord de la RD n°44, dans le secteur et qui rassemble un certain nombre de commerces et de services (pharmacie, magasin d'optique, commerces de bouche),
- **un périmètre secondaire englobant le Port de sainte Marine, le Petit Bourg et les principales voies menant au Port**
 - il comprend le port de Sainte Marine et ses abords (place de Grafenhausen, rue du Menez...)
 - il comprend également l'artère principale menant au bourg, à savoir la rue de l'Odet.

Le règlement écrit du PLU précise qu'en dehors du périmètre de diversité commerciale, toute activité commerciale nouvelle, qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, est interdite.

Cette disposition ne s'applique pas pour les commerces suivants :

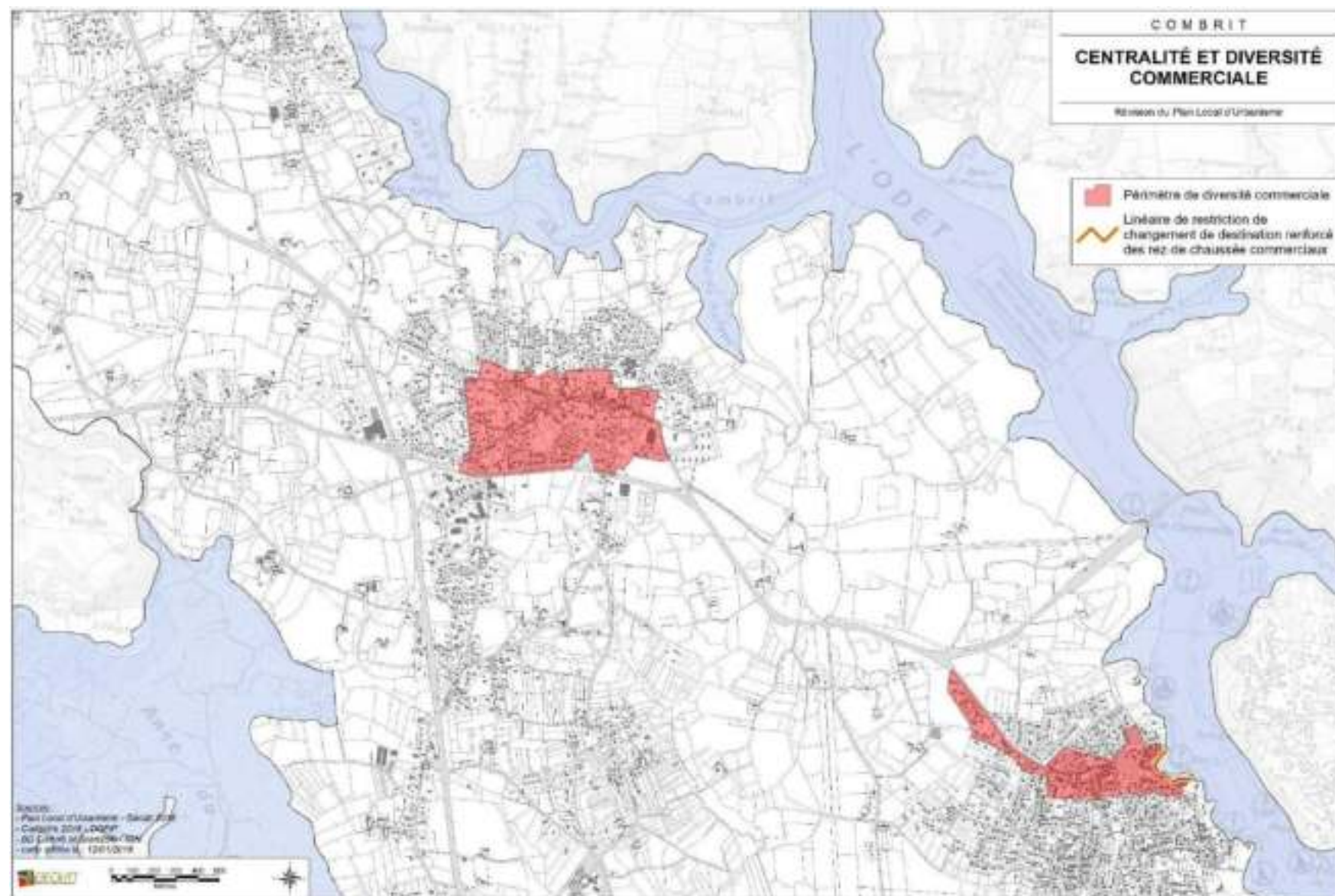
- certains services : pharmacies, cafés, restaurants, hôtels ;
- le commerce de gros (matériaux de construction, ...) ;
- les concessionnaires automobiles ;
- le commerce de ventes de bateaux ou de caravanning ;
- les entreprises possédant une façade commerciale et/ou une salle d'exposition mais ayant une activité principale de production.

4.4.7.2. Identification d'un périmètre de diversité commerciale renforcée comprenant une restriction de changement de destination

La commune de Combrit a souhaité mettre en place un périmètre de diversité commerciale renforcée comprenant une restriction de changement de destination, sur les quais du port de Sainte Marine, de manière à conserver l'animation commerciale du site.

Au final, les linéaires de restriction de changement de destination représentent 0,208 kilomètre.

Le règlement écrit du PLU précise que pour les constructions concernées par le linéaire de restriction du changement de destination, tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce ou de bureaux est interdit vers toute autre destination.



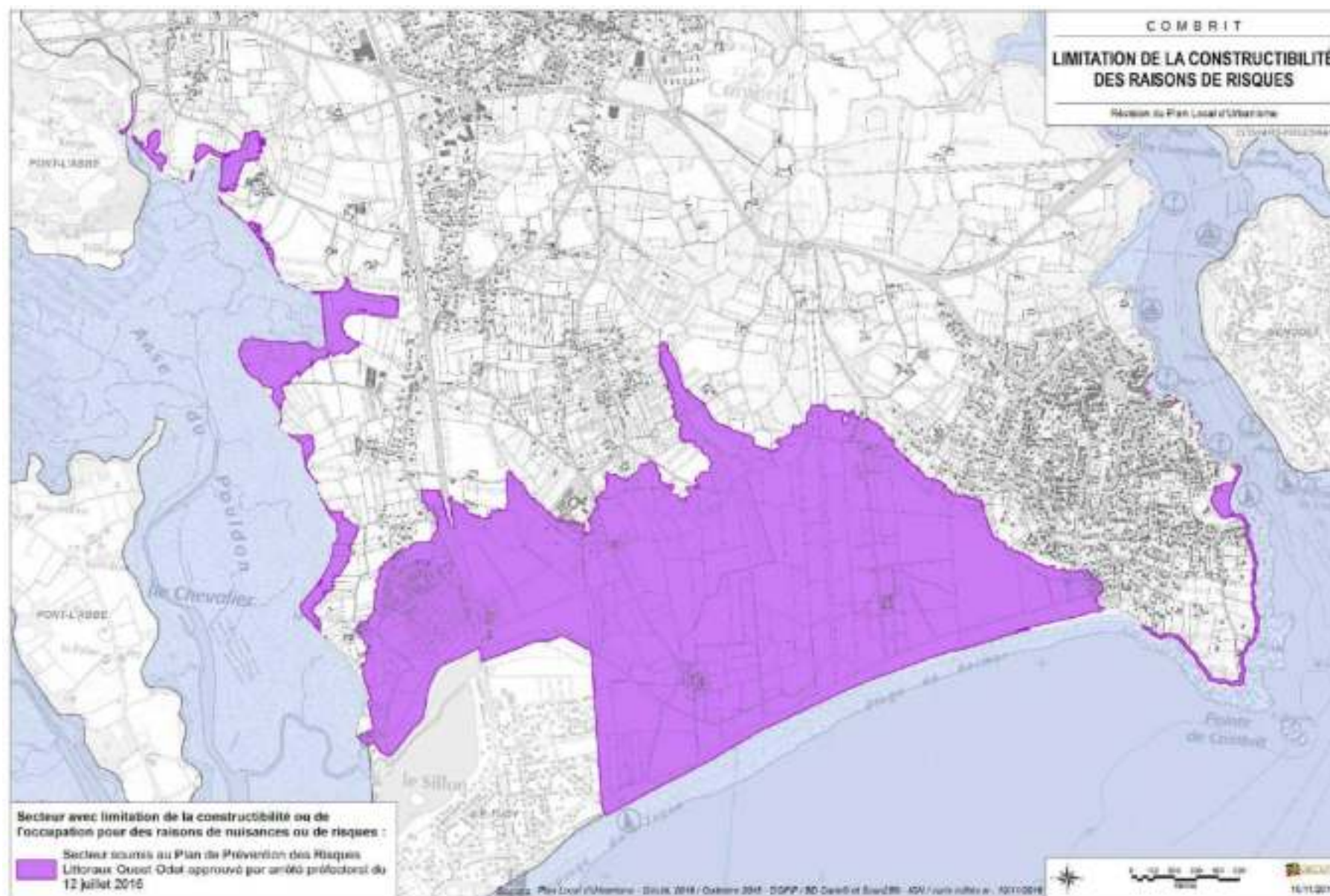
4.4.8. La prise en compte des risques

Le document graphique du PLU fait apparaître les secteurs soumis à des risques, conformément aux dispositions de l'article R.151-34 (1°) du code de l'urbanisme.

Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître « *Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.* »

Le document graphique du PLU fait ainsi apparaître au travers d'une trame spécifique les secteurs de la commune soumis au Plan de Prévention des Risques « Littoraux » Ouest Odet, approuvé par arrêté préfectoral en date 12 juillet 2016.

Les dispositions réglementaires relatives au risque de submersion marine sont rappelées dans le règlement écrit du PLU.



4.4.9. La prise en compte de la richesse du sol et du sous-sol

Le document graphique du PLU fait apparaître les secteurs concernés par la richesse du sol et du sous-sol, au titre de l'article R.151-34 (2°) du code de l'urbanisme.

En effet, les documents graphiques font apparaître s'il y a lieu : *« les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées »*.

Il s'agit de la carrière de Coat Déro qui bénéficie d'une autorisation préfectorale d'exploitation en date du 28 décembre 2006.

5. SURFACES DES ZONES

POS caduc (base tableau de surfaces du rapport de présentation du POS de 1982)		
Zones	Ha	% de la superficie communale
UHa	5	
UHb	80,50	
UHc	92,50	
Ui	8	
TOTAL U	186	7,70%
NA	7	
NAb	8	
NAc	151	
NAi	19,50	
TOTAL NA	186	
TOTAL NA	186	7,70%
NCa	11	
NCb	99	
NC	1162	
TOTAL NC	1272	52,70%
NDb	328	
NDc	18	
NDh	10	
NDj	1	
NDm	5	
NDn	73	
NDs	11	
NDv	5	
ND	318	
TOTAL ND	769	31,90%
Superficie communale	2 413 ha	100%

PLU après la modification n°2		
Zones	Ha	% de la superficie communale
UHa1	4,74	
UHb	75,21	
UHb1	37,76	
UHba	1,94	
UHba1	0,77	
UHc	159,81	
UHc1	11,63	
UHs	0,49	
UHs1	9,49	
UE	8,80	
UE1	3,95	
Ui	9,49	
Uic	3,04	
UL	3,11	
TOTAL U	330,23	13,72%
1AUhb	6	
1AUhc	9,74	
1AUhc1	1,11	
1AUhc2	1,47	
1AUi	2,06	
1AUia1	1,01	
1AUic	0,85	
TOTAL 1AU	22,25	0,92%
2AUh	3,34	0,14%
TOTAL AU	25,59	1,06%
A	717,26	
A1	39,35	
Abc	2,15	
Abn	6,54	
Ai	3,53	
Ao	0,40	
TOTAL A	769,23	31,95%
N	558,72	
N1	135,28	
Nc	0,99	
Nd	8,20	
Ne	2,04	
Ni	3,11	
Nih	3,12	
Nk	1,24	
NL	17,49	
NL1	2,68	
Nm (mer)	461,75	
Np	2,40	
Np (mer)	42,86	
Np1	0,15	
Ns	299,19	
Ns(mer)	130,41	
Ns1	245,29	
Nstep	1,91	
TOTAL N	1281,11	53,22%
Superficie communale	2406,97ha	100%

PLU après la modification simplifiée n°1		
Zones	Ha	% de la superficie communale
UHa1	4,74	
UHb	75,21	
UHb1	37,76	
UHba	1,94	
UHba1	0,77	
UHc	149,31	
UHc1	11,63	
UHc2	11,12	
UHs	0,49	
UHs1	9,49	
UE	8,80	
UE1	3,95	
Ui	9,49	
Uic	3,04	
UL	3,11	
TOTAL U	330,85	13,74%
1AUhb	6	
1AUhc	9,74	
1AUhc1	1,11	
1AUhc2	1,47	
1AUi	2,06	
1AUia1	1,01	
1AUic	0,86	
TOTAL 1AU	22,25	0,92%
2AUh	3,34	0,14%
TOTAL AU	25,59	1,11%
A	717,26	
A1	39,35	
Abc	2,15	
Abn	6,54	
Ai	3,53	
Ao	0,40	
TOTAL A	769,23	31,95%
N	557,97	
N1	135,28	
Nc	0,99	
Nd	8,20	
Ne	2,04	
Ni	3,11	
Nih	3,12	
Nk	1,24	
NL	17,49	
NL1	2,68	
Nm (mer)	461,75	
Np	2,40	
Np (mer)	42,86	
Np1	0,15	
Ns	299,19	
Ns(mer)	130,41	
Ns1	245,29	
Nstep	1,91	
TOTAL N	1280,96	53,22%
Superficie communale	2406,97ha	100%

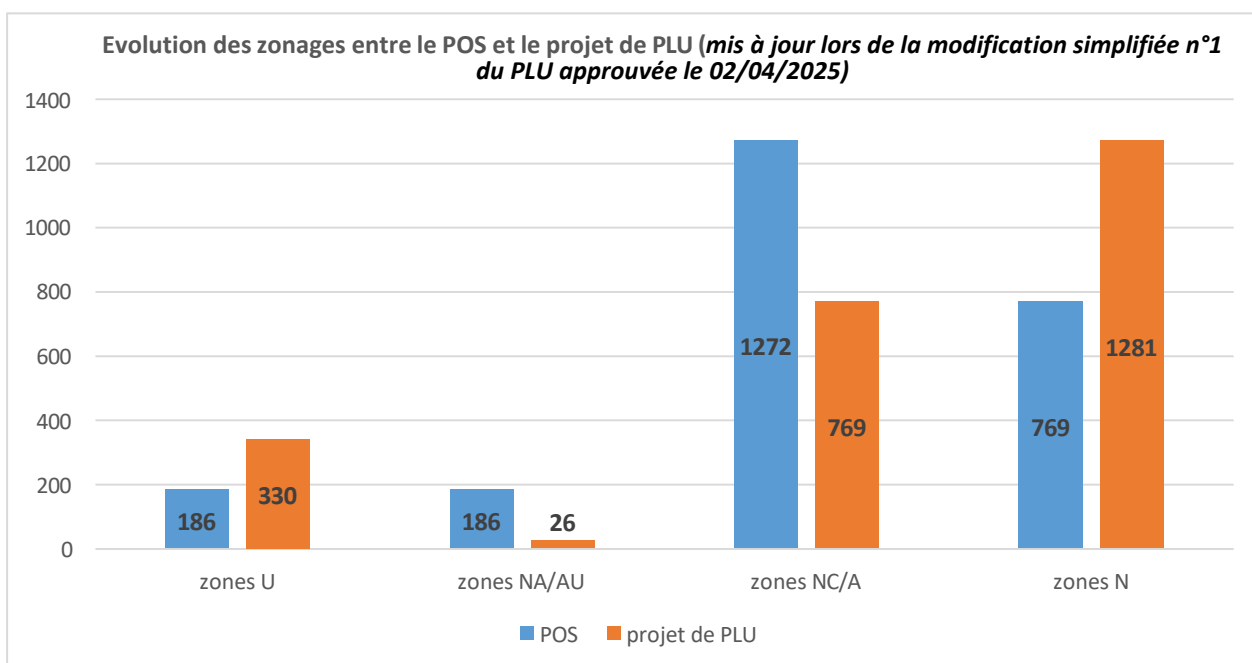
Tableau des surfaces mis à jour lors de la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 2 avril 2025

NB : La superficie totale de la commune a été calculée à partir du cadastre numérisé ; la superficie totale donnée par le POS est de 2 413 hectares, tandis que celle affichée dans le PLU est d'environ 2 407 hectares.

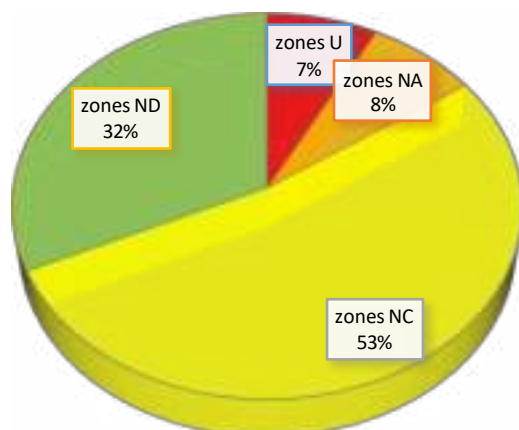
L'analyse comparative entre le POS et le projet de PLU en matière de typologie de zonages (U, AU, A et N) traduit une volonté de la commune d'inscrire le projet de territoire dans une logique de modération de la consommation d'espaces. Elle souligne également une prise en compte de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire communal.

Ainsi, ces évolutions mettent en évidence :

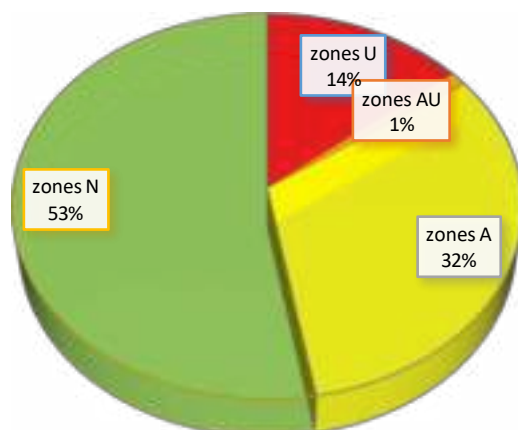
- **Un accroissement significatif des zones urbaines entre le P.O.S et le P.L.U.** Du fait de l'intégration de nombreux secteurs bâtis classés en NA au POS, les zones urbaines sont en forte augmentation sur la commune.
- **Une réduction significative des zones à urbaniser entre le P.O.S et le projet de P.L.U.** Cette diminution de près de 150 hectares s'explique notamment par des déclassements importants de secteurs anciennement classés en NA au P.O.S. Cette réduction massive des sites d'urbanisation future souligne la volonté de la collectivité de mieux maîtriser le développement urbain, de contribuer à une modération de la consommation foncière et de respecter fidèlement le principe d'extension de l'urbanisation en continuité, issu de la loi Littoral.
- **Une réduction de la zone agricole.** Cette évolution s'explique notamment par la prise en compte dans le document d'urbanisme de la trame verte et bleue (zones humides, boisements, vallées...) induisant une baisse des emprises foncières strictement agricoles vis-à-vis du P.O.S.
- **Un accroissement significatif des zones naturelles.** Il s'explique par un transfert de nombreux espaces à dominante naturelle anciennement classés en NC au P.O.S (les zones humides, les boisements et certains vallons). Cette augmentation résulte également de la suppression de plusieurs secteurs à urbaniser issus du P.O.S (Keranguel, la Gare, Kergadec, Tirinou, le Haffond et Lanio Izella). Cette augmentation des zones N provient également de l'intégration de plusieurs sites d'habitat diffus au sein des espaces à dominante naturelle.

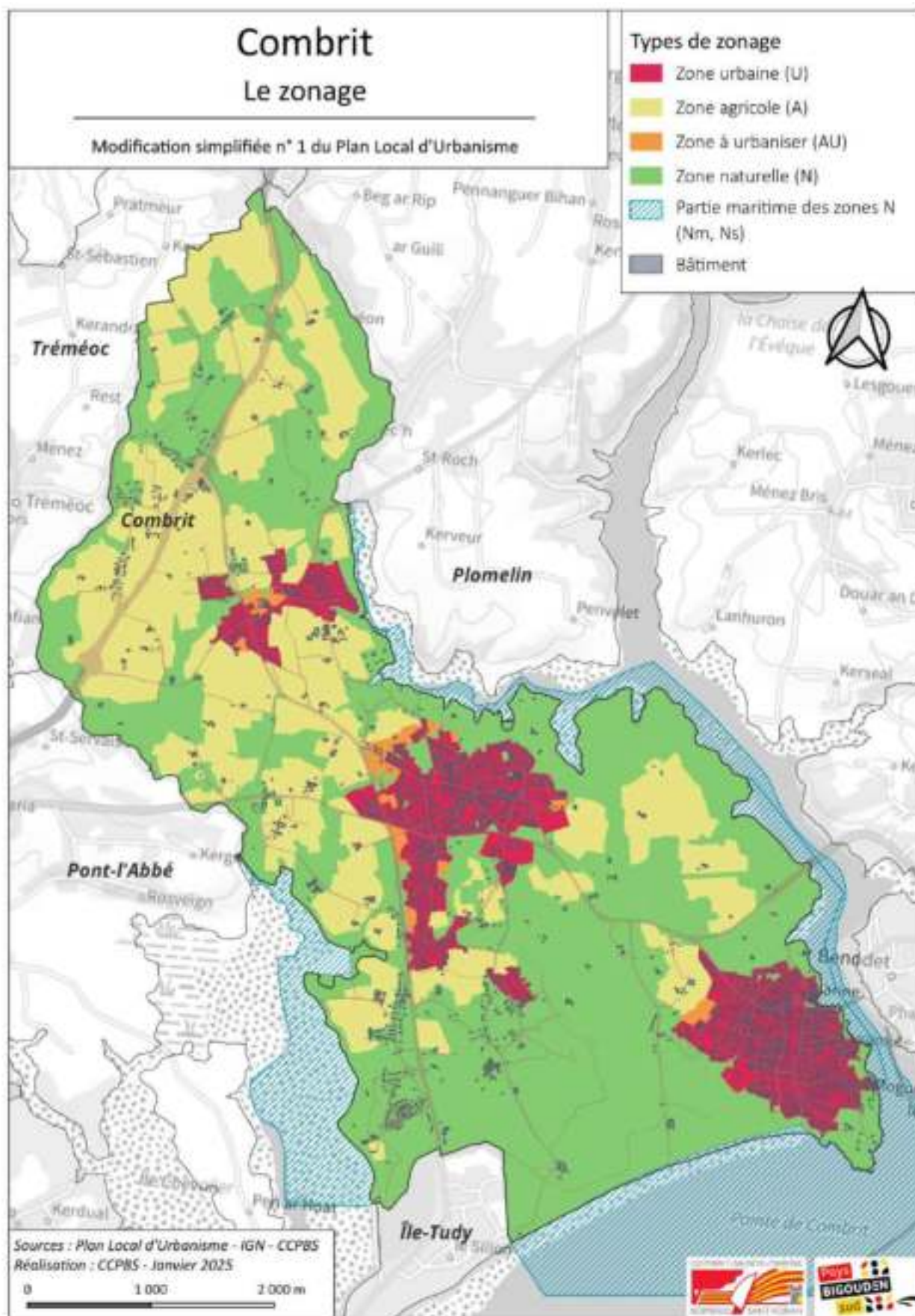


RÉPARTITION DES ZONAGES AU POS



RÉPARTITION DES ZONAGES AU PLU





Carte mise à jour lors de la procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée le 2 avril 2025

6 - COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX ET AVEC LA LOI LITTORAL

A ce jour, la commune de Combrit n'est concernée ni par un schéma directeur, ni par un schéma de mise en valeur de la mer, ni par une charte de parc naturel régional ou de parc national, ni par un plan de déplacements urbains.

En revanche, le PLU doit être compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne, les SAGE de l'Odet et de l'Ouest Cornouaille, et avec le PLH de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud. Il doit également être compatible avec le SCOT de l'Ouest Cornouaille.

6.1. LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE ET LES SAGE DE L'ODET ET DE L'OUEST CORNOUAILLE

Le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) en application de l'article L.212-1 du Code de l'environnement, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) en application de l'article L.212-3 du même code.

La commune de Combrit est comprise dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne (SDAGE) 2015-2021, adopté par le comité de bassin Loire-Bretagne le 04 novembre 2015 et arrêté par le Préfet coordonnateur le 18 novembre 2015.

La commune est également partiellement comprise dans deux périmètres de SAGE :

- Le SAGE de l'Odet, approuvé le 02/02/2007. La révision du SAGE a été approuvée par arrêté préfectoral en date du 20 février 2017.
- Le SAGE de l'Ouest Cornouaille, approuvé par arrêté préfectoral promulgué le 27 janvier 2016.

LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE

Instauré par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) sont des outils de planification réglementaires chargés d'assurer la gestion de la ressource et des écosystèmes aquatiques. Ils fixent les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et définissent les actions structurantes à mettre en œuvre pour améliorer la gestion de l'eau au niveau du bassin versant, ainsi que les règles d'encadrement des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). La stratégie des SDAGE consiste à concilier le développement équilibré des différents usages de l'eau avec la protection de ce patrimoine commun.

Le bassin Loire-Bretagne correspond au bassin hydrographique de la Loire et de ses affluents, depuis le Mont Gerbier-de-Jonc jusqu'à Nantes, l'ensemble des bassins de la Vilaine et des côtiers bretons, ainsi que les bassins côtiers vendéens et du marais poitevin. Au total, il s'étend sur un territoire de 156 000 km² (soit 28 % du territoire de la France continentale) qui intéresse, 36 départements et plus de 7 300 communes.

Le SDAGE 2016-2021 s'inscrit dans la continuité du SDAGE 2010-2015 pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises. Mais il apporte deux modifications de fond :

- **Le rôle des commissions locales de l'eau et des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) est renforcé** pour permettre la mise en place d'une politique de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente, en lien avec les problématiques propres au territoire concerné.
- **La nécessaire adaptation au changement climatique est mieux prise en compte.** Priorité est donnée aux économies d'eau, à la prévention des pénuries, à la réduction des pertes sur les réseaux, à tout ce qui peut renforcer la résilience des milieux aquatiques.

Autre évolution, le SDAGE s'articule désormais avec :

- le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) défini à l'échelle du bassin Loire-Bretagne,
- les plans d'action pour le milieu marin (PAMM) définis à l'échelle des sous-régions marines.

Principaux objectifs du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021

- Repenser les aménagements de cours d'eau
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique et bactériologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Maîtriser les prélèvements d'eau
- Préserver les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

(www.eau-loire-bretagne.fr)

LE SAGE DE L'ODET

Institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) constitue un outil de planification locale de l'eau, sur le modèle des documents locaux d'urbanisme. Fortement révisé par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, le SAGE comporte désormais un règlement et un plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau.

La structure porteuse du SAGE est le SIVALODET. Le périmètre du SAGE de l'Odét a été défini par l'arrêté préfectoral du 9 juillet 2001.

Il couvre 725 km² au Sud du département du Finistère et s'étend sur 32 communes, dont 26 ont plus de 80% de leur territoire dans le périmètre du SAGE.

La SAGE a été approuvé par le préfet le 02 février 2007. **La révision du SAGE a été approuvée par arrêté préfectoral du 20 février 2017.**

La révision de l'état des lieux du SAGE Odét a mis en évidence plusieurs enjeux en matière de gestion de des ressources en eau et des milieux aquatiques :

- Préserver la qualité des eaux douces, estuariennes et littorales,
- Préserver et gérer les milieux aquatiques d'eaux douces, estuariens et littoraux,
- Garantir une gestion intégrée des risques d'inondation fluviale et de submersion marine,
- Concilier besoins, ressources en eau et préservation des milieux.

LE SAGE DE L'OUEST CORNOUAILLE

La commune de Combrit appartient partiellement au SAGE de l'Ouest Cornouaille dont le périmètre a été défini par arrêté préfectoral du 26 janvier 2009.

Le territoire du SAGE se situe au Sud-Ouest du département du Finistère. Il couvre l'ensemble des bassins versants situés entre la rivière de l'étang de Laoual au Nord (pointe du Van) et la pointe de Combrit au Sud. La superficie du territoire du SAGE est de 550 km².

La commission locale de l'eau a été instituée le 12 novembre 2009 par arrêté préfectoral. La structure porteuse du SAGE est le syndicat du SAGE Ouest Cornouaille.

Le SAGE a été approuvé par arrêté préfectoral promulgué le 27 janvier 2016.

Les principaux enjeux identifiés dans le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) sont les suivants :

- La satisfaction des usages littoraux,
- L'exposition aux risques naturels,
- La qualité des eaux,
- La qualité des milieux,
- La satisfaction des besoins en eau.

Incidences et mesures prises dans le PLU

Le P.L.U. de Combrit est compatible avec les grandes orientations du SDAGE du bassin Loire-Bretagne et, plus globalement, avec la politique de préservation de la ressource en eau. La commune, au travers de son document d'urbanisme et des outils réglementaires qui sont à sa disposition, a veillé à :

- **Préserver, par un classement en zone naturelle, les cours d'eau et leurs abords,**
- **Sauvegarder, par un classement en zone naturelle remarquable (Ns et Ns1) au titre de la loi Littoral, les espaces à dominante naturelle** situés à proximité du littoral (anse du Pouldon, le Polder) ou de l'estuaire de l'Odé.
- **Mieux prendre en compte la problématique de préservation des zones humides.** A l'appui de l'inventaire des zones humides réalisé à l'échelle de la commune en 2012, la collectivité a identifié ces zones humides et mis en place des outils pour les préserver : trame « zones humides » et prescriptions spécifiques. Des expertises complémentaires ont été réalisées par OUESCO, Syndicat mixte du SAGE Ouest-Cornouaille :
 - Au premier trimestre 2019 sur le secteur de Trevennec,
 - le 9 mars 2020 sur le secteur de Lannou,
 - le 3 décembre 2021 sur le secteur du polder de Combrit-L'Ile-Tudy.
- **Recenser et préserver les éléments constituant la trame bocagère de la commune.** La protection de cette trame bocagère est assurée par le repérage de la grande majorité des éléments au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- **Recenser et préserver les cours d'eau permanents.** Les cours d'eau validés par l'arrêté préfectoral du 18 juillet 2011 sont identifiés sur le document graphique, par le biais de l'article L.151-43-4° du code de l'urbanisme.
- **Limitier les sources de pollutions liées aux eaux usées, en vérifiant les systèmes d'assainissement possibles sur l'ensemble des zones constructibles.** La commune a vérifié que toutes les zones constructibles non bâties U et AU prévues au P.L.U, puissent bénéficier d'un système

d'assainissement : soit les terrains en question sont raccordés ou raccordables au réseau d'assainissement collectif, soit les terrains possèdent la capacité d'être équipés d'un système d'assainissement individuel performant. Conformément aux prescriptions de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune a déterminé les zones relevant de l'assainissement collectif et celles relevant de l'assainissement individuel sur la base d'une étude de zonage d'assainissement actualisée en 2017 par un bureau d'étude spécialisé.

- **Vérifier la capacité de la station d'épuration à recevoir de nouveaux raccordements.** La commune de Combrit possède une station d'épuration de type « boues activées » d'une capacité de 18 000 EH située au lieu-dit le Créac'h. La mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées par le bureau d'étude DCI Environnement en 2016-2017 met en évidence que les raccordements envisagés par le zonage d'assainissement collectif n'entraîneront pas de dépassement de la capacité de la station d'épuration.
- **Vérifier que toutes les zones U ou AU pouvaient être raccordées au réseau d'adduction d'eau potable, que la capacité de production et d'alimentation était suffisante et que la qualité de l'eau distribuée était bonne.**
- **La prise en compte de la servitude d'utilité publique « Plan de Prévention des Risques Littoraux – Odet Ouest »** approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2016. Le projet de PLU ne prévoit aucune zone U ou AU dans une zone règlementée au titre des risques naturels (zone « Rouge hachuré noir, zone « Rouge », zone « Orange », zone « Bleu »).

6.2. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE L'OUEST CORNOUAILLE

Extrait de l'Art. L.131-4 du code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme sont compatibles avec les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L.141-1 ».

La commune de Combrit est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Ouest Cornouaille.

Le SCOT de l'Ouest Cornouaille a été approuvé par le conseil intercommunautaire de l'Ouest Cornouaille le 21 mai 2015, la modification simplifiée est approuvée le 4 octobre 2021.

Le SCOT de l'Ouest Cornouaille comporte un Document d'Orientations et d'Objectifs, seul document opposable du SCOT, qui définit les modalités d'application des principes et des objectifs de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'objet du DOO est de mettre en œuvre la stratégie du PADD, par des orientations d'aménagement et d'urbanisme juridiquement opposables aux documents hiérarchiquement subordonnés (documents d'urbanisme locaux, Plan de Déplacement Urbain, Programme Local de l'Habitat, Zone d'Aménagement Concertée, opération de plus de 5000 m² de surface de plancher).

Cette opposabilité se réalise dans un rapport de compatibilité et non de conformité.

Le DOO est organisé en quatre parties :

- **01 : préserver le fonctionnement écologique et paysager d'un territoire maritime,**
- **02 : structurer l'organisation des activités humaines et améliorer l'accessibilité du territoire,**
- **03 : consolider l'identité économique et culturelle du territoire,**

- **04 : assurer une gestion environnementale efficace.**

Les tableaux ci-après s'attachent à décrire la façon dont le PLU de Combrit prend en compte les dispositions du SCOT de l'Ouest Cornouaille.

DISPOSITIONS DU SCOT DE L'OUEST CORNOUAILLE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
1 – PRESERVER LE FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE ET PAYSAGER D'UN TERRITOIRE	
A – ORGANISER UNE TRAME VERTE ET BLEUE EFFICACE	
⇒ Les documents d'urbanisme locaux identifieront et délimiteront, dans le rapport de présentation, les réservoirs de biodiversité, à l'échelle locale. ⇒ Les documents d'urbanisme locaux présenteront les mesures mises en œuvre afin de protéger les réservoirs de biodiversité, par une traduction réglementaire et spatiale. ⇒ Les documents d'urbanisme locaux définiront les boisements à protéger ainsi que leur niveau de protection, qui peuvent concerner des boisements supplémentaires à ceux déterminés par le SCOT. ⇒ Les documents d'urbanisme locaux devront encadrer la multiplication des plans d'eau, favoriser la préservation et le développement de la ripisylve et concevoir des réseaux viaires dans les nouvelles urbanisations qui évitent de buser les cours d'eau. ⇒ Les documents d'urbanisme locaux détermineront les reculs par rapport aux berges des cours d'eau en fixant une bande inconstructible tenant compte notamment de la pente des terrains, de la nature du couvert végétal et de la configuration urbaine. ⇒ Les documents d'urbanisme fixeront les modalités d'une protection adéquate de ces zones interdisant la constructibilité, le remblaiement, les affouillements et exhaussements de sol, les dépôts divers, la création de plans d'eau et l'imperméabilisation.	⇒ Le projet de PLU de Combrit identifie et délimitent les réservoirs de biodiversité maritimes et terrestres retenus par l'évaluation environnementale : - L'anse du Pouldon, - L'étang de Kermor, - L'Odet fluvial et maritime, - L'anse de Combrit, - Les rives naturelles de l'anse du Pouldon, - Les rives naturelles de l'étang de Kermor, - Le Polder, - La pointe de Combrit, - La zone humide du bourg (site de Trevennec), - Les zones humides en amont du Polder, - Les bois du Cosquer, - Les vallons du Corroac'h et ses affluents, - Les autres bois et bosquets significatifs. ⇒ Le projet de PLU de Combrit classe en zone N/N1 (zone naturelle) ou Ns/Ns1 (zone naturelle – espaces remarquables) les réservoirs de biodiversité identifiés par le diagnostic environnemental. ⇒ En raison du caractère littoral de la commune, les espaces boisés classés ont fait l'objet d'un passage en CDNPS, sur la base d'un dossier d'études précisant les délimitations et les justifications des espaces boisés classés les plus significatifs. Cette commission, réunie le 29 mars 2016, a émis un avis favorable aux espaces boisés classés. Les réserves formulées par la CDNPS ont été prises en compte (secteurs de Kerboul et de la Clarté).

⇒ Les documents d'urbanisme locaux préciseront les espaces de perméabilité et fixeront les modalités permettant d'assurer cette perméabilité d'ensemble en mettant en place plusieurs principes. ⇒ Les documents d'urbanisme inférieurs préciseront et compléteront les corridors écologiques à préserver ou à recréer. ⇒ Les documents d'urbanisme inférieurs détermineront une trame verte et bleue en milieu urbain.	⇒ Les cours d'eau, les zones humides et les espaces d'accompagnement des vallons sont protégés, par un classement en zone N/N1 ou Ns/Ns1. ⇒ Les zones humides inventoriés en 2012 et mises à jour en 2019, 2020 et 2021 sont protégées par une trame spécifique sur le document graphique du PLU (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme), avec des prescriptions associées dans la partie écrite du règlement. ⇒ Le document graphique du PLU tient compte des continuités écologiques majeures en définissant des zones N/N1, afin de ne pas enclaver les réservoirs de biodiversité. ⇒ Le projet de PLU comporte au sein ou en périphérie des agglomérations du bourg de Sainte-Marine et du village de Kroas Hent, plusieurs sites NL (espace à dominante naturelle ouvert au public) sur les parcs publics et espaces publics à protéger. Ces éléments contribuent à la trame verte et bleue en milieu urbain. ⇒ Le projet de PLU, sur la base des dispositions l'AVAP (site patrimonial remarquable), a défini un secteur urbain spécifique (UHs) lié à l'urbanisation aérée bordant la frange boisée de l'estuaire de l'Odét. Aussi, le règlement du PLU y interdit toute nouvelle construction, à l'exception des extensions limitées des constructions existantes et la réalisation d'annexes.
B – PRESERVER ET VALORISER LE GRAND PAYSAGE ET LE PATRIMOINE	
⇒ Le long des principaux axes routiers du territoire, l'urbanisation devra observer les principes suivants : ▪ Empêcher les phénomènes de corridors urbains pour préserver de vastes points de vue, ▪ Assurer une gestion soignée des lisières urbaines. ⇒ En matière d'entrées de ville, les documents d'urbanisme locaux prendront en compte les principes suivants : ▪ Eviter les ruptures morphologiques, ▪ Organiser le stationnement, ▪ Tirer parti de la qualité du paysage environnant,	⇒ Les extensions d'urbanisation programmées au POS en bordure des axes routiers principaux sont retirées du projet de PLU : - En bordure de la RD n°44, dans le secteur de Kergadec, - En bordure de la RD n°44, dans les secteurs de Kéranguel et de Lanio Izella. ⇒ Le projet de PLU prévoit une zone naturelle à protéger entre la zone d'activités de Kerbénoen et le pôle sportif de Croas Ver, en bordure de la RD n°44 (zones humides). ⇒ Les enveloppes urbaines des agglomérations du bourg et de Sainte Marine s'attachent à préserver les secteurs paysagers de qualité : - Le secteur bocager et boisé de l'anse de Combrit, - Les espaces naturels de Keranguel et de Lanio Izella à Sainte Marine,

⇒ Il conviendra d'identifier précisément, au niveau communal, le contour des ruptures d'urbanisation dans l'esprit de la préservation des paysages. ⇒ Les documents locaux d'urbanisme et les opérations d'aménagement identifieront, en vue de les protéger et de les mettre en valeur, les sites et éléments les plus significatifs du patrimoine architectural, urbain et paysager ; ⇒ Les documents locaux d'urbanisme doivent apporter une attention particulière à l'aspect des constructions d'une part, et au traitement de leurs abords, d'autre part.	- Les abords du Polder à Sainte Marine. ⇒ Le PLU identifie dans l'espace rural les bâtiments pouvant changer de destination avec en complément une identification, au titre de la loi Paysage (article L.151-19 du code de l'urbanisme), avec des prescriptions réglementaires associées. ⇒ L'article 11 du règlement des zones U, AU, A et N comporte des prescriptions réglementaires visant à assurer la qualité architecturale des bâtiments et des abords (les clôtures).
C – GERER L'URBANISATION DU LITTORAL	
⇒ Les communes délimiteront à la parcelle, les espaces remarquables. ⇒ Les communes localiseront et délimiteront précisément les EPR (espaces proches du rivage) dans les documents d'urbanisme locaux à partir de la combinaison des critères détaillés. ⇒ Les documents d'urbanisme inférieurs pourront justifier les extensions limitées des bâtiments situés en espaces proches du rivage par rapport à l'enveloppe bâtie existante. ⇒ En matière de coupure d'urbanisation, le document d'urbanisme inférieur affinera leur tracé et définira leur profondeur. Les documents d'urbanisme locaux pourront prévoir d'autres coupures, plus petites. ⇒ Les communes délimiteront précisément le périmètre urbanisé des villages traditionnels.	⇒ Le projet de PLU a délimité les espaces remarquables du littoral au travers d'un zonage Ns/Ns1 (surface de 544 hectares, soit 22,60% de la superficie de la commune). Les principaux secteurs identifiés sont : - L'anse de Combrit ainsi que les rives de l'Odé en amont et en aval du pont de Cornouaille, - La pointe de Combrit, - Le Polder, depuis Pen Morvan jusqu'à Pen Diry, - Le Sud de l'anse du Pouldon et l'étang de Kermor, - Le Nord de l'anse du Pouldon. ⇒ Les espaces proches du rivage sont identifiés sur le document graphique du PLU, sur la base des justifications apportées dans la partie compatibilité avec la loi Littoral. ⇒ Les extensions urbaines localisées dans les espaces proches du rivage de sont justifiées dans la partie compatibilité avec la loi Littoral. Seule l'agglomération de Sainte-Marine est concernée par cette disposition. ⇒ Le projet de PLU a retenu 4 espaces présentant le caractère de coupure d'urbanisation :

	- Entre les agglomérations du bourg et de Sainte Marine, en appui sur les espaces agricoles et naturels du Cosquer, - Entre l'agglomération du bourg et le village du Kroas Hent-Kéridreux, - Entre la frange Sud-Ouest de l'agglomération du bourg de Combrit et l'anse du Pouldon, - Au Sud du lotissement de Pen Diry (étang de Kermor), en limite de la commune de l'Ile Tudy. ⇒ Le PLU de Combrit comporte un village traditionnel, au titre de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Il s'agit du village de Kroas Hent-Keridreux situé dans le Haut Combrit. ⇒ Le PLU de Combrit délimite deux secteurs déjà urbanisés, identifiés par le SCOT de l'Ouest Cornouaille au titre de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme : Kerlec et Kergulan. Ces deux secteurs font chacun l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dédiée.
2 – STRUCTURER L'ORGANISATION DES ACTIVITES HUMAINES ET AMELIORER L'ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE	
A – STRUCTURER LE TERRITOIRE	
⇒ Plusieurs typologies de pôles structurants ont été définies.	⇒ La commune de Combrit fait partie du pôle de type 3 à l'échelle du SCOT.

⇒ Les documents d'urbanisme locaux prévoient leur développement en cohérence avec la capacité d'accueil. ⇒ Ces chiffres de consommation foncière comprennent l'ensemble des zones non encore ouverte à l'urbanisation, de manière « brute », voiries et espaces verts compris. ⇒ La part de production de logements à produire dans l'enveloppe urbaine est de 45%, à l'échelle de la CdeC du Pays Bigouden Sud. Il est indiqué que le niveau plus ambitieux de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud, se justifie par une volonté de ne pas interrompre la croissance, ce qui implique de densifier davantage les espaces urbains au profit d'un renforcement de la qualité urbaine et des services. ⇒ Les objectifs de densité exprimés pour la commune de Combrit (pôle de type 3 du SCOT) sont de 25 logts/ha dans l'enveloppe urbaine et 18 logts/ha en extension urbaine. ⇒ Les objectifs en logements aidés pour la CdeC du Pays Bigouden Sud sont de 20% minimum de la production totale de logements.	⇒ Le projet de PLU de Combrit retient une prévision démographique de 1,30% par an, soit un gain de 1 170 habitants sur 20 ans (à la date du débat du PADD en séance du conseil municipal, soit 2015). ⇒ Une analyse des potentiels fonciers a été menée dans le PLU, sur la base d'une identification de l'ensemble des espaces mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine des deux agglomérations (sites de renouvellement urbain, de dents creuses et d'îlots disponibles), du village de Kroas Hent-Kéridreux et des ensembles urbanisés de densité significative dans l'espace rural. ⇒ Le projet de PLU comptabilise un potentiel de 1025 logements potentiels à l'horizon 2035, dont 665 dans l'enveloppe urbaine. Cette proportion représente environ 65% des logements potentiels pouvant être réalisés dans le projet de PLU, à l'intérieur des enveloppes urbaines. ⇒ Les potentiels fonciers identifiés au projet de PLU pour l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat ne représentent que 51,73 hectares sur 20 ans, ce qui souligne une volonté forte de la commune de modérer la consommation des espaces agricoles et naturels, par rapport à la période 2004-2013 (consommation annuelle de 4,42 hectares pour l'habitat sur cette période). ⇒ Il est à noter que le PLU de Combrit s'établit sur une projection de 20 ans (comme le SCOT qui fixe des objectifs chiffrés à échéance 20 ans). ⇒ Le bilan global en matière de densité fait état d'une densité moyenne de 19,80 logts/ha à l'échelle de l'ensemble des secteurs urbanisés et à urbaniser pour l'habitat. ⇒ En matière de logements aidés, le projet de PLU prévoit l'instauration d'une servitude de mixité sociale (30% de logements aidés) pour toute opération comprenant plus de 10 logements, ce qui a conduit à la réalisation de près de 154 logements à court et moyen terme (hors zone 2AUh au Nord du bourg et les emplacements réservés spécifiques).

C – DEFINIR LES MODALITES DE GESTION DE L'URBANISATION EN LIEN AVEC L'IDENTITE DU TERRITOIRE

⇒ L'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones sera conditionnée à l'utilisation préalable ou concomitante des disponibilités foncières localisées dans le tissu urbain existant, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine que les documents d'urbanisme préciseront. ⇒ Les documents d'urbanisme inférieurs porteront une attention particulière à l'insertion des espaces bâtis dans les paysages ouverts. Ils prévoient des mesures d'intégration des franges des extensions urbaines par des aménagements paysagers pouvant être affectés à des vocations récréatives.	⇒ Le projet de PLU met l'accent sur la nécessité de densifier prioritairement l'enveloppe urbaine de l'agglomération. De ce fait, plusieurs secteurs 1AUh sont localisés au sein de l'enveloppe urbaine de Combrit. ⇒ Le projet de PLU comporte un secteur d'urbanisation future à vocation d'habitat et d'activités compatibles à moyen et long terme, en frange Nord-Ouest du bourg (2AUh). ⇒ Le projet de PLU prévoit des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur tous les secteurs classés en 1AU indépendamment de leur vocation (habitat ou activités). Une attention particulière a été portée sur les franges urbaines ainsi que les espaces de transition. ⇒ Le PLU comporte un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUh, de manière à favoriser un développement urbain maîtrisé.

D – DEVELOPPER ET DIVERSIFIER LES INFRASTRUCTURES DE MOBILITES

⇒ La commune de Combrit est qualifiée de pôle de desserte avec rabattement de proximité (niveau 4). ⇒ Les collectivités favoriseront les déplacements doux (découverte et loisirs/usages quotidiens). ⇒ Dans toute nouvelle opération d'aménagement et dans les aménagements existants, des aménagements favoriseront les déplacements doux.	⇒ Le projet de PLU retient un certain nombre d'emplacements réservés en vue de la réalisation d'espaces de stationnement. ⇒ Un emplacement réservé est identifié aux abords du giratoire de Sainte Marine pour la création d'un parking relais, en vue de désengorger le port de Sainte Marin en période estivale. ⇒ Le projet de PLU a recensé environ 56 kilomètres de liaisons douces existantes à préserver et 15 kilomètres de liaisons douces à aménager au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, sans compter les nombreux emplacements réservés identifiés pour l'aménagement ou la création de circulations douces. ⇒ Les OAP comportent des éléments relatifs aux cheminements doux.

3 – CONSOLIDER L'IDENTITE ECONOMIQUE ET CULTURELLE DU TERRITOIRE

A – ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES PRIMAIRES

⇒ Les documents d'urbanisme prendront en compte les différents objectifs en matière de pêche et définiront des espaces susceptibles d'accueillir les équipements nécessaires, par un zonage et un règlement ad hoc, et des orientations d'aménagement particulières sur ces secteurs dans le respect de la loi Littoral. ⇒ Dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole, il conviendra de prévoir, le cas échéant des micro-secteurs constructibles pour d'autres vocations que les activités purement agricoles (sauf habitat) à condition, toutefois, que l'activité ait un lien avec l'activité agricole. ⇒ Les bâtiments situés en zone agricole mais ayant perdu leur vocation et désignés par les documents d'urbanisme locaux, pourront être autorisés à changer de destination, dans les conditions fixées par l'article L.123-3-1 du CU.	⇒ Le projet de PLU définit un zonage Np/Np1 (zone correspondant aux limites administratives du port de Sainte Marine) dans lequel les aménagements portuaires sont autorisés. ⇒ La commune de Combrit n'a prévu aucun secteur constructible, à proximité des sièges d'exploitation agricole. ⇒ Le projet de PLU identifie, sur la base d'un inventaire et d'une méthodologie, les bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial pouvant changer de destination dans les zones agricoles et naturelles (en dehors des sièges d'exploitation). Cet inventaire recense près de 138 bâtiments.

B – ASSURER LES BESOINS FONCIERS ET IMMOBILIERS DES ACTIVITES ECONOMIQUES

⇒ La surface nécessaire pour mettre en œuvre les objectifs économiques exprimés dans le PADD est estimée à 120 ha à 20 ans de la date d'entrée en vigueur du SCOT. ⇒ Pour la CdeC du Pays Bigouden Sud, l'objectif de développement supplémentaire est de 43 ha. ⇒ Chaque parc d'activités doit proposer une densité adaptée à sa vocation. ⇒ Dans le cas des entrées de ville, les PLU prendront en compte également pour le recul des constructions plusieurs dispositions.	⇒ Le projet de PLU prévoit, pour les 20 prochaines années, une enveloppe foncière pour les nouvelles activités économiques de 4,31 hectares (dont 2,06 hectares en 1AUi, 0,86 hectare en 1AUic et 1,01 hectare en 1AUia1). ⇒ Le projet de PLU entend renforcer l'attractivité économique de la zone d'activités de Kerbénoën en mettant à disposition des emprises foncières (environ 3 hectares), de manière à pallier la pénurie de foncier à vocation d'activités, sur la commune. ⇒ Chaque zone 1AU à vocation d'activités est dotée d'une OAP détaillée. ⇒ Le projet de PLU ne prévoit pas de dérogation à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme dans la mesure où aucune zone d'activités nouvelle n'est prévue en bordure de la RD n°785.

C – DEVELOPPER UN TOURISME DE QUALITE ECORESPONSABLE

⇒ Les documents d'urbanisme devront prévoir les conditions de maintien et de développement des hébergements marchands. ⇒ Les règlements des documents d'urbanisme pourront prévoir des dispositifs différenciés pour les activités d'hôtellerie, en termes de gabarit ou de stationnement. ⇒ Les documents d'urbanisme inférieurs favoriseront le maintien de la vocation hôtelière à travers leur règlement d'urbanisation. ⇒ Les documents d'urbanisme locaux prévoient les conditions de maintien et de développement (extension) des campings, afin d'assurer le maintien de l'offre de ce type d'hébergement sur le territoire.	⇒ Le projet de PLU a délimité les zones urbaines à vocation touristique et de loisirs, en continuité de l'urbanisation existante, par un zonage UL. ⇒ Les structures d'hébergement localisées en discontinuité vis-à-vis d'une agglomération ou d'un village bénéficient d'un classement en zone N : - Nc : aire naturelle de camping de Menez Lanveur, - Nih : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lequel est autorisé l'adaptation et l'extension des constructions à vocation d'habitat, d'hôtellerie et de bureaux = site de Kerloc'h Gwen. ⇒ Le document graphique du PLU comporte une disposition visant à interdire sur certains axes le changement de destination des activités commerciales vers de l'habitat, ce qui permet de préserver la vocation hôtelière de certains sites (le port de Sainte Marine).

D – STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL

⇒ Les centralités sont les espaces d'implantation préférentiels des commerces. ⇒ L'armature commerciale de l'Ouest Cornouaille qualifie la commune de Combrit de pôle d'hyper proximité. ⇒ Les documents d'urbanisme locaux identifieront et délimiteront les centralités afin de limiter les risques de dilution et de mitage commercial en se basant sur les critères du D.O.O.	⇒ Le projet de PLU a identifié sur la base des critères établis par le SCOT et en fonction du contexte local, plusieurs centralités commerciales : - Le cœur de bourg de Combrit et la frange Nord de la RD n°44, - Le port de Sainte Marine, le quartier de l'école et la rue de l'Odét. ⇒ Le projet de PLU a retenu un linéaire de restriction de changement de destination sur le port de Sainte Marine, de manière à éviter la transformation de locaux commerciaux en habitation ou garage.

E – LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME COMMERCIAL (DACOM)

⇒ les documents d'urbanisme inférieurs limiteront dans les Zones d'Aménagement Commerciales identifiées, l'implantation des commerces de détail ne répondant pas aux exigences d'aménagement du territoire. ⇒ Les documents d'urbanisme locaux traduiront les conditions d'aménagement à travers des orientations d'aménagement et de programmation spécifiques des ZACOM. ⇒ La commune de Combrit accueille sur son territoire 1 ZACOM : - Le Lannou : cette zone est située sur deux axes passants, l'un reliant le Pays Bigouden au Pays Fouesnantais et l'autre allant vers Quimper. La zone est répartie sur deux sites distincts et séparés par un rond-point de taille importante. Afin de maintenir une fluidité de la circulation environnante, seuls les commerces ayant des impacts limités sur les flux routiers pourront s'implanter, afin de ne pas perturber cet axe rapide. La ZACOM constitue une entrée forte sur le territoire bigouden. La zone devra bénéficier d'une approche paysagère importante. Cette ZACOM bénéficie d'un potentiel de développement en foncier disponible en continuité au nord du secteur recevant déjà un	⇒ Le projet de PLU a identifié un espace commercial périphérique, à savoir la zone d'activités à vocation commerciale du Lannou, secteur situé à proximité immédiate d'un carrefour routier stratégique (intersection des RD n°144 et n°44). ⇒ Dans le respect des dispositions du SCOT, la délimitation de cette zone commerciale classée en Uic et 1AUic s'appuie sur les contours établis dans le D.O.O. ⇒ Le règlement de la zone 1AUic située au Sud du carrefour du Lannou comporte des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères de manière à assurer une urbanisation de qualité : - Marge de recul de 25 mètres inconstructible vis-à-vis de l'axe des RD n°44 et 144, - Emprise au sol limitée à 50% de la surface du terrain, - Hauteur limitée à 8 mètres au faitage et 7 mètres pour les constructions d'expression contemporaine, - Dispositions par rapport aux clôtures. ⇒ Une orientation d'aménagement et de programmation est également définie pour cette zone 1AUic :

commerce. La superficie foncière de cette zone est estimée à 8 000 m².	- Création d'un accès unique sur la RD n°44, avec une sortie sur la RD n°144 (sens unique) - Création d'une bande paysagère dans la marge de recul inconstructible, - Création d'un stationnement paysager, - Maintien de la haie bocagère localisée en arrière du site, - Réalisation d'une façade urbaine structurante.
4 – ASSURER UNE GESTION ENVIRONNEMENTALE DURABLE	
A – PRESERVER LES RESSOURCES ET REDUIRE LES POLLUTIONS	
⇒ La mise en œuvre de cet objectif en matière d'alimentation en eau potable, dans les documents d'urbanisme inférieurs nécessite : ▪ D'assurer la protection des captages dans le respect des arrêtés de déclaration d'utilité publique élaborés ; ▪ D'assurer que l'évolution des capacités de la ressource en eau soit compatible avec les projets de développement, ▪ De prévoir, le cas échéant, les espaces nécessaires aux ouvrages de sécurisation, ▪ D'accroître les économies d'eau en favorisant la réutilisation des eaux pluviales. ⇒ En matière d'assainissement, les documents inférieurs prévoiront : ▪ Une capacité épuratoire des stations de traitement compatible avec les objectifs de développement des communes, ▪ Les éventuels espaces nécessaires aux ouvrages de traitement des eaux usées et de stockage et de traitement des eaux pluviales. ⇒ En outre, les documents d'urbanisme : ▪ Assureront la cohérence entre les objectifs de densité bâtie et la faisabilité des dispositifs d'assainissement non collectif,	⇒ La commune de Combrit ne comporte pas de périmètre de protection de la ressource en eau. ⇒ Le PLU comprend dans les annexes sanitaires, une étude spécifique portant sur les eaux pluviales. Le règlement écrit du PLU ainsi que les OAP font d'ailleurs explicitement référence à ce document. ⇒ Le PLU comprend dans les annexes sanitaires, une étude spécifique portant sur la mise à jour de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées. ⇒ Il s'avère que toutes les zones AU sont raccordées ou raccordables au réseau d'assainissement collectif, à l'exception de celle de Menez Kerdréanton. ⇒ La capacité de station d'épuration est suffisante pour permettre les nouveaux raccordements générés par le projet de PLU (voir étude portant sur la mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées). ⇒ Le projet de PLU prévoit une densité de 12 logts/ha dans les secteurs non raccordés à l'assainissement collectif : secteurs de Ty Robin, Pen Ar Coat, Perien Boni, Querlec et Kerlec.

▪ Favoriseront la gestion hydraulique douce dans les opérations d'aménagement.	
B – ASSURER LA GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES	
⇒ Les Plans de Prévention des Risques (PPR) applicables sont annexés aux documents d'urbanisme locaux en tant que servitude d'utilité publique. ⇒ La submersion marine et l'érosion côtière. ⇒ Les documents d'urbanisme inférieurs appliqueront les distances d'éloignement entre les zones d'habitat et les installations à risque, éventuellement prévues dans le cadre des législations spécifiques à l'exploitation de ces installations.	⇒ Le PLU de Combrit comprend dans les annexes, la servitude d'utilité publique liée au PPRL « Odet Ouest » approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2016. ⇒ Le document graphique du PLU reporte au titre de l'article R.151-34 (1°) les secteurs soumis à des risques naturels littoraux, par le biais d'une trame spécifique. ⇒ En outre, le document graphique, en complément de la trame liée au risque naturel, recense également les différentes zones règlementées par le PPRL « Odet Ouest » = zone rouge hachurée, zone rouge, zone orange et zone bleue. Le document graphique du PLU ainsi que la partie écrite du règlement renvoie ainsi aux dispositions du règlement du PPRL. ⇒ Le PLU ne comporte pas de zones constructibles à proximité des sièges d'exploitation agricole.
C – LIMITER LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE ET DIVERSIFIER LA PRODUCTION D'ENERGIE	
⇒ Gérer l'énergie de façon rationnelle et réduire les émissions de gaz à effet de serre. ⇒ Diversifier la production d'énergie.	⇒ Par toutes les actions envisagées dans le PLU (déplacement, consommation foncière, déplacements doux...), celui-ci participe de façon rationnelle à réduire les émissions de gaz à effet de serre. ⇒ Le règlement du PLU ne fait pas obstacle à la diversification de la production d'énergie.

6.3. LA COMPATIBILITE AVEC LE PLH DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD

Extrait de l'Art. L.131-4 du code de l'urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

[...] 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ; ».

La commune de Combrit est concernée par le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud adopté par le conseil communautaire le 02 octobre 2014, pour la période 2014-2019.

Le Programme Local de l'Habitat comporte :

- Un diagnostic territorialisé,
- Des orientations stratégiques,
- Un programme d'actions.

6.3.1. Les objectifs territorialisés

Dans le cadre du PLH, les élus communautaires ont choisi de retenir un scénario proche de celui du SCOT en reprenant la tendance constatée sur la période 1990-2009, soit une variation annuelle de population de **+0,4%** sur la durée du PLH entre 2014 et 2019.

Cette variation annuelle de population équivaut à un gain d'environ 760 habitants entre 2014 et 2019, soit une population estimée à environ 38 500 habitants en 2019 sur le Pays Bigouden Sud.

Le PADD de Combrit retient un scénario démographique pour les 20 prochaines années (de 2015 à 2035) plus ambitieux que le PLH et le SCOT, avec une variation annuelle de population de 1,3% sur la durée du PLU.

Ce scénario démographique se justifie par :

- Une croissance démographique locale nettement supérieure à la moyenne du Pays Bigouden Sud sur la période 2009-2014 (croissance annuelle moyenne de **+2,3%** sur Combrit contre **0,20%** à l'échelle de la Communauté de Communes),
- Une volonté communale de poursuivre l'accueil de nouvelles populations, notamment des jeunes ménages sur le territoire.

Les besoins totaux en production de logements (résidences principales et secondaires confondues) sur la période 2014-2019 soit la durée du PLH est de 2 500 logements pour le Pays Bigouden Sud, selon l'hypothèse d'évolution de la population retenue.

Deux principes de répartition par commune de la production de logements sur la période 2014-2019 sont posés :

- 1^{er} principe : décliner l'armature urbaine et résidentielle définie par le SCOT à l'échelle de l'Ouest Cornouaille. Il s'agit donc de respecter la typologie des pôles résidentiels définie par le projet du

SCOT de l'Ouest Cornouaille (pôles résidentiels de types 1, 2 et 3 ; autres communes qui est proposé d'intituler de type 4),

- 2^{ème} principe : allouer à chaque famille de pôles résidentiels et à chaque commune, une captation de logements dans des proportions proches de la tendance observée sur la période 1999-2009 mais modulée par des objectifs indiqués à droite du tableau.

Conformément à ces principes, les productions de logement par commune, sur la durée du PLH et en moyenne annuelles sont les suivantes :

Familles du SCOT (polarités résidentielles)	Communes	Perspectives	
		Proposition % de captation	Proposition production logements 2014-2019
1 (15% de capt.)	Pont-l'Abbé	16%	400 67/an
	Penmarch	14%	350 58/an
3 (65% de captation)	Loctudy	13%	320 53/an
	Combrit	10%	260 43/an
	Guilvinec	10%	260 43/an
	Plobarnalec-Lesconil	10%	260 43/an
	Plomeur	10%	260 43/an
	Treffogat	6%	150 25/an
4 (20% de captation)	Tréméoc	4%	110 18/an
	Saint-Jean-Troïman	2%	60 10/an
	Ile-Tudy	1%	30 5/an
	Tréguennec	1%	30 5/an
Pays Bigouden Sud		100%	2 500 logs 417/an
Total zone PLH Ouest Cornouaille		-	4 310 logs

La territorialisation des objectifs de production de logements n'est pas à considérer comme un élément de contrainte pour les communes mais comme un indicateur servant à suivre le rythme de construction et le respect de l'équilibre de la production de logement sur le territoire communautaire au cours du PLH.

Pour la commune de Combrit, le PLH retient une production de 43 logements par an, soit 260 logements sur la période du PLH (2014-2019). Cette production représente 10% de la captation des logements neufs à l'échelle communautaire sur la période du PLH.

Le projet de PLU de Combrit s'établit sur une échelle de projection de 20 ans à partir de la date du débat des orientations du PADD (20 mai 2015), afin d'assurer une cohérence avec les objectifs chiffrés figurant dans le SCOT de l'Ouest Cornouaille.

Aussi, le PADD prévoit une production annuelle de 45 logements neufs, soit 900 logements supplémentaires à l'horizon 2035.

Cette production de logements légèrement supérieure à l'objectif du PLH se justifie par :

- La forte attractivité résidentielle du territoire, à l'entrée du Pays Bigouden et proche de l'agglomération quimpéroise, via la RD n°785 = en témoigne un rythme de logements neufs supérieur à l'objectif du PLH sur la période 2010-2015.
- Des équipements d'infrastructures (réseau d'assainissement, station d'épuration et voiries) et de superstructures (écoles, équipements sportifs et culturels) existants ou programmés en capacité suffisante,
- La présence de deux agglomérations (le Bourg et Sainte Marine) et d'un village (Kroas Hent-Kéridreux) susceptibles d'accueillir les nouveaux logements supplémentaires.

6.3.2. Les orientations stratégiques du PLU et leurs déclinaisons du programme d'actions

Le PLH comporte 4 orientations stratégiques :

- **Orientation n°1 : l'accès au logement pour tous :**
 - Besoins en nouveaux logements 2014-2019 : 2500 logements, dont 30% de logements aidés (790 logements) et 1 710 autres logements,
- **Orientation n°2 : une production de logements diversifiés et sobres en foncier :**
 - 45% des nouveaux logements dans le tissu urbain (1 125 logements)
 - 55% des nouveaux logements en extension urbaine (1 375 logements),
- **Orientation n°3 : l'amélioration du parc de logements existant,**
- **Orientation n°4 : la gouvernance locale, une vision communautaire de l'habitat,**

Le tableau ci-dessous décrit les actions proposées par le PLU communal afin de prendre en compte le programme d'actions établi par le PLH. Il est à noter que seuls les points directement liés au PLU y sont traités.

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET LE PROGRAMME D'ACTIONS DU PLH	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
ORIENTATION N°1 : L'ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS	
1.1. Produire des logements locatifs publics diversifiés	
⇒ Maintenir l'effort de production de logements locatifs publics (10% de la production de logements locatifs publics sur la production globale de logements sur la durée du PLH), ⇒ Répartir les opérations et favoriser des approches « multisites », ⇒ Intensifier la part des logements pour les personnes les plus modestes (PLAI) et les plus en difficultés (logements d'urgence).	⇒ Le projet de PLU prévoit l'instauration d'une servitude de mixité sociale sur les sites pouvant accueillir plus de 10 logements au sein des zones UH et 1AUh. A cet effet, les opérations d'habitat devront comporter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux, conformément aux objectifs du PLH (soit environ 140 logements). ⇒ Ces opérations se localisent principalement au sein et en périphérie du bourg de Combrit, pôle urbain principal rassemblant les équipements, les services et les commerces mais également à Sainte Marine et au sein du village de Kroas Hent-Kéridreux. ⇒ Le document graphique du PLU fait apparaître un emplacement réservé, au titre de l'article L.151-41-(4°) du code de l'urbanisme, en vue de la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux : - En centre bourg de Combrit, sur une friche, rue Marcel Scullier.
1.2. Héberger et loger les personnes âgées et handicapées	
⇒ Développer une offre de logements adaptés aux personnes âgées et handicapées. ⇒ Contribuer au développement de la capacité d'hébergement pour les personnes âgées et handicapées.	⇒ L'établissement d'hébergement pour Personnes âgées dépendantes du bourg est propriétaire d'une parcelle attenante à l'établissement d'une superficie de 3 650 m², en vue de l'extension potentielle du site. La commune a souhaité pouvoir élargir les possibilités de constructions sur cette parcelle afin d'y autoriser la construction de logement et ainsi répondre aux besoins de la commune notamment en logement sociaux. La parcelle en question est donc reclassée en zone Uhb1 dans le cadre de la modification n°2 du PLU afin de permettre une plus grande mixité sociale et générationnelle sur le territoire.
1.3. Produire des logements « abordables » par des opérations publiques	
⇒ Définir un objectif de logements en accession « abordable » à la propriété (la communauté de communes définit un objectif d'environ 20% de logements en accession aidée dans la production globale sur la période 2014-2019, soit environ 540 à 550 logements).	⇒ Le projet de PLU prévoit l'instauration d'une servitude de mixité sociale sur les sites pouvant accueillir plus de 10 logements au sein des zones UH et 1AUh. A cet effet, les opérations d'habitat devront comporter un minimum de 30% de logements aidés, conformément aux objectifs du PLH. A l'échelle du PLU de Combrit, la production des logements locatifs sociaux est évaluée à 140 unités.

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET LE PROGRAMME D'ACTIONS DU PLH	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
ORIENTATION N°2 : UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS DIVERSIFIES ET SOBRES EN FONCIER	
2.5. Repérer le gisement foncier et immobilier mutable	
⇒ Déterminer le potentiel réel de production de logements dans le tissu urbain.	⇒ La commune a procédé à une analyse des potentiels fonciers mobilisables pour l'habitat dans les enveloppes urbaines des agglomérations, du village et des espaces urbanisés présentant une densité significative. ⇒ Plusieurs types d'espaces sont identifiés : - Secteur de densification spontanée (site pouvant accueillir entre 1 et 3 logements), - Secteur de dent creuse (site pouvant accueillir entre 3 et 10 logements), - Secteur d'îlot disponible (site pouvant accueillir plus de 10 logements). ⇒ Sur la base de cette méthodologie, il ressort que les potentiels fonciers pour l'habitat à l'intérieur des enveloppes urbaines sont évalués à 32,18 ha, soit 64% des potentiels globaux. ⇒ Les logements potentiels dans les enveloppes urbaines et en extension urbaines sont répartis de la manière suivante : - Agglomération du bourg de Combrit : 482 logements - Agglomération de Sainte Marine : 311 logements, - Village de Kroas Hent-Kéridreux : 186 logements, - Secteurs déjà urbanisés : 17 logements sur les secteurs de Kerlec et de Kergulan

2.6. Constituer des réserves foncières et immobilières	
⇒ Estimer un objectif de réserves foncières.	⇒ La commune de Combrit envisage l'acquisition d'un site, en vue de la réalisation d'opérations de logements sociaux. Ce site (rue Marcel Scuille au bourg) est identifié en tant qu'emplacement réservé.
2.7. Densifier le tissu urbain grâce à la division parcellaire	
⇒ Mener une expérimentation de densification par la division parcellaire. ⇒ Identifier les freins à la densification dans les documents d'urbanisme. ⇒ Promouvoir la division parcellaire auprès de la population.	⇒ L'analyse des potentiels fonciers à l'échelle des enveloppes urbaines des agglomérations et du village de Kroas Hent-Kéridreux a mis en évidence l'existence de plusieurs espaces urbanisés aérés pouvant être densifiés par le biais de la division parcellaire. ⇒ Les principaux sites identifiés sont les suivants : - L'îlot de la rue Kerdual, en centre bourg de Combrit, - Les abords de la rue Louis Garin, en centre bourg de Combrit, - Les grandes propriétés bâties bordant la RD n°144, au niveau du village de Kroas Hent-Kéridreux, - Le quartier de Pen Alle Bereven, à Sainte Marine. ⇒ Le règlement écrit du PLU assouplit les règles en matière de constructibilité de manière à favoriser la réalisation de projets urbains plus denses : - Implantation des constructions entre 0 et 10 mètres par rapport aux voies pour les secteurs UHb/UHb1/UHba/UHba1, Uhb1 et 1AUhb, - Implantation, soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 mètres, pour les secteurs UHb, UHb1, UHba, UHba1, UHc, UHc1, UHc2, 1AUhb, 1AUhc et 1AUhc1, - Hauteur des constructions limitée à 11 mètres au faîtage pour les secteurs Uha1, Uhb, Uhb1, UHba, UHba1 et 1AUhb contre 8 mètres pour les secteurs Uhc/UHc1/UHc2, - Emprise au sol réglementée dans les secteurs Uhb/UHb1 (70% d'emprise au sol) et Uhc/UHc1/UHc2 (50% d'emprise au sol).

2.8. Encadrer les ouvertures à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme	
⇒ Recenser et analyser les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des documents d'urbanisme.	⇒ Le projet de PLU comporte une pièce à part entière, nommée, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). ⇒ Des OAP sont établies sur tous les secteurs 1AU ainsi que certains sites U stratégiques.
2.9. Lutter contre la rétention foncière et la vacance des logements par une fiscalité incitative	
⇒ Mener une réflexion sur la fiscalité locale	⇒ La commune n'a pas pour le moment exploité ces outils.

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES ET LE PROGRAMME D'ACTIONS DU PLH	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
ORIENTATION N°3 : L'AMELIORATION DU PARC DE LOGEMENTS	
3.10. Mener un programme d'amélioration de l'habitat privé	
⇒ Améliorer le parc de logements privé le plus ancien, le plus dégradé et le plus énergivore des ménages aux revenus modestes.	⇒ La commune de Combrit présente un parc de logement ancien (avant 1945) très faible (182 logts, soit 11,70% du parc de résidences des principales) par rapport à la moyenne de la Communauté de Communes (16,50% du parc des résidences principales).
3.11. Soutenir l'accession « abordables » dans l'ancien avec travaux	
⇒ Mettre en place une incitation financière pour l'accession abordable à un logement ancien sous condition d'amélioration énergétique du logement.	⇒ Ce type d'initiative peut être mis en place indépendamment du PLU.
3.12. Mener des opérations d'acquisitions-amélioration	
⇒ Mettre en place une incitation financière pour les opérations d'acquisition-amélioration (ou déconstruction-reconstruction).	⇒ Ce type d'initiative peut être mis en place indépendamment du PLU.
3.13. Réhabiliter le parc de logements locatifs publics	
⇒ Définir un objectif de réhabilitation (la communauté de communes a identifié un potentiel de 60 à 70 réhabilitations sur le territoire communautaire sur la durée du PLH).	⇒ Les logements vacants représentent 6,20% du parc de logements, avec une forte progression sur la période 2008-2013 (de 78 à 184 logements vacants). ⇒ La résorption des logements vacants est prise en compte dans l'estimation des besoins en logements sur la période 2015-2035.

6.4. LA COMPATIBILITE AVEC LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

Les dispositions de la loi Littoral n°86-2 du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral doivent être prises en compte dans le Plan Local d'Urbanisme. Les principales dispositions de la loi, reprises par le Code de l'Urbanisme dans les articles L121-1 et suivants, ont pour objet de déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes, de renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, de préserver les sites et paysages, d'assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la présence de l'eau.

Le PLU sera compatible avec le SCOT, qui lui-même devra être conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme particulières au littoral, et dans cette hypothèse, l'autorité administrative chargée de se prononcer sur une demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol n'aura plus à s'assurer de la conformité du projet directement avec les dispositions de la « *LOI LITTORAL* ».

Appliqué au cas d'espèce, c'est le SCOT de l'Ouest Cornouaille – qui en l'occurrence précise les dispositions de la loi Littoral - qui doit être conforme avec la « *LOI LITTORAL* » et le PLU de Combrit doit être compatible avec le SCOT de l'Ouest Cornouaille, ce qui est démontré ci-dessous.

Ces précisions de lecture étant apportées, le Plan Local d'Urbanisme de Combrit traduit les dispositions de la loi Littoral par le prisme du SCOT.

6.4.1. La capacité d'accueil et les coupures d'urbanisation

Art. L.121-21 du Code de l'urbanisme

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »

6.4.1.1 La capacité d'accueil et les coupures d'urbanisation

Cette disposition permet d'évaluer la capacité de la commune de Combrit à accueillir de nouveaux habitants et des activités économiques ou de loisirs. Elle se fonde sur un équilibre entre le développement et la préservation des espaces naturels et agricoles.

Combrit, un pôle de type 3 à l'échelle du SCOT de l'Ouest Cornouaille

La commune de Combrit est qualifiée par l'armature urbaine du SCOT de l'Ouest Cornouaille de pôle de type 3 (au même titre que les communes de Penmarc'h, le Guilvinec, Tréfiagat, Plomeur, Plobannalec-Lesconil, Loctudy et l'Ile-Tudy), les pôles de type 1 étant Douarnenez et Pont l'Abbé/Plonéour-Lanvern tandis que le pôle de type 2 concerne plusieurs communes du Cap-Sizun (Audierne-Plouhinec-Pont Croix). Cette typologie repose sur des approches démographiques, économiques, géographiques et historiques. Il est indiqué dans le SCOT que *« le renforcement de la vocation résidentielle des pôles permettra de mieux structurer l'offre de services, notamment des transports, au bénéfice des populations »*.

La commune a validé, dans son PADD, un scénario de croissance démographique relativement soutenu (croissance annuelle de population de 1,30%) mais nettement inférieur à la période 2009-2014 (+2,3%), ce qui traduit une volonté de la commune de modérer la croissance démographique.

La population communale devrait atteindre environ 5 140 habitants d'ici 2035 (gain de 1 170 habitants sur les 20 prochaines années).

Dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes, le scénario de croissance démographique annuel retenu **est de 0,40%**.

A l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud, la croissance démographique enregistrée entre 2009 et 2014 s'élève à 0,20% par an, soit un gain d'environ 371 habitants.

Sur la même période, la commune de Combrit a enregistré une croissance démographique de 2,3% par an, soit un gain de 423 habitants.

Le croisement de ces deux données souligne que la commune de Combrit a fortement contribué à la croissance démographique du territoire communautaire.

Les dynamiques démographiques à l'échelle du Pays Bigouden Sud sont fortement **contrastées** entre une partie orientale (communes de Pont l'Abbé, Tréméoc ou Combrit) qui gagne des habitants et la pointe Sud-Ouest (communes de Penmarc'h ou le Guilvinec) qui connaît une déprise démographique importante.

S'inscrivant sur une période relativement longue (depuis les années 1960), la croissance démographique de la commune de Combrit s'explique par :

- Une position géographique privilégiée à l'entrée du Pays Bigouden et aux portes de l'agglomération Quimpéroise et du Pays Fouesnantais,
- Un maillage routier performant s'appuyant sur les RD n°785 (axe Quimper/Pays Bigouden), RD n°44 (axe Pont l'Abbé/Pays Fouesnantais) et RD n°144 (échangeur de Ty Robin/bourg de Combrit/ l'Île Tudy),
- Un niveau de commerces, de services et d'équipements en forte évolution, avec des investissements importants réalisés ces dernières années par la commune : réseau d'assainissement collectif ou la création d'une salle multifonctions.
- Un cadre de vie de qualité alliant les charmes de la campagne, de l'Odet et du rivage de l'Atlantique.

Ce choix démographique assumé implique la construction d'environ **900 nouveaux logements à l'horizon 2035**, dont 45% minimum à produire dans l'enveloppe urbaine.

Le projet d'aménagement repose principalement sur le développement urbain de l'agglomération du bourg de Combrit, pôle urbain principal qui regroupe l'ensemble des équipements, services et commerces et dans une moindre mesure de l'agglomération de Sainte Marine et du village de Kroas Hent/Kéridreux.

La répartition des logements potentiels issus du projet de PLU traduit cette orientation :

- Agglomération du bourg : 482 logements,
- Agglomération de Sainte Marine : 311 logements,
- Village de Kroas Hent/Kéridreux : 186 logements,
- Les secteurs déjà urbanisés : 17 logements.

Afin d'assurer un développement équilibré du territoire et anticiper les besoins futurs à destination des habitants, la commune s'est engagée depuis plusieurs années dans une politique de programmation d'équipements publics. Cette politique s'est traduite par :

- Le renforcement du réseau d'assainissement communal, avec la mise en service de la station d'épuration en 2009. Cette station d'épuration est dotée d'une capacité de 18 000 EH. Le réseau d'assainissement collectif projeté recouvre l'intégralité des agglomérations du bourg et de Sainte Marine ainsi qu'une bonne partie de l'espace urbanisé du village de Kroas Hent/Kéridreux. En outre, ce réseau d'assainissement collectif dessert également le secteur déjà urbanisé de Kergulan. **La conclusion de l'étude de zonage d'assainissement souligne que les raccordements envisagés par le zonage d'assainissement collectif n'entraîneront pas de dépassement de la capacité de traitement de la station d'épuration.**
- La création ou la restructuration de plusieurs équipements publics : création de la salle multifonctions de Croas Ver à Combrit (salle de sports et de spectacle) ou agrandissement de l'école publique du bourg.
- La mise en valeur de plusieurs espaces publics en vue d'accueillir du public : ancienne station d'épuration de Boneze ou la zone humide située en arrière du port de Sainte Marine.

En complément des actions déjà entreprises par la commune dans le domaine des équipements publics, le projet de PLU comprend un certain nombre d'actions de manière à développer sa capacité d'accueil :

- Le confortement du pôle équipement de Croas Ver en centre bourg, par la définition d'une vaste emprise destinée aux équipements publics ou d'intérêt général. Un emplacement réservé est également inscrit pour l'extension des équipements sportifs.
- L'inscription d'un emplacement réservé en cœur de bourg de Combrit, sur le site d'une ancienne friche artisanale pour permettre la réalisation d'une opération d'habitat social et d'un équipement public communal.
- L'inscription de deux emplacements réservés sur les ensembles bâtis du Creac'h et de Roscanvel, en vue de la réalisation d'équipements publics à vocation de loisirs et d'accueil du public.
- La mise en valeur et l'ouverture au public de la zone humide de Boneze, site naturel en cœur de bourg acquis par la commune en 2016.
- La mise en valeur des abords du lavoir à proximité du port de Sainte Marine.
- La réalisation d'un projet de résidences démontable à Kroas Hent, en lieu et place d'une ancienne carrière, sur une parcelle propriété de la commune.

La capacité d'accueil et la préservation des espaces remarquables

La commune de Combrit possède un environnement naturel exceptionnel reconnu au niveau national, par des protections règlementaires nombreuses (sites et monuments naturels classés et inscrits, site Natura des rivières de Pont l'Abbé et de l'Odet).

Une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est actuellement en cours de réalisation de manière à assurer la préservation de l'architecture, des paysages et des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue.

Dans le cadre du PLU, les espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-23 du code de l'urbanisme au titre des espaces remarquables, sont identifiés au travers d'un zonage spécifique Ns/Ns1.

Le projet de PLU recense environ 544 hectares en zone Ns sur le domaine terrestre, ce qui représente près de 22,60% de la superficie de la commune.

Les principaux secteurs identifiés au titre des espaces remarquables sont les suivants :

- L'anse de Combrit ainsi que les rives de l'Odet en amont et en aval du pont de Cornouaille,
- La pointe de Combrit,
- Le Polder, depuis Pen Morvan jusqu'à Pen Diry,
- Le Sud de l'anse du Pouldon et l'étang de Kermor,
- Le Nord de l'anse du Pouldon,

Par rapport au PLU approuvé en 2008 et annulé en décembre 2011 par le Tribunal Administratif, les espaces remarquables sont étendus au projet de PLU.

De plus, **la capacité d'accueil envisagée par la commune ne remet pas en cause la protection envisagée à l'échelle des espaces remarquables au titre du L.121-23 du Code de l'urbanisme**, dans la mesure où plusieurs aménagements sont envisagés par la commune afin d'améliorer les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels remarquables.

Ces intentions se traduisent principalement par l'inscription de plusieurs emplacements réservés, en vue de l'aménagement d'espaces de stationnement (sites de Kermor et entrée de Sainte Marine) et de circulations douces.

La capacité d'accueil et l'existence de risques littoraux

La commune de Combrit est soumise au risque de submersion marine littorale pour la partie Sud de son territoire (secteurs du Polder et de l'anse du Pouldon).

Un Plan de Prévention des Risques Littoraux « Odet Ouest » valant servitude d'utilité publique, a été approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2016.

La commune entend prendre en compte les dispositions réglementaires du PPRL dans la partie réglementaire du PLU au travers notamment :

- De l'inscription d'une trame spécifique liée au risque sur le document graphique, sur la base de l'article R.151-34 (1°) du code de l'urbanisme (*Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols*). »
- Du report sur le document graphique du PLU des zones réglementées par le PPRL (zone rouge hachurée noir, zone rouge, zone orange et zone bleue).
- D'une mention des dispositions du PPRL approuvé dans chaque chapitre relatif aux zones U, AU, A et N du règlement écrit.

L'analyse comparative entre les zones fortement exposées au risque de submersion marine (zone rouge hachurée noir et zone rouge) et le projet de zonage du PLU souligne qu'aucune zone urbaine ou à urbaniser n'est située dans des zones fortement exposées.

La majeure partie des zones fortement exposées sont localisées dans un zonage à dominante naturelle (classement en Ns ou N).

Aussi, la capacité d'accueil envisagée par la commune n'accroît pas la vulnérabilité des biens et des personnes, au risque de submersion marine.

La capacité d'accueil et la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes

Bien que le nombre d'exploitations agricoles soit en constante diminution, la surface agricole utile tend à se stabiliser autour de 700 hectares, soit environ 30% de la superficie du territoire.

Aussi, la commune entend pérenniser l'activité agricole sur son territoire en définissant de vastes espaces agricoles classés en A au projet de PLU.

Une attention particulière a été portée au maintien des potentiels agricoles d'une part en périphérie des agglomérations de Combrit (Kerjegu et le Cosquer) et de Sainte Marine (Kerguillec) et d'autre part en frange du village de Kroas Hent/Kéridreux (Dilae/Kelen).

Au niveau du Polder, le Conservatoire du Littoral a mis en place une activité agricole extensive, de manière à permettre un entretien raisonné des espaces sensibles.

Dans le domaine des productions agricoles, la commune de Combrit est concernée par les Appellations d'Origine Contrôlée (AOP) « cidre de Cornouaille » et « pommeau de Bretagne ». En effet, une grande partie de la commune présente des conditions géo-pédologiques et méso-climatiques propices à la culture du pommier. Aussi, la quinzaine de vergers identifiés (environ 45 hectares) dans le cadre du diagnostic agricole est classée en zone A, de manière assurer la préservation de la ressource.

En raison d'un linéaire côtier et fluvial important, la commune de Combrit bénéficie d'une tradition maritime ancienne qui perdure encore aujourd'hui, au travers notamment des activités ostréicoles (anse du Pouldon et estuaire de l'Odet) ou de la pêche (port de Sainte Marine). Ces activités traditionnelles sont aujourd'hui associées à des activités maritimes émergentes telles que le nautisme ou la plaisance.

Aussi, le projet de PLU soutient ces activités maritimes traditionnelles et émergentes par la définition de zonages appropriés et de prescriptions adaptées.

- Les limites administratives du port de Sainte Marine (parties fluviales et maritimes) bénéficient d'un classement en Np/Np1. Il s'agit d'une zone dans laquelle les ouvrages et installations liés au fonctionnement du port de pêche et de plaisance sont admis. Les installations nécessaires aux établissements de cultures marines de production sont également autorisées.
- L'anse du Pouldon est dotée d'un zonage Ns. Il s'agit d'une zone naturelle remarquable permettant la réalisation d'aménagements légers dont ceux liés à l'exercice des activités de conchylicultures.
- L'activité ostréicole du Haffond est pourvue d'un zonage Ao1. Il s'agit d'une zone agricole destinée aux activités aquacoles.

Aussi, la capacité d'accueil tient compte de la préservation des espaces nécessaires au maintien des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes.

La capacité d'accueil et les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés

La commune de Combrit comporte de nombreux sites et espaces naturels ouverts au public, notamment à proximité du rivage (pointe de Combrit et le Polder) et de la rivière de l'Odet (bois de Roscouré).

Cette particularité, contribuant ainsi à l'attractivité résidentielle et touristique du territoire, peut également conduire à la dégradation de certains espaces naturels (sur fréquentation, dégradation de la flore, perturbation de la faune...).

Plusieurs initiatives ont déjà été menées ces dernières années par la commune de Combrit, le Conservatoire du Littoral, l'Etat et le Conseil Départemental afin d'assurer une meilleure gestion de la fréquentation des sites naturels de la commune. On peut citer :

- l'aménagement et la mise en valeur des rives de l'Odet et du Bois de Roscouré par le conservatoire du littoral,
- la valorisation du Polder, par le développement d'une activité agricole extensive.
- la renaturation de la pointe de Combrit et la réorganisation des espaces de stationnement.

Aussi, le PLU entend poursuivre ces actions dans le cadre d'une valorisation des espaces naturels du territoire, au travers de :

- La création de plusieurs emplacements réservés destinés à la réalisation d'espaces de stationnement en retrait des sites naturels : secteurs de Sainte Marine et de Kermor,
- L'inscription de plusieurs emplacements réservés en vue de la réalisation, de l'aménagement ou la mise en valeur de circulations douces, à proximité ou au sein des espaces naturels : partie Nord de l'anse de Combrit, dans le secteur de Kéranguel au Nord de Sainte Marine, au sein du Polder dans les secteurs de Kermor Bras et du Grand Pont ou encore à proximité de l'allée cavalière dans le secteur de Kerscuntec.
- L'identification d'un emplacement réservé en vue de l'acquisition et la mise en valeur de la stèle du Léoc'h.

Les variations saisonnières de la population, avec la fréquentation des touristes et des résidents secondaires ont également été intégrées dans le développement communal : au regard de la capacité

d'accueil de la commune (lits marchands, campings et résidences secondaires), durant la saison estivale, **la population est plus importante.**

Cet apport de population durant l'été a un impact sur la commune. Mais si cet afflux de population crée certains engorgements du réseau routier et des stationnements sur le littoral, il ne pose pas de problème en termes de fonctionnement communal, ni en terme de capacité de réseaux (les réseaux, et équipements étant suffisamment dimensionnés), ou de fréquentation des espaces naturels, suffisamment vastes et aménagés pour permettre une certaine dilution des flux touristiques.

Aussi, **la capacité d'accueil tient compte des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.**

6.4.1.2 Les coupures d'urbanisation

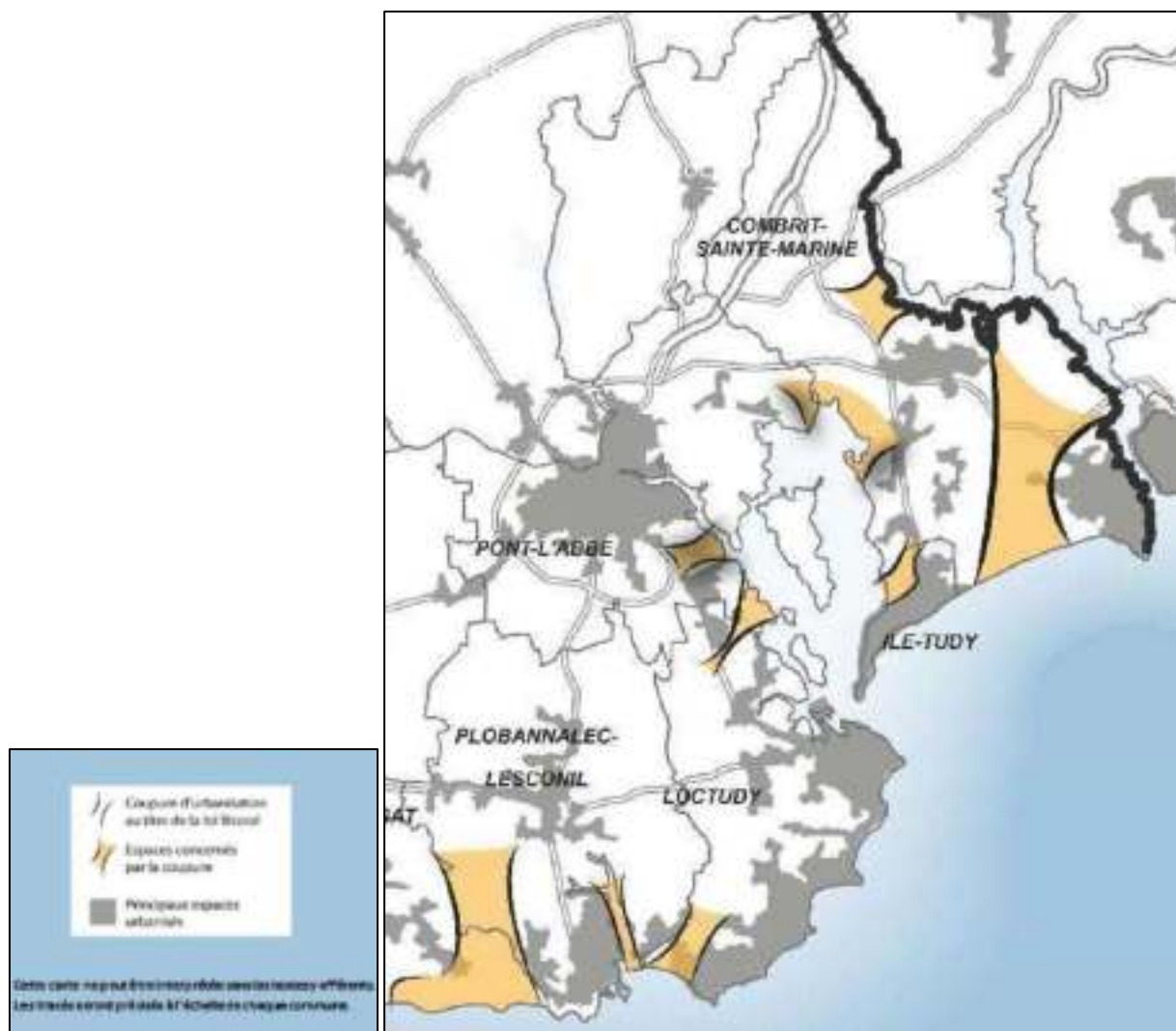
Des coupures d'urbanisation ont été mises en place au projet de PLU, ce qui permet aux différents pôles d'urbanisation et aux différents paysages de garder leur identité.

La mise en place de coupures d'urbanisation a pour objectif de rompre avec des développements urbains linéaires. Ces coupures permettent de préserver entre les espaces urbanisés, des ensembles à dominante naturelle ou agricole, de profondeur variable.

L'application du concept "coupure d'urbanisation" dépasse le cadre strict du territoire de la commune. Il s'agit en effet de promouvoir une certaine homogénéité d'aménagement des communes littorales du Pays Bigouden, de préserver la qualité du paysage à proximité du littoral et de l'estuaire de l'Odet et d'y garantir de bonnes possibilités d'accès à la mer.

Les coupures d'urbanisation proposées par une commune doivent donc être inspirées par une lecture attentive des caractéristiques du terrain et être cohérentes avec les aménagements retenus par les communes voisines.

Le D.O.O du SCOT identifie des coupures structurantes à l'échelle des communes littorales de l'Ouest Cornouaille. « *Etant dessinées à l'échelle supra communales, leur tracé devra être affiné à l'échelle des documents d'urbanisme inférieurs, en définissant leur profondeur et afin de ne pas compromettre aucun espace urbanisé. En outre, les documents d'urbanisme locaux pourront prévoir d'autres coupures, plus petites.* »



A l'échelle du territoire communal, **les coupures d'urbanisation principales – jugées « significatives » au sens de la loi Littoral – sont les espaces naturels ou agricoles qui permettent de limiter la constitution d'un front urbain continu sur les communes littorales.**

Les 4 coupures d'urbanisation identifiées à l'échelle du SCOT ont été reprises dans le PADD et le projet règlementaire du PLU.

Du Nord au Sud de la commune, elles se déclinent de la manière suivante :

- **Entre l'agglomération du bourg de Combrit, l'anse du Pouldon et le village de Kroas Hent-Kéridreux :**

Cette coupure d'urbanisation vise à proscrire tout développement urbain linéaire le long des RD n°44 et 144, afin d'éviter la constitution d'un front urbain continu entre l'agglomération du bourg de Combrit et le village de Kroas Hent-Kéridreux.

Cette vaste coupure d'urbanisation composée d'espaces naturels et agricoles constitue une continuité écologique majeure permettant de relier deux réservoirs de biodiversité, l'anse de Combrit au Nord et l'anse de Pouldon au Sud.



Coupure d'urbanisation entre l'agglomération du bourg, l'anse du Poulton et le village de Kroas Hent-Kéridreux

- **Entre la frange Sud-Ouest de l'agglomération du bourg de Combrit et l'anse de Poulton :**

Cette coupure d'urbanisation vise à limiter le développement de la frange Sud-Ouest du bourg de Combrit (secteurs de Kerbénoën et Menez Noaz) au-delà de la RD n°144, en direction de l'anse du Poulton.

Cette coupure formée par des espaces à dominante agricole, s'inscrit dans un contexte paysager de grande qualité. Aussi, le projet de zonage retient un zonage de type A pour les espaces agricoles et Ns/Ns1 pour les parcelles bordant l'anse du Poulton.



Coupure d'urbanisation entre la frange Sud-Ouest de l'agglomération du bourg et l'anse du Poulton

- **Entre les agglomérations du bourg de Combrit et Sainte Marine :**

Cette coupure d'urbanisation s'inscrit à l'interface entre les deux principaux pôles urbains du territoire. Il s'agit de proscrire tout développement urbain linéaire le long de la RD n°44, de manière à préserver des espaces agricoles et naturels de grande valeur.

Cette coupure d'urbanisation vise également à assurer une continuité écologique entre deux réservoirs de biodiversité majeurs, à savoir la rivière de l'Odét au Nord et le Polder au Sud.

En dernier lieu, il convient également de favoriser des séquences paysagères de qualité sur la RD n°44, entre les deux principaux pôles urbains de la commune.



Coupure d'urbanisation entre l'agglomération de Sainte Marine et le bourg de Combrit en appui sur les espaces naturels

- **Au Sud du lotissement de Pen Diry, en limite de la commune de l'Île Tudy :**

Composée principalement d'espaces à dominante naturelle, cette coupure d'urbanisation consiste à interdire toute urbanisation au-delà du lotissement de Pen Diry, en direction de la commune de l'Île Tudy. Elle vise également à préserver les vues et perspectives sur l'anse du Pouldon et l'étang de Kermor, depuis la RD n°144.



Toutes ces coupures d'urbanisation ont été classées en zones naturelles (classement en Ns/Ns1 ou N/N1) ou agricole (classement A/A1).

6.4.2. Agglomérations et villages

Art. L.121-8 du Code de l'urbanisme

I. « L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et les villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. »

Pour définir ses agglomérations / villages, la commune de Combrit, en cohérence avec la jurisprudence issue de la loi Littoral et les dispositions du SCOT de l'Ouest Cornouaille, a retenu les critères suivants :

- **L'agglomération** : il s'agit d'un ensemble urbain de taille significative (dont les chefs-lieux de communes) disposant d'un cœur d'habitat dense et regroupé, comprenant des services, des activités et/ou des équipements. Les bourgs sont notamment des agglomérations, ainsi que les zones d'activités de grande taille.
- **Le village** : il s'agit d'un ensemble organisé de constructions (hors chefs-lieux de communes considérées comme agglomérations), présentant des mitoyennetés du bâti, de la densité, un ou des espaces publics collectifs, comprenant des équipements et/ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux utilisés.
- Selon la jurisprudence, la notion de village correspond à un faisceau d'indices, qui se cumulent :
 - Un noyau et une trame urbaine traditionnelle,
 - Un nombre conséquent de constructions,
 - La présence d'équipements et de lieux de vie,
 - Le réseau viaire.
- En Ouest Cornouaille, et au regard des principes prévus par la doctrine administrative, la définition de village sera établie en combinant les critères suivants :
 - Présence d'un noyau et d'une trame urbaine traditionnelle,
 - Présence d'un nombre important de constructions héritées de la centralité passée du site,
 - La présence d'équipements publics et de lieux de vie.

Au-delà de l'armature urbaine représentée par les agglomérations et les villages, le SCOT identifie des **secteurs déjà urbanisés (SDU)**, qui comprennent un noyau dense sans interruption du bâti structuré autour de voies publiques et desservi par les réseaux. Ces secteurs déjà urbanisés pourront « accueillir de nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics » (pour les terrains en dehors des espaces proches du rivage et de la bande des 100m), sans extension du périmètre bâti existant et sans modification significative des caractéristiques du bâti.

L'analyse menée sur le territoire de Combrit met en évidence la présence de deux agglomérations, à savoir une agglomération principale, le bourg de Combrit et une agglomération secondaire, Sainte Marine, résultant d'une organisation urbaine polycentrique du territoire.

Cette analyse a également mis en évidence la présence d'un espace densément urbanisé pouvant prétendre au qualificatif de village, il s'agit du village de Kroas Hent-Kéridreux dans le Haut Combrit.

La présente procédure de modification du PLU retient les deux secteurs déjà urbanisés de Kerlec et Kergulan identifiés par le SCOT.

6.4.2.1 L'agglomération du bourg de Combrit

La délimitation de l'enveloppe urbaine

L'agglomération du bourg de Combrit constitue le principal pôle urbain du territoire et dont les fonctions répondent aux besoins des habitants. En effet, cet ensemble urbanisé de taille conséquente, rassemble les principaux équipements et services nécessaires au fonctionnement de la commune.

Cette agglomération se compose d'un noyau ancien dense relativement modeste autour de l'église et de la rue Ar Vigouden, à partir duquel le développement urbain s'est opéré, sous la forme de lotissements ou d'habitat spontané le long des voies de communication.

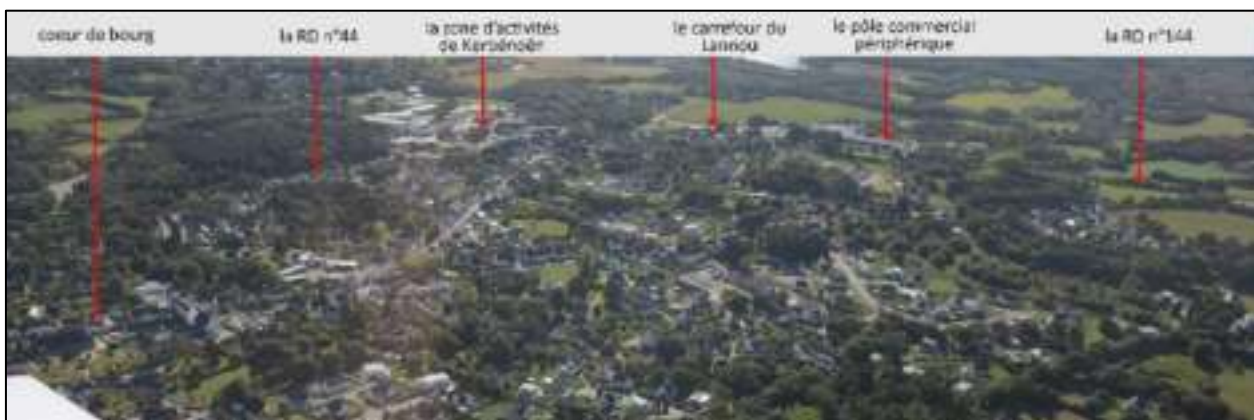
Le desserrement des activités économiques du centre bourg vers la périphérie s'est réalisé à la faveur d'un réseau de communication structuré par les RD n°44 (axe Pont l'Abbé/Fouesnant) et RD n°144 (axe Combrit/l'Ile Tudy).

A partir de ces axes routiers, deux zones d'activités se sont développées au-delà des limites historiques du bourg : le pôle commercial du Lannou et la zone d'activités économique de Kerbénoën.

Développé historiquement en partie Nord de la RD n°44, le centre bourg de Combrit, du fait de contraintes topographiques et naturelles, s'étend aujourd'hui de part et d'autre de la RD n°44.

L'espace urbanisé de l'agglomération de Combrit dessine aujourd'hui une vaste enveloppe continue densément urbanisée et formée par :

- Le noyau ancien dense aux abords de l'église et la rue Ar Vigouden,
- L'habitat développé le long de certaines voies anciennes (rues Kerdual, de Croas Ver ou de Poul Ar Vern),
- Les extensions pavillonnaires récentes, dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, en frange Nord et Ouest du bourg de Combrit,
- Les extensions pavillonnaires récentes situées entre le bourg historique et la RD n°44,
- Les secteurs à vocation d'activités situés au-delà des limites historiques du bourg : site commercial du Lannou et zone d'activités de Kerbénoën. Aussi, près d'une trentaine de bâtiments à vocation d'activités sont ainsi recensés.
- Les quartiers d'habitat importants situés au-delà de la RD n°44 à Menez Noaz et Kergroas. Ces ensembles urbanisés rassemblant plus de 100 habitations, sont reliés au bourg, par la rue de Kerbénoën.
- Les équipements publics ou d'intérêt général situés en bordure de la RD n°44, dans le secteur de Croas Ver. Ce pôle rassemble ainsi une salle multifonctions, une médiathèque, un complexe sportif et une colonie de vacances.



Photographie aérienne oblique de l'agglomération du bourg de Combrit

Cette enveloppe urbaine englobe également de nombreux espaces non-bâties situés au sein de l'agglomération mais qui participent au fonctionnement de celle-ci.

L'analyse des espaces non urbanisés de l'agglomération de Combrit fait ressortir :

- Les parcs, jardins publics ou boisements publics = espaces de respiration au sein du tissu urbain de l'agglomération. Ces espaces ont vocation à être maintenus en l'état.
- Les espaces agricoles résiduels plus ou moins exploités (terrain de maraîchage, parcelles cultivées ou en pâture...). Ces espaces non-bâties pourraient être amenés à évoluer dans les années à venir, selon les vocations envisagées par la commune.
- La zone humide de Ty Scoul.

Les espaces non retenus dans le périmètre de l'enveloppe urbaine, au titre de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme

La délimitation de l'enveloppe urbaine s'est attachée à ne retenir que les espaces présentant une densité urbaine significative en continuité du cœur du bourg et reliés à cette centralité historique par un réseau viaire organisé et hiérarchisé.

De ce fait, certains secteurs faiblement bâtis, trop éloignés du cœur de bourg ou situés en discontinuité de l'agglomération ne sont pas inclus dans l'enveloppe urbaine :

Ainsi, les espaces non retenus sont les suivants :

- L'habitat diffus situé entre l'agglomération du bourg et l'anse de Combrit, au Nord de Ty Scoul,
- L'ensemble bâti de Saint Venec,
- Le bâti linéaire situé à l'Ouest de la RD n°144, dans le secteur de Ty Conan.

Les extensions d'urbanisation en continuité de l'agglomération

Dans le cadre du projet de territoire et conformément aux intentions exprimées par le PADD, le PLU a identifié plusieurs secteurs en extension de l'agglomération de Combrit, pour l'habitat et les activités.

Les secteurs identifiés en extension urbaine de l'agglomération sont justifiés et motivés ci-après :

- Zone 1AUhc de l'Allée de Ty Scoul :

Localisée au Nord-Ouest de l'agglomération du bourg, cette zone 1AUhc s'inscrit en continuité du vaste lotissement de Ty Scoul. Reliée à l'agglomération par la rue de Ty Scoul, cette extension vise à fermer l'urbanisation sur la frange Nord-Ouest du bourg en deçà de la ligne de crête dominant l'anse de Combrit.

- Zone 1AUhc d'Hent Bot Henez :

Située au Nord-Ouest de l'agglomération du bourg, cette zone 1AUhc s'établit à l'interface entre l'urbanisation du bourg au Sud et des espaces à dominante agricole et naturelle au Nord. Située à environ 450 mètres du cœur de bourg, cette zone est bordée sur 2 côtés par une urbanisation de densité modérée. Reliée à l'agglomération par l'allée de Boneze, l'urbanisation de cette zone permettra d'achever l'urbanisation de la frange Nord du bourg.

- Zone 2AUh de Ty Scoul/Trevennec :

Positionnée en frange Nord-Ouest de l'agglomération sur des parcelles à dominante agricole, cette zone 2AUh constitue une réserve d'urbanisation à moyen et long terme.

Bordée au Nord et à l'Ouest par des espaces agricoles, cet ensemble s'inscrit en continuité de l'urbanisation du bourg, par le lotissement de Trevennec. Il est à noter que ce site jouxte également la zone humide de Ty Scoul, vaste espace naturel sur lequel la commune envisage sa mise en valeur et son ouverture au public.

- **Zones 1AUhc de la route de Quimper (secteurs Nord et Sud) :**

Positionnées à l'Ouest de l'agglomération du bourg, ces deux zones constituent les secteurs privilégiés à court et moyen terme pour accueillir de l'habitat. Localisées de part et d'autre de la rue de Quimper, entrée stratégique du bourg, ces deux zones s'inscrivent en continuité directe avec l'urbanisation existante, du fait de la présence du lotissement de Trévennec et de l'urbanisation jouxtant Hent Korniguelou.

La délimitation de ces zones repose principalement sur le réseau viaire existant (la RD n°144 et Hent Kelen). Un inventaire des zones humides réalisé en 2020 a mis en avant l'existence d'une zone humide sur le secteur Sud de la route de Quimper, des orientations d'aménagement et programmation spécifiques ont été définies sur cette zone afin de prendre en compte ce paramètre environnemental.

- **Zone 1AUic du Lannou :**

Localisée au Sud-Ouest de l'agglomération du bourg, cette zone s'inscrit à proximité immédiate du carrefour du Lannou, nœud routier stratégique à la croisée de deux routes départementales (RD n°44 et n°144).

Elle est bordée au Nord et à l'Ouest par des axes routiers tandis qu'en partie Sud, la zone jouxte l'urbanisation à vocation d'activités de la ZA de Kerbénoën.

Cet espace, du fait de sa configuration, participe au fonctionnement de l'agglomération du bourg.

- **Zone 1AUi de Kerbénoën :**

Positionnée à l'interface entre la RD n°144 et la zone d'activités de Kerbénoën, cette zone 1AUi représente la seule extension possible de ce site d'activités communautaire.

Bordée par plusieurs bâtiments à vocation d'activités, cette zone sera directement reliée à la ZA existante par un réseau viaire continu.

- **Zone 1AUia1 de Kerbénoën :**

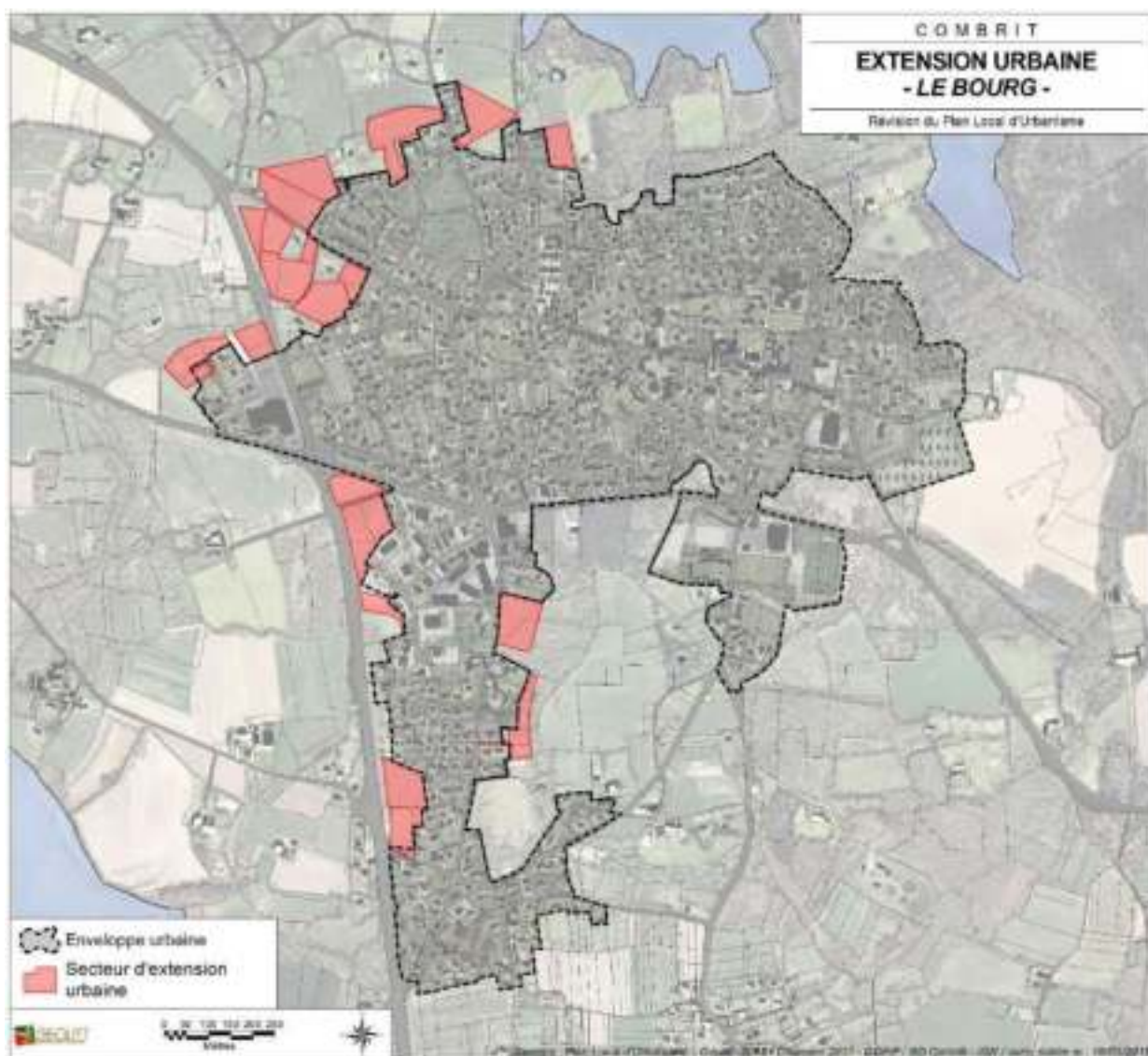
Localisée en bordure de la rue de Kerbénoën, cette zone 1AUia1 s'inscrit à l'interface entre un tissu urbain pavillonnaire de densité moyenne, une zone humide et la zone d'activités. Elle est ainsi bordée sur 2 côtés par une urbanisation à vocation résidentielle et d'activités.

Le développement de l'urbanisation de ce secteur permet de fermer l'urbanisation le long de la rue de Kerbénoën et d'épaissir l'enveloppe urbaine, en vue de l'accueil d'activités économiques.

- **Zone 1AUhc de Menez Noaz :**

Positionnée entre la RD n°144 et le quartier d'habitat de Menez Noaz, cette zone 1AUhc constitue un secteur stratégique de développement de l'habitat au Sud de l'agglomération du bourg : intérêt agricole modeste, proximité des habitations existantes et entrée du bourg de Combrit.

Il est ainsi bordé sur près de 3 côtés par un espace déjà urbanisé caractérisé par un nombre et une densité significatifs de constructions (= les quartiers de Menez Noaz et de Kerbénoën).



6.4.2.2 L'agglomération de Sainte Marine

La justification de l'agglomération et sa délimitation

Au regard des critères établis par le SCOT de l'Ouest Cornouaille pour qualifier un ensemble urbain d'agglomération, Sainte Marine présente les caractéristiques de l'agglomération, au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

En effet, le bourg de Sainte Marine (noyaux anciens du port et du Vieux Bourg) et ses extensions périphériques forment un ensemble urbanisé de taille équivalente à l'agglomération du bourg de Combrit. Toutefois, cette entité présente un niveau d'équipements, de services et de commerces moindre qu'au bourg.

Il s'agit d'une agglomération tournée vers la mer, avec une dominante résidentielle, maritime et touristique. Elle se caractérise par une organisation urbaine compacte, l'existence de plusieurs noyaux anciens, la présence de plusieurs équipements publics et culturels (école, office de tourisme, bureau du port, centre nautique et chapelle) et d'un tissu économique à dominante maritime et touristique.

Cette agglomération occupe une grande partie de la Presqu'île, délimitée au Nord par la RD n°44 et les espaces naturels boisés de Keranguel, à l'Ouest et au Sud par le Polder et enfin à l'Est par la rivière de l'Odét.

Le développement de cette agglomération s'est opéré progressivement à partir du port et du Vieux Bourg par densification du tissu urbain existant et le comblement des ensembles agricoles anciens (Kergaradec, le Moguer, Bereven ou le Roz).

Elle s'est également développée à la faveur de l'essor du tourisme balnéaire, sur des espaces s'ouvrant sur l'estuaire de l'Odét (secteurs de Malakoff ou Kerobistin).

L'espace urbanisé de l'agglomération de Sainte Marine dessine aujourd'hui une vaste enveloppe urbaine compacte et resserrée, qui comprend :

- Les noyaux urbains anciens du Port et du Vieux bourg,
- Les anciennes fermes aujourd'hui intégrées dans l'agglomération,
- Les ensembles urbanisés s'ouvrant sur l'estuaire de l'Odét (Kerobistin et Malakoff) et bordant la rue du Phare et la rue des Glénan,
- Le développement urbain des années 1950-1960 en bordure des voies de communication ou en densification du tissu urbain (le Roz et Kergaradec),
- Les extensions pavillonnaires récentes (le Moguer, Bereven, Pen Alle Bereven et la rue de l'Odét),
- Le camping situé en continuité de l'urbanisation, dans le secteur Pen Morvan.

Cette enveloppe urbaine englobe également certains espaces non bâtis situés au sein de l'agglomération mais qui participent au fonctionnement de celle-ci.

L'analyse des espaces non urbanisés de l'agglomération de Sainte Marine fait ressortir :

- Les espaces et jardins publics = espaces de respiration au sein du tissu urbain de l'agglomération. Ces espaces ont vocation à être maintenus en l'état.
- Les espaces agricoles résiduels plus ou moins exploités (parcelles cultivées ou en pâture...). Ces espaces non bâtis pourraient être amenés à évoluer dans les années à venir, selon les vocations envisagées par la commune.
- Certains boisements à protéger.

Les espaces non retenus dans le périmètre de l'enveloppe urbaine, au titre de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme

La délimitation de l'enveloppe urbaine de Sainte Marine s'est attachée à ne retenir que les espaces présentant une densité urbaine significative en continuité du cœur du bourg et reliés à cette centralité historique par un réseau viaire organisé et hiérarchisé.

De ce fait, certains secteurs faiblement bâtis, trop éloignés du cœur de bourg ou situés en discontinuité de l'agglomération ne sont pas inclus dans l'enveloppe urbaine :

Ainsi, les espaces non retenus sont les suivants :

- L'habitat diffus situé au Sud de Menez Reun,
- L'ancienne ferme de Keranguel,
- La propriété de Kerbérénic,
- L'habitat diffus situé à Kermor Bihan,
- Les secteurs soumis au risque de submersion marine, dans le secteur de Pen Morvan.
-

Les extensions d'urbanisation en continuité de l'agglomération

Conformément aux orientations du PADD qui visent à densifier prioritairement l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Sainte Marine, le projet de PLU ne comporte qu'une seule extension d'urbanisation. Le secteur identifié en extension urbaine de l'agglomération est justifié ci-après :

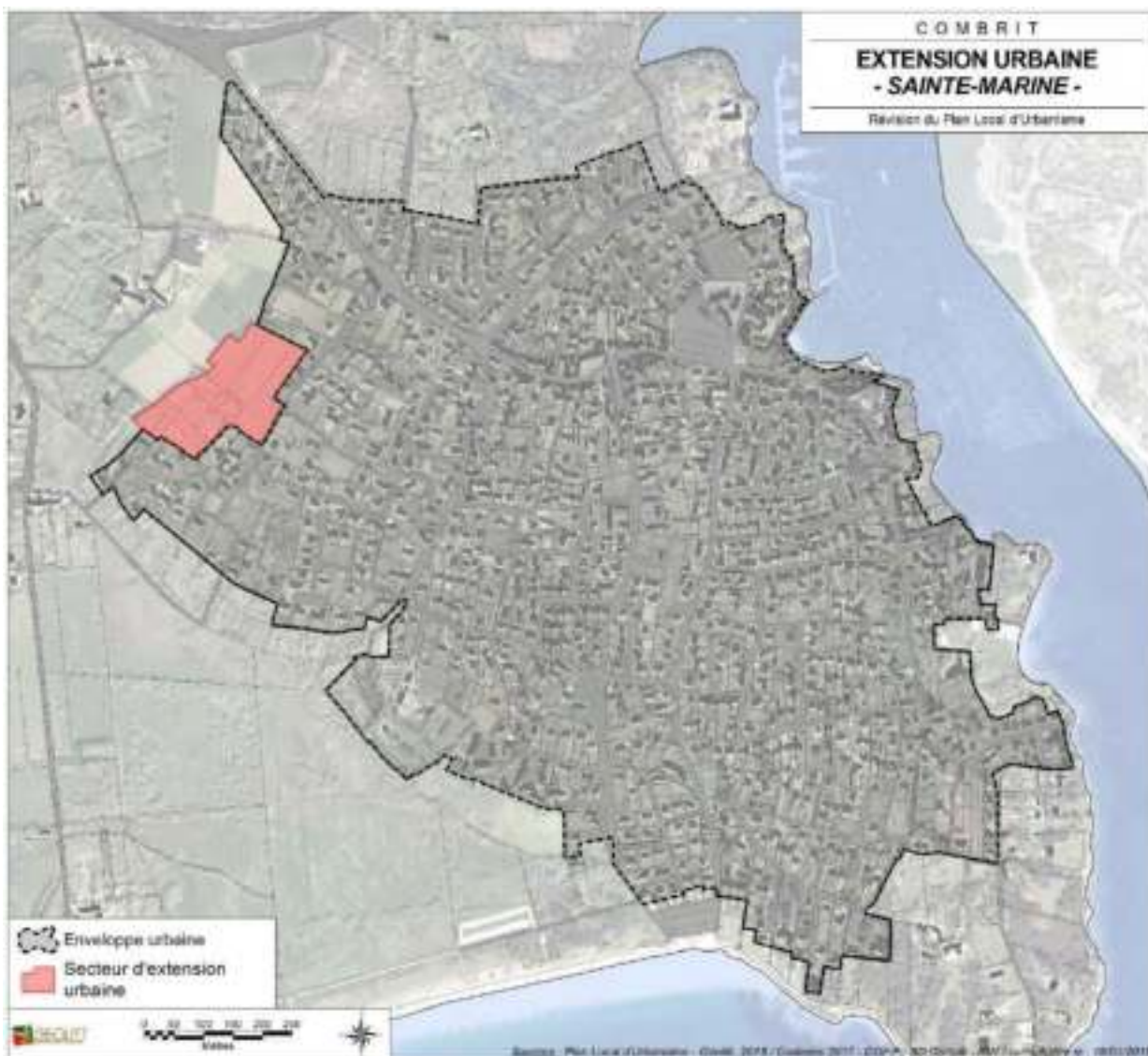
- 1AUhc de Bereven :

Localisée à environ un kilomètre du rivage, cette zone 1AUhc s'inscrit en continuité directe de l'agglomération de Sainte Marine, à l'interface entre un espace agricole et une urbanisation de densité moyenne à aérée. Il s'agit d'une extension rétro littorale. Ce secteur est bordé sur 3 côtés par une urbanisation résidentielle.

Reliée au reste de l'agglomération par la rue de Bereven, l'urbanisation de cette zone permettra de fermer l'agglomération, en s'appuyant sur des éléments physiques (voies et talus) bien compartimentés.



Photographie aérienne de l'agglomération de Sainte Marine



6.4.2.3 Le village de Kroas Hent-Kéridreux

Au regard des critères établis par le SCOT de l'Ouest Cornouaille pour qualifier un ensemble urbain de village, le site de Kroas Hent-Kéridreux présente les caractéristiques urbaines, morphologiques et fonctionnelles d'un village, au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

Etabli dans le Haut-Combrit, l'espace urbanisé de Kroas Hent-Kéridreux ne constitue pas, à l'instar des sites du bourg et de Sainte-Marine, une centralité historique dotée d'équipements et de services publics.

Toutefois, en raison d'une situation de carrefour (axes Pont l'Abbé/Plomelin et Combrit/Quimper) et de la présence de plusieurs entités bâties existantes (Kerlec, Kéridreux, Menez Kerdréanton), un développement urbain important s'est opéré ces 50 dernières années, soit de manière spontanée le long des voies, soit au travers de la réalisation d'opérations de lotissements (Kéridreux, Kroas Hent).

Historiquement, cette entité a toujours hébergé des activités commerciales (café, épicerie...) et artisanales (forgeron, quincailler, maçon...), du fait de son positionnement stratégique en bordure de la voie menant de Pont l'Abbé et Plomelin.

Cet ensemble a évolué au fil du temps pour devenir un quartier résidentiel de la commune de Combrit.

En effet, soucieuse de créer un pôle d'habitat structuré dans le Haut Combrit, la collectivité a favorisé, dans le cadre de la mise en place de ses documents d'urbanisme (POS de 1982, puis le PLU de 2008 annulé en 2011), le développement des abords du carrefour par la mise à disposition d'emprises foncières pour l'habitat.

Actuellement, cet ensemble urbain rassemble près de 200 constructions, principalement à vocation d'habitat, sur un périmètre relativement restreint (une quarantaine d'hectares). Il associe de l'habitat ancien traditionnel (Menez Kerdreanton, Kroas Hent ou Kerlec), de l'habitat pavillonnaire spontané sur un parcellaire aéré et de l'habitat pavillonnaire organisé sous forme de lotissement de densité forte à moyenne.

En matière de vie sociale, le site de Kroas Hent-Kéridreux a toujours bénéficié d'une activité commerciale intense, en témoigne la présence jusque dans les années 1970 de plusieurs commerces (forge, cafés et boulangerie). Deux commerces sont encore en activité au sein du village (brocante et vente de produits de la ferme).

Dans la perspective d'un développement résidentiel du village, la commune a entrepris de nombreux investissements, afin d'améliorer le confort des habitants. On peut citer par exemple la mise en place du réseau d'assainissement collectif, l'enfouissement des réseaux ou encore la réalisation de trottoirs en bordure de la route des Châteaux. Ces investissements soulignent ainsi la volonté des municipalités successives de renforcer la structuration du village de Kroas Hent Kéridreux. Le site est également desservi par un arrêt de car du Conseil Départemental. La région Bretagne a également procédé au cours de l'année 2016 à la mise en place du Très Haut Débit sur le site du Kroas Hent.

L'espace urbanisé de Kroas Hent-Kéridreux dessine une enveloppe urbaine assez étendue, qui comprend :

- Le carrefour de Kroas Hent et ses abords,
- Le secteur urbanisé de Menez Kerdréanton de part et d'autre de la RD n°144 et de la route des Châteaux,
- L'espace urbanisé de Kerlec relié au village par un secteur à dominante naturelle à aménager,
- Les espaces urbanisés de Keromnès, Keridreux et Kerlaouen à l'Est de la RD n°144.



Les espaces non retenus dans le périmètre de l'enveloppe urbaine, au titre de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme

La délimitation de l'enveloppe urbaine du village de Kroas Hent-Kéridreux s'est attachée à ne retenir que les espaces présentant une densité urbaine significative en continuité de la centralité du carrefour et reliés à cette centralité par un réseau viaire organisé et hiérarchisé ou des éléments naturels à aménager.

De ce fait, certains secteurs faiblement bâtis, trop éloignés du carrefour ou situés en discontinuité du village ne sont pas inclus dans l'enveloppe urbaine :

Ainsi, les espaces non retenus sont les suivants :

- L'ancienne exploitation agricole de Menez Kerdréanton,
- L'ensemble bâti de Kelen, distant de plus de 800 mètres du carrefour de Kroas Hent.
-

Les extensions d'urbanisation en continuité du village

Conformément aux orientations du PADD qui visent à conforter la structuration du village de Kroas Hent-Kéridreux, le projet de PLU prévoit des extensions d'urbanisation à l'interface entre le carrefour et la route des Châteaux.

Les 4 secteurs identifiés en extension urbaine du village sont justifiés ci-après :

- 1AUhc de la route des Châteaux :

Positionnée entre le carrefour de Kroas Hent et la route des Châteaux, cette extension constitue un vaste espace non bâti bordé par une urbanisation de densité moyenne à aérée (lotissements et anciennes fermes). Ce secteur est bordé sur 3 côtés par un espace urbanisé caractérisé par un nombre et une densité significatives de constructions.

L'urbanisation de ce site répond à une volonté de la commune d'étoffer le cœur du village par la réalisation d'une opération à vocation d'habitat de densité moyenne.

Il s'agit d'un espace de développement stratégique à l'échelle du village de Kroas Hent-Kéridreux, dans la perspective d'un renforcement de la centralité du site.

- 1AUhc2 de-Kroas-Hent :

Localisée en périphérie Nord du village de Kroas Hent-Kéridreux, cet espace se déploie sur une ancienne carrière aujourd'hui désaffectée.

Cette zone 1AUhc2 est bordée à l'Ouest par la RD n°144, au Nord par des espaces agricoles et naturels et au Sud par l'urbanisation du village.

L'urbanisation de cet espace répond à une volonté de la commune de répondre aux besoins de logements abordables et respectueux de l'environnement par la mise en œuvre d'un projet de résidences démontables, en bordure de la RD n°144.

- **1AUhc de Quelen Bihan**

Localisée au cœur du village de Kroas Hent, ce secteur 1AUhc s'inscrit à l'interface entre le noyau urbain ancien du village et un tissu urbain pavillonnaire.

L'urbanisation de ce secteur répond à une volonté de la commune de renforcer la centralité urbaine du village en densifiant et structurant les espaces centraux.

- **1AUhc de Menez Kerdréanton :**

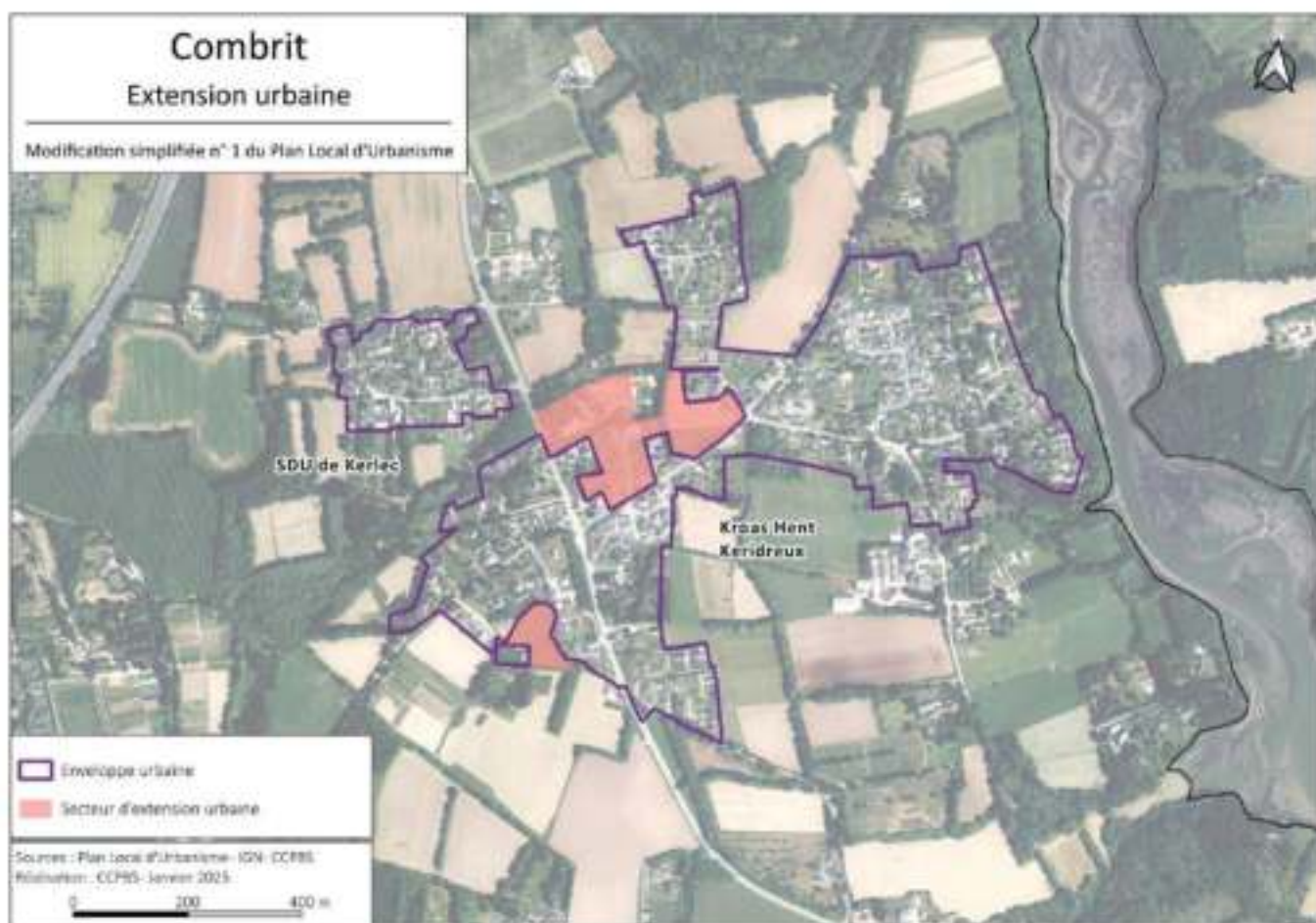
Positionnée à l'Ouest du village de Kroas Hent-Kéridreux, cette zone 1AUhc s'inscrit dans le prolongement immédiat d'une urbanisation de densité moyenne à aérée ;

L'urbanisation de cette zone consiste à compléter l'offre foncière, tout en ménageant les espaces agricoles périphériques.

Les orientations communales en matière de confortement de l'organisation urbaine du village

Dans le cadre d'un aménagement équilibré du territoire de Combrit, la commune entend renforcer et muscler les fonctions urbaines du village de Kroas Hent-Kéridreux, en accompagnant son développement résidentiel par :

- La définition d'une densité minimale pour l'habitat (18 logts/ha) en vue de la réalisation d'opérations denses,
- L'établissement d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) détaillée sur les zones 1AUhc et 1AUhc2 de la route des Châteaux, Kroas-Hent et de Quelen Bihan,
- L'inscription d'un emplacement réservé sur la zone NL, en arrière de l'ancienne carrière, de façon à créer un espace public de convivialité à l'échelle du village,
- L'aménagement et la mise en valeur de la coulée verte entre Kerlec et Kroas Hent par la définition d'un zonage NL (zone à dominante naturelle à aménager et à ouvrir au public).
- La sécurisation de la traversée du village par la réalisation d'aménagements routiers.



6.4.2.4 Les secteurs déjà urbanisés

La modification simplifiée du SCOT Ouest Cornouaille approuvée le 4 octobre 2021, avait pour objectif d'intégrer les dispositions de la loi ELAN (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) du 23 novembre 2018 qui renforce les compétences des SCOT concernant l'application de la loi littoral. En effet, il revient désormais aux SCOT de déterminer les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés (SDU) et d'en définir la localisation.

Le SCOT Ouest Cornouaille modifié a donc présenté la nouvelle notion de secteur déjà urbanisé introduite par la loi ELAN et les différents critères d'identification des villages, agglomération et SDU ainsi que leur localisation sur le territoire. Il précise également que les dispositions actuelles du SCOT faisaient référence à des ensembles bâtis traditionnels, qui avaient vocation à être densifiés, et qui dans le cadre de la modification pouvaient être requalifiés en village, en agglomération ou en SDU. Toutefois, s'ils n'étaient pas identifiés, ils ne pouvaient alors être ni densifiés, ni étendus.

Au sein du SCOT Ouest Cornouaille modifié, seul les ensembles bâtis traditionnels de Kergulan et Kerlec ont été qualifiés de SDU et la procédure de modification simplifiée n°1 porte sur leur intégration dans le PLU. Les secteurs de Ty Robin, Kerlec-Penker, Pen ar Coat et Ty Rhu ont quant à eux été déclassés dans la mesure où ils n'ont pas été retenus par le SCOT comme secteurs déjà urbanisés. La modification n°2 du PLU a permis d'ajuster le zonage en conséquence.

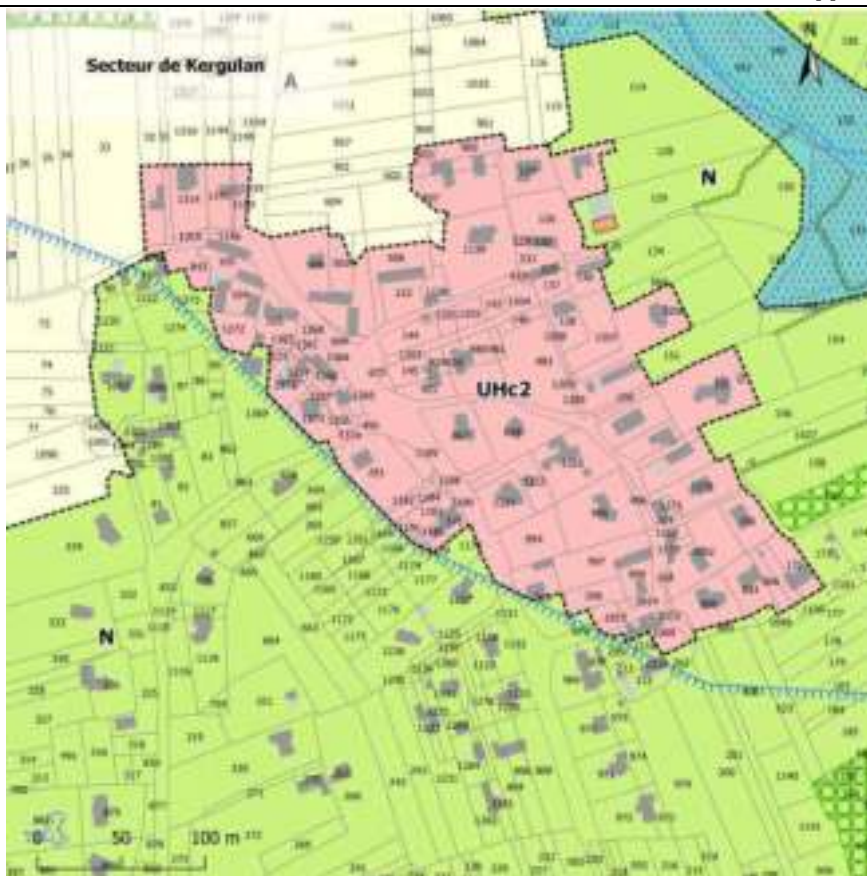
Les secteurs retenus sont décrits et justifiés ci-dessous :

- **Secteur déjà urbanisé de Kergulan**

Cet ancien ensemble bâti a été repéré en SDU dans la modification simplifiée du SCOT Ouest Cornouaille. Son intégration dans le PLU et son tracé précis font l'objet de la procédure de modification simplifiée n°1.

Positionné entre le bourg de Combrit et le Polder, le site urbain de Kergulan est formé, d'une part, de deux noyaux anciens d'origine agricole denses et compacts et, d'autre part, d'un habitat pavillonnaire sur un parcellaire plus lâche. Cet ensemble urbanisé hétérogène comprend une soixantaine de constructions à usage principal d'habitat.

Une partie du secteur de Kergulan se trouve en espace proche du rivage. Un espace boisé classé est présent à l'Est du secteur. La délimitation du SDU a été réalisée en s'appuyant sur l'emprise bâtie existante, en veillant à rester au plus près des constructions et en tenant compte du tracé des espaces proches du rivage. La surface bâtie du SDU s'élève à environ 18 000 m². Au sein de ce secteur, ont été identifiées 6 dents-de-scie mobilisables. Le site est identifié au sein du PLU en tant que zone urbaine à vocation d'habitat correspondant aux secteurs déjà urbanisés « Uhc2 ».



Extrait du zonage du PLU : site de Kergulan (à la suite de la modification simplifiée n°1)

- **Secteur déjà urbanisé de Kerlec :**

Le site de Kerlec se trouve au Nord du bourg de Combrit, le long de la D144 et est composé d'une vingtaine d'habitations. Au Nord et à l'Est du site, se trouvent des parcelles agricoles identifiées en zone agricole A au PLU en vigueur. Au Sud se trouvent un espace boisé classé (EBC), ainsi que des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue. Comme pour le SDU de Kergulan, la délimitation a été réalisée à partir de l'emprise bâtie existante en veillant à rester au plus près des constructions. La surface bâtie du SDU s'élève à environ 10 000m² et au sein de cet ensemble ont été identifiés 1 dent creuse et un potentiel de densification par division de grandes propriétés bâties. Le site est identifié au sein du PLU en tant que zone urbaine à vocation d'habitat correspondant aux secteurs déjà urbanisés « Uhc2 »



Extrait du zonage du PLU : site de Kerlec (à la suite de la modification simplifiée n°1)

6.4.3. Les espaces proches du rivage

Art. L.121-13 du Code de l'urbanisme

« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

6.4.3.1. Les critères d'identification

La loi ne définit pas spécifiquement ce qu'est un « espace proche du rivage ». Néanmoins, depuis le jugement de la commune de Guérande (Arrêt du Conseil d'Etat n° 251534 du 3 mai 2004), trois critères ont été retenus, et sont communément admis, pour définir la notion « d'espace proche du rivage » :

- la distance des terrains par rapport au rivage,
- l'existence d'une covisibilité entre la terre et la mer,
- les caractéristiques des espaces avoisinants, c'est-à-dire la nature des espaces séparant le terrain et la mer, notamment pour tenir compte de l'existence d'une urbanisation ou pour tenir compte des caractéristiques paysagères, écologiques des terrains concernés.

En outre, d'autres décisions du Conseil d'Etat (CE 27/9/99, commune de Bidart ; CE 30/7/03 syndicat de défense du cap d'Antibes ; CE 14/11/03, commune de Bonifacio...) posent un certain nombre de principes supplémentaires permettant d'affiner la délimitation des espaces proches du rivage, à savoir :

- des terrains situés à moins de 300 mètres de la mer font, à priori, partie des Espaces Proches du Rivage, sauf à démontrer l'existence d'une rupture forte qui pourrait résulter de la présence d'une bande urbanisée (application de l'arrêt Barrière),
- jusqu'à 800 mètres du rivage, des terrains peuvent être inclus dans les Espaces Proches du Rivage s'il y a covisibilité,
- au-delà de 800 mètres, le caractère d'espace proche du rivage peut encore être recevable mais doit être fortement argumenté.

6.4.3.1. Les dispositions du SCOT de l'Ouest Cornouaille

Le DOO du SCOT précise que le tracé de principe des espaces proches du rivage est représenté sur une cartographie. Le trait est assez épais, dans la volonté d'assumer une marge d'incertitude liée au caractère présomptif du tracé.

Les communes localiseront et délimiteront précisément les EPR dans les documents d'urbanisme locaux à partir de la combinaison des critères détaillés dans le DOO.



La délimitation des espaces proches du rivage au SCOT de l'Ouest Cornouaille

6.4.3.2. Applications sur le territoire communal

Description des espaces proches du rivage

La délimitation des espaces proches du rivage relève d'une méthodologie qui tient compte des différents critères énoncés précédemment, ainsi que des particularités de l'espace littoral de la commune de Combrit décrit ci-après.

La morphologie de la commune de Combrit (une Presqu'île) soumet une bonne partie du territoire aux influences maritimes et estuariennes, depuis les anses de Combrit et du Pouldon, jusqu'à l'intérieur des terres.

Seule la partie du territoire située au-delà de la route des Châteaux (de Coat Déro à Kergaderet) échappe à ces influences, du fait notamment d'une physionomie plus rurale et d'un relief plus prononcé.

Sur la commune de Combrit, les dispositions de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme s'appliquent au rivage de la mer. La limite transversale de la mer (décret du 04/07/1853) s'arrêtant dans l'embouchure de l'Odét au niveau de la pointe de Malakoff, il n'y a donc pas lieu de délimiter les espaces proches du rivage au-delà.

De ce fait, près de la moitié de l'agglomération de Sainte Marine n'est pas soumise au régime des espaces proches du rivage.

Par ailleurs, le territoire présentant un relief peu marqué notamment dans sa partie basse, la covisibilité entre la terre et la mer est réduite, et se base globalement sur la ligne d'altitude comprise entre 10 et 20 mètres NGF.

La description et la délimitation des espaces proches du rivage s'appuient sur 3 entités géographiques d'un point de vue géomorphologique, paysager et environnemental :

- l'anse du Pouldon,
- le Polder depuis le Treustel jusqu'à la pointe de Combrit,
- la partie maritime de l'Odét.

L'anse du Pouldon

La frange Ouest du territoire communal est baignée par le rivage de la mer, de par la présence de l'anse du Pouldon, vaste échancrure maritime pénétrant fortement à l'intérieur des terres.

Offrant un caractère peu vallonné, ce site de l'anse de Pouldon est marqué par un espace agricole ouvert, jalonné de quelques ensembles urbanisés importants (sites de Ty Rhu ou Pen Diry).

Les perspectives sur cette façade littorale sont peu perceptibles depuis les RD n°44 et n°144, du fait de la configuration des voiries et de la présence d'une trame arborée dense.

Aussi, la délimitation des espaces proches du rivage s'appuie en partie Nord sur la RD n°44 tandis que dans la partie Est, elle longe la RD n°144, selon une ligne d'altitude de 20 mètres NGF.

La frange Sud-Ouest de la commune (Kerloc'h Gwen, le Treustel nevez est intégralement localisée dans les espaces proches du rivage, en raison d'une double influence littorale, celle de l'anse du Pouldon et du Polder.



La RD n°144 et les rives de l'anse de Pouldon

Le Polder depuis le Treustel à l'Ouest jusqu'à la pointe de Combrit à l'Est

S'étendant sur près de 350 hectares, le polder de Combrit est bordé à l'Ouest par l'anse du Pouldon, au Sud par l'océan Atlantique et à l'Est par la pointe de Combrit.

Cet ancien marais littoral aménagé par l'Homme au milieu du XIX^{ème} siècle, forme un vaste polder occupé par les espaces agricoles et naturels.

L'influence maritime se fait sentir, non pas au travers des covisibilités terre-mer peu importantes, mais par les ambiances marines résultant de la végétation et du réseau hydrographique.

Aussi, du fait de ses spécificités, la délimitation des espaces proches englobe l'intégralité du Polder depuis Tirinou à l'Ouest jusqu'à Kermor Bihan sur une profondeur régulière de 1 200 mètres à l'intérieur des terres.



La plage de Kermor et le Polder – partie Nord du Polder

La partie maritime de l'Odét

La limite transversale de la mer (décret du 04/07/1853) s'arrêtant dans l'embouchure de l'Odét au niveau de la pointe de Malakoff, il n'y a donc pas lieu de délimiter les espaces proches du rivage au-delà de cette limite.

De ce fait, la délimitation des espaces proches du rivage scinde l'agglomération de Sainte Marine en deux, seule la partie Sud, depuis Bereven jusqu'à la pointe Malakoff étant située dans les espaces proches du rivage.

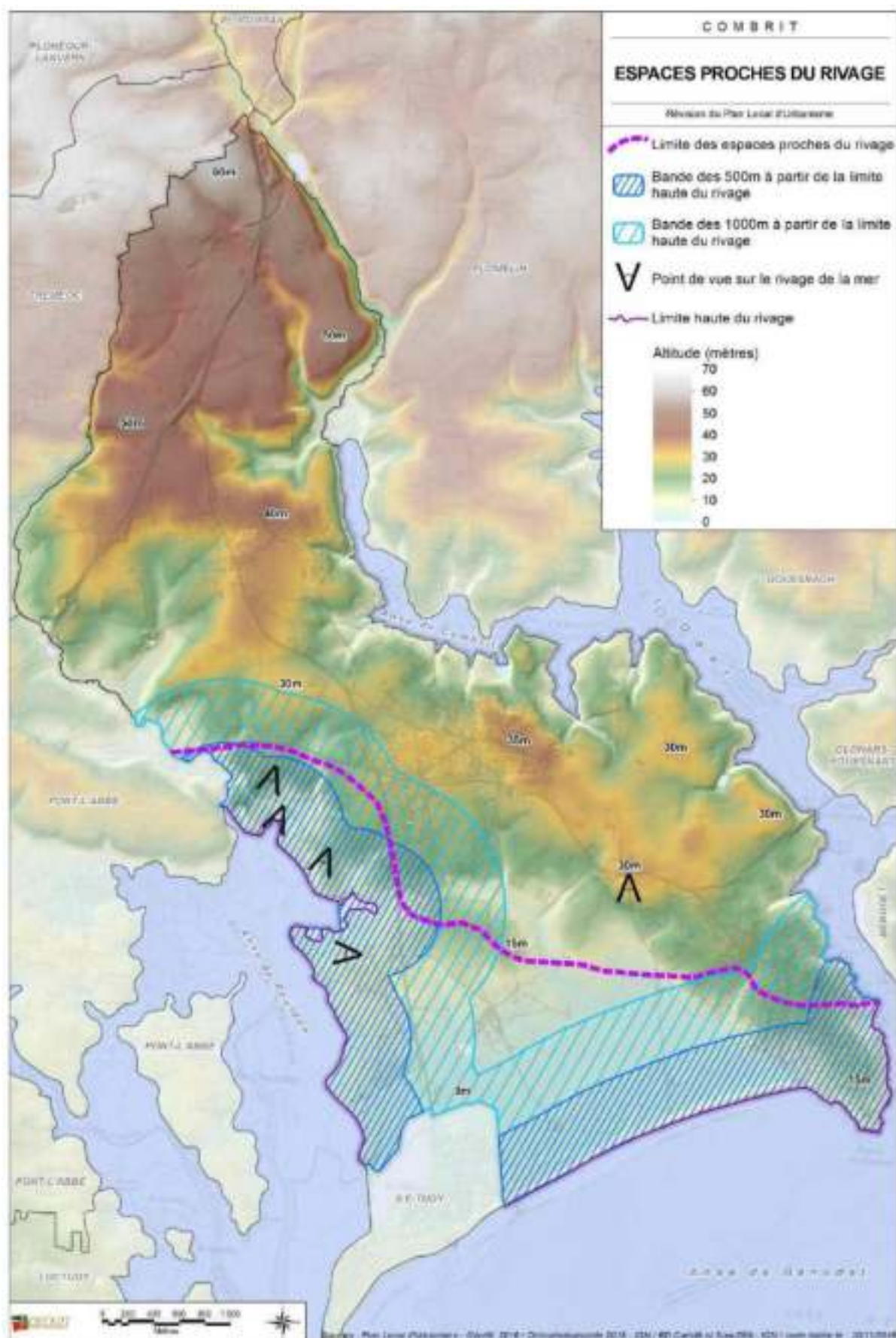
La limite des espaces proches du rivage s'inscrit dans un environnement urbain dense résultant de l'agglomération de Sainte Marine (quartiers de Malakoff, Kergaradec, Pen Morvan et du Moguer).

Elle s'appuie également sur la ligne d'altitude de 15 mètres NGF, avec un léger décroché au niveau du Roz (sommets en breton).

Plusieurs éléments font d'ailleurs explicitement référence au milieu maritime : le phare, la batterie, le corps de garde ou encore le centre nautique.



Aperçu de la pointe de Combrit



Extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches

Les extensions de l'urbanisation projetées par la commune de Combrit se situent principalement en dehors des espaces proches du rivage, en position rétro littorale, du fait du positionnement du bourg de Combrit en retrait du rivage et du caractère fluvial d'une partie de Sainte Marine.

Aussi, le projet de PLU ne prévoit pas de secteurs d'extension d'urbanisation dans les espaces proches du rivage, au sens des zones 1AU ou 2AU, à l'exception d'une partie de la zone 1AUhc de Bereven à Saint Marine. Aussi, la justification de l'extension limitée de l'urbanisation est démontrée sur ce secteur.

Analyse globale à l'échelle de l'agglomération de Sainte Marine

Il convient de souligner que la partie urbanisée de l'agglomération de Sainte Marine située dans les espaces proches du rivage, présente des potentiels d'urbanisation significatifs, à l'intérieur de l'enveloppe bâtie.

L'espace urbain concerné par les espaces proches du rivage s'étend au Sud d'une ligne reliant Bereven à l'Ouest jusqu'à Malakoff à l'Est.

A l'intérieur de cet espace urbanisé de taille importante (près de 70 hectares urbanisés dans les espaces proches du rivage), plusieurs parcelles non bâties de faible dimension demeurent.

Les potentiels fonciers identifiés sur la base de l'inventaire permettent la réalisation d'environ 80 logements supplémentaires, sur la base d'une densité moyenne de 28 logts/ha pour la zone UHb/UHb1 et 18 logts/ha pour la zone UHc/UHc1.

En effet, à l'échelle de ces quartiers, le projet de PLU définit deux types de zones, en fonction des caractéristiques urbaines et architecturales des sites :

- Une zone Uhb qui correspond à la partie la plus densément urbanisée (secteurs de Kerhuel, Penhoat et du Grand Bourg) proche des cœurs anciens de l'agglomération. Le règlement de cette zone ne comporte pas d'emprise au sol mais limite toutefois les hauteurs à 11 mètres au faîtage.
- Une zone UHc qui englobe les franges urbanisées au Sud et à l'Ouest de l'agglomération de Sainte Marine (Bereven, le Moguer et Pen Morvan) dans lesquelles l'urbanisation pavillonnaire de densité moyenne à aérée domine. Le règlement de cette zone limite l'emprise au sol des constructions à hauteur de 50% de la superficie du terrain et encadre la hauteur à 8 mètres au faîtage.



L'urbanisation de Sainte Marine dans les espaces proches du rivage

Les densités projetées dans le PLU s'inspirent de celles recensées dans l'environnement urbain immédiat. En outre, les espaces non bâtis à l'intérieur de l'enveloppe urbaine couvrent des emprises peu conséquentes, vis-à-vis de l'urbanisation existante.

Analyse détaillée à l'échelle de la zone 1AUhc de Bereven

Située en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Sainte Marine, la zone 1AUhc de Bereven s'établit à environ 1 kilomètre du rivage de la mer. Cette zone est séparée du rivage de la mer par un tissu urbain pavillonnaire de densité moyenne à aérée.

Occupé par des pâtures, des friches ainsi qu'une parcelle cultivée, ce secteur est localisé sur un terrain relativement plat, n'offrant aucune co-visibilité avec le rivage.

Ceinturée sur 3 côtés par une urbanisation résidentielle, cette zone ne présente pas un intérêt écologique ou agricole majeur. Le projet d'extension permettra de fermer l'urbanisation existante et de conforter le caractère résidentiel du quartier de Bereven. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone revêt un intérêt stratégique pour la commune, dans la mesure où il s'agit du seul secteur d'aménagement important à l'échelle de l'agglomération de Sainte Marine. A cet effet, une servitude de mixité sociale s'applique sur ce secteur, ce qui permettra de diversifier l'offre de logements sur Sainte Marine et d'accueillir des jeunes ménages. Cette disposition est de nature à maintenir les équipements scolaires de Sainte Marine.

L'extension programmée de cette zone (environ 3,20 hectares) ne représente que 2,50% de l'enveloppe urbanisée de l'agglomération de Sainte Marine (environ 120 hectares), ce qui constitue une proportion très raisonnable.

Des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères sont édictées dans le règlement du PLU pour limiter l'impact des futures constructions dans le site.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la surface du terrain. De plus, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 mètres au faîtage, de manière à favoriser une insertion cohérente des projets dans un secteur à dominante pavillonnaire.

En outre, une orientation d'aménagement et de programmation est définie sur ce secteur 1AUhc. Cette OAP prévoit une densité moyenne de 18 logts/ha, ce qui représente potentiellement environ 58 logements nouveaux. A l'échelle de l'agglomération de Sainte Marine, cette proportion demeure très modeste.

Au regard de l'analyse du site et des dispositions réglementaires fixées par le PLU, on peut considérer que cette zone constitue une extension limitée de l'urbanisation à l'échelle de l'agglomération de Sainte Marine.

Aussi, à la lumière des éléments décrits ci-dessus, notamment le caractère fortement urbanisé des espaces proches du rivage et des dispositions réglementaires figurant dans le PLU, il ressort que le projet de PLU respecte les dispositions de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme.

Les exploitations agricoles situées dans les Espaces Proches du Rivage

Art. L.121-10 du code de l'urbanisme

« Par dérogation aux dispositions de l'article L121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

Art. L.121-11 du code de l'urbanisme

« Les dispositions de l'article L121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. »

Sur la commune de Combrit, 2 exploitations agricoles sont situées dans les Espaces Proches du Rivage, à :

- Kerrien Allan
- Kerlogan.

6.4.4. La bande des 100 mètres

Art. L121-16 du Code de l'urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement. »

Art. L121-17 du Code de l'urbanisme

L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. »

Art. L121-19 du Code de l'urbanisme

« Le Plan Local d'Urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale mentionnée à l'article L121-16 à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient. »

Dans le PLU, la bande des 100 mètres ne s'applique pas à l'échelle des zones U, reconnaissant la présence d'espaces physiquement urbanisés.

Sur la commune de Combrit, les dispositions de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme s'appliquent au rivage de la mer. La limite transversale de la mer (décret du 04/07/1853) s'arrêtant dans l'embouchure de l'Odet au niveau de la pointe de Malakoff, il n'y a donc pas lieu de tenir compte de la bande des 100 mètres, en amont de cette limite transversale.

De ce fait, la frange urbaine de l'agglomération de Sainte Marine, située en amont de cette ligne n'est pas concernée par la bande des 100 mètres.

Pour les autres secteurs bordant le littoral de la commune de Combrit (Kermor, le Treustel, le Haffond et l'anse de Pouldon), il s'agit d'espaces à dominante agricole et naturelle dans lesquels l'habitat diffus domine. Aussi, le principe d'inconstructibilité dans la bande des 100 mètres est la règle.

Les espaces urbanisés dans la bande des 100 mètres à Sainte Marine

S'agissant de la frange urbaine de l'agglomération de Sainte Marine localisée en aval de cette ligne transversale, les dispositions de l'article L.121-16 s'appliquent.

Les secteurs bordant le littoral depuis Malakoff au Nord jusqu'à Menez Reun au Sud présentent des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères spécifiques, au travers :

- D'un tissu urbain pavillonnaire relativement dense au niveau de l'impasse de la Fontaine,
- D'une interruption naturelle liée au parc du Château de Kerobistin (actuel centre nautique),
- D'un tissu urbain pavillonnaire dense au niveau de la rue de l'Estuaire,

Aussi, le projet de zonage du PLU tient compte de ces caractéristiques, en intégrant uniquement les espaces densément urbanisés dans un zonage de type U et en intégrant les espaces non bâtis ou d'habitat diffus dans un zonage de type N.

En outre, il convient de préciser que l'établissement de l'Aire de Valorisation du Patrimoine et de l'Architecture (AVAP et futur « site patrimonial remarquable ») a conduit à la mise en place d'une protection spécifique sur la rue des Glénan et de la rue du Phare, ensemble urbanisé combinant à la fois une forte densité de constructions et un accompagnement paysager (jardins et parcs) dominant.

Le règlement de l'AVAP prescrit que *« dans l'ensemble de ce secteur, toute nouvelle construction de bâtiment y est interdite, à l'exception d'extensions des bâtiments existants et la réalisation de bâtiments annexes (garages, annexes...). »*

Aussi, le projet de PLU reconnaît le caractère urbanisé de cet espace, tout en tenant compte des dispositions de l'AVAP. De ce fait, un zonage UHs (zone urbaine en construction discontinue dans des sites sensibles) est défini sur cet ensemble urbanisé à fort enjeu paysager, de manière à permettre uniquement des évolutions mineures des constructions existantes.

Les autres secteurs concernés par la bande des 100 mètres

En dehors de l'espace urbanisé de Sainte Marine décrit ci-dessus, les dispositions de la bande des 100 mètres s'appliquent sur tout le rivage de la commune de Combrit, dans les zones classées en zones N, NL ou Ns.

Dans ces espaces, il existe des constructions ou groupement de constructions. Néanmoins, la commune a considéré que ceux-ci ne présentaient pas une densité significative de construction, pour être qualifiés d'espaces urbanisés. Pour les constructions situées dans la bande des 100 mètres, le PLU ne permet aucune extension, même limitée, mais uniquement la rénovation dans les volumes existants.

Cette disposition réglementaire est rappelée dans les entêtes des zones A et N du règlement écrit.

En dernier lieu, la commune est concernée par une activité conchylicole existante, située dans la bande des 100 mètres au niveau du Haffond.

Cette zone est classée en Ao1 au projet de PLU (zone agricole réservée aux installations et constructions conchylicoles). Il s'agit d'une activité économique exigeant la proximité immédiate de l'eau (CCA de Bordeaux, 24 avril 2003, C d'Angoulins-sur-Mer) pouvant évoluer dans le futur, sur la base du régime dérogatoire de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme.

6.4.5. Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes

Art. L121-9 du Code de l'urbanisme

« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. »

Art. L121-18 du Code de l'urbanisme

« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale. »

La commune de Combrit compte **2 campings** :

- Le camping des « Helles » dans le quartier de Pen Morvan, en continuité de l'urbanisation de l'agglomération de Sainte Marine. Ce camping comporte plusieurs équipements et constructions (sanitaires, accueil, espace aquatique), bénéficie d'un zonage UL (zone urbaine à vocation de camping et de loisirs légers).
- L'aire naturelle de camping de Menez Lanveur, dans le secteur de Kerloc'h Gwen. En raison de la vocation légère des installations et du caractère non urbanisé du site, ce camping est doté d'un zonage Nc (zone naturelle couvrant les aires naturelles de camping et de caravanage).

De par les dispositions réglementaires prises par le PLU, celui-ci respecte les dispositions de l'article L.121-9 du code de l'urbanisme.

6.4.6. Les espaces remarquables

Article L.121-23 Code de l'urbanisme

« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils représentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers ou des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification, de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n°79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages »

Article L.121-24 Code de l'urbanisme

« Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.

Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.

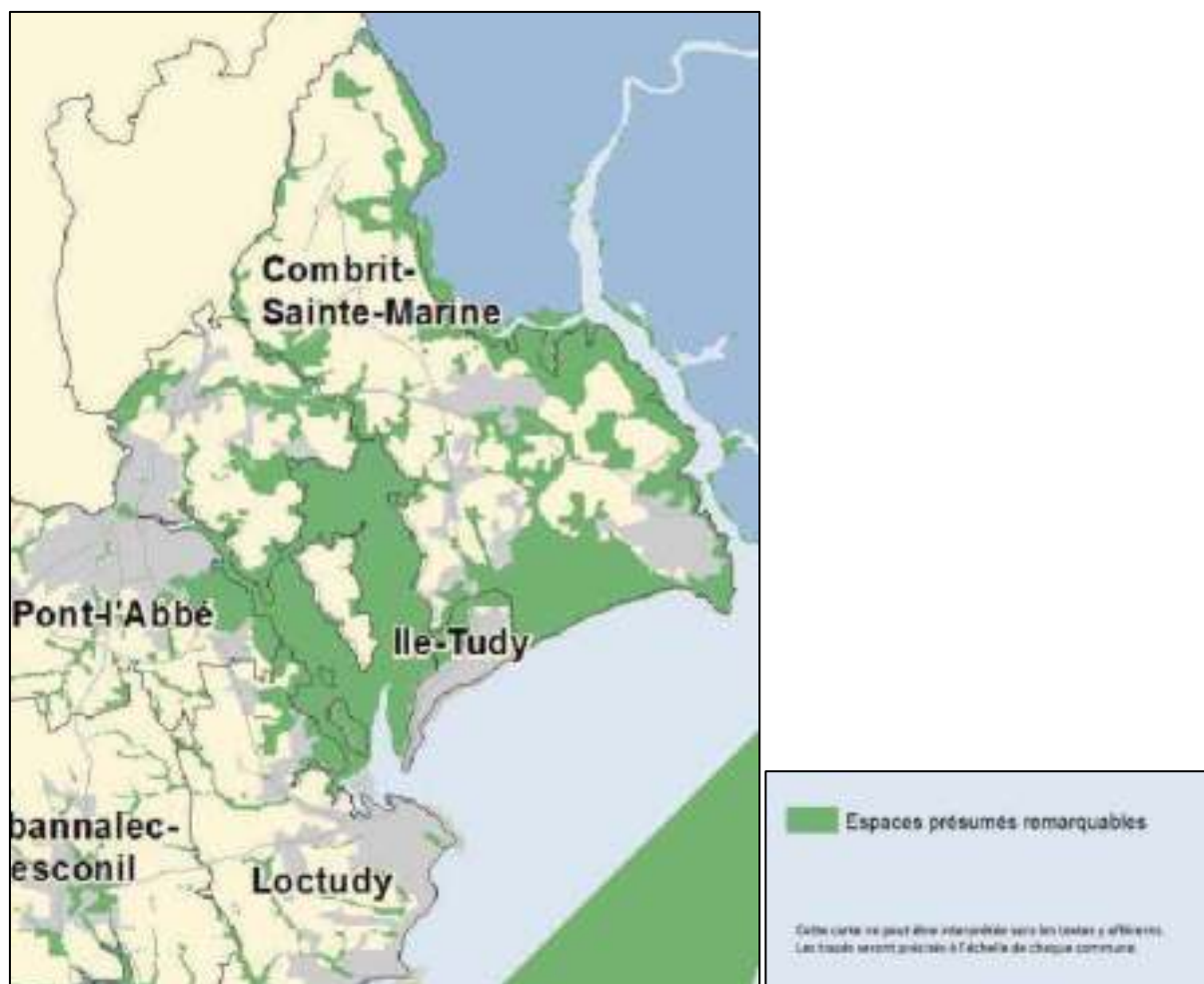
Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan. ».

Les dispositions du SCOT de l'Ouest Cornouaille

Le Document d'Orientations et d'Objectifs précise que *« le SCOT n'a pas vocation à cartographier, de façon exhaustive, l'ensemble des espaces remarquables mais il identifie les principaux ensembles appartenant à cette catégorie et permettant aux communes de délimiter, à la parcelle, les espaces remarquables au sens de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme (actuel L.121-23). »*

Les principaux espaces inventoriés sur la commune de Combrit sont les suivants :

- Les rives de l'Odét et de l'anse de Combrit,
- La pointe de Sainte Marine,
- Le Polder et l'étang de Kermor,
- La partie maritime de l'anse du Pouldon,
- Les parties naturelles terrestres s'ouvrant sur l'anse du Pouldon,
- Les zones humides terrestres,
- Certains boisements (le Cosquer) situé en position rétro-littorale.



L'identification des espaces remarquables au PLU annulé en 2008

Le plan d'occupation des sols approuvé en 1982 ne comporte pas d'espaces remarquables au sens de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, nous avons dressé un parallèle avec les espaces remarquables identifiés au PLU approuvé en 2008 mais annulé par le Tribunal Administratif de Rennes en 2011.

Le PLU approuvé a ainsi retenu près de **459,93 hectares** au titre des espaces remarquables terrestres.

Le rapport de présentation du PLU comportait une description des sites remarquables retenus :

- Anse de Combrit et rives de l'Odét en amont et en aval du Pont de Cornouaille,
- La Pointe de Sainte Marine,
- Le Polder, de Pen Morvan à Pen Diry,
- Le Sud de l'anse de Pouldon – étang de Kermoor
- Le Nord de l'anse de Pouldon.

L'identification des espaces remarquables au projet de PLU

La délimitation et la description des espaces remarquables et caractéristiques du littoral sur la commune de Combrit se fondent sur une méthodologie adaptée au contexte local. Elle repose notamment sur une analyse multicritère des espaces présupposés remarquables.

La première étape a consisté à répertorier et représenter sur le territoire communal l'ensemble des protections règlementaires existantes (sites inscrits, classés...), ainsi que des inventaires (ZNIEFF, Natura 2000...) présents sur le territoire communal.

La seconde étape a porté sur une analyse terrain des espaces protégés, inventoriés ou constitutifs de la trame verte et bleue, afin d'apprécier ou non leur caractère remarquable, au regard de la configuration des lieux et de l'occupation des sols.

En dernier lieu, le croisement de ces deux approches a permis de délimiter de manière cohérente les espaces remarquables sur la commune de Combrit.

Concernant la problématique des zones humides, la collectivité a fait le choix de ne pas inscrire systématiquement toutes les zones humides en tant qu'espaces remarquables, dans la mesure où une protection existe déjà sous forme d'une trame.

Ainsi, seules les zones humides couvertes par des protections règlementaires existantes (sites inscrits et classés) et soumises à l'influence maritime, ont fait l'objet d'un classement au titre des espaces remarquables.

Aussi, les autres zones humides inventoriées sur le territoire communal, ne bénéficient pas de ce classement, dans la mesure où il s'agit de sites et paysages caractéristiques du patrimoine rural.

Au final, il convient de préciser que les justifications issues de la délimitation des espaces remarquables au PLU annulé de 2008 s'avèrent toujours d'actualité. De ce fait, les espaces remarquables retenus dans le PLU annulé sont en grande partie reconduits.

Les espaces susceptibles d'être préservés par les dispositions de l'article L.121-23 sont énumérés de manière exhaustive à l'article R.121-4 du code de l'urbanisme.

Ils sont séparés en deux catégories :

- Les espaces protégés au titre des législations nationales ou communautaires et dont la valeur patrimoniale est déjà reconnue,
- Les milieux non protégés mais qui sont susceptibles de l'être au titre de l'article L.121-23.

Les espaces mentionnés à l'article R.121-4 doivent répondre à une des trois exigences pour être préservés :

- Soit être des sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et ou culturel du littoral,
- Soit être nécessaire au maintien des équilibres biologiques,
- Soit présenter un intérêt écologique.

Sur la base des 5 secteurs identifiés dans le PLU annulé, l'analyse actualisée des espaces remarquables s'est traduite par quelques réajustements des délimitations, dont voici les justifications.

- **Anses de Combrit et rives de l'Odet en amont et en aval du Pont**

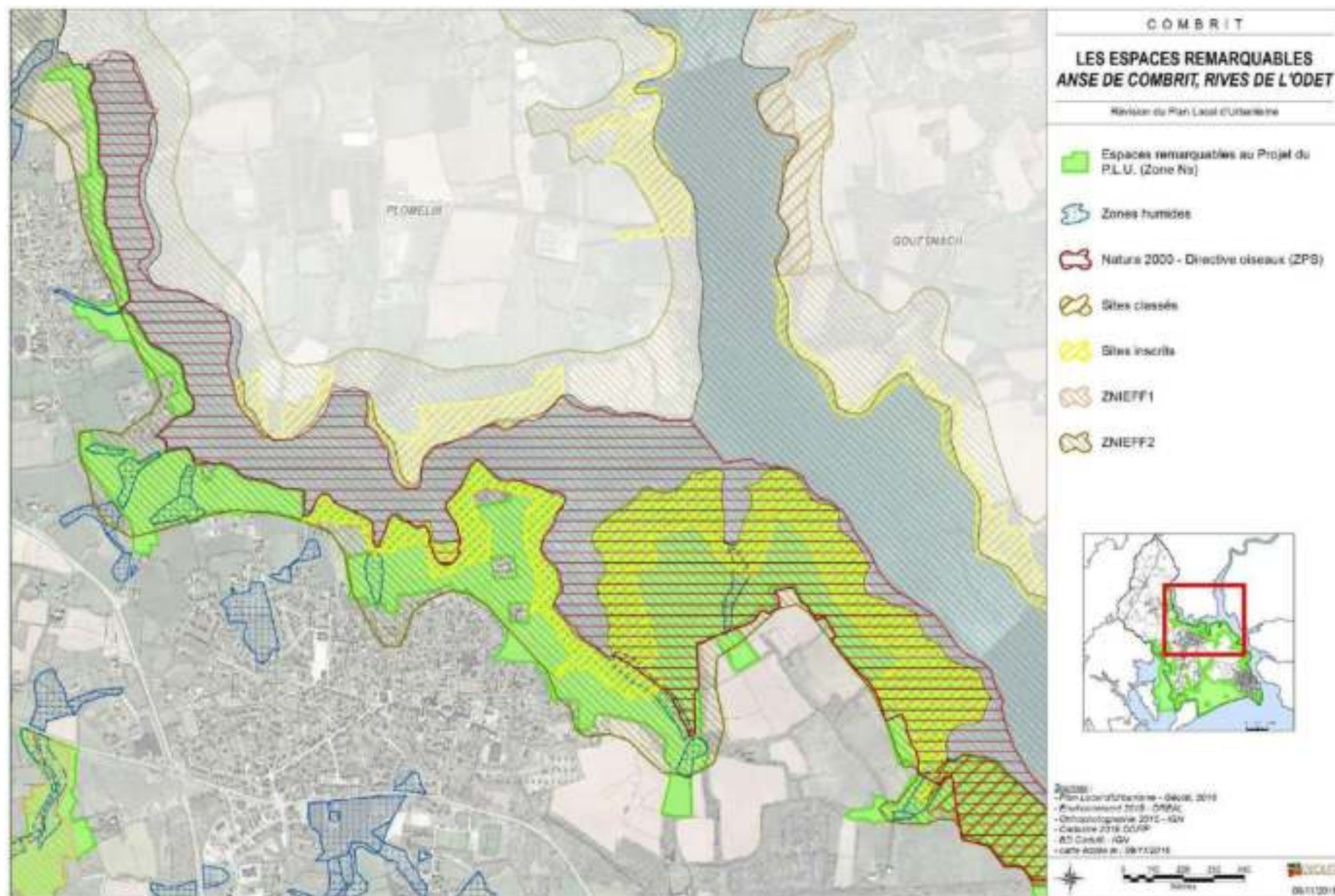
Espaces protégés au titre des législations nationales ou communautaires - inventaires
⇒ Site naturel classé (20/01/1966) de la rive de l'Odet au lieu-dit Sainte Marine, ⇒ Site naturel inscrit (15/11/1945) de l'anse de Combrit, ⇒ Site naturel inscrit du bois du Cosquer (15/11/1975) ⇒ Site Natura 2000 (Zone de Protection Spéciale – directive oiseaux) des rivières de Pont l'Abbé et de l'Odet ⇒ ZNIEFF de type 2 (05280000) Vallée de l'Odet
Milieux susceptibles d'être protégés au titre de l'article R.121-4 du code de l'urbanisme
⇒ Les parties naturelles des estuaires, des rias, des abers ou des caps, ⇒ Les vasières, zones humides et milieux temporairement immergés, ⇒ Pour les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer, cette entité comporte de nombreux boisements d'intérêt (Roscouré, rives de l'Odet...), mais ils ne peuvent être considérés comme proches du rivage de la mer, étant donné le caractère fluvial de l'anse de l'Odet et des rives de l'Odet.
Proposition de délimitation des espaces remarquables
⇒ La proposition de délimitation des espaces remarquables recouvre l'ensemble de la frange naturelle et boisée de l'anse de Combrit depuis Moulin Mer jusqu'à la confluence avec l'Odet. Elle s'appuie notamment sur les parties naturelles de la ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Odet ». ⇒ Les parties bâties et aménagées bordant la frange de l'anse de Combrit (Boneze, Keroulin et Reluet) sont exclues des espaces remarquables du fait du caractère artificialisé des sites. ⇒ La proposition de délimitation des espaces remarquables recouvre l'ensemble de la frange naturelle et boisée de l'estuaire de l'Odet depuis Roscouré au Nord Jusqu'à Kerbérénic au Sud. Cette délimitation repose sur les parties naturelles des sites classés et inscrits. ⇒ Il est à noter que l'emprise du Pont de Cornouaille ainsi que les aménagements routiers situés au Sud de celui-ci sont exclus des espaces remarquables, dans la mesure où ils constituent des équipements et installations conduisant à une artificialisation significative du site.



Photographie aérienne de l'anse de Combrit

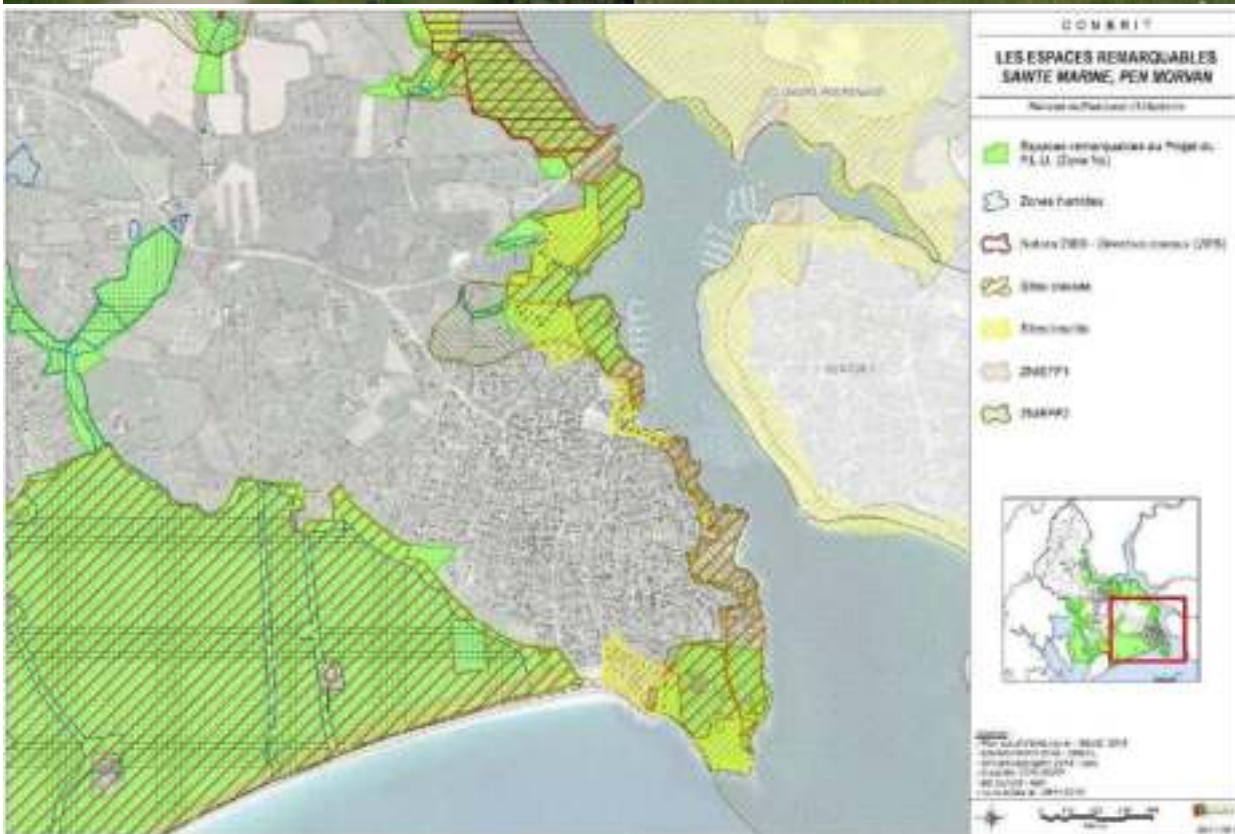


Photographie aérienne de l'estuaire de l'Odet



- La pointe de Sainte Marine

Espaces protégés au titre des législations nationales ou communautaires - inventaires
⇒ Site naturel classé (20/01/1966) de la rive de l'Odet au lit dit Sainte Marine, ⇒ Site naturel classé (10/06/1910) des Rochers de Sainte Marine, ⇒ Site naturel classé (09/07/1924) de l'ancien Sémaphore + parcelle de l'Hermitage à Menez Pen Trez, ⇒ ZNIEFF de type 2 (05280000) Vallée de l'Odet
Milieus susceptibles d'être protégés au titre de l'article R.121-4 du code de l'urbanisme
⇒ Les parties naturelles des estuaires, des rias, des abers ou des caps, ⇒ Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer, ⇒ Les estrans et falaises.
Proposition de délimitation des espaces remarquables
⇒ La proposition de délimitation des espaces remarquables prend appui sur les parties naturelles du site classé, en incluant les parcelles à dominante naturelle. ⇒ En effet, au Sud de Sainte Marine, les sites inscrits et classés sont largement urbanisés (secteurs de Malakoff et de Kerobistin), ce qui conduit à l'exclusion de ces secteurs du champ des espaces remarquables. ⇒ De même, la frange littorale présente un caractère boisé lié à une urbanisation balnéaire plus ou moins récente. Il s'agit d'espaces aménagés et artificialisés ne pouvant être retenus au titre des espaces remarquables. Toutefois, ces secteurs, du fait de leur sensibilité bénéficient d'un zonage de type N ou UHs. ⇒ Au Sud de Menez Reun, les sites inscrits et classés présentent un caractère naturel dominant (landes, boisements...) ce qui implique un classement au titre des espaces remarquables.



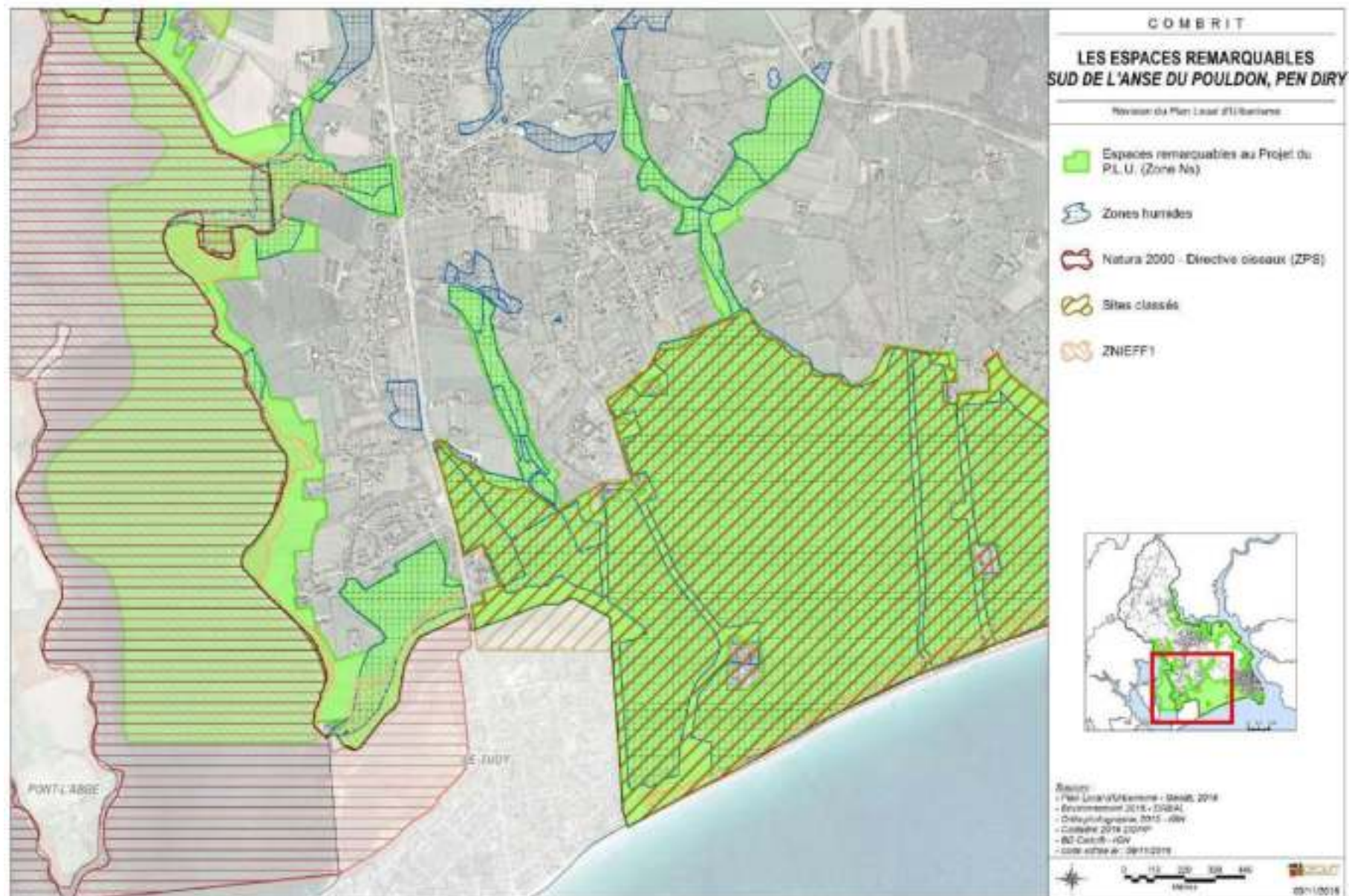
- **Le Polder, de Pen Morvan à Pen Diry**

Espaces protégés au titre des législations nationales ou communautaires - inventaires
⇒ Site naturel classé (31/08/1989) Dune littorale et Polder de Combrit et de l'île Tudy, ⇒ ZNIEFF de type 1 (00000565) Dunes de Kermor,
Milieux susceptibles d'être protégés au titre de l'article R.121-4 du code de l'urbanisme
⇒ Les vasières, zones humides et milieux temporairement immergés. ⇒ Les dunes, landes côtières, les plages et les lidos, ⇒ Les forêts et zones boisées proches du rivage.
Proposition de délimitation des espaces remarquables
⇒ La proposition de délimitation des espaces remarquables reprend les contours du site naturel classé. Dans le secteur de Sainte Marine, elle englobe également quelques parcelles participant à l'équilibre écologique du Polder, en raison du caractère humide. ⇒ Les espaces bâtis situés au sein du site classé (Treustel, Kermor Bras, Treustel Nevez, tennis du village vacances de Kerloc'h Gwen) sont exclus des espaces remarquables, en raison du caractère artificialisé des sites. ⇒ Au-delà du périmètre du site naturel classé du Polder, les principales zones humides communiquant avec celui-ci ont fait l'objet d'une intégration au sein des espaces remarquables (secteurs du Creac'h/Roscanvel et Menez Lanveur). ⇒ Ces deux zones humides constituent des sites nécessaires au maintien de l'équilibre biologique du polder et présentent un intérêt écologique significatif. Cet accroissement relativement important des espaces remarquables s'appuie sur les zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire de 2012.



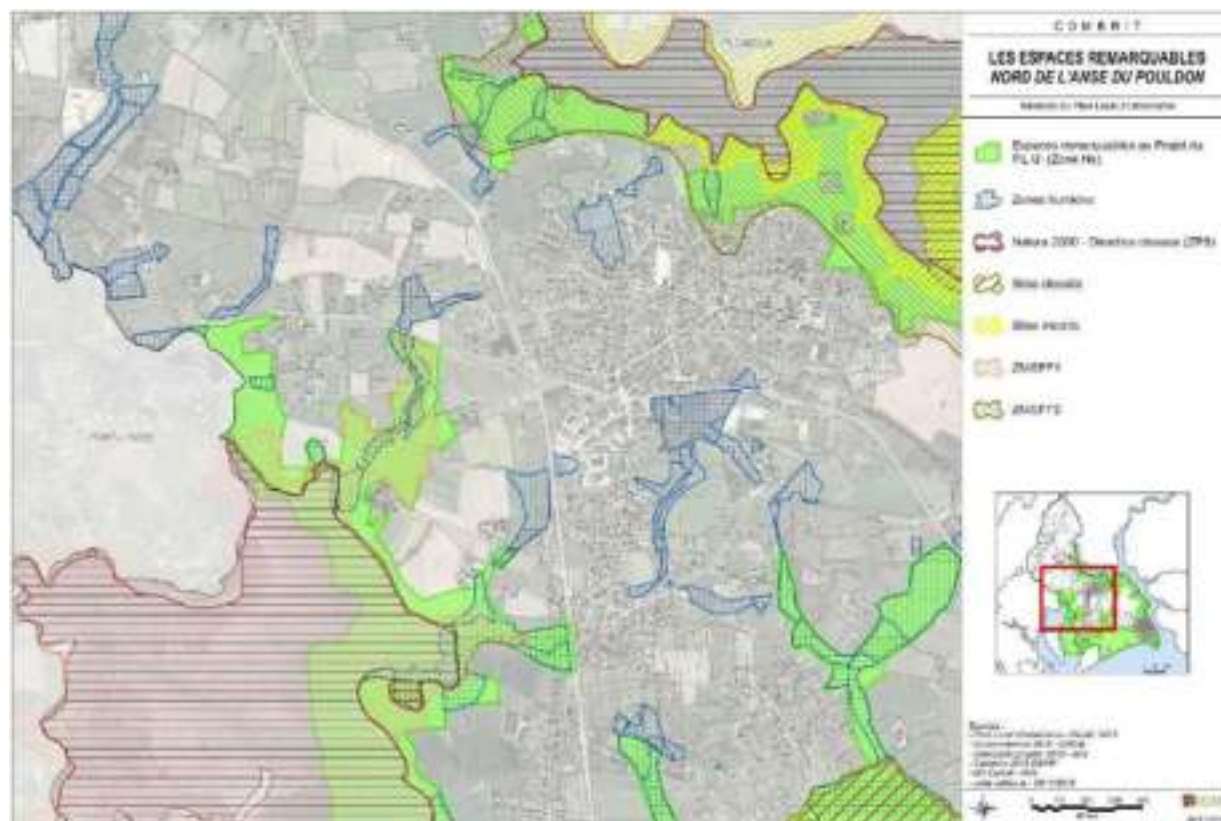
- **Le Sud de l'anse de Pouldon – étang de Kermor (Ty Rhu, Le Haffond, Pen Diry)**

Espaces protégés au titre des législations nationales ou communautaires - inventaires	
⇒ Site Natura 2000 (Zone de Protection Spéciale – directive oiseaux) des rivières de Pont l'Abbé et de l'Odet ⇒ ZNIEFF de type 1 (02510001) Rivière de Pont l'Abbé-Anse du Pouldon-Etang de Kermor,	
Milieux susceptibles d'être protégés au titre de l'article R.121-4 du code de l'urbanisme	
⇒ Les estrans, ⇒ Les parties naturelles des rias ou abers, ⇒ Les vasières, zones humides et milieux temporairement immergés.	
Proposition de délimitation des espaces remarquables	
⇒ La proposition de délimitation des espaces remarquables intègre les parcelles situées dans le périmètre de la ZNIEFF (secteurs de Ty Conan, de Kerrien et du haffond). ⇒ Elle englobe également les parcelles agricoles bordant l'anse du Pouldon, en se basant sur des limites physiques (chemins et talus). ⇒ La délimitation recouvre également les parcelles proches de l'anse du Pouldon et inventoriées au titre des zones humides dans les secteurs de Pen Diry (au Sud du lotissement) et de Ty Rhu (au Nord de l'espace urbanisé), considérant que ces ensembles participent pleinement au maintien des équilibres biologiques de l'anse et à son intérêt écologique.	
	



- **Le Nord de l'anse de Pouldon (Tromarzin, Kergardec)**

Espaces protégés au titre des législations nationales ou communautaires - inventaires
⇒ Site Natura 2000 (Zone de Protection Spéciale – directive oiseaux) des rivières de Pont l'Abbé et de l'Odet ⇒ ZNIEFF de type 1 (02510001) Rivière de Pont l'Abbé-Anse du Pouldon-Etang de Kermor,
Milieux susceptibles d'être protégés au titre de l'article R.121-4 du code de l'urbanisme
⇒ Les estrans, ⇒ Les parties naturelles des rias ou abers, ⇒ Les vasières, zones humides et milieux temporairement immergés, ⇒ Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer.
Proposition de délimitation des espaces remarquables
⇒ La proposition de délimitation des espaces remarquables comprend l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre de la ZNIEFF (entre les sites bâtis de Kergadec et de Keboul). ⇒ Elle englobe également les coteaux boisés dominant le fond de l'anse du Pouldon. ⇒ Cette proposition recouvre en dernier lieu, les zones humides continues identifiées dans le cadre de l'inventaire de 2012, dans la mesure où elles participent au fonctionnement écologique et biologique de l'anse du Pouldon (sites de Tromarzin, du Pouldon et de Kerboul). ⇒ Les ensembles bâtis anciens sont exclus des espaces remarquables, considérant qu'il s'agit d'espaces aménagés et artificialisés.

Les espaces remarquables terrestres au projet de PLU couvrent une superficie de 544 hectares sur le domaine terrestre, soit environ 22,60% du territoire communal.

6.4.7. Les espaces boisés classés

Article L.121-27 Code de l'urbanisme

« Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L.113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Le classement des espaces boisés au titre de la loi « Littoral » concerne les massifs et les entités boisés les plus significatifs. **Le projet de PLU propose un nouveau classement des espaces boisés, ajustant et complétant ceux identifiés au POS approuvé le 29 octobre 1982.**

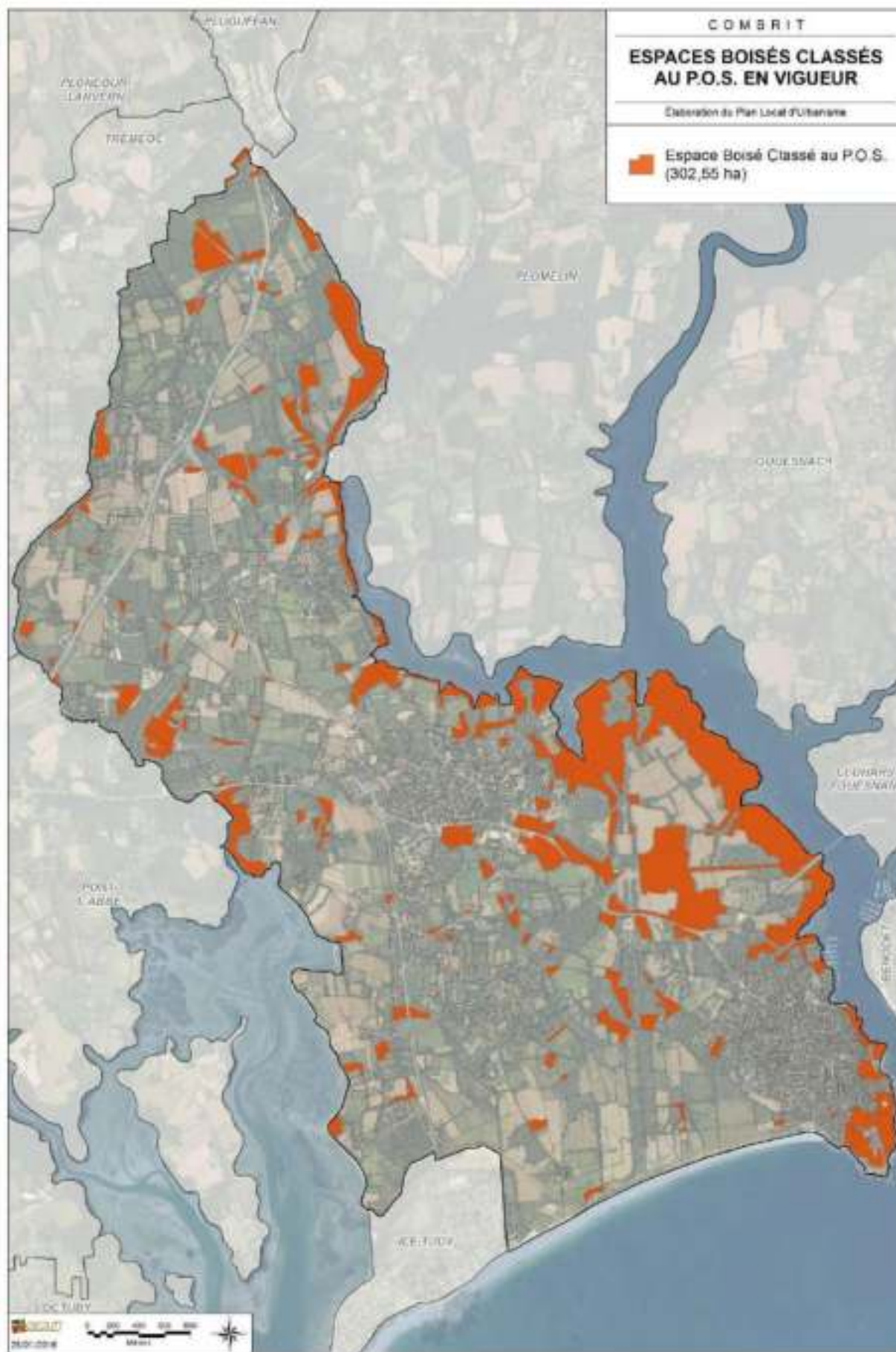
Le dossier a fait l'objet d'un avis favorable de la CDNPS en date du 29 mars 2016.

Les espaces boisés classés au POS

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) approuvé le 29 octobre 1982 avait classé 297 hectares au titre des espaces boisés classés (sur la base du tableau des surfaces figurant dans le rapport de présentation du P.O.S).

Le rapport de présentation du P.O.S précisait que « *les espaces boisés classés de la commune, et notamment les massifs bordant l'Odét et l'anse de Combrit forment un capital difficilement reconstituable qu'il convient de préserver absolument. Ils ont donc été classés en espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer au sens de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.* »

A la lumière des éléments du POS numérisé et consultable sur le site internet Geobretagne, il s'avère que près de **302,55 hectares** sont identifiés au titre des espaces boisés classés (voir cartographie ci-après).



La méthode d'inventaire

Afin de mieux les intégrer dans le P.L.U., une attention particulière a été portée sur :

- les haies et talus en vue de leur éventuelle protection au titre de l'article L.151-23° du code de l'urbanisme (élément de paysage et sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques) ;
- les boisements en vue de leur éventuel classement en espaces boisés classés au titre des articles L.113.1 et L.121-27 du code de l'urbanisme.

Au cours des années 2013 à 2015, un repérage des boisements et des linéaires bocagers sur l'ensemble du territoire communal a été réalisé par Isabelle RICARD, consultante indépendante.

Dans un premier temps, les boisements, talus et/ ou haies ont été relevés, sur l'ensemble du territoire communal, à partir des photographies aériennes (BDORTHO, IGN, 2009 et 2012) et des documents graphiques du P.O.S. en vigueur et du P.L.U. annulé.

L'inventaire des boisements et des talus bocagers a été réalisé en concertation avec le groupe de travail « Bocage » constitué par la commune (société de chasse, association Mein Ha Dour, personnes locales ressources).

3 réunions de travail ont été réalisées avec la commission communale chargée de l'élaboration du P.L.U. et le groupe de travail « Bocage » (en date du 28/11/2012, 16/01/2013 et 27/02/2013).

Une réunion d'information sur le bocage, destinée aux agriculteurs, a été organisée, en mairie, le 11/04/2013.

La cartographie « Proposition des espaces boisés classés et des éléments paysagers à préserver » a été mise à disposition, un mois, en mairie (du 15 avril au 15 mai 2013). Aucune observation n'a été émise dans le registre.

En parallèle de la concertation avec le groupe de travail « Bocage », certains talus, haies ou boisements ont fait l'objet d'une vérification sur le terrain, notamment sur les secteurs où le maillage bocager est dense (3 journées, en novembre 2012, janvier 2013 et septembre 2014).

Le document graphique relatif aux EBC et au bocage a été soumis au conseil municipal du 20 mai 2015 en vue d'un passage en Commission de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Les propositions retenues

Le classement des espaces boisés au titre de la loi « Littoral » concerne les massifs et les entités boisés les plus significatifs.

Afin d'identifier ces espaces boisés significatifs sur la commune, plusieurs critères ont été retenus :

- La configuration des lieux ou le rôle paysager : les espaces boisés désignés au titre de la loi Littoral présentent un aspect d'unité paysagère homogène. Ils présentent également un rôle paysager : point d'appel, point d'accroche visuelle, écrin ou écran de l'urbanisation, ... ;
- Et/ou l'importance et la qualité du boisement : les espaces boisés de grandes superficie et/ou de qualité écologique intéressante : bois d'essences locales, rôle intéressant pour la biodiversité,

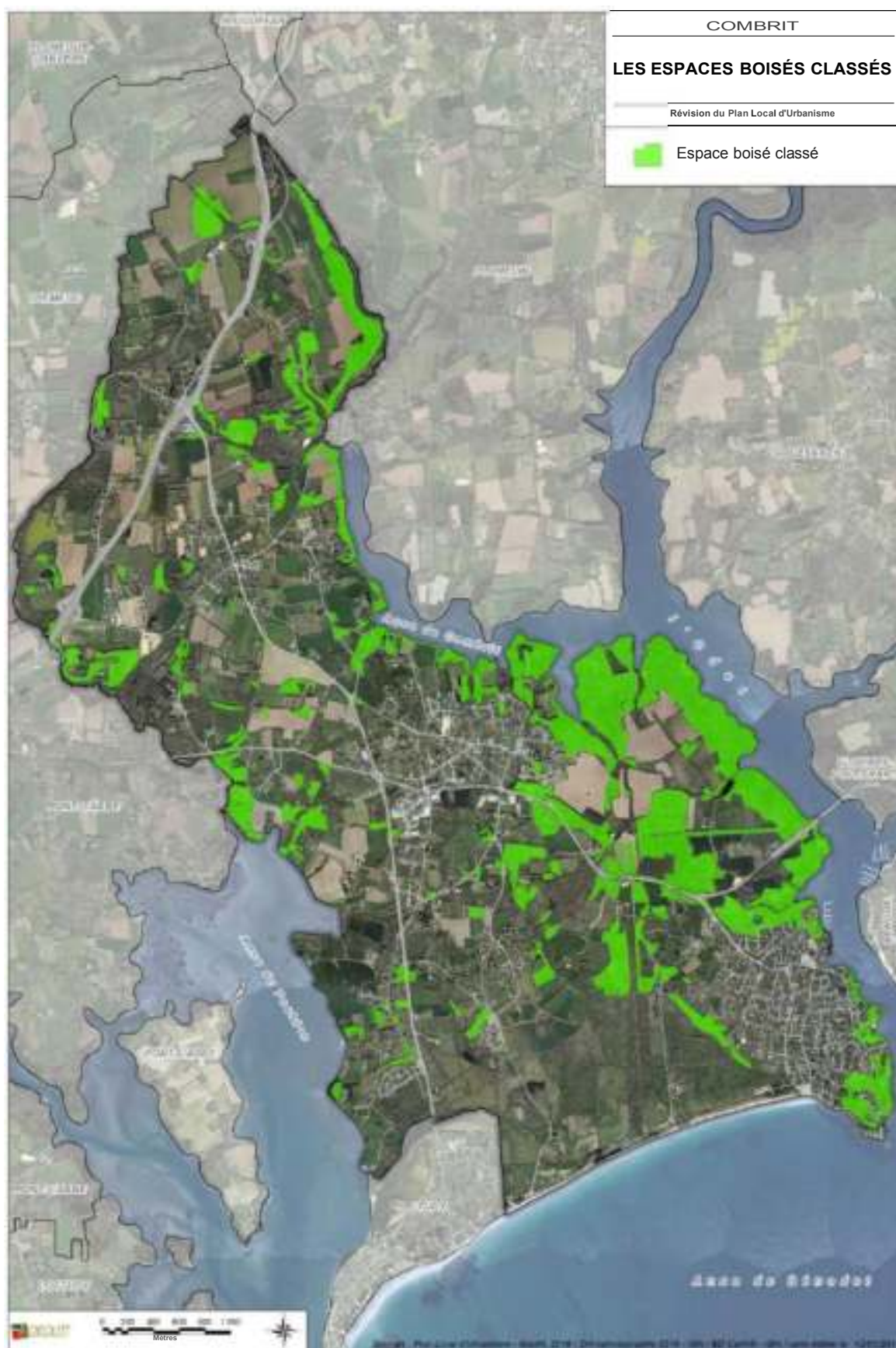
Certains espaces boisés classés à conserver par le POS ont été déclassés pour les motifs suivants :

- L'absence de boisements, l'espace correspondant en réalité la plupart du temps à des cultures, des prairies, des friches, des espaces dunaires ou des espaces bâtis ;
- La gestion des zones humides sur lesquelles le maintien de la diversité biologique ne nécessite pas forcément la conservation d'un état boisé ;
- Les plantations de résineux (hors vallon du Corroac'h) et les plantations de feuillus (notamment les peupliers).

Les Espaces Boisés Classés au Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 1982 représentent 302,55 hectares, soit 12,5% de la superficie de la commune (2416 hectares).

Au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours d'élaboration, ils représentent 327,83 hectares, soit 13,60% de la superficie de la commune. Quelques réajustements ont été apportés aux espaces boisés classés suite aux propositions de la CDNPS (secteurs de Kerboul et de la Clarté).

Au final, les espaces boisés classés proposés au PLU sont ainsi excédentaires de 25 hectares vis-à-vis du POS.



6.4.8. La création de nouvelles routes

Art. L.121-6 du Code de l'urbanisme

« Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2 000 mètres du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs.

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite.

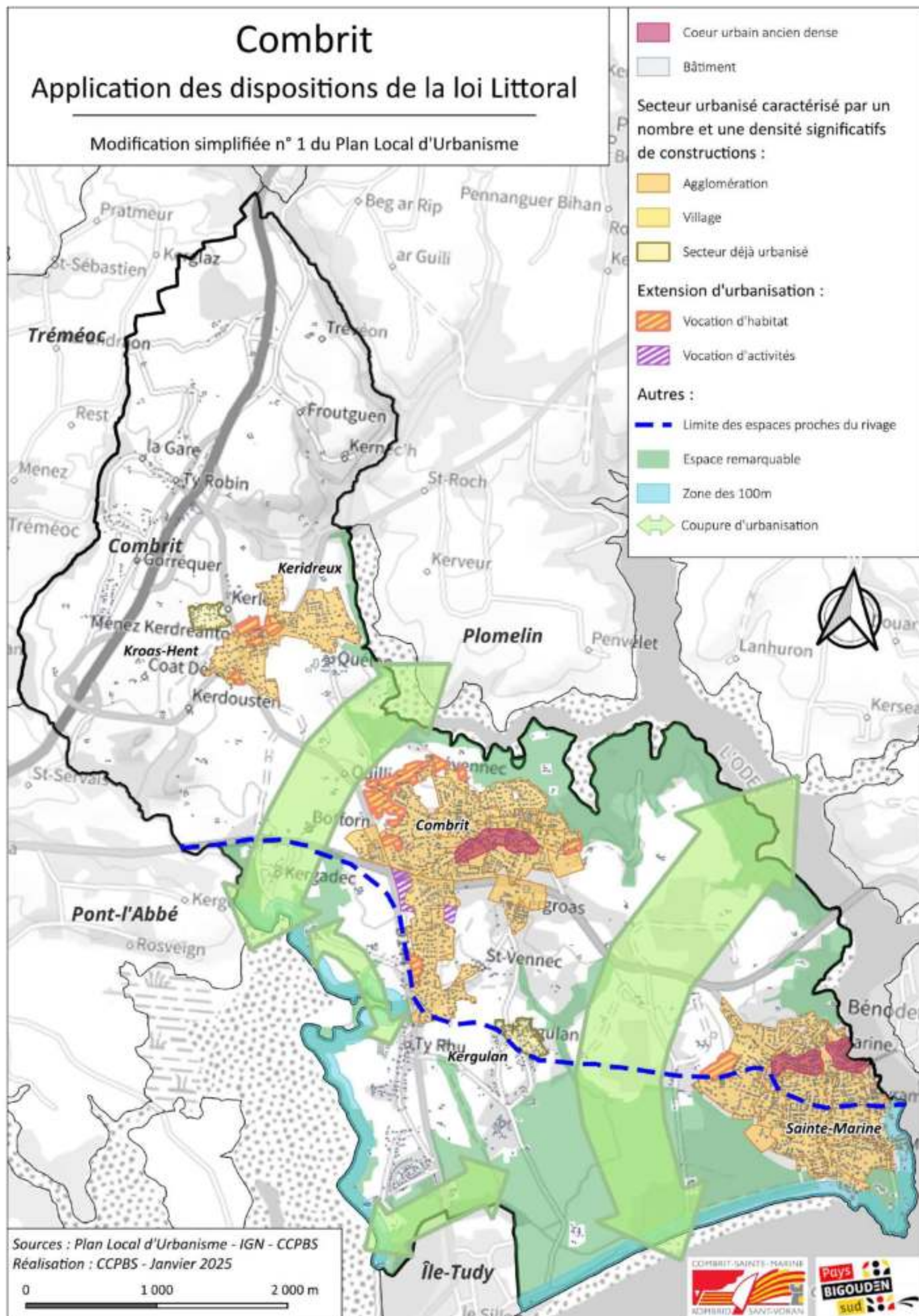
Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer.

Toutefois, les dispositions des premier, deuxième et troisième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale de la nature, des paysages et des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.

L'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L. 121-16 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

Le PLU de Combrit ne prévoit ni la création de nouvelles routes de transit, de nouvelles routes sur les plages, sur les cordons lagunaires, sur les dunes ou en corniche, ni la création de routes de desserte locale sur le rivage.

Le PLU ne prévoit pas d'aménagements particuliers pour les routes existantes dans la bande littorale définie à l'article L.121-16.



Carte mise à jour lors de la procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée le 2 avril 2025

6.5. LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE) DE BRETAGNE

6.5.1. Le cadre règlementaire et les enjeux

Le SRCE de Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015 par arrêté du préfet de région.

Le P.L.U. doit prendre en compte le SCRE de Bretagne.

Les enjeux du SCRE sont les suivants :

- la pérennité des réservoirs de biodiversité ;
- la fonctionnalité et la cohérence d'un réseau de corridors écologiques ;
- la reconnaissance et l'intégration de la biodiversité par les acteurs socio-économiques du territoire ;
- la connaissance de la biodiversité et de ses fonctionnalités ;
- des modes de gestion et des pratiques favorisant et pérennisant la biodiversité et la circulation des espèces ;
- l'information, la formation et la sensibilisation à la trame verte et bleue et à sa prise en compte ;
- la cohérence des politiques publiques et des projets territoriaux, en faveur de la trame verte et bleue.

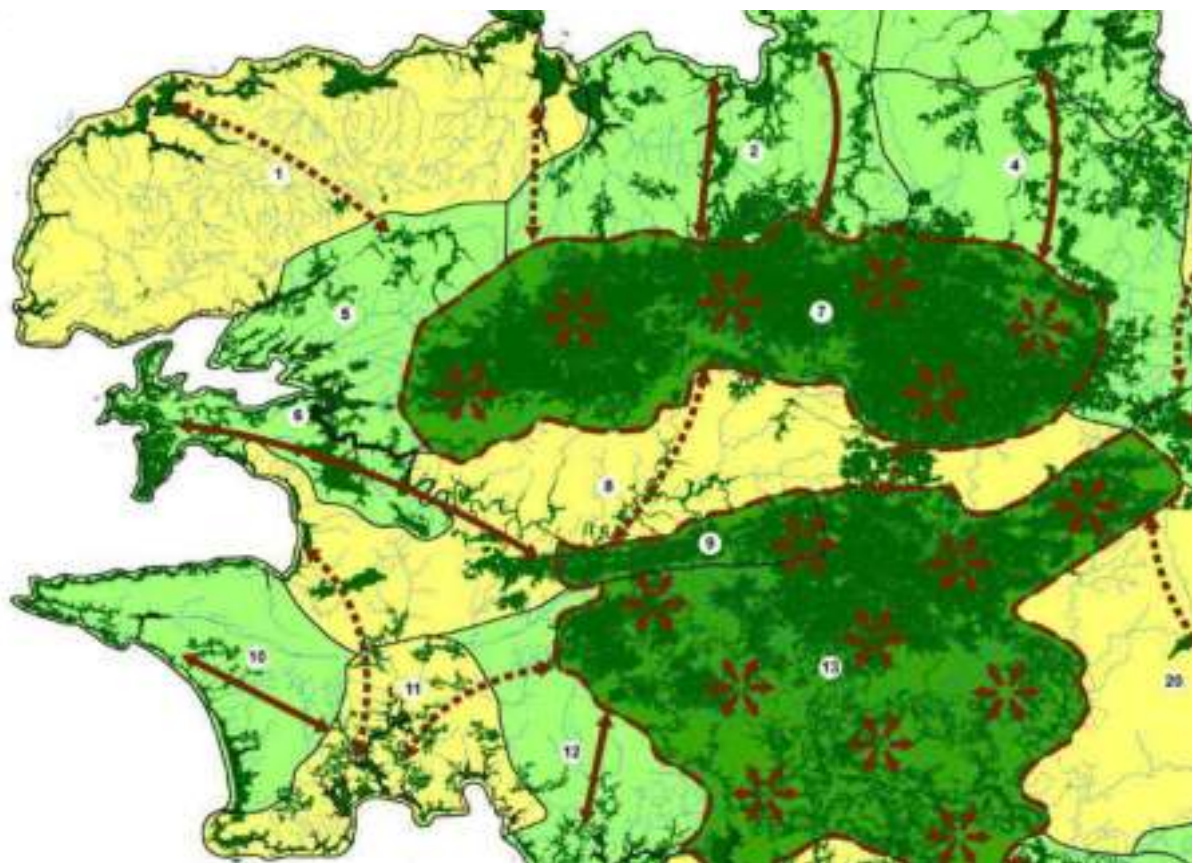
6.5.2. Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques

Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques



Extrait de la carte « La trame verte et bleue régionale, réservoirs régionaux de biodiversité et corridors écologiques régionaux »
- SCRE de Bretagne

Les objectifs de préservation ou de remise en état de la trame verte et bleue



Extrait de la carte « Les objectifs de préservation ou de remise en état de la trame verte et bleue régionale » - SCRE de Bretagne



Numéro	Intitulé des grands ensembles de perméabilité
1	Le Léon, du Morlaix des Abers à la rivière de Morlaix
2	Le Trégor entre les rivières de Morlaix et du Léguer
3	Le Trégor-Golfe Morlaix, de Trébeven à Plouha
4	Le Trégor-Golfe intérieur, de la rivière du Léguer à la forêt de Lorge
5	Entre Léon et Cornouaille, de Plogastel-Daoulas à Landeleu
6	La presqu'île de Crozon de la pointe de Pen-Hir à l'Audou
7	Les Monts d'Arde et le massif de Quirion
8	Les plaines du Porsay et du Picher, de la baie de Douarnenez au bassin de Cortay
9	La ligne de crête occidentale des Montagnes noires
10	Du Cap Sireu à la baie d'Audierne
11	Le littoral des pays bigouden et de l'Aven, de la pointe de Penmarc'h à Comarnedou
12	Du Morlaix de l'Aven à l'Odé
13	De l'Isle au Blavet

Le littoral des pays bigouden et de l'Aven, de la pointe de Penmarc'h à Concarneau

Le littoral des pays bigouden et de l'Aven, de la pointe de Penmarc'h à Concarneau est identifié comme un grand ensemble de perméabilité (GEP n° 11) ayant un niveau de connexion des milieux naturels faible.

L'objectif régional qui est assigné à ce GEP est : Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

Les autres objectifs sont les suivants :

n°	Grands ensembles de perméabilité	Contribution aux objectifs assignés		
		aux réservoirs régionaux de biodiversité	aux cours d'eau de la TVD régionale	aux corridors écologiques régionaux
11	Le littoral des pays bigouden et de l'Aven, de la pointe de Penmarc'h à Concarneau	Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels	Préserver ou restaurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau	CEB n° 34 : Concarneau entre la basse vallée de l'Odet et la haute vallée versant de l'Isle
				CEB n° 35 : Concarneau entre les basses vallées de l'Odet et de la rivière de Pont (Able et le littoral de la baie de Douarnenez)
				CEB n° 36 : Concarneau entre les basses vallées de l'Odet et de la rivière de Pont (Able et le littoral de la baie de Douarnenez)

Extrait du plan d'actions stratégique, SCRE de Bretagne

Pour répondre aux 7 enjeux du SCRE de Bretagne, 16 orientations sont identifiées et classées en 4 grands thèmes. Les orientations sont déclinées en 72 actions.

Concernant, le littoral des pays bigouden et de l'Aven, de la pointe de Penmarc'h à Concarneau (GEP n° 11), les actions prioritaires sont les suivantes :

Thème bleu C 9.1 Systématiser la prise en compte de la trame verte et bleue dans la mise en œuvre des projets territoriaux de basses versants.	Action Urbanisation B 13.1 Elaborer des documents d'urbanisme, conjuguant sobriété foncier et prise en compte de la trame verte et bleue.
Thème bleu C 9.2 Préserver et restaurer : • les zones humides ; • les connexions entre cours d'eau et zones humides ; • les connexions entre cours d'eau et leurs aménages hydrauliques ; et leurs fonctionnalités écologiques.	Action Urbanisation B 13.2 Développer et généraliser, à l'échelle des projets urbains, publics ou privés (ZAC, lotissements, etc.), une prise en compte globale de la biodiversité et de sa fonctionnalité.
Action Agriculture C 10.1 Promouvoir une gestion des éléments naturels contributive des paysages bocagers, à savoir : • les haies et les talus ; • les autres éléments naturels tels que buis, bosquets, îlotiers, arbres isolés, nains, etc. ; qui assure le maintien, la restauration ou la création de réseaux cohérents et fonctionnels.	Action Urbanisation B 14.2 Mettre en œuvre des aménagements et des pratiques de gestion des espaces publics et privés favorables à la biodiversité et à la trame verte et bleue.
Action Agriculture C 10.3 Promouvoir des pratiques culturales favorables à la trame verte et bleue.	Action Infrastructures B 15.1 Mettre en œuvre des programmes d'aménagement, de création et de gestion d'ouvrages terrestres ou hydrauliques permettant de rétablir ou favoriser la circulation de la faune terrestre et aquatique.
Action Gestion C 12.4 Respecter le maintien de la mobilité du trait de côte et de la dynamique geomorphologique naturelle, en dehors des secteurs à fort risque humain.	Action Infrastructures B 15.2 Engager un programme de généralisation d'une gestion écologique différenciée des dépendances des routes, des voies ferrées, des aérodromes et aéroports, ainsi que des tranchées des lignes électriques admettant à haute et très haute tension.

6.5.3. La prise en compte du SRCE de Bretagne dans le PLU

La commune de Combrit, au travers de son document d'urbanisme et des outils réglementaires qui sont à sa disposition, a veillé à :

- protéger les cours d'eau permanents (au titre de l'article L151-43 4° du code l'urbanisme) ;
- protéger les zones humides (titre de l'article L151-23 du code l'urbanisme) ;
- protéger les bois significatifs (327,83 ha d'Espaces Boisés Classés) ;
- protéger les linéaires bocagers (129,4 km.l protégés au titre de l'article L151-23 du code l'urbanisme) ;
- protéger la frange littorale arborée de Sainte-Marine (les jardins arborés et bois en EBC) ;
- prendre en compte les risques de submersion marine (Plan de Prévention des Risques Littoraux – Odet Ouest » approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2016)

Le projet de PLU ne prévoit aucune zone U ou AU dans une zone règlementée au titre des risques naturels (zone « Rouge hachuré noir, zone « Rouge », zone « Orange », zone « Bleu »).

7 – ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

7.1. RAPPELS DU CONTEXTE ET DU CADRE REGLEMENTAIRE

Au vu des dispositions introduites par les articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-33 du code de l'urbanisme, certains documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas par l'autorité administrative de l'Etat désignée à cet effet.

La commune de Combrit est couverte par un site Natura 2000 (rivières de Pont l'Abbé et de l'Odé) et constitue une commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.

Aussi, l'élaboration de son PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale systématique.

Dans un contexte où les documents d'urbanisme évoluent et prennent de plus en plus en compte les considérations environnementales, la mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) nécessite une réflexion sur l'aménagement en y intégrant la composante environnementale. Dans une démarche de développement durable du territoire, il s'agit d'aménager en limitant les impacts environnementaux et en prenant en compte les enjeux naturels auxquels sont soumises les communes littorales telles que Combrit.

Ce chapitre vise à analyser les incidences prévisibles de la mise en œuvre du Plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, et particulièrement l'évaluation des incidences Natura 2000. Il décrit également les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible compenser, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.

Ce chapitre consacré à l'analyse des incidences et à l'évaluation environnementale fait suite à la partie relative à l'état initial de l'environnement. Cette dernière représente la partie diagnostic de l'évaluation environnementale.

7.2. PRESENTATION DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

7.2.1. Description et caractéristiques générales

Le P.L.U. fixe les conditions d'usages des sols et planifie, ainsi, l'évolution du territoire communal. Certaines parcelles agricoles ou naturelles à l'heure actuelle sont destinées à recevoir des aménagements futurs. Elles figurent dans le projet de P.L.U. en :

- zones urbaines à vocation dominante d'habitat « U », leur densification étant un enjeu majeur ;
- zones à urbaniser « AU » ;
- emplacement réservé.

LES ZONES URBAINES NON BATIES

Les zones urbaines du P.L.U. de Combrit couvrent 330,23 ha soit environ 13,74% du territoire communal. Elles sont à vocation d'habitat, d'équipements ou d'activités. Elles couvrent l'agglomération du bourg (144 ha), l'agglomération de Sainte-Marine, le village de Kroas Hent et les SDU de Kerlec et Kergulan.

Certaines parcelles figurant en zone urbaine « U » au P.L.U. ne sont pas encore construites et seront concernées par des projets d'urbanisme. Ces parcelles non bâties constituent des dents creuses ou des îlots disponibles au sein du tissu urbain. Elles peuvent également se situer en extension de l'urbanisation.

LES ZONES A URBANISER

Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du P.L.U. de Combrit sont principalement les zones à urbaniser « AU » situées en extension de l'urbanisation. Dans le projet de P.L.U. de Combrit, ces dernières sont divisées en deux catégories :

- les zones 1AU destinées à l'urbanisation future à court et moyen termes ;
- les zones 2AU réservée à la création à long terme de zones d'urbanisation future. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

Les zones à urbaniser couvrent une superficie totale de 25,29 ha. Les parcelles destinées à l'urbanisation ont les vocations suivantes :

- une vocation principale d'habitat (1AUhb, 1AUhc, 1AUhc1, 1AUhc2, 2AUh) ;
- une vocation d'activités économiques (1AUi, 1AUia1) ;
- une vocation d'activités commerciales, de services et de bureaux (1AUic).

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat couvrent les surfaces suivantes :

Zones à urbaniser à vocation d'habitat	Surface en ha	Valeur relative %
1AUhb, 1AUhc, 1AUhc1, 1AUhc2	18,32	85
2AUh	3,34	15
TOTAL	21,66	100

La surface des zones à urbaniser à vocation d'habitat représente 85 % de la superficie totale inscrite en zone AU au P.L.U.

Les zones à vocation d'activités économiques couvrent une superficie totale de 3,92 ha. Elles se répartissent comme suit :

- ✓ au carrefour du Lannou, secteur 1AUic couvrant une superficie de 0,85 ha ;
- ✓ dans la continuité de la zone d'activités de Kerbénoën le long de la route de l'Île Tudy, secteur 1AUi couvrant une superficie de 2,06 ha et le long de la rue de Kerbenoën, secteur 1AUia1 couvrant une superficie de 1,01 ha ;

LES EMPLACEMENTS RESERVES AU P.L.U.

Plusieurs emplacements réservés figurent sur le règlement graphique du P.L.U.

Un emplacement réservé concerne l'aire de stationnement en réflexion le long de la rue de l'Odét à l'entrée de Sainte-Marine. Le secteur présente des forts enjeux paysagers et environnementaux.

7.2.2. Présentation de la fiche descriptive par site

Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du P.L.U. de Combrit ont fait l'objet d'une visite de terrain en septembre 2014.

Elles sont présentées par pôles urbains : agglomération de Combrit, agglomération Sainte-Marine et village de Kroas Hent.

Une fiche synthétique par zone à urbaniser est présentée ci-après. Elle mentionne :

- la localisation, la surface, le zonage du P.L.U. ;
- la justification ;
- le choix de solutions alternatives au regard d'éléments de protection de l'environnement ;
- les terres agricoles et les incidences sur l'agriculture ;
- le paysage ;
- les éléments naturels protégés au P.L.U. ;
- les autres caractéristiques environnementales ;
- les mesures d'accompagnement du projet (inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation) ;
- les incidences sur l'environnement ;
- les mesures complémentaires qui restent des propositions visant à réduire les impacts des projets d'urbanisme ;
- les liaisons douces : les tracés figurant au sein des zones à urbaniser peuvent être adaptés au projet d'urbanisme. Toutefois, le principe est à respecter.

Des cartes illustrent les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du P.L.U. de Combrit. Elles permettent de localiser les éléments naturels protégés au P.L.U. et les mesures d'accompagnement des projets d'urbanisme.

Les abréviations suivantes figurent sur les cartes.

Landes, fruticées et prairies	
Pp	Prairies permanentes
Fo	Fourrés
Bois	
Bf	Boisements de feuillus
Terres agricoles	
C	Cultures, prairies temporaires
Peupl	Peupliers
Paysages artificiels	
Ja	Jardins
EV	Espaces verts
Fr	Friches

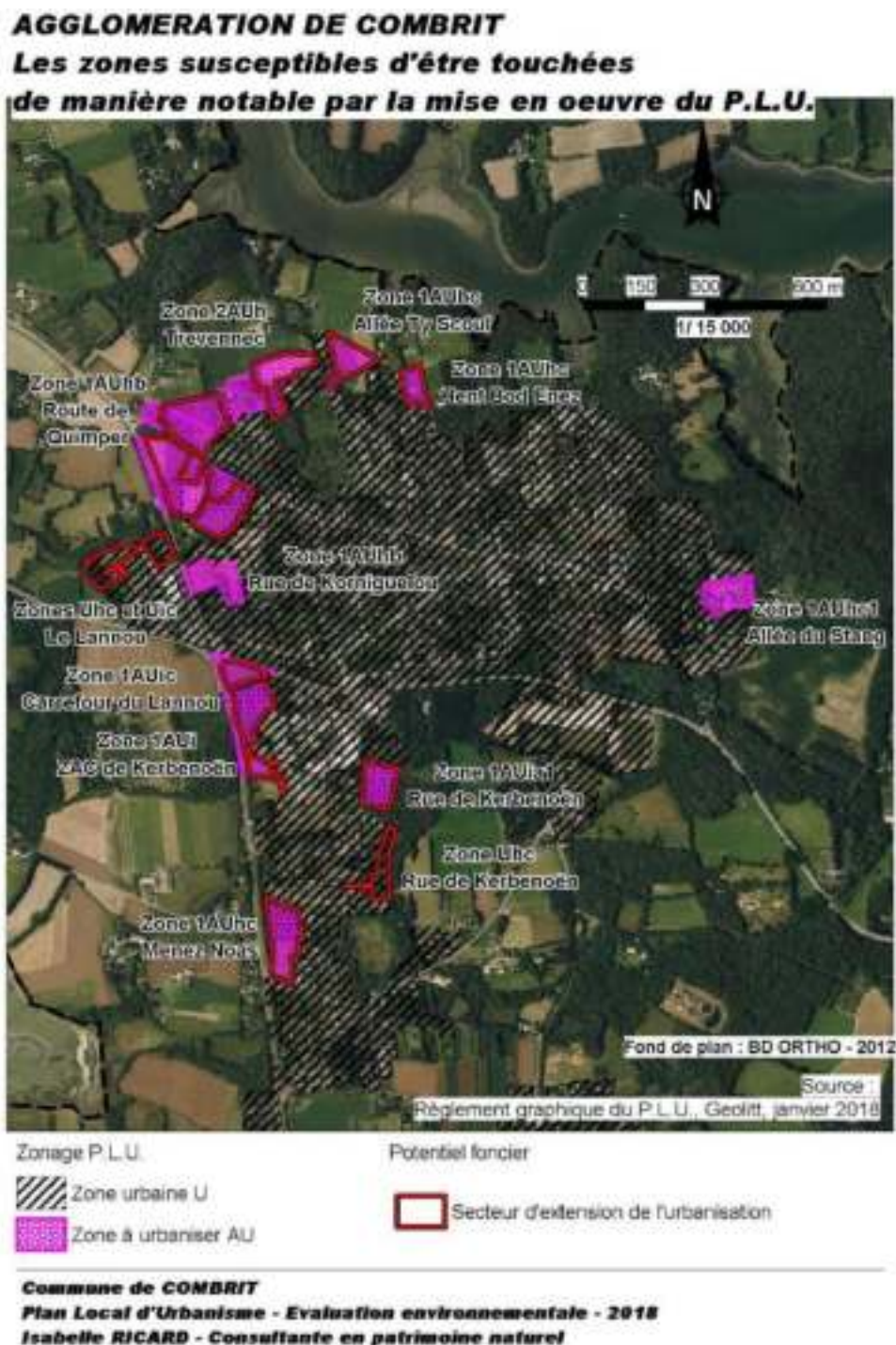
7.2.3. Agglomération de Combrit

Au niveau du bourg de Combrit, le potentiel foncier se répartit comme suit :

- les secteurs à vocation d'habitat couvrent 22,35 hectares et représentent 482 logements réalisables ;
- les secteurs à vocation d'activités couvrent 4,07 ha ;
- les secteurs à vocation d'équipements couvrent 2,07 ha.

Les secteurs d'extension de l'urbanisation présentent les plus forts enjeux paysagers et environnementaux. Ils sont décrits, ci-après, par situation géographique.

Au projet de P.L.U., ils sont en zone urbaine « U » ou en zone à urbaniser « AU ».



3 secteurs d'extension de l'urbanisation sont recensés en zone urbaine « U » au P.L.U. :

- Au Lannou, zonage P.L.U. « Uhc » (0,85 ha) et « Uic » (0,48 ha) ;
- Rue de Kerbenoën, zonage P.L.U. « Uhc » (0,67 ha).

Ces données chiffrées sont issues de l'étude foncière figurant au chapitre 4.2 du présent rapport de présentation.

9 enveloppes de zones à urbaniser sont présentes autour de l'agglomération de Combrit.

	Zonage P.L.U.	Surface en ha (emprises mobilisables)
Route de Quimper Nord	1AUhb	0,95
Route de Quimper Sud	1AUhb	1,9
Rue de Korniguelou	1AUhb	1,03
Allée du Stang	1AUhc1	0,62
Hent Bod Enez	1AUhc	0,53
Allée Ty Scoul	1AUhc	0,89
Trevennec	2AUh	2,24
Menez Noas	1AUhc	1,47
Rue de Kerbenoën	1AUia1	1,00
Carrefour du Lannou	1AUic	0,53
Zone d'activités de Kerbenoën	1AUi	1,61

Les zones à urbaniser à vocation d'habitat couvrent 9,63 ha (emprises mobilisables).

3 enveloppes d'urbanisation future sont réservées aux activités commerciales ou artisanales du côté de Kerbenoën. Elles couvrent 3,14 ha.

Il est à noter que les surfaces en hectare citées ci-dessus reprennent les surfaces précisées dans le document des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) dans la mesure où celui-ci ne tient compte que des surfaces réellement mobilisables (hors voiries ou emprises publiques). De ce fait, des différences apparaissent entre la surface de la zone AU et celle du potentiel foncier retenu.

LE BOURG – ROUTE DE QUIMPER

Route de Quimper Nord

Localisation	Ouest du bourg de Combrit – situé au nord de la route de Quimper
Surface en ha	0,95 ha
Zonage P.L.U.	1AUhb
Justification	Pôle de développement majeur à dominante résidentielle Site en entrée de la zone urbaine, à proximité des axes routiers stratégiques (RD785, RD 44 et RD 144) et proche des réseaux Site raccordable au réseau d'assainissement collectif 1 accès par la route de Quimper
Choix de solutions alternatives au regard d'éléments de protection de l'environnement	 Préservation du paysage La commune a diminué la zone à urbaniser en partie Nord de la route de Quimper. Cette mesure évite l'urbanisation d'un secteur en partie ouvert et visible depuis la route départementale RD144.
Agriculture	Parcelle en culture Exploitation concernée : - Statut : EARL - Siège : Combrit – Ty Rhu - Production principale : volaille - Superficie totale exploitée : 42 ha - Age : > 60 ans
Incidences sur l'agriculture	Consommation de terres agricoles (0,95 ha) Cette parcelle fait partie d'un îlot cultivé. Les accès actuels seront maintenus.
Paysage	Secteur visible en entrée de bourg.
Éléments naturels protégés au P.L.U.	<u>Éléments naturels à protéger</u> Haie bocagère en bordure Est Haies bocagères le long de la route de Quimper (de part et d'autre de l'accès) + fort intérêt paysager en entrée de bourg
Autres caractéristiques environnementales	Haies ornementales et jardins en limite Ouest
Mesures d'accompagnement du projet	<u>Trame verte en milieu urbain</u>  Création d'un espace vert au cœur du nouveau quartier en continuité avec celui existant dans le lotissement de Trévennec  Maintien des talus arborés en bordure de la route de Quimper (de part et d'autre de l'accès au futur quartier) – bande inconstructible (5 m du talus)
Incidences sur l'environnement	 Impacts globalement faibles Arasement du talus arboré en bordure de la route de Quimper au niveau de l'accès au futur quartier
Mesures complémentaires proposées pour limiter les impacts du projet d'urbanisme	Veiller au maintien des talus arborés en bordure de la route de Quimper Veiller à la qualité des clôtures notamment depuis l'accès de la route de Quimper

PERSPECTIVES D'EVOLUTION**AGGLOMERATION DE COMBRIT - Zone 1AUhb - Route de Quimper Nord****Zonage P.L.U.**

- Zone urbaine U
- Zone à urbaniser AU
- Zone naturelle A
- Zone naturelle N

Protection P.L.U.

- Espace Boisé Classé
- Zone humide
- Jardin arboré
- Linéaire bocager
- Cours d'eau permanent

Autres éléments naturels existants

- Talus et/ou haie bocagère
- Haie ornementale
- Alignement d'arbres
- Fossé
- Pente

**Commune de COMBRIT****Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale - 2018**

Isabelle RICARD - Consultante en patrimoine naturel

Route de Quimper Sud

Localisation	Ouest du bourg de Combrit – situé au sud de la route de Quimper
Surface en ha	1,9ha
Zonage P.L.U.	1AUhb
Justification	Pôle de développement majeur à dominante résidentielle Site en entrée de la zone urbaine, à proximité des axes routiers stratégiques (RD785, RD 44 et RD 144) et proche des réseaux Site raccordable au réseau d'assainissement collectif Accès principal par la route de Quimper
Choix de solutions alternatives au regard d'éléments de protection de l'environnement	😊 Préservation du chemin creux « Hent Kergano » Initialement l'accès à la partie Sud de la route de Quimper était prévu par le chemin Kergano. Ce chemin creux relie la route de Quimper à la RD144. La commune a cherché d'autres solutions d'accès afin de préserver ce chemin creux d'intérêt patrimonial. Cette mesure permet également le maintien des continuités piétonnes.
Agriculture	Aucune exploitation agricole concernée
Paysage	Sensibilité vis à vis de la RD 144 à l'Ouest
Éléments naturels protégés au P.L.U.	<u>Espace Boisé Classé :</u> Boisement de saules et chênes en bordure Nord (écran vert) <u>Éléments naturels à protéger :</u> Haies bocagères en bordure de la route de Quimper et du chemin Kergano Haie bocagère en limite de la zone AU et le nouveau quartier rue de Korniguelou Bosquet de feuillus en bordure Sud (Boisement pionnier de saules et chênes) +intérêt en terme de gestion des eaux
Autres caractéristiques environnementales	Zone humide présente sur le secteur (directive Loi sur l'Eau) Ecoulements d'eau et fossés : - Exutoire situé au niveau de la peupleraie le long de la RD144 - En aval (de l'autre côté de la RD144), zone humide et cours d'eau alimentant l'Anse du Pouldon Ce site est composé d'un bocage de qualité avec de nombreuses haies bocagères, des prairies permanentes et un boisement pionnier de saules et chênes. + fort intérêt paysager en entrée de bourg Plantation de peupliers (au Sud) Jardins arborés le long de la route de Quimper Haie ornementale (Thuya)
Mesures d'accompagnement du projet	Les travaux de coupe et d'abattage d'arbres sont à réaliser en octobre-novembre (période la moins impactante pour la faune du bocage). <u>Trame verte en milieu urbain</u> 😊 Mise en valeur paysagère de la marge de recul vis à vis de la RD144 diminution des impacts paysagers depuis la RD144 aménagement paysager public continu (plantation d'arbres et d'arbustes locaux) 😊 Conservation des talus arborés en bordure du chemin creux Kergano d'intérêt patrimonial et en bordure de la route de Quimper (de part et d'autre de l'accès) 😊 Création de talus en bordure de la marge de recul vis à vis de la RD144 et des futures liaisons douces + végétalisation avec des arbres et/ ou arbustes locaux 😊 Préservation du bois existant sur la marge de recul vis-à-vis de la RD144

	😊 Prise en compte de la zone humide dans l'aménagement de la zone Réalisation d'aménagements légers ayant un faible impact à proximité Revêtements imperméabilisants proscrits Création d'un talus boisé en limite de la zone humide
Incidences sur l'environnement	Arasement des talus et haies bocagères au niveau des accès au futur quartier et des futures voiries Talus et haies bocagères (285 m de linéaires bocagers présents au sein de la zone 1AUhb et non protégés au P.L.U.) Destruction de boisements (0,36 ha)
Mesures complémentaires proposées pour limiter les impacts du projet d'urbanisme	<u>Gestion optimale des eaux pluviales</u> Définir la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble du secteur, avec des dispositifs paysagèrement intégrés <u>Trame verte en milieu urbain</u> Mise en valeur des éléments bocagers : Tracé des voies en appui sur certains talus, découpage parcellaire en conséquence (parcelles de formes et dimensions variables adaptées aux enveloppes existantes) <u>Mesures de préservation de la zone humide</u> Une orientation d'aménagement et de programmation prévoit d'encadrer les aménagements du secteur afin de préserver la zone humide
Liaisons douces	Préservation du chemin creux Kergano Création d'un chemin piéton / vélo en limite Ouest et Sud de la zone à urbaniser Création d'un accès vers la rue de Korniguelou (en direction du bourg)



Talus arborés en bordure de la route de Quimper



Chemin Kergano



Zone 1AUhb « Route de Quimper Nord » - Vue depuis la route de Quimper

PERSPECTIVES D'EVOLUTION

AGGLOMERATION DE COMBRIT - Zone 1AUhb - Route de Quimper Sud



Zonage P.L.U.

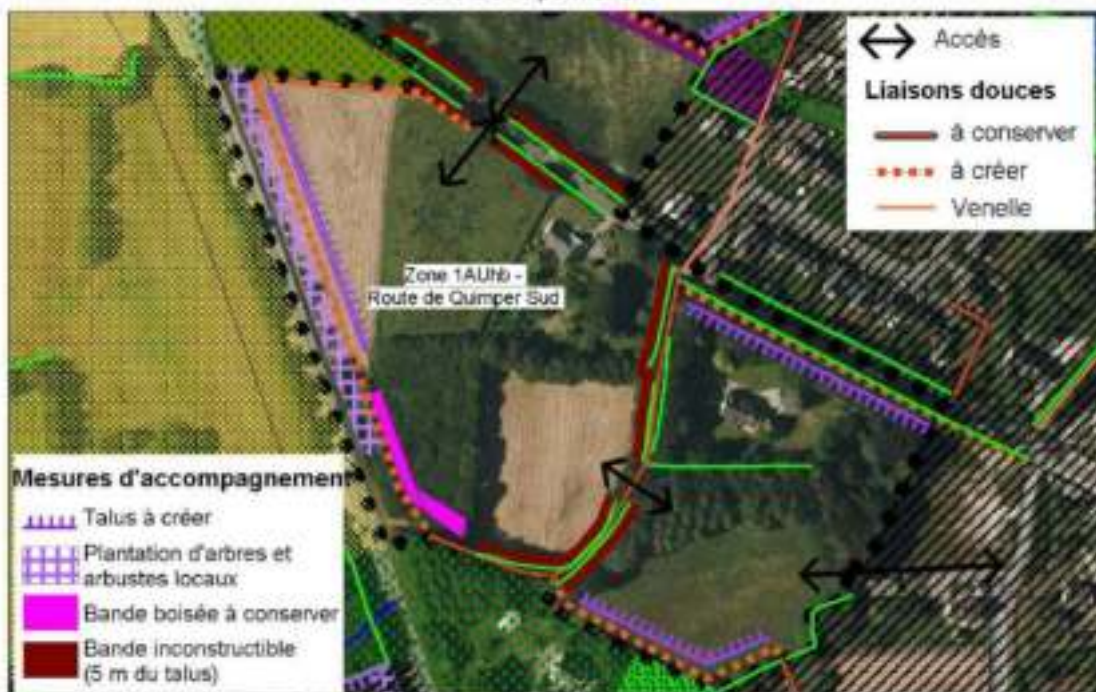
- Zone urbaine U
- Zone à urbaniser AU
- Zone naturelle A
- Zone naturelle N

Protection P.L.U.

- Espace Boisé Classé
- Zone humide
- Bois significatif
- Linéaire bocager
- Cours d'eau permanent

Autres éléments naturels existants

- Talus et/ ou haie bocagère
- Haie ornementale
- Alignement d'arbres
- Fossé
- Pente



Commune de COMBRIT

Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale - 2018

Isabelle RICARD - Consultante en patrimoine naturel

Le tracé des zones humides sur ce secteur a été mis à jour par la procédure de modification n°2 du PLU. La carte n'a pas pu être actualisée, il convient de se référer au règlement graphique afin de visualiser le nouveau tracé de la zone humide

LE BOURG – SECTEUR OUEST**Rue de Korniguelou**

Localisation	Ouest du bourg de Combrit
Surface en ha	1,03 ha
Zonage P.L.U.	1AUhb
Justification	Site enclavé dans l'urbanisation, à proximité des axes routiers stratégiques (RD785, RD 44 et RD 144) et proche des réseaux Site raccordable au réseau d'assainissement collectif Accès par la rue de Korniguelou
Agriculture	Aucune exploitation agricole concernée
Paysage	Importance des périphéries arborées à pérenniser et conforter (Appellation « Clos » du Korniguelou)
Eléments naturels protégés au P.L.U.	<u>Eléments de paysage à protéger</u> Boisement pionnier de saules et chênes au Nord +intérêt en terme de gestion des eaux Haies bocagères au Nord et en bordure Nord de la zone 1AUhb + fort intérêt paysager Alignement d'arbres feuillus (jeunes arbres)
Autres caractéristiques environnementales	Prairies permanentes Haie bocagère (saules) au centre de la zone 1AUhb Haies ornementales en limite des parcelles déjà bâties
Mesures d'accompagnement du projet	<u>Trame verte en milieu urbain</u> 😊 Maintien au maximum de la haie bocagère au centre de la zone 1AUhb La haie bocagère au centre de la zone (75 m.l) peut être préservée de part et d'autre de l'accès au futur quartier.
Incidences sur l'environnement	😊 Impacts globalement faibles Ce site au sein de l'enveloppe du bourg limite l'extension de l'urbanisation en périphérie.
Liaisons douces	Cheminement piéton/ vélo à créer vers la RD144 La liaison douce peut s'appuyer sur la haie bocagère existante au centre de la zone 1AUhb La sécurisation en bordure de la RD est à prévoir jusqu'au rond-point du Lannou.



Bosquet protégé au P.L.U. : boisement de saules au nord de la zone 1AUhb « rue de Korniguelou »



Alignement d'arbres en bordure de la zone 1AUhb - rue de Korniguelou

PERSPECTIVES D'EVOLUTION**AGGLOMERATION DE COMBRIT - Zone 1AUhb - Rue de Korniguelou****Zonage P.L.U.**

- Zone urbaine U
- Zone à urbaniser AU
- Zone naturelle A
- Zone naturelle N

Protection P.L.U.

- Espace Boisé Classé
- Zone humide
- Bois significatif
- Linéaire bocager
- Cours d'eau permanent

Autres éléments naturels existants

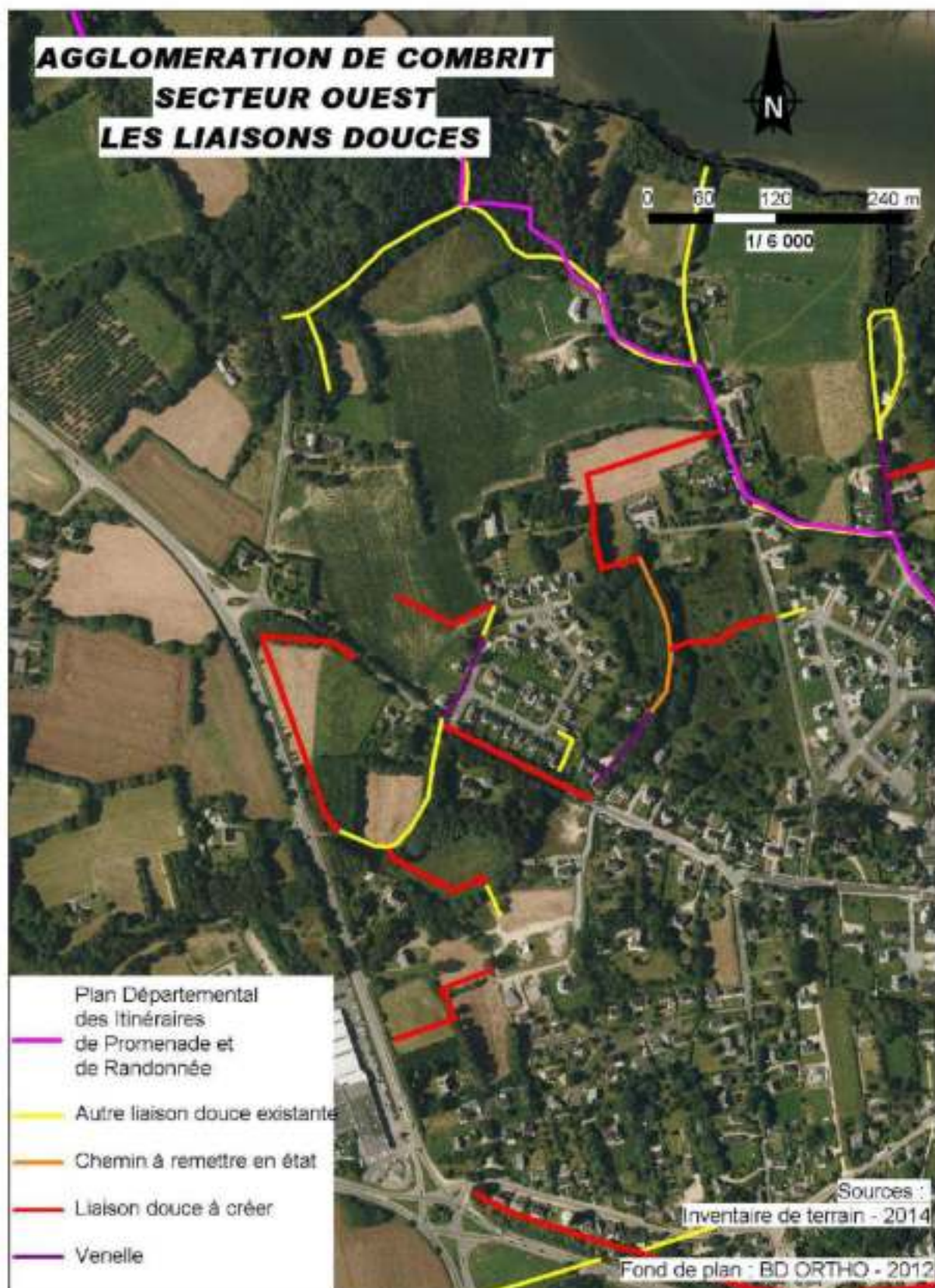
- Talus et/ ou haie bocagère
- Haie ornementale
- Alignement d'arbres
- Fossé
- Pente



Commune de COMBRIT

Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale - 2018

Isabelle RICARD - Consultante en patrimoine naturel



Commune de COMBRIT

Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale - 2018

Isabelle RICARD - Consultante en patrimoine naturel

Le Lannou

Localisation	Ouest du bourg de Combrit	
Surface en ha	0,85 ha	0,48 ha
Zonage P.L.U.	Uhc	Uic
Justification	Sites à proximité des axes routiers stratégiques (RD 785, RD144 et RD44) et proche des réseaux Uic : Secteur raccordable au réseau d'assainissement collectif Accès par l'impasse du Lannou (zone Uhc)	
Agriculture	Aucune exploitation agricole concernée	
Paysage	Enjeu paysager le long de la route départementale RD144	
Éléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Éléments naturel à protéger</u> Zone humide au Nord Haies bocagères en bordure + fort intérêt paysager	
Autres caractéristiques environnementales	Les sites sont principalement occupés par des prairies permanentes. Ils se situent en bordure du vallon d'un ruisseau alimentant l'Anse du Pouldon.	
Mesures d'accompagnement des projets	<u>Trame verte en milieu urbain</u>  Talus à créer en bordure Nord Plantation d'arbres et arbustes locaux  Traitement paysager de la bande de recul vis-à-vis de la RD144 Plantation d'arbres et arbustes locaux	
Incidences sur l'environnement	Impacts globalement limités par la protection des linéaires bocagers et la plantation d'un talus arboré en limite de la zone naturelle Secteur Uhc non raccordé au réseau d'assainissement collectif, l'aptitude des sols est favorable à moyennement favorable à l'assainissement non collectif	
Mesures complémentaires proposées pour limiter les impacts du projet d'urbanisme	Conservation du caractère arboré des talus : Bande inconstructible de 5 m pour éloigner le bâti des talus (existants et à créer) et conforter leur protection	
Liaisons douces	-	

PERSPECTIVES D'EVOLUTION**AGGLOMERATION DE COMBRIT - Zones Uhc et Uic - Le Lannou****Zonage P.L.U.**

- Zone urbaine U
- Zone à urbaniser AU
- Zone naturelle A
- Zone naturelle N

Protection P.L.U.

- Espace Boisé Classé
- Zone humide
- Bois significatif
- Cours d'eau permanent

Autres éléments naturels existants

- Arbre d'intérêt
- Talus et/ ou haie bocagère
- Haie ornementale
- Alignement d'arbres



Commune de COMBRIT

Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale - 2018

Isabelle RICARD - Consultante en patrimoine naturel

Le tracé des zones humides sur ce secteur a été mis à jour par la procédure de modification n°2 du PLU. La carte n'a pas pu être actualisée, il convient de se référer au règlement graphique afin de visualiser le nouveau tracé de la zone humide

LE BOURG – SECTEUR EST**Allée du Stang**

Localisation	Est du bourg de Combrit
Surface en ha	0,62 ha
Zonage P.L.U.	1AUhc1
Justification	Site dans l'enveloppe urbaine Site raccordable au réseau d'assainissement collectif Accès par l'impasse Robert Micheau Vernez et par l'allée du Stang
Agriculture	Aucune exploitation agricole concernée
Paysage	Privilégier les murets en clôture, ou muret + haie
Eléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Espace Boisé Classé</u> : Boisements vers l'Anse de Combrit <u>Elément de paysage à protéger</u> : Haie bocagère en bordure du chemin creux en limite Est de la zone 1AUhc1
Autres caractéristiques environnementales	Talus et muret en bordure de l'allée du Stang Jardin arboré Potagers et serres Arbres isolés sur les pentes Ce site est à proximité de l'Anse de Combrit.
Mesures d'accompagnement du projet	Gestion optimale des eaux pluviales Veiller au maintien du talus arboré en bordure du chemin creux (bande inconstructible de 5 m)
Incidences sur l'environnement	😊 Impacts globalement faibles
Liaisons douces	Chemin creux à l'Est Chemin vers les rives naturelles de l'Odét



Talus et muret en bordure de l'allée du Stang



Chemin creux en bordure Est de la zone 1AUhc1

PERSPECTIVES D'EVOLUTION**AGGLOMERATION DE COMBRIT - Zone 1AUhc1 - Allée du Stang****Zonage P.L.U.**

- Zone urbaine U
- Zone à urbaniser AU
- Zone naturelle A
- Zone naturelle N

Protection P.L.U.

- Espace Boisé Classé
- Zone humide
- Jardin arboré
- Linéaire bocager
- Cours d'eau permanent

Autres éléments naturels existants

- Arbre d'intérêt
- Talus et/ ou haie bocagère
- Haie ornementale
- Alignement d'arbres
- Pente



Commune de COMBRIT

Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale - 2018

Isabelle RICARD - Consultante en patrimoine naturel

LE BOURG – SECTEUR NORD**Hent Bod Enez**

Localisation	Nord du bourg de Combrit
Surface en ha	0,53 ha
Zonage P.L.U.	1AUhc
Justification	Développement résidentiel modeste, Proximité des réseaux Site raccordable au réseau d'assainissement collectif Accès par le chemin Bod Enez
Agriculture	Aucune exploitation agricole concernée
Paysage	Allée historique menant à la propriété privée
Éléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Éléments naturels à protéger :</u> Zone humide au Nord Haie en très bon état de conservation en limite Sud de la zone 1AUhc Alignement d'arbres en bordure de l'allée Haie arborescente sans talus (saules) en bordure Ouest de la zone 1AUhc
Autres caractéristiques environnementales	Prairie permanente pâturée par des chevaux Proximité de l'Anse de Combrit
Mesures d'accompagnement du projet	<u>Trame verte en milieu urbain</u>  Création de talus en bordure Nord et Est du site avec plantation d'essences locales diminution de l'impact paysager sur l'anse de Combrit et mise en valeur de l'allée  Maintien du talus arboré en limite Sud de la zone 1AUhc Bande inconstructible de 5 m
Incidences sur l'environnement	Fortes sensibilités paysagères et écologiques Les linéaires bocagers présents sont protégés au P.L.U.
Mesures complémentaires proposées pour limiter les impacts du projet d'urbanisme	<u>Paysage</u> Veiller à la liaison paysagère entre le lotissement et l'allée <u>Urbanisme</u> Définition d'une marge de recul vis-à-vis de l'allée Mise en valeur de l'allée Veiller à la qualité des clôtures
Liaisons douces	 Continuité piétonne de l'Anse de Combrit Cheminement piéton/ vélo à créer en bordure Nord de la zone 1AUhc Chemin Bod Enez à intégrer au réseau de sentiers piétons

PERSPECTIVES D'EVOLUTION**AGGLOMERATION DE COMBRIT - Zone 1AUhc - Hent Bod Enez****Zonage P.L.U.**

- Zone urbaine U
- Zone à urbaniser AU
- Zone naturelle A
- Zone naturelle N

Protection P.L.U.

- Espace Boisé Classé
- Zone humide
- Jardin arboré
- Linéaire bocager
- Cours d'eau permanent

Autres éléments naturels existants

- Arbre d'intérêt
- Talus et/ ou haie bocagère
- Haie ornementale
- Alignement d'arbres
- Cours d'eau temporaire, fossé
- Pente

Mesures d'accompagnement

- Talus à créer
- Bande inconstructible (5 m du talus)



Commune de COMBRIT

Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale - 2018

Isabelle RICARD - Consultante en patrimoine naturel

Allée de Ty Scoul

Localisation	Nord du bourg de Combrit
Surface en ha - Zonage P.L.U.	0,89 ha - 1AUhc
Justification	Développement résidentiel modeste, Proximité des réseaux Site raccordable au réseau d'assainissement collectif Accès par l'allée de Ty Scoul
Choix de solutions alternatives au regard d'éléments de protection de l'environnement	 Protection du paysage La surface de la zone à urbaniser a été revue à la baisse de façon à rester en arrière de la ligne de crête. L'accès prévu depuis l'allée Bonèze a été supprimé afin de diminuer les impacts paysagers (terrassement). Cette mesure permet également : - de ne pas dégrader les continuités écologiques déjà fragilisées sur le secteur (cours d'eau busé, enclavement des zones humides en amont) ; - d'assurer une meilleure mise en valeur de l'espace vert aménagé sur le site de l'ancienne station d'épuration.
Agriculture	Aucune exploitation agricole concernée
Paysage	Paysage de très grande qualité, orienté sur un petit vallon connecté à l'anse de Combrit Enjeux de lisière arborée vers l'anse de Combrit
Éléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Éléments naturels à protéger :</u> Zone humide au Sud (ruisseau bordé de prairies humides) Décrochement de terrain avec arbres et arbustes en limite Sud
Autres caractéristiques environnementales	Verger au niveau de l'accès au futur quartier Secteur en forte pente Proximité de l'Anse de Combrit
Mesures d'accompagnement du projet	<u>Trame verte en milieu urbain</u>  Création de talus en bordure Nord avec plantation d'essences locales diminution de l'impact paysager sur l'anse de Combrit bande inconstructible d'une largeur de 5 m en limite de l'espace rural  Création de talus en bordure Sud Plantation d'arbres et/ ou arbustes locaux entre la zone humide et la future zone urbaine
Incidences sur l'environnement	Fortes sensibilités paysagères et écologiques Enclavement de la petite zone humide dans l'urbanisation Impact sur le verger (0,10 ha) et la prairie permanente en surplomb de la zone humide
Mesures complémentaires proposées pour limiter les impacts du projet d'urbanisme	Veiller à la qualité des clôtures Plantation d'une bande boisée de 5 m pour former un écran vert vis-à-vis de l'Anse de Combrit (plantation d'essences locales)
Liaisons douces	Cheminement piéton vers l'Anse de Combrit → sentier existant débouchant au niveau de l'accès au futur quartier

PERSPECTIVES D'EVOLUTION**AGGLOMERATION DE COMBRIT - Zone 1AUhc - Ty Scoul****Zonage P.L.U.**

- Zone urbaine U
- Zone à urbaniser AU
- Zone naturelle A
- Zone naturelle N

Protection P.L.U.

- Espace Boisé Classé
- Zone humide
- Jardin arboré
- Linéaire bocager
- Cours d'eau permanent

Autres éléments naturels existants

- Arbre d'intérêt
- Talus et/ ou haie bocagère
- Haie ornementale
- Alignement d'arbres
- Cours d'eau temporaire, fossé
- Pente

Mesures d'accompagnement

- Talus à créer
- Plantation d'arbres et arbustes locaux (largeur 5 m)
- Bande inconstructible (5 m du talus)



Commune de COMBRIT

Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale - 2018

Isabelle RICARD - Consultante en patrimoine naturel

N.B. :

L'entretien de la zone humide localisée au sud de la zone 1AUhc « Ty Scoul » se fait actuellement par pâturage et permet le maintien des prairies humides. Du fait de l'enclavement de la parcelle par l'urbanisation future, l'éventuel abandon du pâturage pourrait conduire à la fermeture des milieux avec l'apparition de saules et chênes.



Zone 1AUhc - Allée Ty Scoul - Vue depuis l'allée Bonèze



*Zone 1AUhc - Allée Ty Scoul
Vue depuis le chemin bordant la prairie humide au Sud*



Zone 1AUhc - Hent Bod Enez

Trevennec

Localisation	Nord du bourg de Combrit
Surface en ha / Zonage P.L.U.	2,24 ha / 2AUh
Justification	Pôle de développement majeur à dominante résidentielle Site proche des réseaux Site raccordable au réseau d'assainissement collectif Partie Ouest : accès par la zone 1AUhc Route de Quimper Nord Partie Est : accès par l'allée Ty Scoul
Choix de solutions alternatives au regard d'éléments de protection de l'environnement	😊 Protection du paysage et des terres agricoles La surface de la zone à urbaniser a été revue à la baisse pour s'éloigner de l'Anse de Combrit et réduire la consommation de terres agricoles.
Agriculture	Parcelles en culture - Exploitation concernée : - Statut : EARL - Siège : Combrit – Ty Rhu - Production principale : volaille - Superficie totale exploitée : 42 ha - Age : > 60 ans
Incidences sur l'agriculture	Consommation de terres agricoles (0,95 ha)
Paysage	Les vues sur le clocher sont des supports de composition du futur quartier (rue, place, répartition des jardins/non bâti...);
Eléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Eléments naturels à protéger :</u> Site naturel et paysager de Trevennec au cœur de la future zone urbaine dont un petit bois de feuillus (0,11 ha) à conserver en l'état Haie bocagère au cœur de la zone 2AUh Haies bocagères (très bon état de conservation) en bordure Sud vers la zone humide <u>Continuités écologiques :</u> Coulées vertes pour maintenir les connexions entre les zones humides de Ty Scoul et les espaces naturels des rives de l'anse de Combrit
Autres caractéristiques environnementales	Partie Ouest : le site est occupé par des terres agricoles cultivées. Partie Est : le site est occupé par des prairies permanentes. Haies ornementales (résineux)
Mesures d'accompagnement du projet	<u>Trame verte en milieu urbain</u> 😊 Protection de la propriété arborée et tout particulièrement du bois de feuillus 😊 Protection de la haie bocagère en limite de la propriété arborée 😊 Création de talus en bordure Nord de la zone 2AUh Bande inconstructible de 5 m en limite de l'espace rural
Incidences sur l'environnement	Partie Ouest : impacts globalement faibles Partie Est : impacts globalement limités par les mesures environnementales Enclavement des zones humides de Ty Scoul dans l'urbanisation Coupe des haies de résineux

Liaisons douces	Cheminement piéton/ vélo vers les zones humides de Ty Scoul (projet de restauration et d'ouverture au public) → à créer en appui sur les haies bocagères existantes
Mesures complémentaires proposées pour limiter les impacts du projet d'urbanisme	<u>Gestion optimale des eaux pluviales</u> partie Ouest : définir la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la zone 2AUh, avec des dispositifs paysagèrement intégrés (noues, bassin sans clôture....) <u>Trame verte en milieu urbain :</u> Inscription des coulées vertes dans l'espace public (avec notamment la gestion des talus arborés, au sein des coulées vertes, par la commune)



Vue sur le clocher de l'église de Combrit depuis la partie Est de la zone 2AUh



Haie arborescente entre la zone 2AUh et la zone humide de Ty Scoul

PERSPECTIVES D'EVOLUTION**AGGLOMERATION DE COMBRIT - Zone 2AUh - Trevennec****Zonage P.L.U.**

- Zone urbaine U
- Zone à urbaniser AU
- Zone naturelle A
- Zone naturelle N

Protection P.L.U.

- Espace Boisé Classé
- Zone humide
- Jardin arboré
- Linéaire bocager
- Continuités écologiques

Autres éléments naturels existants

- Arbre d'intérêt
- Talus et/ ou haie bocagère
- Haie ornementale
- Alignement d'arbres
- Cours d'eau temporaire, fossé
- Pente



Commune de COMBRIT

Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale - 2018

Isabelle RICARD - Consultante en patrimoine naturel

LE BOURG – SECTEUR SUD**Menez Noas**

Localisation	Sud du bourg de Combrit		
Surface en ha	1,47 ha	Zonage P.L.U.	1AUhc
Justification	Site à proximité des axes routiers stratégiques (RD144) et proche des réseaux Site raccordable au réseau d'assainissement collectif Accès par la rue de Menez Noas		
Agriculture	Aucune exploitation agricole concernée		
Paysage	Enjeux paysagers le long de la route de l'Île Tudy		
Éléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Élément naturel à protéger :</u> Marge de recul vis à-vis de la RD144 – bande boisée		
Autres caractéristiques environnementales	Prairie en cours de fermeture en partie Sud Boisement de feuillus de qualité en partie Nord		
Mesures d'accompagnement du projet	Les travaux de coupe et d'abattage d'arbres sont à réaliser en octobre-novembre (période la moins impactante pour la faune du bocage). Traitement paysager le long de la route départementale - bande boisée : renforcement avec des essences locales - talus à créer en limite de la marge de recul Problématique des plantes exotiques envahissantes : - présence de l'Herbe de la pampa - intervention avant travaux : couper les plumeaux (en automne) puis déraciner les pieds – prendre toutes les précautions pour éviter la dispersion des graines – éliminer sur un lieu prévu à cet effet Création d'un espace public arboré au sein du bois (en appui sur le talus arboré existant au centre de la zone 1AUhc		
Incidences sur l'environnement	Talus et haies bocagères (170 m de linéaires bocagers existants et non protégés au P.L.U.) Destruction de boisements de feuillus (0,77 ha)		
Mesures complémentaires proposées pour limiter les impacts du projet d'urbanisme	Préservation du caractère arboré du site - concevoir un aménagement urbain autour des plus beaux arbres		



Bois de feuillus sur la zone 1AUhc



Verger sur la zone 1AUhc « Menez Noas »

PERSPECTIVES D'EVOLUTION**AGGLOMERATION DE COMBRIT - Zone 1AUhc - Menez Noas****Zonage P.L.U.**

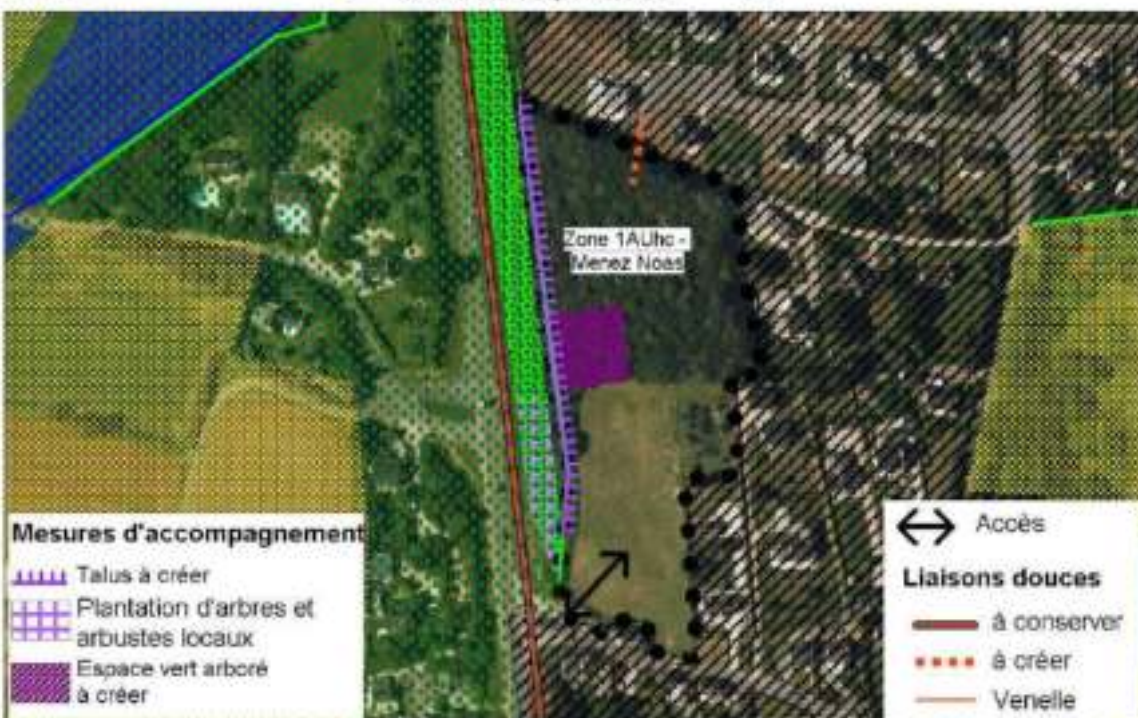
- Zone urbaine U
- Zone à urbaniser AU
- Zone naturelle A
- Zone naturelle N

Protection P.L.U.

- Espace Boisé Classé
- Zone humide
- Bande boisée
- Linéaire bocager
- Cours d'eau permanent

Autres éléments naturels existants

- Arbre d'intérêt
- Talus et/ ou haie bocagère
- Haie ornementale
- Alignement d'arbres
- Pente



Commune de COMBRIT

Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale - 2018

Isabelle RICARD - Consultante en patrimoine naturel

Rue de Kerbenoën

Localisation	Sud du bourg de Combrit
Surface en ha	0,67 ha
Zonage P.L.U.	Uhc
Justification	Site raccordable au réseau d'assainissement collectif Accès par la rue de Kerbenoën
Agriculture	Aucune exploitation agricole concernée
Paysage	Frange de l'entité paysagère Polder
Éléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Élément naturel à protéger</u> : Zone humide en bordure Est Talus et/ ou haies bocagères
Autres caractéristiques environnementales	Le site est composé de jardins et de prairies parsemées d'arbres. Il se situe en bordure de zones humides en amont du polder.
Mesures d'accompagnement des projets	Les travaux de coupe et d'abattage d'arbres sont à réaliser en octobre-novembre (période la moins impactante pour la faune du bocage). Talus à créer ou maintien de la végétation arborée en limite de la zone U et de la zone N
Incidences sur l'environnement	Les zones humides sont des milieux sensibles. Une zone tampon entre les espaces artificialisés et les zones humides permet d'éviter toute dégradation sur les milieux naturels.
Mesures complémentaires proposées pour limiter les impacts des projets d'urbanisme	Concevoir les aménagements de manière à positionner les jardins en bordure des zones naturelles, afin de constituer un espace tampon entre le bâti et les zones humides.
Liaisons douces	-

PERSPECTIVES D'EVOLUTION**AGGLOMERATION DE COMBRIT - Zone Uhc - Rue de Kerbenoën****Zonage P.L.U.**

- Zone urbaine U
- Zone à urbaniser AU
- Zone naturelle A
- Zone naturelle N

Protection P.L.U.

- Espace Boisé Classé
- Zone humide
- Espace vert
- Linéaire bocager



Commune de COMBRIT

Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale - 2018

Isabelle RICARD - Consultante en patrimoine naturel

Rue de Kerbenoën

Localisation	Sud du bourg de Combrit		
Surface en ha	1 ha	Zonage P.L.U.	1AUia1
Justification	Vocation d'activités artisanales et de services Site raccordable au réseau d'assainissement collectif 2 accès par la rue de Kerbenoën		
Choix de solutions alternatives au regard d'éléments de protection de l'environnement	 Protection des zones humides La zone à urbaniser a été revue à la baisse afin de préserver les zones humides. Ainsi, une zone naturelle N forme une zone tampon entre la future zone aménagée et les zones humides.		
Agriculture	Aucune exploitation agricole concernée		
Paysage	Frange de l'entité paysagère Polder		
Éléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Élément naturel à protéger :</u> Zone humide à l'Est et au Sud - Nord-Est, prairie humide, zone de source et de suintement, boisement humide - Est et Sud, boisements humides Haies bocagères au niveau des zones humides		
Autres caractéristiques environnementales	Haie bocagère au cœur de la zone 1AUia1 Haie bocagère le long de la rue de Kerbenoën Boisements de feuillus (jeunes arbres) Fourrés : roncier, boisement pionnier de saules et chênes, ourlet de grandes herbes		
Mesures d'accompagnement du projet	Les travaux de coupe et d'abattage d'arbres sont à réaliser en octobre-novembre (période la moins impactante pour la faune du bocage). <u>Trame verte en milieu urbain</u>  Maintien des talus arborés le long de la rue de Kerbenoën de part et d'autre des accès  Maintien au maximum de la haie bocagère au cœur de la zone 1AUia1  Création d'un talus en bordure de la zone 1AUia1		
Incidences sur l'environnement	Grandes sensibilités écologiques Talus et haies bocagères (270 m de linéaires bocagers existants et non protégés au P.L.U.) Destruction de boisements (0,28 ha) et fourrés (0,35 ha) Enclavement des zones humides à l'Est (problématique d'entretien et de fermeture des milieux par abandon de la fauche)		
Liaisons douces	Réflexion sur une liaison douce entre le pôle d'activités de Kerbenoën et le pôle sportif de Kergroas Continuité avec les liaisons douces en marge des routes départementales		
Mesures complémentaires proposées pour limiter les impacts du projet d'urbanisme	<u>Gestion des eaux pluviales</u> Privilégier les écoulements ouverts plutôt que les busages <u>Trame verte en milieu urbain</u> Protéger les talus arborés le long de la rue de Kerbenoën de part et d'autre des accès		



Fourré sur la partie Nord de la zone 1AUia1 - Rue de Kerbenoën



Chêne remarquable à l'entrée de la zone



Haie bocagère au cœur de la zone 1AUia1



Zone de source et de suintement en bordure Nord-Est



Talus arboré le long de la rue de Kerbenoën

PERSPECTIVES D'EVOLUTION**AGGLOMERATION DE COMBRIT - Zone 1AUia1 - Rue de Kerbenoën****Zonage P.L.U.**

- Zone urbaine U
- Zone à urbaniser AU
- Zone naturelle A
- Zone naturelle N

Protection P.L.U.

- Espace Boisé Classé
- Zone humide
- Espace vert
- Linéaire bocager

Autres éléments naturels existants

- Arbre d'intérêt
- Talus et/ ou haie bocagère
- Haie ornementale
- Alignement d'arbres



Commune de COMBRIT

Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale - 2018

Isabelle RICARD - Consultante en patrimoine naturel

Carrefour du Lannou

Localisation	Sud-Ouest du bourg de Combrit
Surface en ha	0,53 ha
Zonage P.L.U.	1AUic
Justification	Site à proximité des axes routiers stratégiques (RD144 et RD44) et proche des réseaux Site dédié au développement économique à dominante commerciale Site raccordable au réseau d'assainissement collectif Accès par la route de Pont l'Abbé (entrée) et par la route de l'Ile Tudy (sortie)
Agriculture	Aucune exploitation agricole concernée
Paysage	Forts enjeux paysagers
Eléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Elément naturel à protéger :</u> Haie bocagère sur talus en bordure Sud (chemin)
Autres caractéristiques environnementales	Prairie permanente Arbre isolé en bordure de la RD44
Mesures d'accompagnement du projet	Traitement paysager le long des routes départementales
Incidences sur l'environnement	Globalement impacts faibles sur l'environnement Forts enjeux paysagers
Liaisons douces	Maintien du chemin au Sud de la zone 1AUic carrefour du Lannou



Chemin au Sud de la zone 1AUic – Carrefour de Lannou

PERSPECTIVES D'EVOLUTION**AGGLOMERATION DE COMBRIT - Zone 1AUic - Carrefour du Lannou****Zonage P.L.U.**

- Zone urbaine U
- Zone à urbaniser AU
- Zone naturelle A
- Zone naturelle N

Protection P.L.U.

- Espace Boisé Classé
- Zone humide
- Bande boisée
- Linéaire bocager

Autres éléments naturels existants

- Arbre d'intérêt
- Talus et/ ou haie bocagère
- Haie ornementale
- Alignement d'arbres
- Fossé
- Pente

Mesures d'accompagnement

- Talus à créer
- Bande inconstructible (5 m du talus ou de la zone humide)



Commune de COMBRIT

Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale - 2018

Isabelle RICARD - Consultante en patrimoine naturel

Dénomination	Zone d'activités de Kerbenoën
Localisation	Sud-Ouest du bourg de Combrit
Surface en ha	1,61 ha
Zonage P.L.U.	1AUi
Justification	Site à proximité des axes routiers stratégiques (RD144 et RD44) et proche des réseaux Site à dominante industrielle et artisanale Renforcement des pôles d'activités existants Site raccordable au réseau d'assainissement collectif Accès par la zone d'activités
Agriculture	Aucune exploitation agricole concernée
Paysage	Frange de l'entité paysagère Polder, avec une forte prégnance du réseau de fossés, rigoles... Ces éléments qualifient le paysage et doivent être mis à profit pour structurer les paysages aménagés.
Eléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Espace Boisé Classé</u> : Boisement au Sud de la zone humide <u>Eléments naturel à protéger</u> : Zone humide en bordure Sud (prairie humide à joncs) - Exutoire des écoulements d'eau sur la zone d'activités - En aval (de l'autre côté de la RD144), zone humide et cours d'eau alimentant l'Anse du Pouldon + fort rôle dans la gestion des eaux Haie bocagère en bordure Nord (chemin) Bande boisée en bordure de la route de l'Ile Tudy (RD144)
Autres caractéristiques environnementales	Fossé en bordure Ouest de la zone 1AUi Fossé en bordure Sud de la zone humide Zone humide favorable aux batraciens (Grenouilles vertes observées dans le fossé), d'une façon générale : - Site de reproduction = fossé, dépression en eau dans la prairie humide - Site d'hivernage = boisement en bordure Sud de la zone humide Boisements mixtes (pins et chênes) sur la partie Nord de la zone 1AUi Boisements de feuillus (bois pionnier de saules et chênes) au centre de la zone 1AUi.
Incidences sur l'environnement	Forts enjeux paysagers (route de l'Ile Tudy) Destruction de boisements (0,76 ha)
Liaisons douces	 Maintien du chemin au Nord de la zone 1AUi zone d'activités de Kerbenoën Continuité avec la liaison douce existante le long de la route de l'Ile Tudy
Mesures d'accompagnement du projet	Les travaux de coupe et d'abattage d'arbres sont à réaliser en octobre-novembre (période la moins impactante pour la faune du bocage).

	<u>Orientation d'aménagement et de programmation</u> 😊 Zone tampon entre la zone humide et la zone d'activités (bande inconstructible de 5 m) par exemple, espace vert enherbé réduction des impacts potentiels (dépôts, aménagements divers en bordure immédiate...) <u>Trame verte en milieu urbain</u> 😊 Conservation des boisements sur la marge de recul vis-à-vis de la RD144 (élément naturel à protéger) <u>Confortement de la bande boisée le long de la RD144</u> La bordure végétale de la route de l'île Tudy (bande de saules) est à conforter, élargir et planter. L'objectif est de constituer une lisière humide continue. 😊 Création d'un talus en limite de la zone humide <u>Dispositions particulières</u> 😊 Orientation des façades et enseignes vers l'intérieur de la zone d'activités diminution des impacts paysagers depuis la RD144
Mesures complémentaires proposées pour limiter les impacts du projet d'urbanisme	<u>Gestion des eaux pluviales</u> Privilégier les écoulements ouverts plutôt que les busages <u>Problématiques des espèces exotiques envahissantes</u> Présence de la Renouée du Japon vers l'accès au nord de la déchetterie – Arrachage et évacuation dans un lieu prévu à cet effet

Boisement mixte sur la partie Nord de la zone 1AU_iBoisement pionnier de saules et chênes sur la partie Nord de la zone 1AU_iZone humide au Sud de la zone 1AU_i de Kerbenoën

PERSPECTIVES D'EVOLUTION**AGGLOMERATION DE COMBRIT - Zone 1AU - Kerbenoën****Zonage P.L.U.**

- Zone urbaine U
- Zone à urbaniser AU
- Zone naturelle A
- Zone naturelle N

Protection P.L.U.

- Espace Boisé Classé
- Zone humide
- Bande boisée
- Linéaire bocager
- Cours d'eau permanent

Autres éléments naturels existants

- Arbre d'intérêt
- Talus et/ ou haie bocagère
- Haie ornementale
- Alignement d'arbres
- Fossé
- Pente

Mesures d'accompagnement

- Talus à créer
- Bande inconstructible (5 m du talus ou de la zone humide)



Commune de COMBRIT

Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale - 2018

Isabelle RICARD - Consultante en patrimoine naturel

7.2.4. Agglomération de Sainte Marine

1 enveloppe de zone à urbaniser est présente à l'entrée de Sainte-Marine : Rue de Bereven (1AUhc).
Un emplacement réservé figure sur le règlement graphique le long de la rue de l'Odét à l'entrée de Sainte-Marine (aire de stationnement en réflexion).

Rue de Bereven

Localisation	Nord du bourg de Sainte-Marine
Surface en ha / Zonage P.L.U.	3,25 ha / 1AUhc
Justification	Site proche des réseaux Site raccordable au réseau d'assainissement collectif 1 accès par la rue de Bereven
Choix de solutions alternatives au regard d'éléments de protection de l'environnement	Un espace boisé classé a été défini au Sud-Ouest de la zone 1AUhc et permet d'assurer une zone tampon entre l'urbanisation future et la tête du cours d'eau.
Agriculture	Parcelle en culture 0,6 ha - Exploitation concernée : - Statut : exploitation individuelle - Siège : Combrit – Kerguillet - Production principale : viande bovine - Superficie totale exploitée : 110 ha - Age : < 50 ans
Incidences sur l'agriculture	Consommation de terres agricoles (0,6 ha)  Pérennité de l'activité non remise en cause
Paysage	Le bocage arboré (nombreux sujets âgés) qualifie toutes les périphéries du secteur.
Éléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Espace Boisé Classé :</u> Boisement de feuillus en partie Sud-Ouest de la zone 1AUhc + protection de la tête du petit cours d'eau présent en aval et s'écoulant vers le polder <u>Éléments naturels à protéger :</u> Haie bocagère en bordure Nord-Ouest Haies bocagères en bordure Sud-Ouest et Sud Talus arboré le long de la rue de Bereven + fort rôle paysager
Autres caractéristiques environnementales	Prairies permanentes pâturées par des chevaux Fourrés au centre de la zone 1AUhc (ourlets à Fougère aigle, ronciers, fruticées peu denses à denses) Haies bocagères en partie centrale de très bonne qualité A noter, les beaux talus arborés le long de la rue de Bereven Boisement de feuillus et fourrés en partie Sud-Ouest de la zone 1AUhc (chênes, châtaigniers) - Zone basse plus fraîche liée à la topographie (frênes, ourlets de grandes herbes)

Mesures d'accompagnement du projet	Les travaux de coupe et d'abattage d'arbres sont à réaliser en octobre-novembre (période la moins impactante pour la faune du bocage). <u>Trame verte en milieu urbain</u> 😊 Protection des linéaires bocagers en limite de l'espace rural bande inconstructible d'une largeur de 5 m depuis le talus 😊 Maintien au maximum des talus arborés 😊 Aménagement d'un espace vert au cœur de la zone 1AUhc en appui sur les beaux linéaires bocagers maintien du caractère arboré : inscrire les talus entourant le futur espace vert dans l'espace public, gestion des arbres par la commune 😊 Plantation d'une bande boisée en arrière de la rue de Bereven arbres et arbustes locaux largeur de 5 m minimum
Incidences sur l'environnement	Le site s'inscrit dans un environnement bocager de qualité. Arasement de talus et haies bocagères (340 m de linéaires bocagers existants sur la zone 1AUhc et non protégés au P.L.U.) Destruction de fourrés (0,54 ha) Coupe d'arbres
Mesures complémentaires proposées pour limiter les impacts du projet d'urbanisme	<u>Urbanisme</u> Développement d'un urbanisme de qualité label Eco quartier <u>Gestion optimale des eaux pluviales</u> Enjeu de préservation de la qualité des eaux (proximité du polder) <u>Trame verte en milieu urbain</u> Protection des linéaires bocagers au cœur de la zone 1AUhc
Liaisons douces	Aménagement d'une liaison douce au cœur de la zone 1AUhc Aménagement d'une liaison douce en arrière de la rue de Bereven (au niveau de la bande boisée plantée) Maintien du chemin existant en limite Sud



Prairie permanente sur la partie Nord de la zone 1AUhc – rue de Bereven



Frêne remarquable à l'entrée de la zone



Bois de feuillus



*Prairie et haie bocagère sur la partie Sud-Ouest de la zone
1AUhc*



*Fourré peu dense et ourlet à Fougère aigle sur la partie Sud-
Ouest de la zone 1AUhc*



*Talus arborés le long de la rue de Bereven
Vue depuis la zone 1AUhc*



Talus arborés le long de la rue de Bereven

PERSPECTIVES D'EVOLUTION**AGGLOMERATION DE SAINTE-MARINE - Zone 1AUhc - Rue de Bereven****Zonage P.L.U.**

- Zone urbaine U
- Zone à urbaniser AU
- Zone naturelle A
- Zone naturelle N

Protection P.L.U.

- Espace Boisé Classé
- Linéaire bocager

Autres éléments naturels existants

- Arbre d'intérêt
- Talus et/ ou haie bocagère
- Haie ornementale
- Cours d'eau temporaire
- Pente



Commune de COMBRIT

Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale - 2018

Isabelle RICARD - Consultante en patrimoine naturel

Aire de stationnement

Localisation	Entrée de Sainte-Marine
Surface en ha	1,2 ha
Zonage P.L.U.	N1 – emplacement réservé n°3
Justification	Site à l'entrée de bourg Projet d'aire de stationnement, accès par la rue de l'Odét
Agriculture	Parcelle en culture Exploitation concernée : - Statut : individuelle - Siège : Combrit – Le Cosquer - Production principale : céréales - Superficie totale exploitée : 128 ha - Age : > 60 ans
Incidences sur l'agriculture	Consommation de terres agricoles (1,2 ha) Le diagnostic agricole de 2012 recense cette parcelle comme libérable à échéance 5 ans (source : chambre d'agriculture).
Paysage	Site marquant l'entrée de Sainte-Marine
Éléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Espaces Boisés Classés :</u> Boisements et fourrés au Sud Haie bocagère le long de la rue de l'Odét + très bon état de conservation + fort rôle paysager <u>Éléments naturels à protéger :</u> Haies bocagères en bordure Sud Décrochement de terrain avec arbres et arbustes le long de la RD44 (état de conservation dégradé)
Autres caractéristiques environnementales	Fort enjeu de connexion des espaces agricoles et naturels de part et d'autre de la rue de l'Odét L'urbanisation linéaire le long de la rue de l'Odét (un côté de la voie) fragilise les connexions biologiques. A l'heure actuelle, ces dernières sont limitées à l'entrée de la rue de l'Odét.
Mesures d'accompagnement du projet	<u>Trame verte</u>  Maintien des haies en périphérie  Renforcement du décrochement de terrain le long de la RD44 avec plantation d'arbres et/ ou arbustes locaux <u>Gestion des eaux pluviales</u> Drains avec fossés <u>Dispositions particulières</u> Pas de clôture Voies de desserte stabilisées Places de stationnement enherbées

Incidences sur l'environnement	Globalement limitées par les mesures d'accompagnement du projet Fort enjeu paysager (entrée de l'agglomération de Sainte-Marine) Enjeu du maintien des continuités écologiques de part et d'autre de la rue de l'Odét
Liaisons douces	😊 Continuité piétonne avec la liaison douce aménagée le long de la rue de l'Odét Cheminement existant en bordure de la rue de l'Odét 😊 Création de chemins piétons depuis l'aire de stationnement Des emplacements réservés figurent sur le document graphique du P.L.U. en vue de l'aménagement de liaisons douces vers le pont de Cornouaille et vers l'allée de Keriell.



Culture sur l'emplacement réservé à l'entrée de Sainte-Marine



Haie bocagère le long de la rue de l'Odét (en limite de l'emplacement réservé)

PERSPECTIVES D'EVOLUTION - AGGLOMERATION DE SAINTE-MARINE**Emplacement réservé à l'entrée de Sainte-Marine****Zonage P.L.U.**

- Zone urbaine U
- Zone naturelle A
- Zone naturelle N
- Emplacement réservé

Protection P.L.U.

- Espace Boisé Classé
- Linéaire bocager
- Zone humide

Autres éléments naturels existants

- Arbre d'intérêt
- Talus et/ ou haie bocagère
- Haie ornementale
- Pente



Commune de COMBRIT

Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale - 2018

Isabelle RICARD - Consultante en patrimoine naturel

7.2.5. Village de Kroas Hent

Au niveau du village de Kroas Hent, le potentiel foncier s'oriente vers une vocation d'habitat. Il couvre 10,33 hectares et représente 186 logements potentiellement réalisables.

Les secteurs d'extension de l'urbanisation présentent de forts enjeux paysagers et environnementaux. Ils sont décrits, ci-après, par situation géographique.

Au projet de P.L.U., ils sont en zone urbaine « U » ou en zone à urbaniser « AU ».

3 secteurs d'extension de l'urbanisation sont recensés en zone urbaine « U » au P.L.U. :

- Keromnès, zonage P.L.U. « Uhc » (0,10 ha).
- Route des châteaux – Quelen Bihan, zonage P.L.U. « Uhc » (0,31 ha) ;
- Menez Kerdreanton, zonage P.L.U. « Uhc » (0,43 ha et 0,07 ha) ;

4 enveloppes de zones à urbaniser (en extension de l'urbanisation) sont présentes à Kroas Hent :

- Quelen Bihan (1AUhc), entre Kroas Hent et Keridreux - 1,19 ha ;
- Route des châteaux (1AUhc), au niveau de Kroas Hent - 1,38 ha ;
- Kroas-Hent (1AUhc2), au nord de Kroas Hent - 1,20 ha ;
- Menez Kerdreanton (1AUhc), au Sud - 0,71 ha.

Il est à noter que les surfaces en hectares citées ci-dessus reprennent les surfaces précisées dans le document des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) dans la mesure où celui-ci ne tient compte que des surfaces réellement mobilisables (hors voiries ou emprises publiques). De ce fait, des différences apparaissent entre la surface de la zone AU et celle du potentiel foncier retenu.

Quelen Bihan

Localisation	entre Kroas Hent et Keridreux		
Surface en ha	1,19 ha	Zonage P.L.U.	1AUhc
Surface en ha	0,31 ha	Zonage P.L.U.	Uhc
Justification	Site à proximité des axes routiers stratégiques (RD144 et RD785) et proche des réseaux Site raccordable au réseau d'assainissement collectif Zone U non bâtie : accès principal par la route des châteaux Zone 1AUhc : accès principal par la route des châteaux et 1 accès par la route de Quelen Bihan		
Choix de solutions alternatives au regard d'éléments de protection de l'environnement	Par rapport à la version du PLU arrêté, des coulées vertes ont été intégrées afin de maintenir les continuités écologiques au sein du village.		
Agriculture	Aucune exploitation agricole concernée		
Paysage	Enjeu de qualité paysagère de la route des châteaux		
Éléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Éléments naturels à protéger :</u> Haies bocagères en bordure de l'ancienne carrière Talus en bordure de la route des châteaux (2 chênes au niveau du futur accès) Haies bocagères en bordure du chemin partant en direction du bourg de Combrit <u>Continuités écologiques :</u> Coulées vertes de Kroas Hent		
Autres caractéristiques environnementales	Ce site est occupé par des prairies permanentes.		
Mesures d'accompagnement des projets	<u>Trame verte en milieu urbain</u> Le village de Kroas Hent se développe sur le plateau agricole. Les projets d'urbanisme intégreront les coulées vertes afin de limiter les impacts de l'urbanisation sur les continuités écologiques. Les continuités écologiques sont localisées sur le règlement graphique du P.L.U. au titre de l'article L151-43 4° alinéa du code de l'urbanisme. Les coulées vertes permettent de relier les zones naturelles de part et d'autre du village. Les aménagements devront être conçus de façon à ce que les jardins ou les espaces publics se trouvent au niveau des coulées vertes. Les clôtures ne devront pas nuire au déplacement de la faune : clôtures végétales sans grillage, murets en pierres sèches.		
Incidences sur l'environnement	Enjeux de conservation des continuités écologiques au sein du plateau agricole Forts enjeux paysagers le long de la route des châteaux		
Mesures complémentaires proposées pour limiter les impacts des projets d'urbanisme	<u>Urbanisme</u> Le développement urbain du village de Kroas Hent est à considérer dans son ensemble afin de promouvoir un urbanisme cohérent. <u>Paysage et trame verte en milieu urbain</u> Aménager une marge paysagère de recul en façade de la route des châteaux Conforter le caractère arboré de la route des châteaux		

	Inscrire les coulées vertes dans l'espace public (gestion des talus arborés, au sein des coulées vertes, par la commune)
Liaisons douces	Cheminement piéton/vélo, à créer, vers le futur espace vert Cheminement piéton/vélo, à conforter, le long de la route de châteaux Chemin creux en direction du bourg de Combrit à conserver

PERSPECTIVES D'EVOLUTION
VILLAGE DE KROAS HENT - Zones 1AUhc



Commune de COMBRIT
Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale - 2018
Isabelle RICARD - Consultante en patrimoine naturel

Route des châteaux

Localisation	Kroas Hent
Surface en ha	1,38 ha
Zonage P.L.U.	1AUhc
Justification	Site à proximité des axes routiers stratégiques (RD785 et RD 144) et proche des réseaux Site raccordable au réseau d'assainissement collectif Accès par la route des châteaux et par la zone 1AUhc « Kerlec » côté RD 144
Agriculture	Aucune exploitation agricole concernée
Paysage	Enjeu de qualité paysagère de la route des châteaux
Éléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Élément naturel à protéger</u> Haies bocagères en bordure de l'ancienne carrière Talus et haies en bordure de la route des châteaux Bosquet à l'entrée du futur quartier (arbres fruitiers) <u>Continuités écologiques</u> Coulées vertes de Kroas Hent
Autres caractéristiques environnementales	Prairie permanentes Haies bocagères et haies ornementales
Mesures d'accompagnement du projet	 Maintien des arbres à l'entrée du futur quartier le long de la route des châteaux  Espace vert créé en limite Nord de la zone 1AUhc route des châteaux Projet de mise en valeur et d'ouverture au public de l'ancienne carrière
Incidences sur l'environnement	Globalement limitées par les mesures d'accompagnement du projet Talus et haies bocagères (440 m de linéaires bocagers existants sur la zone 1AUhc et non protégés au P.L.U.) Forts enjeux paysagers le long de la route des châteaux
Liaisons douces	Cheminement piéton/ vélo, à créer, vers le futur espace vert Cheminement piéton/ vélo, à conforter, le long de la route de châteaux
Mesures complémentaires proposées pour limiter les impacts du projet d'urbanisme	<u>Urbanisme</u> Veiller à la qualité des clôtures et plus particulièrement en bordure de la route des châteaux Développer un urbanisme de qualité (label Eco quartier) Aménager la zone 1AUhc « route des châteaux » en lien avec la zone 1AUhc « Kerlec » : le projet d'urbanisme de l'ensemble pourrait s'orienter vers une mixité d'habitat : collectif, mitoyen et individuel. L'habitat collectif est peu consommateur d'espace et permet une meilleure desserte (infrastructures, équipements...) à un coût moins élevé. Intégrer des activités compatibles avec l'habitat (par ex., pépinière d'entreprises), dont des services (cabinet d'infirmières, maison d'assistante maternelle...) et des équipements publics ou d'intérêt général. Le développement du cœur du village permettrait de créer de l'emploi local et

	de tisser du lien social (d'autant plus que la commune souhaite aménager un espace vert).

Mesures complémentaires proposées pour limiter les impacts du projet d'urbanisme	<u>Paysage</u> Aménager une marge paysagère de recul en façade de la RD 144 Confortement du caractère arboré de la route des châteaux <u>Trame verte en milieu urbain</u> Inscription des coulées vertes dans l'espace public (avec notamment la gestion des talus arborés, au sein des coulées vertes, par la commune)



Eléments de paysage à protéger en bordure de la route des châteaux



Prairie sur la zone 1AUhc « Quelen Bihan »



Sentier au Sud en direction du bourg de Combrit



Venelle au Nord de la zone 1AUhc « Kerlec »



Haie remarquable en arrière-plan (bordure Nord de la zone 1AUhc « Kerlec »)



Boisement sur les pentes de l'ancienne carrière

Kroas-Hent

Localisation	Kroas Hent le long de la RD 144		
Surface en ha	1,20 ha	Zonage P.L.U.	1AUhc2
Justification	Site à proximité des axes routiers stratégiques (RD785 et RD 144) et proche des réseaux Site raccordable au réseau d'assainissement collectif Accès par la RD 144 et par la zone 1AUhc « route des châteaux »		
Agriculture	Aucune exploitation agricole concernée		
Paysage	Ce site constitue le prolongement/l'origine du vallon (ligne topographique aujourd'hui remblayée).		
Éléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Éléments naturels à protéger :</u> Haies bocagères en bordure de l'ancienne carrière (très bon état de conservation) Boisement de feuillus au Nord Talus arborés le long de la venelle au Nord + fort rôle paysager <u>Continuités écologiques :</u> Coulées vertes de Kroas Hent		
Autres caractéristiques environnementales	Ce site est une ancienne carrière et est donc fortement anthropisé. Fourrés (ronces, saules) à l'entrée de la zone 1AUhc2		
Mesures d'accompagnement du projet	<u>Orientation d'aménagement et de programmation</u> 😊 Développement d'un urbanisme de qualité Secteur destiné à l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et aux activités compatibles avec l'habitat. Les aménagements devront avoir un impact limité sur l'environnement et permettre une bonne intégration de ce projet pilote dans l'environnement paysager. <u>Trame verte en milieu urbain</u> 😊 Marge paysagère de recul en façade de la RD 144 Aménagement d'un talus végétal le long de la RD144 et l'espace végétalisé existant sera conservé afin de constituer un espace tampon permettant de limiter l'impact visuel et sonore. 😊 Aménagement d'un espace public ouvert qualitatif (urbain + paysage + hydraulique) structurant le futur quartier mise en valeur de l'ancienne carrière sur 0,48 ha		
Incidences sur l'environnement	Globalement limitées par les mesures d'accompagnement du projet Problématique des plantes exotiques envahissantes au niveau du futur espace vert Enjeu de préservation de la tête du vallon		
Liaisons douces	Cheminement piéton/ vélo à créer en marge de la RD 144 Cheminement piéton/ vélo à créer au sein du futur quartier (en direction de l'espace vert) : les chemins sont à aménager dans la mesure du possible en appui sur les talus arborés existants		

Mesures complémentaires proposées pour limiter les impacts du projet d'urbanisme	<u>Trame verte en milieu urbain :</u> Inscription des coulées vertes dans l'espace public (avec notamment la gestion des talus arborés, au sein des coulées vertes, par la commune) Création de talus ou murets de part et d'autre des liaisons douces

Menez Kerdreanton

Localisation	Sud du village
Surface en ha	0,71 ha
Zonage P.L.U.	1AUhc
Justification	Site à proximité des axes routiers stratégiques (RD144 et RD785) et proche des réseaux Accès par l'impasse de Kerdreanton
Agriculture	Aucune exploitation agricole concernée
Paysage	Environnement arboré autour des maisons, aujourd'hui assez peu présent
Éléments naturels protégés dans le P.L.U.	<u>Espace Boisé Classé :</u> Boisement de feuillus (au Sud-Est) + fort rôle paysager
Autres caractéristiques environnementales	Haie bocagère en bordure Nord Haie bocagère à l'Est (état de conservation dégradé, arbres coupés) Haie ornementale au Sud
Mesures d'accompagnement du projet	<u>Orientation d'aménagement et de programmation</u> Formes et dimensions des parcelles à créer en prenant en compte la forme du secteur Connexion de la future voie avec le chemin à créer vers la RD <u>Trame verte en milieu urbain</u> Création d'un talus en bordure Sud et plantation d'arbres ou arbustes locaux
Incidences sur l'environnement	 Globalement faibles Site non raccordable au réseau d'assainissement collectif (aptitude des sols favorable à l'assainissement non collectif)
Liaisons douces	Cheminement piéton/ vélo à créer vers la RD 144
Mesures complémentaires proposées pour limiter les impacts du projet d'urbanisme	<u>Trame verte en milieu urbain</u> Maintien de la haie bocagère en bordure Nord : afin de mieux assurer la conservation des arbres, elle devrait être protégée au P.L.U..



Prairie de la zone 1AUhc – Kroas Hent – Menez Kerdreanton



*Haie en bordure Nord de la zone 1AUhc et
arbre isolé*

PERSPECTIVES D'EVOLUTION**VILLAGE DE KROAS HENT - Zone 1AUhc - Menez Kerdreanton****Zonage P.L.U.**

- Zone urbaine U
- Zone à urbaniser AU
- Zone naturelle A
- Zone naturelle N

Protection P.L.U.

- Espace Boisé Classé
- Zone humide
- Bois significatif, jardin arboré
- Linéaire bocager
- Continuités écologiques

Autres éléments naturels existants

- Arbre d'intérêt
- Talus et/ ou haie bocagère
- Haie ornementale
- Alignement d'arbres
- Pente

Mesures d'accompagnement

- Talus à créer



Commune de COMBRIT

Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale - 2018

Isabelle RICARD - Consultante en patrimoine naturel

7.2.6. Les secteurs déjà urbanisés

Comme exposé précédemment, le SCOT modifié vient transformer les ensembles bâtis traditionnels en village, agglomération ou secteurs déjà urbanisés suivant les critères d'identification définis, étant précisé que ceux n'ayant pas fait l'objet d'une identification ne sont plus constructibles.

Le bilan des potentiels fonciers pour l'habitat dans les secteurs déjà urbanisés de Kerlec et de Kergulan se répartit de la façon suivante :

- Kergulan : 10 logements potentiellement réalisables sur environ 1 ha ;
- Kerlec : 7 logements potentiellement réalisables sur 4 700 m².

KERGULAN

Le site de Kergulan est localisé au sud du bourg de Combrit. 6 secteurs de dent creuse sont recensés. Ces espaces non bâtis à l'heure actuelle sont principalement des prairies et des jardins arborés.

Les secteurs d'urbanisation future sont raccordables au réseau d'assainissement collectif, excepté les parcelles disponibles à Perien Bonis (partie Nord-Est du hameau) où l'aptitude des sols est favorable à l'assainissement non collectif.

KERLEC

Le site de Kerlec se trouve au Nord du bourg de Combrit, le long de la D144. 1 dent creuse et 5 secteurs de densification spontanée sont recensés. Le secteur n'est pas raccordé à l'assainissement collectif mais l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif démontre que les sols sont favorables à l'assainissement non collectif.

7.2.7. Synthèse

Les incidences sur l'environnement sont graduées en quatre niveaux : faibles, limitées (par les mesures d'accompagnement des projets d'urbanisme), moyennes et fortes.

Zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du P.L.U.	Zonage P.L.U.	Incidences sur l'environnement	Mesures complémentaires proposées pour limiter les impacts des projets d'urbanisme
AGGLOMERATION DE COMBRIT			
Route de Quimper			
Route de Quimper Nord	1AUhb	Faibles	Veiller au maintien des talus arborés en bordure de la route de Quimper Veiller à la qualité des clôtures notamment depuis l'accès de la route de Quimper
Route de Quimper Sud	1AUhb	Moyennes*	Veiller à la préservation de la zone humide Veiller au maintien des talus arborés en bordure de la route de Quimper et en bordure du chemin Kergano Veiller à la qualité des clôtures notamment depuis l'accès de la route de Quimper 😊 Gestion optimale des eaux pluviales Définir une gestion à l'échelle de la zone 1AUhc « route de Quimper Sud », avec des dispositifs paysagèrement Intégrés 😊 Mise en valeur des éléments bocagers Concevoir un projet d'urbanisme qui s'insère au mieux dans son environnement (tracé des voiries en appui sur certains talus, découpage parcellaire adaptées aux enveloppes existantes, aménagements adaptés aux contraintes de la zone humide)
AGGLOMERATION DE COMBRIT			
Secteur Ouest			
Rue de Korniguelou	1AUhb	Faibles	
Le Lannou	Uhc et Uic	Limitées	😊 Conservation du caractère arboré des talus Bande inconstructible de 5 m pour éloigner le bâti des talus (existants et à créer) et conforter leur protection

* A l'heure actuelle, ce site est composé d'une mosaïque bocagère de qualité. Toutefois, son urbanisation est cohérente compte tenu de sa situation géographique.

Zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du P.L.U.	Zonage P.L.U.	Incidences sur l'environnement	Mesures complémentaires proposées pour limiter les impacts des projets d'urbanisme
AGGLOMERATION DE COMBRIT			
Secteur Est			
Allée du Stang	1AUhc1	Faibles	Veiller au maintien du talus arboré en bordure de la zone 1AUhc (chemin creux en limite Est)
AGGLOMERATION DE COMBRIT			
Secteur Nord			
Hent Bod Enez	1AUhc	Moyennes	Veiller à la liaison paysagère entre le lotissement et l'allée menant à la propriété privée Définition d'une marge de recul vis-à-vis de l'allée Veiller à la qualité des clôtures
Allée Ty Scoul	1AUhc	Moyennes	Veiller à la qualité des clôtures 😊 Protection du paysage Plantation d'une bande boisée de 5 m pour former un écran vert vis-à-vis de l'Anse de Combrit (plantation d'essences locales)
Trevennec	2AUh	Limitées	😊 Gestion optimale des eaux pluviales à l'échelle de la partie Ouest de la zone 2AUh, avec des dispositifs paysagèrement intégrés 😊 Inscription des coulées vertes dans l'espace public (avec notamment la gestion des talus arborés, au sein des coulées vertes, par la commune) 😊 Création de talus ou murets de part et d'autre des liaisons douces
AGGLOMERATION DE COMBRIT			
Secteur Sud			
Menez Noas	1AUhc	Moyennes	😊 Préservation du caractère arboré du site Concevoir un aménagement urbain autour des plus beaux arbres
Rue de Kerbenoën	Uhc	Fortes	😊 Protection des zones humides Concevoir les aménagements de manière à positionner les jardins en bordure des zones humides, afin de constituer un espace tampon entre le bâti et les zones naturelles.

Zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du P.L.U.	Zonage P.L.U.	Incidences sur l'environnement	Mesures complémentaires proposées pour limiter les impacts des projets d'urbanisme
AGGLOMERATION DE COMBRIT			
Secteur Sud			
Rue de Kerbenoën	1AUia1	Moyennes	Veiller au maintien des talus arborés le long de la rue de Kerbenoën et au cœur de la zone 1AUhc 😊 Gestion optimale des eaux pluviales La création de fossés pour gérer les eaux pluviales peut apporter une réelle plus value paysagère et écologique. 😊 Maintien des plus beaux arbres (chênes) afin de conserver le caractère arboré du site
Carrefour du Lannou	1AUic	Faibles	Veiller au maintien du talus arboré en limite Sud de la zone 1AUic Forts enjeux paysagers
Zone d'activités de Kerbenoën	1AUi	Moyennes*	Veiller au maintien des éléments arborés le long de la route de l'Ile Tudy Veiller au respect de la bande inconstructible de 5 m en bordure des zones humides 😊 Gestion optimale des eaux pluviales Privilégier les écoulements ouverts plutôt que les busages 😊 Gestion des espèces exotiques envahissantes (Renouée du Japon)
AGGLOMERATION DE SAINTE-MARINE			
Rue de Bereven	1AUhc	Moyennes	Veiller au maintien des talus arborés <u>Urbanisme</u> Développement d'un urbanisme de qualité <u>Gestion optimale des eaux pluviales</u> Enjeu de préservation de la qualité des eaux (proximité du polder) <u>Trame verte en milieu urbain</u> Protection des linéaires bocagers au cœur de la zone 1AUhc
Aire de stationnement	N1	Limitées	

* Ce site dédié à l'extension de la zone d'activités de Kerbenoën présente de forts enjeux paysagers. Toutefois, son urbanisation est cohérente compte tenu de sa situation géographique.

Zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du P.L.U.	Zonage P.L.U.	Incidences sur l'environnement	Mesures complémentaires proposées pour limiter les impacts des projets d'urbanisme
VILLAGE DE KROAS HENT			
Quelen Bihan	1AUhc Uhc	Fortes	Veiller à la qualité des clôtures notamment le long de la route des châteaux <u>Urbanisme</u> Le développement urbain du village de Kroas Hent est à considérer dans son ensemble afin de promouvoir un urbanisme cohérent. <u>Paysage et trame verte en milieu urbain</u> Aménager une marge paysagère de recul en façade de la route des châteaux
Route des châteaux	1AUhc	Limitées	Conforter le caractère arboré de la route des châteaux Inscrire les coulées vertes dans l'espace public (gestion des talus arborés, au sein des coulées vertes, par la commune)
Kroas-Hent	1AUhc2	Limitées	
Menez Kerdreanton	1AUhc	Faibles	Veiller à intégrer la liaison douce vers la RD144 dans le projet d'urbanisme
SECTEURS DEJA URBANISES			
Kergulan	Uhc2	Limitées	Limitation des constructions possibles (identification des dents creuses) et préservation de la biodiversité et des paysages identitaires via la création d'une OAP spécifique et d'une notice architecturale. La limitation des constructions possibles par dents creuses permet une densification maîtrisée et respectueuse du cadre paysager et naturel sur le secteur.
Kerlec	Uhc2	Limitées	Limitation des constructions possibles et préservation de la biodiversité et des paysages identitaires via la création d'une OAP spécifique. La limitation des constructions possibles sur le secteur est assurée par la présence des dispositifs d'assainissement non collectifs liés aux constructions existantes, permettant une densification maîtrisée et respectueuse du cadre paysager et naturel sur le secteur.

7.3. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

7.3.1. Consommation d'espace

Cf chapitre 3.2

Entre 2003 et 2014, 56,63 hectares ont été consommés pour l'habitat, les équipements et les activités, soit une consommation moyenne annuelle de près de 5,66 hectares.

Les zones urbaines au P.L.U., quelle que soit leur vocation (habitat, équipements, activités économiques) représentent une superficie de 330,23ha, soit 13,74% du territoire communal, sans compter les terres artificialisées par les bâtiments à vocation agricole dispersés en campagne ou les constructions en zone rurale.

25,59 ha sont en zones à urbaniser au P.L.U. (soit 1,11 % du territoire communal).

La majorité des zones à urbaniser au P.L.U. sont urbanisables à court et moyen terme (1AU). Toutefois, afin d'assurer une programmation dans le temps de l'urbanisation, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUh a été défini.



Les zones à urbaniser au P.L.U. sont attenantes aux pôles urbains structurants : bourg de Combrit, Sainte-Marine et village de Kroas Hent.

Les objectifs étant de réduire les déplacements, de bénéficier des réseaux existants et de limiter la fragmentation des espaces agricoles et naturels.



Afin de limiter la consommation d'espace par le logement, le SCoT Ouest Cornouaille prévoit pour Combrit que les extensions en zones AU atteignent une densité minimale de 18 logements par hectare.

7.3.2. Ressource en eau

7.3.2.1. La qualité des eaux

L'artificialisation des sols imperméabilise leur surface et engendre de nombreuses conséquences environnementales, notamment sur la ressource en eau.

En effet, sur les zones destinées à l'urbanisation, la surface imperméabilisée créée modifiera la situation actuelle vis-à-vis du coefficient de ruissellement dans les bassins versants concernés. Cela induit une augmentation des débits générés par les événements pluvieux et un raccourcissement du temps d'apport des eaux pluviales au milieu récepteur.

L'imperméabilisation des sols concentre le ruissellement et intensifie le transfert de sédiments chargés de contaminants des sols vers les cours d'eau (engrais azotés ou phosphatés, hydrocarbures, métaux lourds, produits phytosanitaires).



Les zones urbaines ou à urbaniser localisées à proximité des zones humides ou des cours d'eau sont particulièrement sensibles vis-à-vis de la ressource en eau.

Impacts potentiels sur les cours d'eau

Le vallon de Keridreux descend du pays du Fruit vers l'anse de Combrit. L'urbanisation s'est développée sur sa partie amont et sur les pentes en rive gauche où quelques parcelles sont encore disponibles.

La partie amont du cours d'eau figure en zone urbaine « UHc ». L'impact majeur potentiel porte sur une artificialisation du petit cours d'eau.



Les cours d'eau permanents sont localisés sur le règlement graphique du P.L.U. et sont protégés au titre de l'article R.151-43 4° du code l'urbanisme. Ils se trouvent majoritairement en zone naturelle « N » au P.L.U..

Impacts potentiels sur les zones humides

La zone urbaine sur la partie Sud de Kergroas fragmente les continuités entre les zones humides amont (Croas Ver) et les zones humides aval connectées au polder. La réhabilitation du carrefour intégrant une gestion alternative des eaux pluviales pourrait limiter l'effet de coupure.

4 secteurs d'extension de l'urbanisation se trouvent en bordure de zones humides : la zone 1AUi « Kerbenoën », la zone 1AUia « rue de Kerbenoën », la zone Uhc « rue de Kerbenoën » la zone 1AUhc « allée de Ty Scoul » et la zone 1AUHb « route de Quimper Sud »,

Les impacts potentiels portent sur la dégradation des zones humides notamment lors de la phase chantier, leur destruction, leur artificialisation ou leur enclavement dans l'urbain.



Des mesures environnementales accompagnent les projets d'urbanisme sur la zone 1AUi « Kerbenoën » et la zone 1AUia1 « rue de Kerbenoën » afin de limiter les impacts sur les zones humides : espace tampon entre le bâti et les zones humides, talus en périphérie des futures zones urbaines, renforcement de la trame verte.



Les zones humides sont localisées sur le règlement graphique du P.L.U. et sont protégées au titre de l'article L151-23 du code l'urbanisme. Elles se trouvent majoritairement en zone naturelle « N » au P.L.U..

2 zones humides se superposent à une zone urbaine « Uhc » :

- La première est située vers le lavoir de la chapelle de Sainte-Marine. L'ensemble de l'espace vert public est protégé au titre de de l'article L151-23 du code l'urbanisme. Ce site a fait l'objet d'une réhabilitation ;
- La seconde est située rue de la Clarté. Les jardins assurant la connexion entre les zones humides en amont (Croas Ver) et celles en aval (connectées au polder) sont protégés au titre de l'article L151-43 4° du code l'urbanisme. Cette protection permet d'assurer le maintien des continuités écologiques de l'amont vers l'aval.



La zone humide dite du bourg (vers Ty Scoul) figure en zone « NL » au P.L.U.. La commune est propriétaire du site et a mis en place une gestion par pâturage. A terme, elle souhaite ouvrir le site au public et sensibiliser les habitants à la préservation des zones humides.

Impacts potentiels sur les têtes de vallon

2 sites d'urbanisation future se trouvent en tête de vallon :

- ✓ la zone 1AUhc « Kerlec » au niveau du village de Kroas Hent, ce site est déjà fortement anthropisé (ancienne carrière remblayée) ;
- ✓ la zone 1AUhc « rue de Bereven » au niveau de l'agglomération de Sainte-Marine, la partie Sud-Ouest du site se trouve en amont d'un petit ruisseau rejoignant le polder. Un EBC protège d'ailleurs ce secteur.



La zone humide du secteur de Trevennec (route de Quimper Sud) est classée en zone N. L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur intègre des objectifs de préservation, en prévoyant notamment des aménagements limitant au maximum les impacts sur le site et la réalisation d'un talus planté en limite de la zone humide.

7.3.2.2. Les besoins en eau potable

Les besoins en eau potable seront accrus en fonction de l'augmentation de la population.

En France, la consommation moyenne annuelle par habitant est actuellement d'environ 150 litres par jour.

Répartition de la consommation d'eau potable par usage

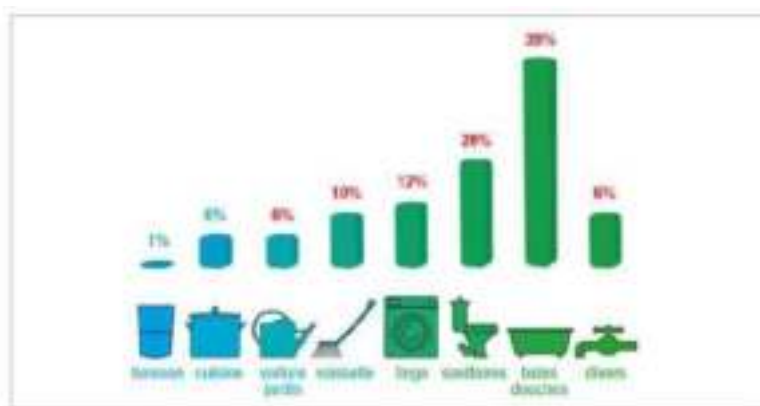


Illustration : Centre d'information sur l'eau ©



La disponibilité en eau ne dépend pas seulement de la quantité des ressources naturelles mais aussi de leur qualité, notamment pour la production d'eau potable.

La population du territoire de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud est alimentée en eau par la retenue de Moulin Neuf sur les communes de Plonéour-Lanvern et de Tréméoc. Sa capacité de stockage d'environ 1 500 000 m³.

L'eau est traitée à l'usine de « Bringall », sur la commune de Pont-L'Abbé. La qualité de l'eau entre la sortie d'usine de Bringall et le robinet du consommateur est suivie par l'ARS. En 2016, les échantillons des analyses physico-chimiques et bactériologiques respectaient les normes de potabilité.

Actuellement, la capacité nominale de production de l'usine est de 1 000 m³/h, avec une capacité de production moyenne et maximale respectivement de 10 000 m³/j et de 21 600 m³/j. La production annuelle actuelle de l'usine est de l'ordre de 3 000 000 m³ d'eau potable. 28 702 usagers sont abonnés au réseau en 2016.

Afin de protéger la ressource en eau contre toute pollution accidentelle et/ ou ponctuelle, des périmètres de protection de la prise d'eau de Pen Enez et de la retenue du Moulin Neuf sont définis par arrêté n° 2009-0901 du 15 juin 2009.

7.3.2.3. Les eaux usées

Source : Mise à jour du zonage d'assainissement eaux usées, DCI Environnement, 2015

Assainissement collectif

L'assainissement collectif est bien développé sur le territoire communal. Il dessert la grande majorité des zones urbaines (agglomération de Sainte-Marine, agglomération du bourg, village de Kroas Hent, et hameau de Kergulan). L'ensemble du réseau est séparatif : les eaux usées ne sont donc pas mélangées avec les eaux pluviales.

Toutes les eaux usées collectées sont traitées par la station d'épuration construite au lieu-dit « Ker Forest Du » au nord du polder. Sa capacité nominale est de 18 000 équivalent-habitant.

Le rejet s'effectue par un émissaire en mer situé à la Pointe de Sainte-Marine.

D'après le rapport annuel du délégataire SAUR de 2016, 100 % des bilans réalisés sont conformes.

En 2016, la charge hydraulique moyenne est de 39,23 % et la charge polluante moyenne de 22,2 %.

L'augmentation des rejets d'eaux usées est directement liée au développement de l'urbanisation.



Sur la base des charges reçues, la station d'épuration est capable de recevoir des effluents supplémentaires.

Extrait du rapport de la mise à jour du zonage d'assainissement :

Les raccordements envisagés par le zonage d'assainissement collectif n'entraîneront pas de dépassement de la capacité de traitement de la station d'épuration.



Toutes les zones à urbaniser pourront être raccordées au réseau d'assainissement collectif, excepté la zone 1AUhc à Menez Kerdréanton (Kroas Hent). La carte d'aptitude des sols indique que les sols sont favorables à l'assainissement non collectif.

Assainissement non collectif

Sur les secteurs non raccordés au réseau d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par des dispositifs d'assainissement individuel selon des filières de traitement déterminées en fonction de l'aptitude des sols à l'épuration et de la sensibilité du milieu récepteur.

Partie écrite du règlement du P.L.U.

Articles UH.4, UE.4, Ui.4, UL.4, AU.4, A.4, N.4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

3. Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau d'assainissement collectif s'il existe.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune.

Les immeubles ou installations destinées à un autre usage que l'habitat, autorisés ou non dans la zone, doivent être dotés d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur.

7.3.2.4. Les eaux pluviales

Conséquence directe du développement de l'urbanisation, l'imperméabilisation croissante des sols réduit, en période de précipitations, l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

Le ruissellement pluvial peut être provoqué par deux phénomènes :

- ✓ la saturation du sous-sol qui finit par déborder en surface sous l'effet de pluies longues et soutenues ;
- ✓ le dépassement de la capacité d'infiltration de la surface au sol par l'intensité de la pluie elle-même.



Le schéma directeur des eaux pluviales est réalisé en parallèle de l'élaboration du P.L.U.. Il vise à assurer la maîtrise des ruissellements et la prévention de la dégradation des milieux aquatiques par temps de pluie.

Le règlement du P.L.U. précise les conditions de la gestion des eaux sur les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

Partie écrite du règlement du P.L.U.

Articles UH.4, UE.4, Ui.4, UL.4, AU.4, A.4, N.4

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

2. Eaux pluviales

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.

Dans des cas particuliers, d'insuffisances de réseaux connus ou milieux récepteurs sensibles, une gestion quantitative des eaux pluviales peut être prescrite alors que la surface imperméabilisée n'est pas augmentée, ceci afin de réduire les nuisances.

Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au cahier des charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.).

Les dispositions relatives aux eaux pluviales devront se conformer au règlement municipal portant sur les eaux pluviales et **doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal.**

Cadre réglementaire :

Chaque projet d'urbanisme de plus de 1 hectare avec un rejet dans le milieu naturel, est soumis à la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006). Le pétitionnaire doit déposer un dossier :

- ✓ de déclaration pour les projets compris entre 1 et 20 ha ;
- ✓ d'autorisation pour les projets de plus de 20 ha.

D'une façon générale, une stratégie pour aborder la gestion des eaux pluviales de manière cohérente doit être développée afin de mettre en œuvre des solutions durables.

7.3.3. Ressources naturelles

7.3.3.1. L'érosion des sols

L'érosion est un des processus majeurs de la dégradation des sols. Elle est générée sous l'action d'agents climatiques naturels (précipitations, vent, rivières) et est souvent renforcée par les pressions anthropiques exercées sur les sols (intensification de l'agriculture, surpâturage, déforestation, culture à faible recouvrement, artificialisation et imperméabilisation des surfaces).

L'augmentation des surfaces artificialisées engendre une accélération de l'érosion des sols.

Dans les zones agricoles, le ruissellement lié à de fortes précipitations entraîne le départ de terre par érosion de façon spectaculaire en creusant de profondes ravines ou plus discrètement en emportant les éléments fertiles du sol.

L'érosion provoque des dégâts aux terres agricoles mais entraîne également une dégradation de la qualité des eaux et le déplacement de sédiments qui forment les coulées boueuses.



La protection des sols agricoles est indissociable de la conservation des talus et haies qui assurent divers services, notamment la limitation de l'érosion des sols.

Dans le projet de P.L.U., 129,4 Km de linéaires bocagers sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

7.3.3.2. La consommation de terres agricoles

La pérennité de l'activité agricole est parfois fragile ou menacée par la consommation d'espace nécessaire à la satisfaction des besoins urbains.

L'imperméabilisation des sols affecte leur usage et leurs fonctions, comme la production agricole. Elle est le plus souvent irréversible et est particulièrement dommageable pour les sols à grande valeur agronomique.

L'exploitation des parcelles situées à proximité de zones urbanisées est plus contraignante et peut être source de conflits : pas d'épandage possible, nuisance avec les animaux...

Sur les 26,63 ha de zones à urbaniser « AU » au P.L.U., 2,5 ha sont actuellement des parcelles exploitées (soit environ 9 % de la superficie totale des zones AU) :

- zone 1AUhc « Route de quimper Nord », consommation de 0,95 ha de terres agricoles ;
- zone 2AUh « Trevennec », 0,95 ha ;
- zone 1AUhc « rue de Bereven », 0,6 ha.

Les zones à urbaniser les plus consommatrices de terres agricoles sont localisées au nord du bourg de Combrit.

1 exploitation agricole est concernée par la zone 1AUhb « route de Quimper Nord » et la zone 2AUh « Trevennec » (partie Ouest). Ces parcelles exploitées ne figurent pas parmi le parcellaire libérable à échéance 5 ans du diagnostic agricole (chambre d'agriculture, 2012).

Le développement urbain de l'agglomération de Sainte-Marine est compatible avec l'activité agricole.

1 exploitation agricole est concernée par la zone 1AUhc « rue de Bereven ». Ce site ne relève pas de l'espace agricole pérenne du fait des contraintes d'exploitation (circulations, pratiques) liées à la proximité des zones urbaines.

L'emplacement réservé dédié à l'aire de stationnement à l'entrée de Sainte-Marine consomme 1,2 ha de terres agricoles. 1 exploitation agricole est concernée par ce projet. Les parcelles exploitées figurent parmi le parcellaire libérable à échéance 5 ans du diagnostic agricole (chambre d'agriculture, 2012).



Globalement, le développement urbain de la commune ne remet pas en cause l'activité agricole.

7.3.4. Biodiversité

7.3.4.1. Les continuités écologiques

La fragmentation des espaces constitue une forte pression qui porte atteinte à la biodiversité.

En effet, le bon état des écosystèmes dépend également de leur fonctionnalité. De nombreuses espèces doivent se déplacer notamment pour pouvoir accéder à des aires d'alimentation, parfois distinctes de leurs aires de reproduction. Elles ont donc besoin d'espaces fonctionnels connectés entre eux.

La préservation de la biodiversité est ainsi intimement liée au maintien des continuités écologiques.

Impacts potentiels sur les continuités écologiques des cours d'eau

Les atteintes portées aux continuités écologiques reposent sur la présence d'ouvrages sur les cours d'eau (par ex. buses sous les routes) qui dégrade la connectivité écologique du milieu aquatique, et compromet la libre circulation aquatique des espèces, ou le bon déroulement du transport naturel des sédiments. Sur la commune, on peut citer le ruisseau de Ty Scoul (*Cf. D sur la carte Les continuités écologiques et le projet de P.L.U.*).

La continuité écologique des cours d'eau peut être rétablie par l'installation d'ouvrages hydrauliques (par ex. pont cadre) positionnés sous le niveau du lit du cours d'eau.

- ❖ Les travaux de restauration de la continuité écologique des cours d'eau peuvent être subventionnés par l'agence de l'eau Loire Bretagne.

Impacts potentiels sur les continuités écologiques

D'une façon générale, les continuités écologiques sont dégradées par l'urbanisation et les infrastructures de transport. Par exemple, l'urbanisation entre Kroas Hent et Keridreux fragilise les connexions au sein du plateau agricole. La RD785 reliant Quimper à Pont l'Abbé fragmente clairement le territoire de la commune de Combrit (*Cf. B et C sur la carte ci-après*).

L'urbanisation linéaire selon les voies de circulation renforce l'effet de coupure sur les continuités écologiques, déjà induit par cette route. Par exemple, on peut citer les constructions le long de la route de la Gare, de la route de Ty Rhu ou de la rue de la Clarté (*Cf. E sur la carte ci-après*) ...

Afin de conserver au maximum les continuités écologiques, l'urbanisation doit être contenue à l'écart des vallées et vallons.



Les incidences du P.L.U. sur les continuités écologiques sont limitées par les mesures de protection suivantes :



Le maintien des continuités écologiques au sein des vallons (de l'amont vers l'aval)

Les zones naturelles ou agricoles couvrent majoritairement les vallées et vallons des cours d'eau sillonnant le territoire communal (le ruisseau du Poulton et ses affluents, le Corroac'h et ses affluents, les rives de l'Odet...).



La protection du maillage bocager

Les talus et/ ou les haies jouent le rôle de corridor écologique.



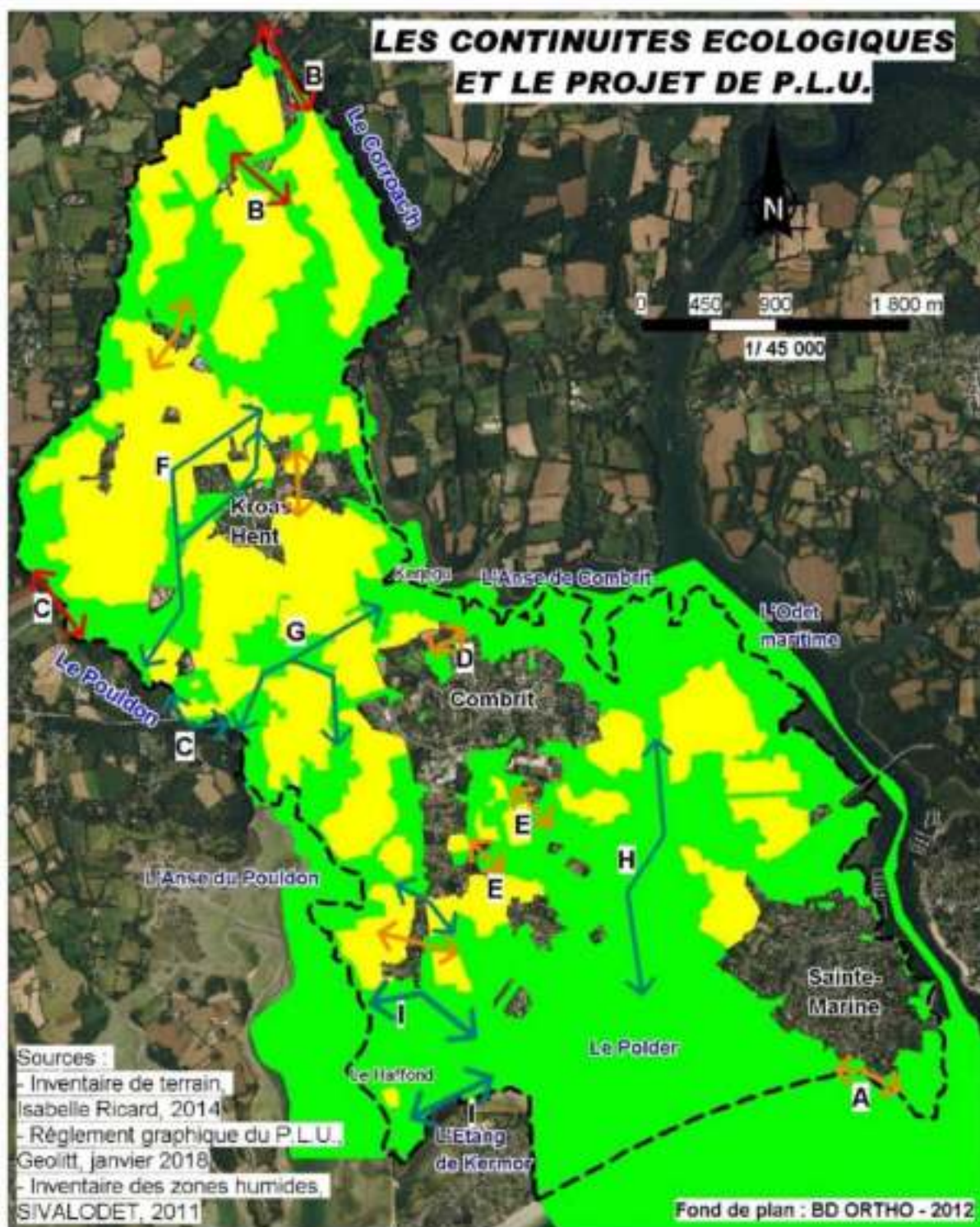
La préservation des continuités écologiques entre les grands réservoirs de biodiversité

Les secteurs Ns, N ou A du P.L.U. protègent les espaces naturels et agricoles :

- au nord du village de Kroas Hent assurant une connexion entre les vallons des petits ruisseaux, affluents du Poulton et du Corroac'h (*Cf. F sur la carte ci-après*) ;
- entre le village de Kroas Hent et le bourg de Combrit assurant une connexion entre l'anse de Combrit et l'anse du Poulton (*Cf. G sur la carte ci-après*) ;
- entre le hameau de Ty Rhu et le lotissement de Pen Diry assurant une connexion entre l'anse du Poulton et le polder (*Cf. I sur la carte ci-après*) ;
- autour du Cosquer assurant une connexion entre l'anse de Combrit et le polder (*Cf. H sur la carte ci-après*).



La protection de coulées vertes au sein des futures zones urbaines au niveau du village de Kroas Hent et autour des zones humides de Ty Scoul.

**Zonage P.L.U.**

- Zone naturelle N, NL et Ns
- Zone agricole A et Abn

Connexion écologique

- ↔ Connexion coupée par la 2x2 voies RD785
- ↔ Connexion fragilisée par l'urbanisation et les voiries
- ↔ Communication biologique à préserver

Commune de COMBRIT**Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale - 2018****Isabelle RICARD - Consultante en patrimoine naturel**

7.3.4.2. Les habitats naturels

Les projets d'aménagement induisent inévitablement la perte de terres agricoles ou naturelles.

Ce phénomène est particulièrement visible dans les zones d'extension périurbaine, où la construction de logements individuels est extrêmement consommatrice en sols cultivés ou naturels.

La disparition d'habitats naturels est renforcée par la construction de réseaux de communication nécessaires aux différents trajets notamment celui domicile-travail.

Les zones naturelles proches de l'urbanisation peuvent également subir des nuisances :

- ✓ durant les phases des travaux ;
- ✓ après la réalisation des projets d'aménagement (fréquentation, déchets, pollutions...).

Les zones urbaines ou à urbaniser localisées à proximité de zones naturelles sensibles comme les zones humides sont particulièrement vulnérables.

Impacts potentiels sur les talus et haies bocagères

En périphérie des zones d'urbanisation future, les linéaires bocagers sont à préserver.

Au sein des zones à urbaniser « AU », l'aménagement devra tenir compte au maximum des éléments bocagers. Toutefois, leur suppression reste possible pour une cohérence d'urbanisation du secteur.



Tout linéaire de talus détruit sera recréé.



Des mesures environnementales accompagnent les projets d'urbanisme situés en zone à urbaniser « AU ». Elles sont inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U. :

- bande inconstructible de 5 m en limite des talus périphériques ;
- création de talus avec plantation d'arbres et arbustes locaux en périphérie des secteurs d'urbanisation future ;
- aménagement de liaisons douces au pied des talus arborés existants.



129,4 Km.l de talus et/ ou haies ont été repérés et reportés au règlement graphique du P.L.U. de Combrit. Ils sont identifiés en élément naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Impacts potentiels sur les boisements

Les zones à urbaniser au P.L.U. engendrent la destruction de 2,17 ha de bois :

- ✓ zone 1AUhc « Route de quimper Sud », destruction de 0,36 ha de bois ;
- ✓ zone 1AUhc « Menez Noas », 0,77 ha ;
- ✓ zone 1AUia1 « rue de Kerbenoën », 0,28 ha ;
- ✓ zone 1AUi « zone d'activités de Kerbenoën », 0,76 ha ;

La zone concernée par l'extension du parc botanique « secteur Abn au P.L.U. » est actuellement occupée par 2,18 ha de bois : un bois mixte et un bois de feuillus sur les pentes du vallon du ruisseau de Kroas Hent.



Une bande boisée en bordure des zones humides est protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Elle couvre 0,69 ha dont 0,52 ha sur le secteur Abn. Elle est dominée par les feuillus et présente quelques beaux arbres âgés. Elle participe pleinement à la biodiversité et au maintien des continuités écologiques au sein du vallon du ruisseau de Kroas Hent.

Les jeunes boisements et fourrés à l'Est de l'allée cavalière seront également modifiés de manière notable par la mise en œuvre du P.L.U.. Ils sont concernés par un projet de mise en pâturage.



Ces espaces sont identifiés en élément naturel à protéger au règlement graphique du P.L.U..

La protection vise au maintien du caractère arboré en conservant les plus beaux arbres.

La commune souhaite ouvrir au public le bois mixte à l'Est du stade et de la salle omnisports et aménager un parcours sportif. Ces bois mixtes sont en EBC au P.L.U.



Le P.L.U. protège 327,83 ha de bois au titre des articles L113-1 et L121-27 du code de l'urbanisme (Espaces Boisés Classés).

7.3.4.3. Les espèces animales

De nombreuses espèces animales utilisent les milieux présents, sur les secteurs d'extension de l'urbanisation, comme site de reproduction et/ ou d'alimentation. Les projets d'aménagement engendrent donc la disparition de leurs habitats.

Le dérangement de la faune résulte principalement de trois causes :

- ✓ la destruction ou la dégradation physique des milieux naturels et agricoles ;
- ✓ le bruit généré par les engins durant les travaux ;
- ✓ la fréquentation après la réalisation des projets.

MESURES DE REDUCTION DES IMPACTS DES PROJETS D'URBANISME

Choix de la période de travaux

REMISE EN ETAT / ENTRETIEN DES FOSSES

Les travaux sur les fossés sont à réaliser fin septembre / courant octobre afin de limiter les impacts sur la faune et notamment les batraciens et odonates.

COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES

Les travaux de coupe et abattage d'arbres sont à réaliser en dehors de la période de nidification de l'avifaune du bocage qui s'étale entre mars et août.

La période la moins impactante est octobre-novembre.

OPERATION DE DEBROUSSAILLAGE

Les opérations de débroussaillage sont à réaliser en dehors de la période de reproduction de la grande majorité de la faune du bocage. La période la moins impactante est octobre-novembre.

Il faut éviter d'intervenir au printemps et en été (période de reproduction) et en plein hiver (destruction de l'habitat refuge).

7.3.4.4. Le site Natura 2000

La commune de Combrit est concernée par la Zone de Protection Spéciale (ZPS – directive oiseaux) « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odét » (n° FR5312005) qui comprend l'anse du Pouldon et l'anse de Combrit.

✓ ZONE U

Le bourg de Combrit s'est développé en arrière de l'Anse de Combrit. Toutefois, des espaces naturels majoritairement boisés forment une bande rivulaire continue. Ils constituent, ainsi, une zone tampon entre l'anse et la zone urbaine.

La zone urbaine de Keridreux s'approche également de l'Anse de Combrit. Les boisements se concentrent alors sur une fine bande rivulaire jouant le rôle primordial d'écran vert.

Ces bois sont en Espaces Boisés Classés au P.L.U..

✓ ZONE AU

4 zones à urbaniser sont situées à proximité du site Natura 2000 :

Zone à urbaniser	Zonage P.L.U.	Distance du site Natura 2000 (en m)	Milieus présents entre la zone à urbaniser et le site Natura 2000	Co-visibilité avec l'anse de Combrit
« Quelen Bihan »	2AUh	300	prairie, zone humide, boisement	non
« Ty Scoul »	1AUhc	130	prairie, bande boisée	
« Hent Bot Henez »		180	prairie, zone humide, boisement	
« Allée du Stang »		240	boisement	



Des mesures environnementales accompagnent ces projets d'urbanisme pour diminuer les impacts vis-à-vis de l'anse de Combrit. Elles visent au maintien de la trame verte et à son renforcement notamment en périphérie des futures zones urbaines (création de talus avec plantation d'arbres et arbustes locaux).

La sensibilité des zones à urbaniser au P.L.U. vis-à-vis du site Natura 2000 paraît faible.

✓ ZONE A

Des parcelles agricoles sont exploitées en arrière des espaces naturels remarquables bordant l'anse de Combrit et l'anse du Pouldon. L'activité agricole ne pose pas de problème majeur vis-à-vis des oiseaux fréquentant le site Natura 2000.

✓ ZONE N

Sur Combrit, la grande majorité du site Natura 2000 « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odét » est en secteur Ns qui couvre les espaces à préserver en application de l'article L121-23 du code de l'urbanisme et dénommés "espaces remarquables".

Le zonage du P.L.U. est donc compatible avec les objectifs de maintien, dans un état de conservation favorable, des habitats des oiseaux d'intérêt communautaire.

✓ ZONE N (EN MER)

Le site Natura 2000 « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odét » s'étend en grande partie sur le domaine public maritime.

Les espaces marins le long du littoral de Combrit sont :

- en secteur Ns maritime au P.L.U. au niveau de l'Anse du Pouldon ;
- en secteur Nm dans l'Anse de Combrit et l'estuaire de l'Odét excepté le port de Sainte-Marine et les mouillages en « Np ».

Les zones de mouillages (Np) au nord du pont de Cornouaille bordent le site Natura 2000. Elles sont le reflet de la situation existante et répondent à la demande de mouillages sur le littoral. Les impacts potentiels portent sur la dégradation de la qualité de l'eau (eaux grises et eaux noires des bateaux) et des vasières (raclement des chaînes).

	Incidences sur Natura 2000	Mesures visant à réduire les impacts
Pollution des eaux	Difficilement quantifiable Impact potentiel accentué par le caractère permanent des zones de mouillages	Règlement d'exploitation et de police du port Sensibilisation des plaisanciers
Déchets	Difficilement quantifiable	Sensibilisation des plaisanciers
Fréquentation	Par principe, les zones de mouillages engendrent une augmentation de la fréquentation du site maritime (voilier, pêche promenade...). Fréquentation sur les berges	Sensibilisation des plaisanciers
Stockage des annexes	Dégradation sur le haut de berge	Sensibilisation des plaisanciers

L'anse de Combrit accueille quelques mouillages sauvages dans le secteur de Keroulin (Nm). Une procédure de création de zone de mouillage (soumise à évaluation d'incidences au titre de Natura 2000) est en cours. L'accès aux embarcations depuis la terre ferme se fait via un sentier sur la berge. Les annexes sont stockées sur la berge. Ces usages peuvent être problématiques pour la tranquillité du site.

Cadre réglementaire :

Les autorisations d'occupation temporaire (AOT) sont délivrées par la DDTM. Tout mouillage ne possédant pas d'AOT n'est pas réglementaire.

Les mouillages (création et renouvellement) sont soumis à évaluation d'incidences au titre de Natura 2000.

✓ **LIAISONS DOUCES**

Deux types d'impacts sur le site Natura 2000 peuvent être causés par la randonnée et/ ou le VTT : le dérangement de l'avifaune et la dégradation des habitats naturels.

La présence de chien sans laisse peut être problématique, en particulier sur les prés-salés à marée haute si celui-ci y descend en pleine période d'hivernage.

Côté Combrit, aucun sentier ne longe le fond de l'anse, contrairement au côté Plomelin, rive droite, où passe le GR38a. Ce sentier passe près de la berge dans le fond de l'anse mais il s'en éloigne rapidement.

😊 L'enjeu de préservation de l'avifaune est très fort et la commune de Combrit souhaite protéger ce sanctuaire. A ce titre, des Espaces Boisés Classés protègent les boisements rivulaires.

Au nord du bourg, les sentiers ne forment pas d'itinéraires continus le long de l'anse mais le site est fréquenté. On note des traces de piétinements dans les boisements et en quelques endroits sur les berges notamment aux abords de l'ancien port. La commune souhaite aménager des sentiers pour canaliser la fréquentation et améliorer le cadre de vie des habitants.

Les sentiers à créer traversent d'une part les futures zones urbaines en s'appuyant sur les haies existantes et d'autre part les boisements en bordure de l'anse. Afin de limiter le dérangement de l'avifaune, ils sont maintenus à distance par rapport aux habitats fonctionnels des oiseaux. Ils sont en retrait de façon à limiter la co-visibilité des randonneurs depuis l'anse.

Compte tenu de sa proximité vis-à-vis des habitations, l'ancien port est particulièrement fréquenté.



L'écran vert entre la vasière et le sentier sera maintenu voire conforté.

Des panneaux pédagogiques pourraient être installés pour informer sur la sensibilité de la zone et sur le bon comportement à respecter.



Sentier existant en bordure de l'ancien port dans l'anse de Combrit



Sentier existant dans le boisement en amont de l'ancien port dans l'anse de Combrit

Le bois de Roscouré est parcouru par de nombreux chemins gérés par la CCPBS. Entre autre, le GR38A relie le bourg de Combrit au pont de Cornouaille en longeant l'Odé.

Au niveau de la pointe de Roscouré, sur les terrains du Conservatoire du littoral, il longe la berge de trop près pour assurer la complète tranquillité du site. Le Tadorne de Belon se reproduit sur ce secteur en se servant des terriers creusés dans les berges. Le dérangement induit par le GR exclut la possibilité pour le tadorne de s'y installer en reproduction.

Le P.L.U. de Combrit n'engendre pas d'incidence significative :

- ✓ **sur l'état de conservation des oiseaux d'intérêt communautaire et de leurs habitats, à court, moyen et long terme ;**
- ✓ **sur le fonctionnement écologique ZPS « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odé » (n° FR5312005).**

7.3.5. Risques naturels

7.3.5.1. Le risque « Inondation »

L'imperméabilisation des sols augmente fortement les débits aux exutoires et accentue, ainsi, le risque d'inondation.

Par exemple, le bassin versant dominant le polder est soumis à la pression de l'urbanisation qui s'est développée sur les versants surplombant le site à Sainte-Marine et sur les zones basses bordant le polder dans la partie aval à l'île Tudy et Combrit (Beg ar Fry et Le Haffond). Au fil du temps, l'imperméabilisation progressive de ces surfaces situées en amont (conséquence de l'urbanisation) a entraîné une augmentation des débits et volumes d'eau transitant dans le réseau hydraulique du polder. Le drainage des eaux superficielles dans le polder de Combrit s'est ainsi progressivement dégradé au cours du temps, conduisant à une saturation quasi-permanente des terrains du polder, la nappe phréatique affleurant le niveau du terrain naturel pendant toute la saison pluvieuse. En outre, le manque d'entretien des chenaux de drainage entraîne une diminution de leur efficacité.



Le schéma directeur des eaux pluviales est réalisé en parallèle de l'élaboration du P.L.U.. Il vise à assurer la maîtrise des ruissellements et la prévention de la dégradation des milieux aquatiques par temps de pluie.

7.3.5.2. Les risques littoraux

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) « Odet Ouest » approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2016 vaut servitude d'utilité publique, les zones réglementées figurent sur le règlement graphique du P.L.U.

Les zones réglementées du PPRL « Odet Ouest » figurent de la façon suivante au P.L.U. de Combrit :

Localisation	Zonage P.L.U.	Observations
Rives de l'Anse du Pouldon et de l'étang de Kermor	Ns majoritairement N A Ao	Les constructions du lotissement de Pen Diry se situent en zone d'aléa.
Polder et sa périphérie	Ns majoritairement N NL Nc Nih Ne UL Uhc	Le secteur Nih correspond au centre de vacances à Kerloc'h Gwen. Les zones urbaines correspondent au camping du Helles et au quartier de Pen Morvan dans l'agglomération de Sainte-Marine.
Rives de l'Odet	Ns N Uhs Ns	Les zones urbaines correspondent aux constructions sur la frange littorale de l'agglomération de Sainte-Marine.



Le P.L.U. ne prévoit aucune zone à urbaniser « AU » dans une zone réglementée au titre des risques naturels (zone « Rouge hachuré noir, zone « Rouge », zone « Orange », zone « Bleu »).

7.3.6. Cadre de vie

7.3.6.1. Les chemins creux

La commune de Combrit est parcourue par de nombreux chemins, certains sont balisés et empruntés par des randonneurs.



Les chemins bordés de talus ou de haies ont été valorisés dans le projet de P.L.U..

En effet, les talus et haies des chemins creux ont été inscrits en éléments naturels à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Les chemins creux forment un héritage d'activités agricoles traditionnelles, contribuent au maintien de la biodiversité et participent à la qualité du cadre de vie.



Chemin creux bordant la zone humide au cœur de bourg de Combrit



Chemin creux vers Kerjegu (Anse de Combrit)

7.3.6.2. Les liaisons douces

La commune souhaite maintenir et développer les continuités piétonnes entre les différents quartiers. Au nord du bourg de Combrit, les liaisons douces au P.L.U. visent à établir une continuité piétonne en arrière de l'Anse de Combrit.

Au niveau du village de Kroas Hent, les liaisons douces convergent vers le futur espace vert public projeté au niveau de l'ancienne carrière. Elles permettent également la connexion avec le chemin, au sud, rejoignant le bourg de Combrit.



47,9 kilomètres de cheminements doux sont identifiés sur le règlement graphique du P.L.U. et protégés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.



3,8 kilomètres de cheminements doux à créer sont identifiés sur le règlement graphique du P.L.U. au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.



Des cheminements piétons à créer au sein des zones à urbaniser sont inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation.

7.3.6.3. Les espaces verts publics

Les espaces verts sont majoritairement en secteur NL au P.L.U..



La commune projette l'aménagement d'un espace vert au cœur du village de Kroas Hent.

7.3.6.4. Les espaces naturels ouverts au public

La zone humide du bourg est en NL au P.L.U.. La commune souhaite réhabiliter et mettre en valeur cet espace naturel.

Ce site d'environ 3 ha est propriété communale. L'ouverture au public se fera par le biais d'aménagement de cheminement doux.



Zone humide au cœur de bourg

La commune souhaite également ouvrir au public le bois mixte à l'Est du stade et de la salle multifonctions (zone N). L'aménagement d'un parcours sportif est projeté.

7.4. LES MESURES ENVIRONNEMENTALES

7.4.1. Mesures de réduction de consommation d'espace

Comparativement au P.O.S, les zones humides sont restituées aux espaces naturels pour répondre à la problématique de leur préservation, par exemple :

- au Nord de l'agglomération de Combrit, les zones humides vers Ty Scoul ;
- au Sud de l'agglomération de Combrit, les zones humides vers Croas Ver.

A l'entrée de l'agglomération de Sainte-Marine, une zone d'urbanisation future le long de la rue de l'Odét a été écartée. Ces espaces sont en zone naturelle au P.L.U. et les bois sont en Espaces Boisés Classés. Ce site est situé dans la ZNIEFF de type 2 « vallée de l'Odét » qui s'étend sur un vaste périmètre (2 611 ha). Cette dernière couvre environ 274 ha sur le territoire de Combrit. Elle est essentiellement composée des espaces naturels sur la pointe de Combrit, les rives de l'Odét et l'anse de Combrit. Elle comprend également la frange littorale de Sainte-Marine, les habitations au niveau de la rue Xavier Grall (au nord du bourg de Combrit) et les habitations vers l'anse de Kerjegu.

Le SCoT Ouest Cornouaille identifie les ZNIEFF en réservoirs de biodiversité et interdit l'urbanisation dans les réservoirs de biodiversité.

De plus, l'entrée de Sainte-Marine est marquée par des habitations construites le long de la rue de l'Odét. Le développement urbain linéaire le long de cette voie dégrade les continuités écologiques et le paysage.

Les espaces non bâtis le long de la rue de l'Odét sont majoritairement occupés par des fourrés qui forment des zones favorables à la faune bocagère (reproduction, refuge). Il est à noter également la présence de haies bocagères et de l'allée remarquable de Keriell (talus arborés en très bon état de conservation, arbres remarquables).



Fourré le long de la rue de l'Odét



Haies remarquables en bordure de l'allée de Keriell



Haie bocagère et chemin le long de la rue de l'Odét

7.4.2. Mesures de réduction des dépenses énergétiques

De tous les secteurs économiques, celui du bâtiment est le plus gros consommateur d'énergie en France (42,5 % de l'énergie finale totale) et génère 23 % des émissions de gaz à effet de serre (GES). Il convient de promouvoir au sein de chaque opération urbaine ou de chaque opération de construction une certaine innovation architecturale et environnementale, au travers des démarches telles que la Haute Qualité Environnementale (H.Q.E), la basse consommation (B.B.C.) ou l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (A.E.U).

Les règlements de lotissements peuvent donner les principes à suivre sur :

- ✓ l'implantation des bâtiments : éloigner les bâtiments des masques d'hiver identifiés et les rapprocher des masques d'été pour bénéficier de l'ombre produite ;
- ✓ l'orientation des bâtiments : la bonne maîtrise des apports solaires peut représenter un gain gratuit de 15 à 20 % de besoins d'énergie (orientation Nord/Sud à privilégier) ;
- ✓ la consommation énergétique maximale de 50 kWh/m²/an (respect de la réglementation thermique RT 2012) ;
- ✓ le choix des matériaux : par exemple, l'interdiction des clôtures en PVC ;
- ✓ le recyclage des eaux pluviales : incitation voire obligation d'installer des systèmes de récupération...



Hameau de Keridreux : clôture peu qualifiante à l'entrée du quartier



Ru an Alarc'h (vers l'allée Bonèze) : traitement paysager qualifiant le quartier

7.4.3. Mesures pour la protection de la ressource en eau

7.4.3.1. La protection des cours d'eau et des zones humides

Les cours d'eau permanents (25,876 Km.l) sont protégés au titre de l'article R.151-43 4° du code l'urbanisme (continuités écologiques).

Les zones humides sont protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (élément naturel à protéger). La trame « zones humides » au P.L.U. couvre 394,57ha.

7.4.3.2. L'assainissement des eaux usées

L'assainissement collectif permet de mieux protéger la qualité des eaux de la Baie de Bénodet tant d'un point de vue apport de nitrates (algues vertes) que d'un point de vue bactériologique (qualité des eaux de baignade).

D'une façon générale, les travaux de raccordement des eaux usées à la station d'épuration assureront une meilleure préservation de la qualité des eaux.

7.4.3.3. La gestion des eaux de pluie

Des mesures à la parcelle ou par projet global (bassin de rétention) permettent de contrôler les eaux pluviales en les tamponnant et en les dépolluants en bonne partie.

La gestion des eaux pluviales repose sur les procédés suivants :

- ✓ la collecte : généralement dimensionnés pour une pluie de période de retour 10 ans, les collecteurs permettent une évacuation rapide des eaux pluviales ;
- ✓ le stockage : cette solution consiste à écrêter les pointes d'orages, à les stocker dans un ou plusieurs ouvrages afin de restituer à l'aval un débit compatible avec la capacité totale d'évacuation de l'exutoire ;
- ✓ l'infiltration : cette solution consiste à évacuer les eaux de ruissellement dans le sous sol, lorsque la nature des terrains le permet ;
- ✓ la récupération et la réutilisation des eaux pluviales : cette solution consiste à récupérer et réutiliser les eaux pluviales à l'extérieur et à l'intérieur du bâtiment.

Diverses techniques sont utilisées :

- ✓ les bassins de retenue (bassin tampon, parking stockant...) : les eaux de ruissellement y sont stockées avant d'être évacuées vers un exutoire de surface ;
- ✓ les noues : ces fossés larges et peu profonds formés par des rives en pente douce permettent de collecter les eaux de pluie par l'intermédiaire d'une canalisation ou directement après ruissellement de surfaces adjacentes. Les débits écrêtés sont par la suite dirigés vers un exutoire ;
- ✓ les bassins d'infiltration : les eaux de ruissellement sont infiltrées dans le sol après un stockage préalable permettant une décantation ;
- ✓ les noues d'infiltration : les eaux de ruissellement collectées sont évacuées par infiltration dans le sol.
- ✓ les systèmes de récupération et d'utilisation des eaux pluviales présentant un certain nombre de points techniques imposés par l'arrêté du 21 août 2008.

Les principes de stockage et d'infiltration permettent d'adapter les investissements au rythme de l'urbanisation. Par ailleurs, ces solutions limitent l'impact polluant des eaux de ruissellement grâce au phénomène de décantation. Les bassins de retenue ou d'infiltration peuvent être valorisés (parc ...).

La technique de récupération et d'utilisation des eaux pluviales optimise la gestion de la ressource et maîtrise les consommations d'eau potable. Cette démarche, qui est un des piliers du développement durable s'articule autour de trois axes :

- ✓ environnemental (préservation de la ressource) ;
- ✓ économique (diminution de charge de production et de traitement des eaux) ;
- ✓ social (augmentation du pouvoir d'achat des consommateurs).

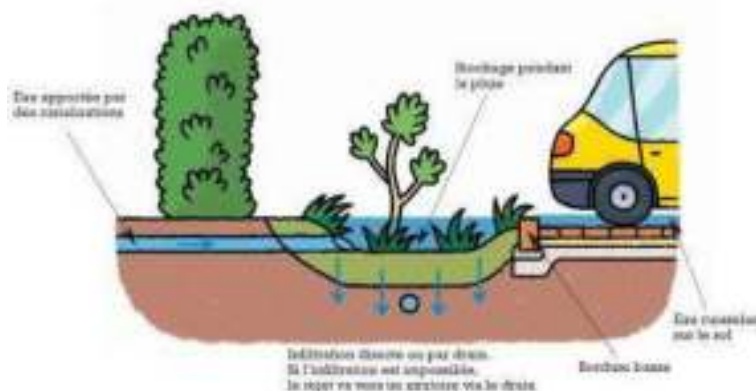
Une gestion intégrée des eaux pluviales passe par des systèmes plus naturels que les caniveaux en béton et les réseaux enterrés.

Au-delà de l'intérêt pour la biodiversité, les systèmes alternatifs apportent une réelle plus-value paysagère et améliore le cadre de vie des habitants.

- ❖ Les opérations qui répondent à une démarche globale et innovante pour la gestion des eaux de ruissellement peuvent être subventionnées par l'agence de l'eau Loire Bretagne.

Noues et fossés

Le stockage de l'eau de pluie se fait dans une dépression du terrain, un peu à la manière d'un ruisseau. Le linéaire épouse la nature du terrain en s'adaptant à son relief. Sa forme peut donc être variée mais la pente longitudinale ne doit pas excéder 0,5 % sans quoi la rétention se ferait mal.



Bassins de rétention paysagers

Les bassins de rétention sont destinés à récupérer les eaux de pluie et de ruissellement des zones imperméabilisées.

Afin de valoriser leur potentiel écologique, certaines règles sont à prévoir lors de leur implantation :

- ✓ privilégier les bassins d'infiltration perméables ;
- ✓ prévoir une dépression sous le niveau de l'exutoire afin de maintenir une zone en eau ;
- ✓ profiler les bords des bassins en pente douce afin de permettre l'installation de la végétation et de rendre les bassins plus attractifs pour la faune.
- ✓ planter une végétation herbacée hygrophile constituée par des espèces locales comme la Baldingère *Phalaris arundinacea*, la Consoude officinale *Symphytum officinale*, l'Epiaire des marais *Stachys palustris*, l'Eupatoire chanvrine *Eupatorium cannabinum*, l'Iris faux-acore *Iris pseudacorus*, l'Epilobe à petites fleurs *Epilobium parviflorum*, l'Epilobe hirsute *Epilobium hirsutum*, la Salicaire *Lythrum salicaria*...
- ✓ gérer ces espaces de façon à laisser s'exprimer la végétation (fauche tardive).

Par exemple, les eaux des toits et des zones imperméables d'un quartier résidentiel sont récupérées par des noues. Le surplus est infiltré par un bassin sec paysager utilisé en tant qu'espace vert en dehors des grands épisodes pluvieux.

Structures poreuses

Les structures poreuses sont des revêtements de sol permettant aux eaux pluviales de s'infiltrer là où elles tombent. Ces techniques réduisent de façon conséquente les quantités d'eau provenant du ruissellement.

EXEMPLES DE
MATÉRIELS MODULAIRES



Paré en béton poreux



Paré en béton avec ouvertures de drainage



Dalles de gazon

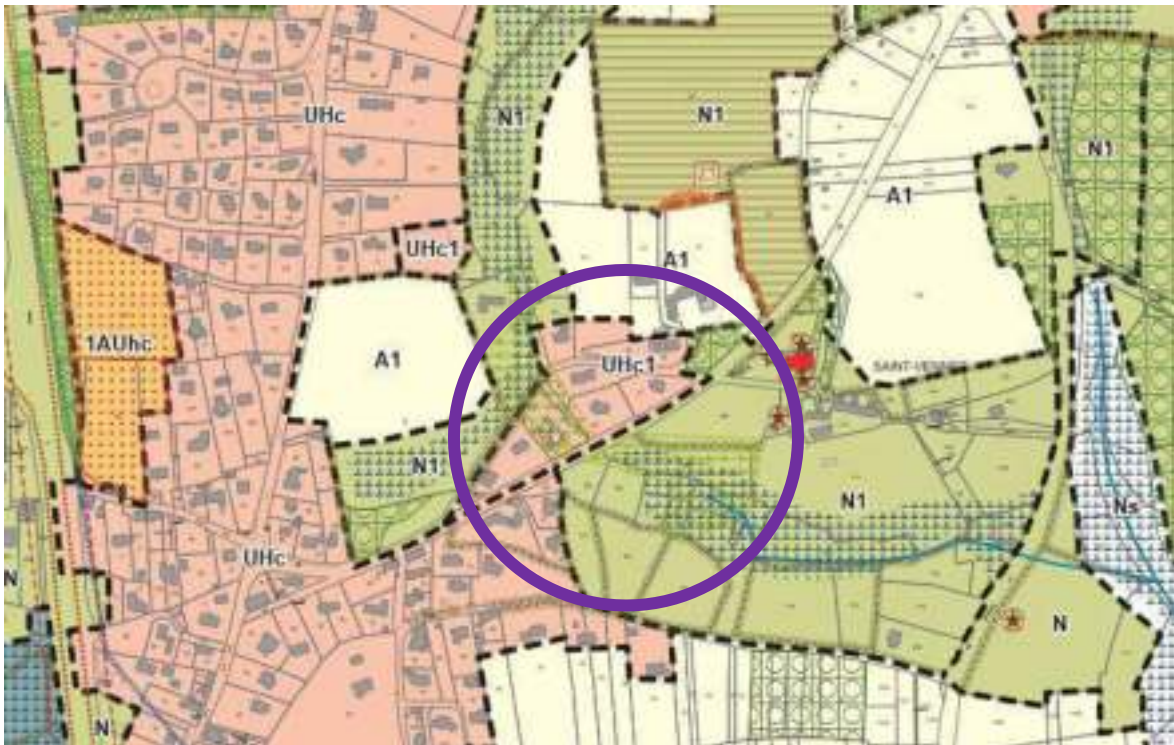
7.4.4. Mesures pour le maintien de la biodiversité

7.4.4.1. Les continuités écologiques



Maintien des connexions écologiques entre les zones humides

L'exemple des zones humides de part et d'autre de la rue de la Clarté



Extrait du règlement graphique du P.L.U. en date du 19 janvier 2018, Geolitt

La rue de la Clarté permet de relier Kergroas à Menez Noas localisé à l'extrémité Sud de l'agglomération de Combrit.

Les habitations le long de la rue de la Clarté fragilisent les connexions de l'amont (Croas Ver) vers l'aval (polder).

Afin de maintenir les continuités écologiques, le ruisseau et ses espaces rivulaires sont identifiés, de part et d'autre de la rue de la Clarté, au règlement graphique au titre de l'article R151-43 4° alinéa du code de l'urbanisme.

La protection du ruisseau, du plan d'eau et du jardin arboré au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (éléments naturels ou paysagers à protéger) permet également de conforter la protection des connexions amont - aval.

COULEE VERTE DE LA CLARTE



Commune de **COMBRIT**

Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale - 2018

Isabelle **RICARD** - Consultante en patrimoine naturel



Maintien des connexions écologiques entre les zones humides

L'exemple des zones humides de Ty Scoul



Extrait du règlement graphique du P.L.U. en date du 19 janvier 2018, Geolitt

Les zones humides de Ty Scoul sont insérées dans l'urbanisation au Nord-Ouest de l'agglomération de Combrit.

Les continuités écologiques identifiées au règlement graphique au titre de l'article R151-43 4° alinéa du code de l'urbanisme visent à diminuer l'effet d'enclavement des zones humides de Ty Scoul dans l'urbanisation future et à maintenir les connexions entre les zones humides de Ty Scoul et les zones humides alentours.

La première coulée verte comprend le vallon du ruisseau de Ty Scoul pour maintenir les continuités écologiques de l'amont vers l'aval.

La seconde coulée verte comprend le bois de feuillus (au cœur de la zone 2AUh Trevennec) et les haies sur talus et leurs ourlets herbeux pour maintenir les continuités écologiques vers les espaces naturels des rives de l'Anse de Combrit où des prairies humides sont présentes en lisière des bois.

COULEES VERTES DE TY SCOUL



Commune de **COMBRIT**

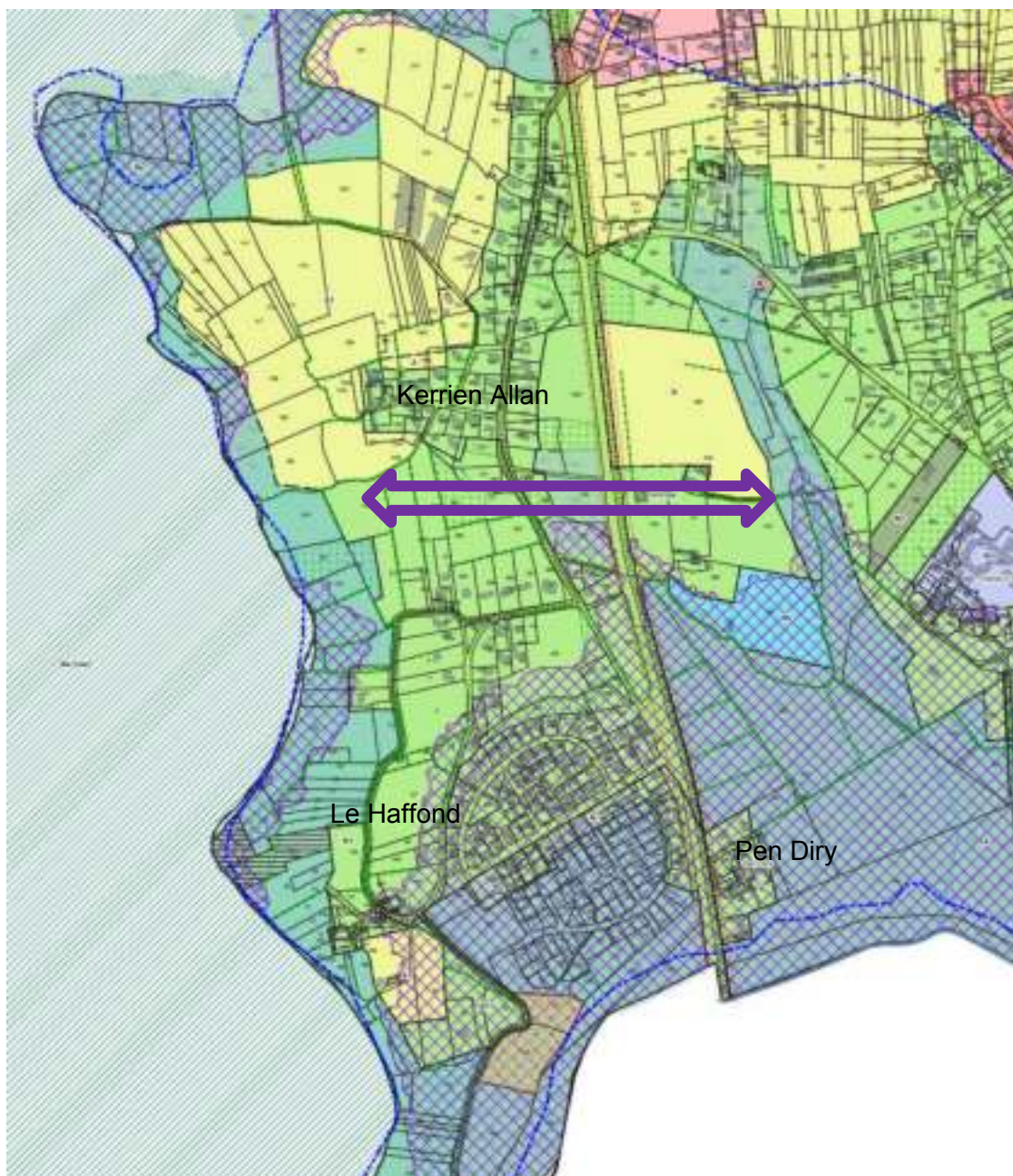
Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale - 2018

Isabelle **RICARD** - Consultante en patrimoine naturel



Maintien des continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité

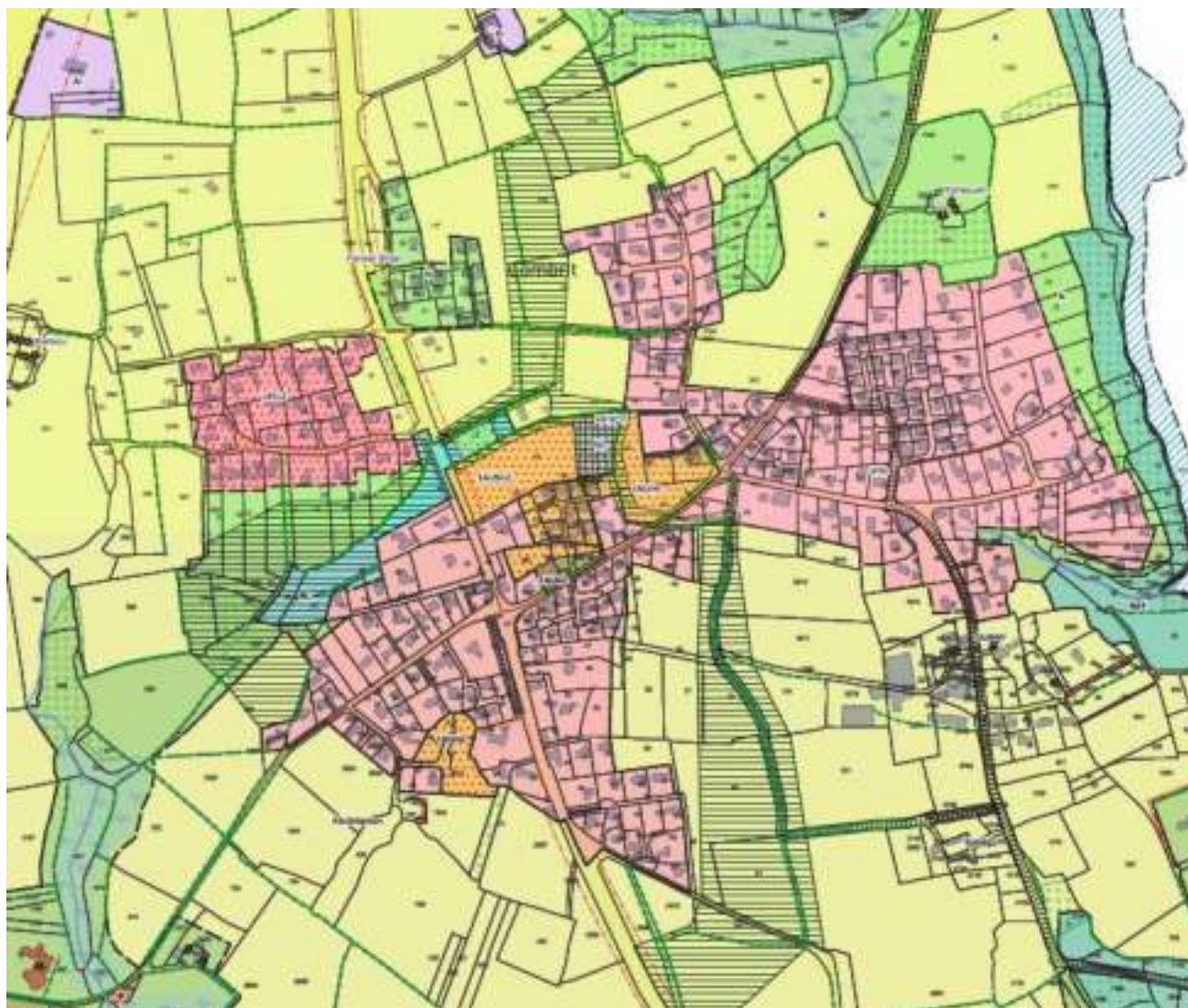
L'exemple des connexions biologiques de part et d'autre de la route de l'Ile Tudy



Extrait du règlement graphique du P.L.U après la modification simplifiée n° 1 approuvée le 2 avril 2025

Entre Kerbenoën et Pen Diry, l'étalement urbain le long des voies entraîne la fragmentation du territoire.

Au P.L.U., la zone naturelle N interdit toute nouvelle construction vers le Haffond et Pen Diry. Elle protège également le bocage localisé entre les constructions le long de la route du Haffond et Kerrien Allan. Ces espaces non bâtis permettent des communications biologiques entre les rives naturelles de l'anse du Pouldon et le polder.

**Maintien des continuités écologiques au sein du village de Kroas Hent**

Extrait du règlement graphique du P.L.U après la modification simplifiée n° 1 approuvée le 2 avril 2025

Les coulees vertes au sein du village de Kroas Hent ont pour objectifs de limiter l'effet de coupure de l'urbanisation sur le plateau agricole et en tête du vallon du ruisseau de Kroas Hent (affluent du ruisseau du Pouldon).

Ces coulees vertes sont localisées sur le règlement graphique par une trame spécifique et protégées au titre de l'article R151-43 4° alinéa du code de l'urbanisme.

Les aménagements devront être conçus de façon à ce que les jardins ou les espaces publics se trouvent au niveau des coulees vertes. Les clôtures ne devront pas nuire au déplacement de la faune : clôtures végétales sans grillage, murets en pierres sèches.

COULEES VERTES DE KROAS HENT



Commune de COMBRIT

Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale - 2018

Isabelle RICARD - Consultante en patrimoine naturel

7.4.4.2. La protection des talus et/ou des haies

La protection des talus et/ ou haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme participe pleinement à la préservation de la biodiversité et de la ressource en eau.



Pour aller plus loin

Linéaires bocagers : LES TRAVAUX SOUMIS A DECLARATION PREALABLE

Sont soumis à déclaration préalable :

- ARASEMENT DE TALUS

- COUPE A BLANC

- OPERATIONS D'ENTRETIEN ET/ OU D'EXPLOITATION SUIVANTES :

- Recépage d'une haie bocagère ancienne (+ de quinze ans) :
 - action de sectionner un arbre ou un ensemble de brins de façon à former une cépée
 - objectif : récolter du bois de chauffage ou des piquets de clôture en rabattant au plus bas la souche
- Recépage d'une haie buissonnante :
 - objectif : renouveler la strate arbustive
- Balivage :
 - sélection d'un brin généralement dans une cépée afin de conduire celui-ci en arbre de haut jet
 - consiste à sélectionner des rejets vigoureux issus de cépées en choisissant un intervalle idéal de huit mètres entre les tiges sélectionnées
 - objectif : produire du bois d'œuvre et/ ou du bois de chauffage



Pour aller plus loin

Linéaires bocagers : LES TRAVAUX NON SOUMIS A DECLARATION PREALABLE

L'entretien du bocage suivant n'est pas soumis à déclaration préalable :

- Coupe prévue par un plan de gestion « bocage »
 - Mesure Agro-Environnementale et Climatique - MAEC « entretien du bocage »
- Taille de formation :
 - opération qui vise à former l'axe d'un arbre
 - consiste à supprimer toutes les branches vigoureuses verticales concurrençant la flèche (fourche en cime, branches latérales vigoureuses)
 - objectif : produire du bois d'œuvre
- Élagage :
 - coupe des branches basses d'un arbre, en conservant un bourrelet cicatriciel
 - consiste à enlever progressivement les branches du tronc formé par les tailles de formation, sur une hauteur n'excédant pas le tiers de la hauteur de l'arbre
 - objectif : produire du bois de chauffage ou du bois d'œuvre ou limiter l'emprise (au champ) (faciliter le passage d'engin...)
- Recépage d'une haie récente (- de 15 ans) :
 - consiste à rabattre le jeune plant à 3 ou 5 centimètres du sol afin d'obtenir des rejets issus de souche ou des drageons

- objectif : densifier le bourrage végétal de la haie et obtenir un bon gainage des arbres de haut jet
- Emondage :
 - coupe de la totalité des branches, en conservant un bourrelet cicatriciel. Une branche sommitale peut être gardée (tire-sève).
 - objectif : récolter des branches pour le bois de chauffage (bûches, fagots ou plaquettes)



Pour aller plus loin

L'INSCRIPTION DE HAIES BOCAGERES DANS L'ESPACE PUBLIC

Sur les parcelles à bâtir de petite surface, les talus arborés ne restent généralement pas en l'état. Les talus peuvent être dégradés par l'installation de clôture ou muret en parpaing. Les arbres sont souvent taillés voire coupés par crainte de chute, manque de lumière...



Kroas Hent



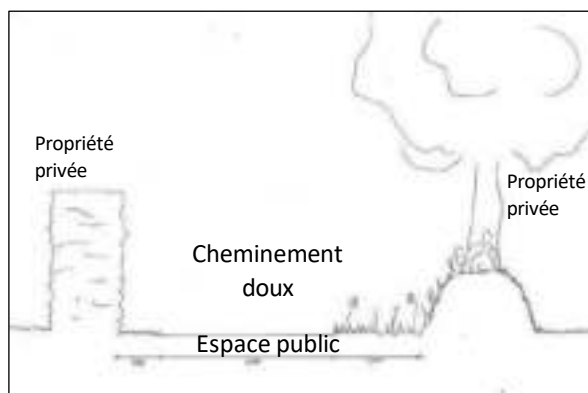
Quartier rue Xavier Gral (Combrit)

Afin de pérenniser leur maintien au sein des futures zones urbanisées, les talus arborés en bordure des liaisons douces créées peuvent être inscrits dans l'espace public.

Une première solution consiste à arrêter la limite de propriété au milieu du talus afin d'inscrire les arbres dans l'espace public. Leur gestion est donc assurée par la commune de Combrit.

Selon la configuration et la surface des parcelles à bâtir, une autre solution consiste à inscrire l'ensemble du talus dans l'espace public et, si possible, de :

- ✓ maintenir un pied de talus enherbé, sur un mètre minimum, au droit des haies ;
- ✓ créer un cheminement pour les piétons le long de ces ourlets enherbés.



Sentier dans le prolongement de la rue Saint-Tual

7.4.4.3. La protection des boisements

Espaces Boisés Classés

327,83 ha d'Espaces Boisés Classés sont protégés au P.L.U. de Combrit au titre des articles L113-1 et L121-27 du code de l'urbanisme.

Éléments naturels à protéger

6,46 ha de bois significatifs sont inventoriés en élément naturel à protéger dans le projet de P.L.U. de Combrit.

Les prescriptions au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont les suivantes.

1. Le bosquet de feuillus vers l'ancienne carrière à Kroas Hent (0,19 ha)
Zonage P.L.U. : NL
Il est à protéger pour son intérêt paysager et son rôle d'écran vert entre l'habitation existante et la liaison douce projetée en bordure de la RD144.
Il se situe en tête de vallon du ruisseau de Kroas Hent et participe au maintien de la trame verte à l'entrée du village de Kroas Hent.
2. La bande boisée au nord du parc botanique de Cornouaille (0,69 ha)
Zonage P.L.U. : Abn
Comparativement au P.O.S. en vigueur, le parc botanique de Cornouaille a été déclassé. Les boisements autour du parc botanique ont également été déclassés en vue de son extension.
Une bande boisée en bordure des zones humides est inventoriée en élément de paysage à protéger. Elle est située sur les pentes du vallon du ruisseau de Kroas Hent. Elle est dominée par les feuillus et présente quelques beaux arbres âgés. Elle participe pleinement à la biodiversité et au maintien des continuités écologiques au sein du vallon du ruisseau de Kroas Hent.
Ces milieux boisés en bordure de zones humides forment des zones refuge, d'alimentation ou de reproduction pour de nombreuses espèces du bocage. Parmi les amphibiens, on peut citer la Salamandre tachetée, le Crapaud épineux, la Grenouille rousse...
Prescriptions au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (élément naturel à protéger) :
 - Conserver le caractère naturel
 - Maintenir le caractère arboré de la bande boisée notamment en privilégiant les quelques beaux arbres en place
 - Ne pas installer de clôture en fond de vallon (en limite de la zone naturelle « N »)Le projet s'oriente vers le maintien du boisement actuel sur le pourtour de la zone d'extension.
3. Les boisements en arrière de l'ancien port dans l'anse de Combrit (0,73 ha)
Zonage P.L.U. : NS
Comparativement au P.O.S. en vigueur, les boisements sont déclassés car la commune envisage l'aménagement de sentiers sur le site.
Prescriptions au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (élément naturel à protéger) :
 - Maintenir le caractère arboré et notamment les arbres âgés
4. Le bosquet de feuillus vers Korniguelou (0,10 ha)
Zonage P.L.U. : N
Il est à protéger notamment parce qu'il participe au maintien de la trame verte en milieu urbain.
De plus, il est situé en tête de vallon (ruisseau alimentant l'anse du Pouldon).
5. Les bandes boisées le long de la route de l'Île Tudy (0,81 ha)
Zonage P.L.U. : 1AUhc, 1AUj, N
Elles sont à protéger compte tenu de leur fort rôle paysager. Elles forment un écran vert vis-à-vis des futures constructions de la zone d'activités de Kerbenoën et à Menez Noas.

Elles permettent le maintien d'un corridor linéaire dans un secteur touché par l'étalement urbain.
Elles sont soit existantes, soit à conforter soit à créer (plantation d'essences locales).

6. Les jeunes boisements et fourrés à l'Est de l'allée cavalière (3,39 ha)

Zonage P.L.U. : N

Les parcelles concernées par le projet de mise en pâturage sont inventoriées en élément de paysage à protéger. Le déclassement concerne 0,69 ha de jeunes boisements et fourrés.

Prescriptions au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Maintenir le caractère arboré en conservant les plus beaux arbres (notamment les chênes)

7. La bande boisée au Nord de Kerguillec (0,23 ha)

Zonage P.L.U. : A

Elle est à préserver car elle masque les bâtiments agricoles depuis la rue de l'Odét.

De plus, elle s'inscrit dans un maillage bocager.

8. Le bois du Helles (0,32 ha)

Zonage P.L.U. : UHc

Comparativement au P.O.S. en vigueur, le bois du Helles est déclassé compte tenu de l'urbanisation sur sa partie Sud. La partie Nord (en zone U) est inventoriée en élément de paysage à protéger.

Prescriptions au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- Concevoir un projet d'urbanisme compatible avec le maintien du caractère arboré du site

7.4.4.4. Les règles de plantations

→ Ne pas planter de plantes exotiques envahissantes

La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne a été établie par le Conservatoire Botanique National de Brest et approuvée par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel.

Les espèces citées ci-après et extraites de la liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne peuvent notamment être rencontrées sur les talus.

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Caractère envahissant
Ail à trois angles	<i>Allium triquetrum</i> L.	plante invasive avérée portant atteinte à la biodiversité
Balsamine de l'Himalaya	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	plante invasive avérée portant atteinte à la biodiversité
Berbéris épine vinette	<i>Berberis darwinii</i> Hook	plante montrant une tendance à développer un caractère envahissant en milieu fortement anthropisé
Buddleia	<i>Buddleja davidii</i> Franch.	plante invasive potentielle
Chalef à feuilles étroites	<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	plante n'étant pas considérée comme invasive dans la région, mais connue comme telle dans des régions à climat proche
Cinénaire maritime	<i>Senecio cineraria</i> DC	plante invasive avérée portant atteinte à la biodiversité
Cotonéaster de Simons	<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker	plante invasive potentielle
Cotonéaster rampant	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	plante invasive potentielle

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Caractère envahissant
Croscomia	<i>Croscomia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	plante montrant une tendance à développer un caractère envahissant en milieu fortement anthropisé
Faux vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	plante invasive potentielle
Griffe de sorcière	<i>Carpobrotus acinaciformis</i> / <i>edulis</i>	plante invasive avérée portant atteinte à la biodiversité
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i> Asch. & Graebn.	
Laurier cerise	<i>Prunus laurocerasus</i> L.	
Laurier sauce	<i>Laurus nobilis</i> L.	plante en voie de naturalisation, ayant tendance à envahir les milieux naturels
Renouée du japon	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	plante invasive avérée portant atteinte à la biodiversité
Renouée de Sakhaline	<i>Reynoutria sachalinensis</i> / <i>x bohemica</i>	
Renouée de l'Himalaya	<i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W.Meissn.	
Rhododendron pontique	<i>Rhododendron ponticum</i> L.	
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	plante invasive potentielle
Séneçon en arbre	<i>Baccharis halimifolia</i> L.	plante invasive avérée portant atteinte à la biodiversité

→ **Ecarter les plantes ornementales à forte production végétative**

Il est primordial d'éviter les espèces à forte production végétative afin de limiter les tailles d'entretien et les allers-retours à la déchetterie.

Ainsi, les plantes ornementales suivantes sont fortement déconseillées : thuyas, lauriers, bambous, Cyprès de Leyland.

→ **Eviter la plantation de haie mono-spécifique**

→ **Intégrer dans la haie au moins une plante locale afin de favoriser la biodiversité**



Plantations : le choix des essences locales

Afin de favoriser la biodiversité, les plantations doivent s'orienter vers des haies fonctionnelles d'un point de vue écologique.

Il convient de **choisir des essences locales** adaptées à leur milieu.

La structure de la haie créée est très importante pour de nombreuses espèces et en particulier les oiseaux. Pour plus de biodiversité, il est intéressant de **planter une haie tristrate** avec une strate herbacée, une strate arbustive et une strate arborescente. Par exemple, une strate arbustive dense offre nourriture et refuge pour la faune du bocage (Noisetier, Fusain d'Europe...).

La **diversité des essences plantées** est également garante de biodiversité.

Les espèces à baies comme la Bourdaine, le Cornouiller sanguin, le Fusain d'Europe, le Sureau noir apportent d'importantes ressources alimentaires notamment pour les passereaux.

Les essences mellifères qui attireront les insectes pollinisateurs sont également à favoriser : Tilleul, Chèvrefeuille des bois, Bruyère cendrée, Arbousier, Troène...

Il est également intéressant d'avoir des arbres au feuillage persistant ou semipersistant l'hiver comme le Charme, le Troène ou le Houx créant un bon couvert pour abriter la faune.

Au niveau de la strate herbacée, des jachères fleuries composées de plantes annuelles, bisannuelles ou pérennes d'espèces sauvages peuvent être semées.

La gestion extensive des ourlets herbeux situés au pied des haies est garante de la biodiversité. Il convient donc de limiter l'entretien au strict minimum nécessaire.

Les plantes listées ci-après sont des espèces locales adaptées aux talus à privilégier pour les plantations.

Arbres

Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz	Feuillage caduque	Intérêts faunistiques majeurs Oiseaux
Charme	<i>Carpinus betulus</i> L.	Feuillage semi-persistant	Petits mammifères
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i> L.	Feuillage caduque	Invertébrés, mammifères, oiseaux
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i> L.	Feuillage caduque	Insectes butineurs
Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i> L.	Feuillage caduque	
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i> L.	Feuillage caduque	
Merisier	<i>Prunus avium</i> L.	Feuillage caduque	Insectes butineurs, oiseaux
Néflier commun	<i>Mespilus germanica</i> L.	Feuillage caduque	Oiseaux
Noyer	<i>Juglans regia</i> L.	Feuillage caduque	
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i> Mill.	Feuillage caduque	Insectes butineurs, oiseaux

Arbustes

Bourdaine	<i>Frangula alnus</i> Mill.	Feuillage caduque	Intérêts faunistiques majeurs Insectes butineurs, oiseaux
Buis	<i>Buxus sempervirens</i> L.	Feuillage persistant	Insectes butineurs
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i> L.	Feuillage caduque	Insectes butineurs, oiseaux
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i> L.	Feuillage persistant	Insectes butineurs, oiseaux
Houx	<i>Ilex aquifolium</i> L.	Feuillage persistant	Insectes butineurs, oiseaux
Noisetier	<i>Corylus avellana</i> L.	Feuillage caduque	Insectes butineurs, mammifères
Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i> L.	Feuillage caduque	Insectes butineurs, oiseaux
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i> L.	Feuillage caduque	Insectes butineurs, oiseaux
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i> L.	Feuillage semi-persistant	Insectes butineurs, oiseaux
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i> L.	Feuillage caduque	Insectes butineurs, oiseaux

Arbrisseaux

Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link	Feuillage caduque	Insectes butineurs
Eglantier	<i>Rosa canina</i> L.	Feuillage caduque	Insectes butineurs, oiseaux

Sous-arbrisseaux

Bruyère cendrée	<i>Erica cinerea</i> L.	Feuillage persistant	Insectes butineurs
Callune commune	<i>Calluna vulgaris</i> (L.) Hull	Feuillage persistant	Insectes butineurs

Quelques plantes sauvages méditerranéennes peuvent venir agrémenter les haies :

Arbustes

Arbousier commun	<i>Arbutus unedo L.</i>	Feuillage persistant	Insectes butineurs, oiseaux
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas L.</i>	Feuillage caduque	Insectes butineurs, oiseaux
Filaire à feuilles étroites	<i>Phillyrea angustifolia L.</i>	Feuillage persistant	
Nerprun alaterné	<i>Rhamnus alaternus L.</i>	Feuillage persistant	Insectes butineurs, oiseaux
Viorne tin	<i>Viburnum tinus L.</i>	Feuillage persistant	Insectes butineurs

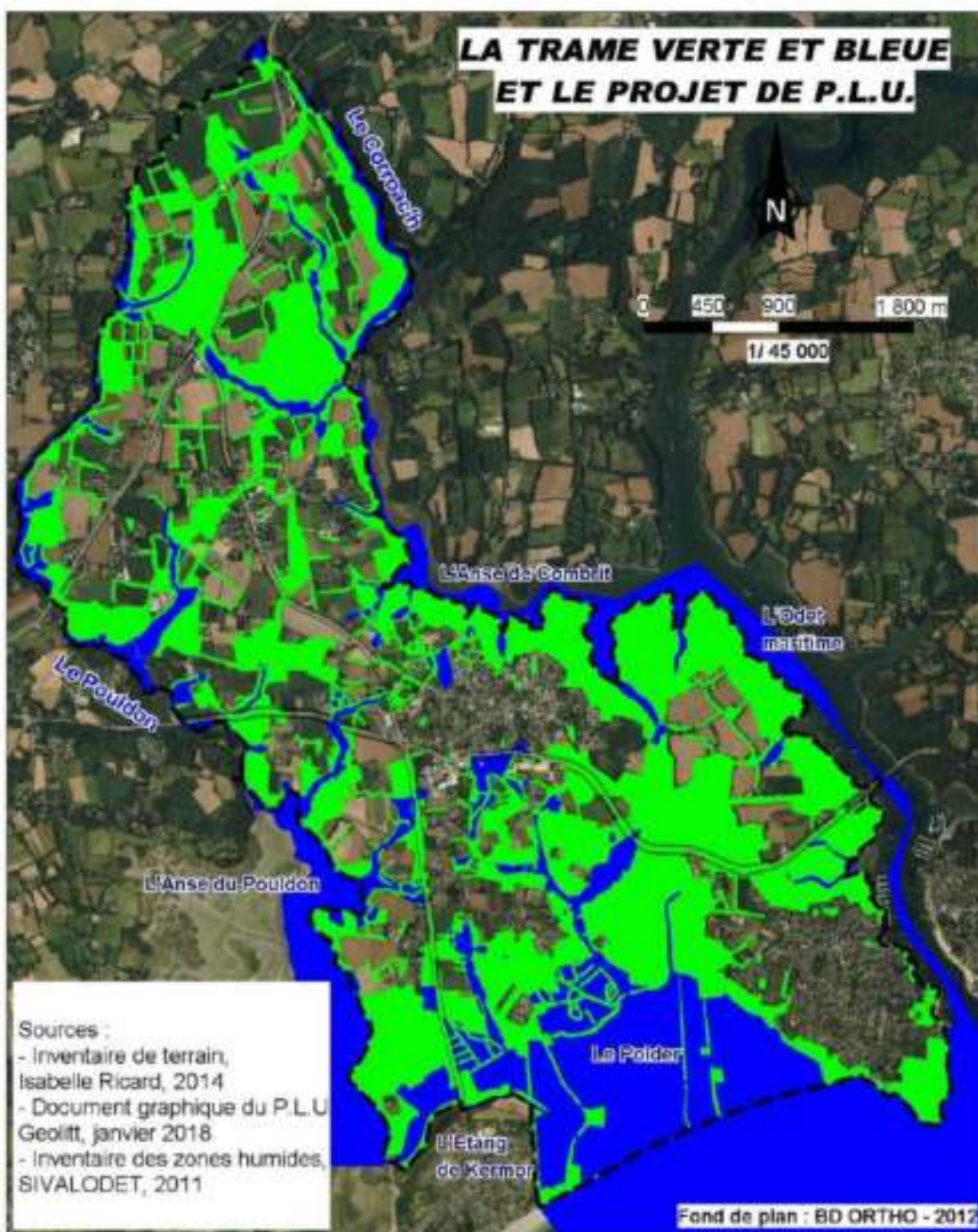
→ Favoriser les variétés horticoles mellifères

De nombreuses variétés horticoles utiles à la petite faune peuvent être plantées en accompagnement :

- ✓ **arbres** fruitiers
- ✓ **arbustes à feuillage caduque** : Amélanchier, Cornouiller blanc (Insectes butineurs, oiseaux), Deutzias (Insectes butineurs), Hortensia (Insectes butineurs), Kolkwitzia, Lila, Noisetier pourpre, Millepertuis (Insectes butineurs), Physocarbe à feuilles d'obier (Insectes butineurs), Rosiers (Insectes butineurs, oiseaux), Weigelia ;
- ✓ **arbustes à feuillage persistant** : Azalées, Coronille, Camélia, Oranger du Mexique (Insectes butineurs), Photinia (Insectes butineurs), Véroniques arbustives, Viorne...
- ✓ **arbrisseaux** : Cassis-Fleur, Ciste, Sauges, Fuchsia...
- ✓ **plantes grimpantes** : Chèvrefeuille, Clématite (Insectes butineurs, oiseaux)...

Les mesures pour le maintien de la biodiversité sont à inscrire dans les futurs règlements de lotissements, à savoir :

- 1 – Conserver les talus
- 2 – Maintenir le caractère arboré des talus
- 3 – Respecter les règles de plantations
 - Ne pas planter de plantes exotiques envahissantes
 - Ne pas planter de plantes ornementales à forte production végétative
 - Eviter la plantation de haie mono-spécifique
 - Intégrer dans la haie ou le massif au moins une plante locale afin de favoriser la biodiversité
 - Favoriser les variétés horticoles mellifères



Zonage P.L.U.

- Zone naturelle N, NL et Ns
- Zone naturelle Nmi et Ns (mer)

Dispositions réglementaires
se superposant au zonage du P.L.U.

- Cours d'eau permanent
- Zone humide
- Espace Boisé Classé
- Continuités écologiques
- Autre élément naturel ou paysager à protéger

Commune de COMBRIT**Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale - 2018****Isabelle RICARD - Consultante en patrimoine naturel**

7.4.5. Mesures d'accompagnement des projets d'urbanisme

Les mesures d'accompagnement des projets d'urbanisme sont les suivantes.

- Travaux de coupe et d'abattage d'arbres à réaliser en octobre-novembre (période la moins impactante pour la faune du bocage)
- Qualification des limites entre l'espace rural et les futures zones urbaines :
 - Préservation des talus arborés en périphérie des sites concernés par des projets d'urbanisme
 - Création de talus et plantation de haies (essences locales) en périphérie des futurs quartiers
- Aménagement d'espaces verts publics :
 - Agglomération de Combrit - zone 1AUhc « route de Quimper Nord »
 - Agglomération de Combrit - zone 1AUhc « Menez Noas »
 - Agglomération de Sainte-Marine - zone 1AUhc « rue de Bereven »
 - Village de Kroas Hent
- Mise en valeur paysagère de la marge de recul vis à vis de la RD144 (espace vert public continu) :
 - zone 1AUhc2 «Kroas Hent» (village de Kroas Hent)
 - zone 1AUhc « route de Quimper Sud » (agglomération de Combrit)
 - le Lannou, zone d'activités de Kerbenoën
 - zone 1AUhc « Menez Noas »
- Mise en valeur de la trame verte en milieu urbain
 - Conservation du chemin creux « Kergano » sur la zone 1AUhc « route de Quimper Sud »
 - Protection de la propriété arborée de Trevennec
 - Intégration des coulées vertes de Ty Scoul et de Kroas Hent
- Protection des zones humides : zone tampon entre la zone d'activités de Kerbenoën et la zone humide en bordure (bande inconstructible de 5 m minimum), création de talus paysagers entre la zone AUhb « route de Quimper Sud » et la zone humide.

7.4.6. Mesures de compensation

La commune de Combrit compte environ 129,4 km de linéaires bocagers protégés au P.L.U., au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (élément naturel à protéger).

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager à protéger doivent être précédés d'une déclaration préalable en mairie.

La modification ou suppression d'un élément paysager à protéger reste possible sous réserve de justification et de compensation.



Tout linéaire de talus et/ ou haies détruit sera recréé.

Les talus peuvent être créés en périphérie des zones humides. L'association zone humide/talus est importante pour une dénitrification efficace et est donc à renforcer.

D'autres talus peuvent être créés, en priorité :

- ✓ au niveau des secteurs de forte pente (talus créés perpendiculairement à la pente) ;
- ✓ entre les zones naturelles et les zones agricoles.

8- INDICATEURS

8.1. LES INDICATEURS DE SUIVI DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Article R123-2-1 du Code de l'urbanisme

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ; il précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévue par l'article L. 123-13-1, notamment en ce qui concerne l'environnement et la maîtrise de la consommation de l'espace.

8.1.1. Définition

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour déterminer si un changement est en cours. Ainsi afin de comprendre le processus de changement, l'indicateur doit aider les décideurs à comprendre pourquoi et comment ce changement s'opère.

Pour évaluer le projet de PLU sur le court et moyen terme, plusieurs types d'indicateurs sont définis :

- **les indicateurs d'état.** En termes d'environnement, ils décrivent l'état de l'environnement du point de vue de la qualité du milieu ambiant, des émissions et des déchets produits. (Exemple: Taux de polluant dans les eaux superficielles, indicateurs de qualité du sol, etc.).
- **les indicateurs de pression.** Ils décrivent les pressions naturelles ou anthropiques qui s'exercent sur le milieu. (Exemples : évolution démographique, captage d'eau, déforestation).
- **Les indicateurs de réponse.** Ils décrivent les politiques mises en œuvre pour limiter les impacts négatifs. (Exemples : développement transports en commun, réhabilitation du réseau assainissement...).

8.1.2. Indicateurs de suivi

Le tableau ci-après liste, pour les différentes thématiques environnementales étudiées, les indicateurs identifiés comme étant intéressants pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal. En effet, ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement, sous l'effet notamment de l'aménagement du territoire.

Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour selon une périodicité de 1 à 5 ans.

Il est d'autre part important de nommer une personne spécifiquement chargée d'assurer ce suivi de façon à disposer ultérieurement de ces données de suivi, importantes pour la mise en évidence d'éventuels impacts environnementaux et utiles aux futurs travaux d'évaluation.

		VARIABLES	INDICATEURS	SOURCES
PRESERVER LES EQUILIBRES ENTRE LES ESPACES NATURELS ET LES ESPACES AMENAGES	Espaces protégés incluant Natura 2000	Dynamique de conservation des populations Dynamique des habitats	Nombre d'individus pour les espèces d'oiseaux inscrits à l'Annexe I, états des peuplements, espèces indicatrices, espèces envahissantes Surfaces inventoriées d'habitats d'intérêt patrimonial Typologies d'habitats d'intérêt	Suivis des effectifs et inventaires prévus au DOCOB
	Agriculture	Surfaces Nb d'exploitations	Evolution de la SAU (conventionnelle et biologique) Consommation de l'espace agricole (ha) Typologie des cultures ou élevages Nb d'exploitations domiciliées à Combrit	Mairie Chambre d'agriculture DREAL CORINE LAND COVER
	Zones humides Faune/Flore	Surfaces Fonctionnalités	Surface de zones humides inventoriées Surfaces de zones humides restaurées Etat hydro-biologique des zones humides et maintien des fonctionnalités	SIVALODET Inventaires naturalistes
	Qualité des eaux	Qualité des cours d'eau et plans d'eau Consommation AEP Conformité de la collecte du réseau EU Conformité assainissement individuels Qualité des eaux de baignade	Pollution aux nitrates, bactériologiques, chimique, macro déchets Volume distribué (m³/an/hab.) Nombre d'habitations reliées au réseau de collecte des EU / Volume d'eau collecté Bilan des visites du SPANC (installations conformes / non conformes)	SAGE de l'Odet SAGE de l'Ouest Cornouaille Agence de l'eau SIVOM Combrit/Ile Tudy SPANC de la CCPBS ARS
	Préserver la ressource « sol »	Densité en zones U et AU Taux d'artificialisation du territoire	Densité des nouveaux secteurs urbanisés Taux d'extension et de densification/renouvellement dans les agglomérations/village/ensemble bâti traditionnel. Taux d'urbanisation de la commune Surface des secteurs urbanisés ayant fait l'objet d'un plan de densification	Mairie CCPBS QCD
	Protection du littoral	Surfaces urbanisées, Qualité des eaux marines Risque de submersion marine Evolution du trait de côte, Sédimentologie ...	Taux d'artificialisation des espaces littoraux (urbanisation bâti, cales) et fluviaux, Qualité bactériologique des eaux de baignade Qualité des zones de pêche Evolution de l'altimétrie du niveau des plus hautes eaux	Mairie, Natura 2000 ARS, Ifremer

		VARIABLES	INDICATEURS	SOURCES
MAINTIEN ET MISE EN VALEUR DU PAYSAGE	Espaces naturels	Surface Linéaire	Surface des Espaces Boisés Classés / Typologie Surfaces des zones classées en N Linéaire de bocage / haies	Mairie Natura 2000 SIVALODET Ouest Co
	Patrimoine	Fréquentation Etat de conservation / évolution	Taux de fréquentation des sites patrimoniaux	Office de Tourisme Mairie Conservatoire du Littoral
	Aménagements paysagers	Nb et nature linéaire	Projets d'aménagements paysagers réalisés Linéaire de voirie aménagé de façon paysagère	Mairie et CCPBS CD 29
ECONOMIE ET PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ENERGIE	Energies renouvelables	Part d'énergies renouvelables sur le territoire	Surface de panneaux solaires Nombre d'éoliennes privées	PC – Mairie QCD/CCPBS
	Déplacement	Nb et type (piétons, cyclistes ...) Linéaire	Evolution du trafic routier sur les axes principaux Nb de transport via les transports en commun Linéaire de réseaux de déplacements doux sur la commune	CD29 CCPBS Mairie
LIMITER LES EMISSIONS POLLUANTES, LES DECHETS ET LES NUISANCES	Pollution atmosphérique	Indice ATMO (Indice de la qualité de l'air)	Qualité de l'air d'après les paramètres de mesures	Air Breizh
	Pollution sonore	Db	Nombre de personnes touchées au-delà de 65 Db	CD 29
	Déchets	Tonnage Nature des déchets	Evolution du tonnage (kg/hab./an) des différents types de déchets (verts, recyclables, ...) Evolution de la valorisation des déchets	CCPBS CD 29 Déchetteries

8.2. LES INDICATEURS DE LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Article R123-2 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation :

[...] 5° précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L. 123-12-1.

Article L123-12-1 du Code de l'urbanisme

« Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-1, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »

Tous les 3 ans, après la délibération d'approbation du PLU, un bilan devra être réalisé sur au minimum :

- la production réelle globale de logements
- le rythme d'évolution de la population lié à la production de logements
- la production réelle globale de logements sociaux ou aidés
- la typologie (taille) des logements produits (T1, T2...)
- la forme (individuel, intermédiaire, collectif...) des logements produits
- la densité des logements construits
- les logements vacants
- le renouvellement urbain
- la programmation des opérations d'habitat
- les équipements nécessaires à l'accueil de population.

Un indicateur est une information ou un ensemble d'informations contribuant à l'appréciation d'une situation par le décideur. Les indicateurs proposés sont chiffrés ou correspondent à un élément de comparaison.

Thématique	Dénomination de l'indicateur
Production globale de logements	Production de 45 logements / an en moyenne (y compris la remise sur le marché des logements vacants)
Evolution de la population et rythme de croissance démographique	Rythme d'évolution annuel moyen d'environ 1,30 %.
Production de logements sociaux ou aidés	Augmentation du parc de logements locatifs sociaux.
Typologie des logements produits	Analyse et évolution de la taille des logements, à mettre en rapport avec la taille des ménages qui les occupent : réalisation de logements de taille importante. Augmentation de la diversité de l'offre de logements : habitat collectif de qualité, individuel dense, semi-individuel, ...
Densité des logements construits	Analyse de l'évolution de la surface des terrains à bâtir Densité minimale <u>moyenne</u> à respecter pour l'ensemble des opérations de logements en extension urbaine : 25 logements par hectare (densité brute) dans l'enveloppe urbaine et 18 logements par hectare en extension urbaine. Respect des densités indiquées dans les OAP (qui définissent un nombre de logements minimum à réaliser)
Vacance des logements	Stabilisation du nombre de logements vacants (6% du parc de logements)
Renouvellement urbain	Production de 45 % a minima des nouveaux logements dans le tissu urbain (c'est-à-dire dans les zones U ou AU du PLU, en renouvellement urbain ou en densification des « dents creuses », ou dans des ilots non bâtis présents au sein des enveloppes urbaines)
Localisation des opérations et programmation	Analyse de la localisation des opérations de logements : Près de 50% des nouveaux logements sur l'agglomération du bourg. Analyse de la programmation établie dans le PLU (1AU/2AU) : sur représentation des zones 1AU du fait d'une capacité des réseaux importante (assainissement, eaux pluviales, voiries et électricité). Mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUh de manière à programmer dans le temps le développement résidentiel.
Equipements	Analyse des équipements créés ou à créer pour répondre aux besoins de la population (cohérence avec l'accueil de population).

9- RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

9.1. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le diagnostic environnemental met en évidence 10 enjeux principaux.

Ressource en eau

Enjeu 1 : PRESERVATION DES COURS D'EAU ET DES ZONES HUMIDES

2 bassins versants principaux : celui de l'Odet et celui de la Rivière de Pont l'Abbé

394,57 hectares de zones humides - inventaire approuvé par délibération du conseil municipal du 30 mai 2012 et mises à jour réalisées en 2019 sur le secteur de Trevennec, 2020 sur le secteur de Lannou et 2021 sur le secteur du polder de Combrit-l'île-Tudy.

Enjeu 2 : AMELIORATION DE LA QUALITE DES EAUX DE SURFACE ET DES EAUX SOUTERRAINES

Masse d'eau « Baie de Concarneau » (FRGC29) classée en état écologique médiocre et avec un objectif de bon état écologique fixé pour 2021 par le SDAGE Loire-Bretagne

Masse d'eau « Estuaire de la Rivière de Pont l'Abbé » (FRGT14) classée en état écologique médiocre et avec un objectif de bon état écologique fixé pour 2021 par le SDAGE Loire-Bretagne

Masse d'eau « Odet maritime et estuarien » (FRGT15) en très bon état écologique

Masse d'eau « Corroac'h » (FRGR1635) et « Ruisseau du Pouldon » (également nommé le ruisseau de Tréméoc) (FRGR1631) classées en bon état écologique.

Enjeu 3 : GESTION QUALITATIVE DES RESEAUX

Eau potable : Les résultats des suivis de l'Agence Régionale de Santé montrent une bonne qualité bactériologique de l'eau distribuée et d'une conformité aux limites de qualités fixées pour les autres paramètres mesurés en 2016.

Assainissement : La station d'épuration a une capacité nominale de 18 000 équivalent habitant. En 2016, 100 % des bilans réalisés sont conformes.

Pluvial : Le zonage d'assainissement pluvial a été finalisé en septembre 2016.

Autres ressources naturelles

Enjeu 4 : MAINTIEN DE L'ACTIVITE AGRICOLE

En 2016, 9 exploitations agricoles ont leur siège sur la commune de Combrit.

Biodiversité

Enjeu 5 : PRESERVATION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

4 sites classés : « Dune littorale et polder de Combrit et de l'île Tudy », « Ancien sémaphore » et « parcelle dite l'Hermitage à Ménez Pentrez », « Rochers de Sainte-Marine à l'embouchure de l'Odet » et « Rives de l'Odet à Sainte-Marine »

→ Servitude d'utilité publique

2 sites inscrits : « Anse de Combrit » et « Rives de l'Odet à Sainte-Marine »

Terrains du conservatoire du littoral : 353 ha dans le bois de Roscouré, le polder et l'anse du Pouldon

Espaces naturels du département : 6,1 ha au Corroac'h

1 site Natura 2000 : la Zone de Protection Spéciale « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odet » (n° FR5312005)

4 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) : « Rivière de Pont-l'Abbé, Anse du Pouldon, Etang de Kermor », « Vallée de l'Odet », « Dunes de Kermor » et « Le Corroac'h »

Boisements sur les secteurs en pentes et bosquets isolés au sein du parcellaire agricole

Fonds de vallées et vallons des cours d'eau (cours d'eau, zones humides et milieux naturels rivulaires)

Enjeu 6 : PRESERVATION DES CORRIDORS ECOLOGIQUES

Vallées et vallons des cours d'eau (hors réservoirs de biodiversité)

Linéaires bocagers

Enjeu 7 : PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Connexions biologiques à maintenir au sein et entre les réservoirs de biodiversité

Risques naturelsEnjeu 8 : PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Risque de submersion marine : Le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) « Ouest Odet » des communes de Combrit, Ile-Tudy, Le Guilvinec, Loctudy, Penmarc'h, Plobannalec-Lesconil, Pont-l'Abbé et Tréfiagat a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2012-0057 du 12 juillet 2016.

Climat, air, énergie - DéchetsEnjeu 9 : REDUCTION DE L'EMPREINTE ECOLOGIQUE

Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) de Bretagne

Plan climat-énergie territorial de la Cornouaille

Développement d'un urbanisme de qualité

Valorisation des déchets

Santé, cadre de vieEnjeu 10 : AMELIORATION DU CADRE DE VIE

Mise en valeur du petit patrimoine

Nombreux chemins de randonnée

Conforter les liaisons douces

Maintenir et conforter les espaces verts publics

9.2. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Au projet de P.L.U., deux types de zonages concernent les espaces agricoles et naturels de Combrit. Ils sont divisés selon les secteurs suivants :

A - ZONES AGRICOLES			
A : zone agricole à protéger	717,26 ha 29,79 %	Abc : secteur délimitant les installations et constructions liées au parc botanique	2,15 ha
A1 : zone A dans le périmètre de l'A.V.A.P (futur Site Patrimonial Remarquable)	39,35 1,63 %	Abn : secteur délimitant les espaces paysagers non bâtis liés au parc botanique	6,54 ha
Ai : secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées dans lesquels sont autorisées, l'adaptation et l'extension des constructions à vocation artisanale, commerciale ou de bureaux déjà existante, en zone agricole	3,53 ha	Ao1 : zone réservée aux installations et constructions conchyliques située dans le périmètre de l'A.V.A.P.	0,40 ha
N – ZONES NATURELLES ET FORESTIERES			
N : zone naturelle à protéger	558,72ha 23,21%	Nm : zone couvrant le domaine public maritime et fluvial	461,75 ha
N1 : zone N située dans le périmètre de l'AVAP	135,28 ha 5,62 %	Np : secteur correspondant aux limites administratives du port de Sainte Marine	2,40 ha
Nc : zone couvrant les aires naturelles de camping et de caravannage	0,99 ha	Np (mer)	42,86 ha

Nd : secteur à vocation d'installations de stockage de déchets non dangereux et à l'exploitation de la ressource	8,20 ha	Np1 : secteur Np situé dans le périmètre de l'A.V.A.P.	0,15 ha
Ne : zone naturelle correspondant aux équipements à vocation d'intérêt collectif	2,04 ha	Ns : zone délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de	299,19 ha 12,43 %
Ni : secteur délimitant les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées dans lesquels sont autorisées, l'adaptation et l'extension des constructions à vocation artisanale, commerciale, d'hôtellerie ou de bureaux déjà existante, en zone naturelle	3,11ha	Ns maritime	130,41 ha
Nih : secteur délimitant les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées dans lesquels sont autorisées, l'adaptation et l'extension des constructions à vocation d'habitat, d'hôtellerie et de bureaux déjà existante, en zone naturelle	3,12 ha	Ns1 : secteur Ns situé dans le périmètre de l'A.V.A.P.	245,29 ha 10,19 %
Nk : zone où sont autorisées les installations nécessaires à la pratique du karting	1,24 ha	Nstep : secteur couvrant les installations et constructions liées à la station d'épuration	1,91 ha
NL : zone à dominante naturelle correspondant aux installations et équipements légers de sport et de loisirs	17,49 ha		
NL1 : zone NL située dans le périmètre de l'A.V.A.P.	2,68 ha		

Superficie terrestre totale	2 407 Ha

Source : Règlement graphique du P.L.U., Geolitt, 19 janvier 2018

Les espaces agricoles « A et A1 » couvrent 769,22 ha soit un peu plus de 30 % du territoire communal. Les espaces naturels « N, N1, Ns et Ns1 » couvrent 1280,96 ha soit un peu plus de la moitié du territoire communal.

Il est à noter que les terres artificialisées par les bâtiments à vocation agricole dispersés en campagne ou les constructions en zone rurale figurent en zone N ou A.

9.3. LA PROTECTION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE AU TRAVERS DU PLU

Le P.L.U. et les zones humides

Une trame « Zones humides » - issue de l'inventaire réalisé par le SIVALODET - figure au règlement graphique du P.L.U.

Toutes les zones humides sont protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Des prescriptions réglementaires spécifiques à la trame « Zones humides » sont inscrites dans les dispositions générales du règlement écrit du P.L.U..

Le P.L.U. et les réservoirs de biodiversité

		Zonage P.L.U. et prescriptions de protection au règlement graphique
Protection des espaces naturels	↔	N et N1 = 693,15ha NS et Ns1= 544,48 ha soit la moitié du territoire communal
Protection des zones humides	↔	Trame « Zones humides » = 394.57ha Protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
Protection des boisements	↔	Espace Boisé Classé = 327,83 ha

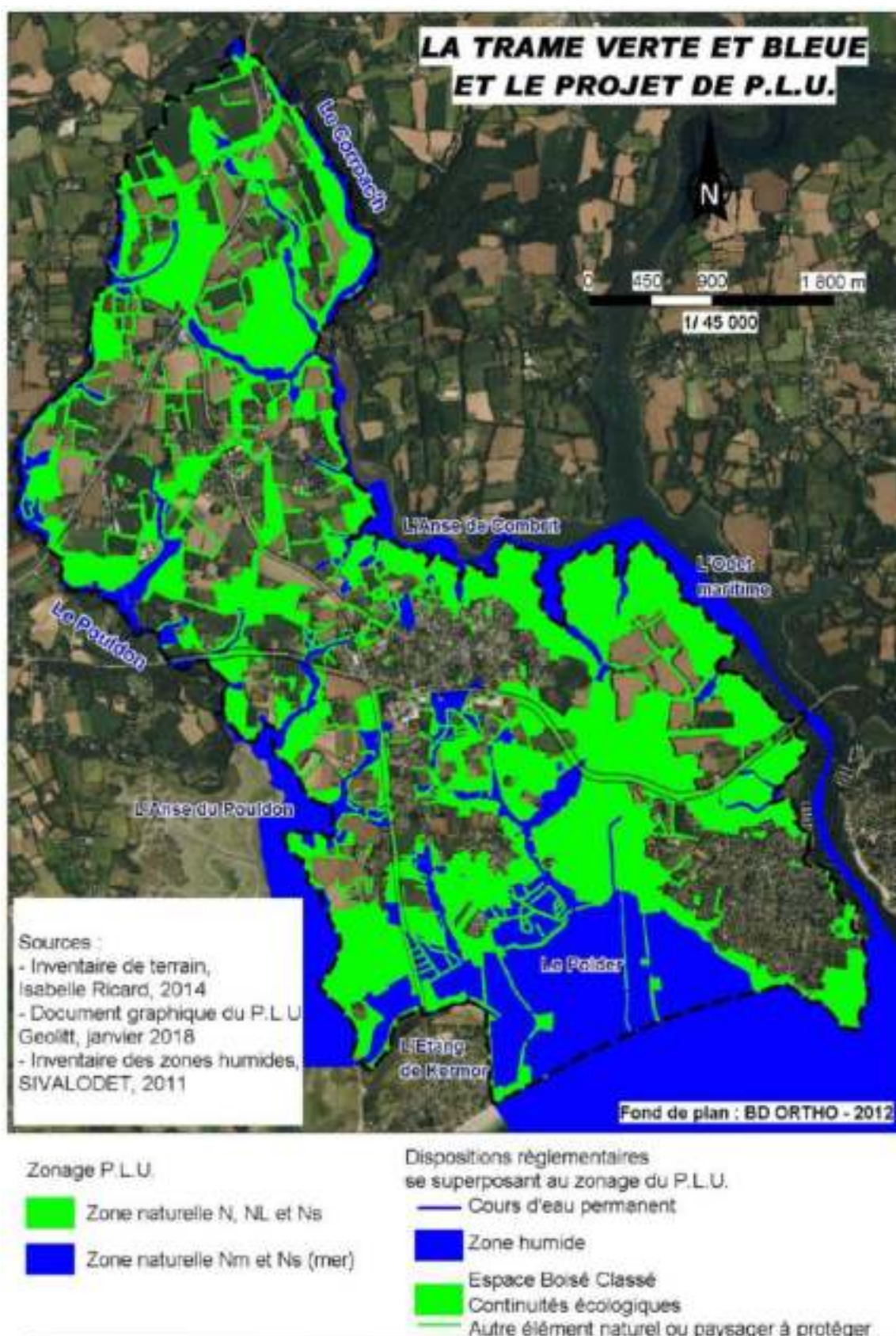
Le P.L.U. et les corridors écologiques

La commune de Combrit compte environ 129,4 Km de linéaires bocagers, localisés sur le règlement graphique du P.L.U. et protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (élément naturel à protéger).

Le P.L.U. et les continuités écologiques

Les zones agricoles « A » et les zones naturelles « N et NS » confortent le maintien des continuités écologiques au sein et entre les réservoirs de biodiversité. Toutefois, il est à noter que ces espaces comprennent également l'habitat diffus.

Une trame spécifique localise les secteurs contribuant aux continuités écologiques (au titre de l'article R151-43 4° du code de l'urbanisme). Ainsi, le P.L.U. intègre les coulées vertes au sein du village de Kroas Hent, les coulées vertes autour des zones humides de Ty Scoul et la coulée verte entre les zones humides de part et d'autre de la rue de la Clarté.



Commune de COMBRIT

Plan Local d'Urbanisme - Evaluation environnementale - 2018

Isabelle RICARD - Consultante en patrimoine naturel

9.4. L'ARTICULATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC LES DOCUMENTS DE REFERENCE

Le projet de P.L.U. doit être compatible avec les documents de référence, ceux en lien avec l'environnement sont les suivants :

- **le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Ouest Cornouaille**

Il est porté par le Syndicat Intercommunaire Ouest Cornouaille Aménagement (SIOCA). Il est approuvé par délibération du comité syndical du 21 mai 2015 et a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 4 octobre 2021.

- **le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne**

L'arrêté du préfet coordonnateur de bassin en date du 18 novembre 2015 approuve le SDAGE pour les années 2016 à 2021 et arrête le programme de mesures.

- **le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Odé**

La SAGE a été approuvée par le préfet le 02 février 2007. La révision du SAGE a été approuvée par arrêté préfectoral du 20 février 2017.

- **le SAGE Ouest-Cornouaille**

Le SAGE Ouest-Cornouaille est approuvée par arrêté préfectoral du 27 janvier 2016. Son périmètre a été arrêté le 26 janvier 2009 et la CLE créée par l'arrêté du 12 novembre 2009. La structure porteuse est le syndicat mixte du SAGE « Ouest Cornouaille Eau OUESCO ».

- **le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bretagne**

Le SRCE de Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015 par arrêté du préfet de région.

- **le Document d'Objectifs du site Natura 2000 « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odé »**

Le territoire de la commune de Combrit est concerné par le site Natura 2000 « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odé », classé comme Zone de Protection Spéciale par arrêté ministériel du 7 mars 2006. La communauté de communes du pays bigouden sud est l'opérateur local du site. Le document d'objectifs a été validé en février 2016, par le comité de pilotage.

Le P.L.U. de Combrit prend en compte le site Natura 2000, qu'il protège au sein de la Trame Verte et Bleue. En effet, le site Natura 2000 est identifié en réservoir de biodiversité. De plus, le P.L.U. garantit la préservation du site Natura 2000 par le zonage Ns.

9.5. LES CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Le P.L.U. fixe les conditions d'usages des sols et planifie, ainsi, l'évolution du territoire communal. Certaines parcelles agricoles ou naturelles à l'heure actuelle sont destinées à recevoir des aménagements futurs. Les incidences sur l'environnement sont synthétisées ci-après et graduées en quatre niveaux : faibles, limitées (par les mesures d'accompagnement des projets), moyennes et fortes.

Zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du P.L.U.	Zonage P.L.U.	Incidences sur l'environnement	Mesures complémentaires proposées pour limiter les impacts des projets d'urbanisme
AGGLOMERATION DE COMBRIT			
Route de Quimper			
Route de Quimper Nord	1AUhb	Faibles	Veiller au maintien des talus arborés en bordure de la route de Quimper Veiller à la qualité des clôtures notamment depuis l'accès de la route de Quimper
Route de Quimper Sud	1AUhb	Moyennes*	Préserver la zone humide Veiller au maintien des talus arborés en bordure de la route de Quimper et en bordure du chemin Kergano Veiller à la qualité des clôtures notamment depuis l'accès de la route de Quimper 😊 Gestion optimale des eaux pluviales Définir une gestion à l'échelle de la zone 1AUhc « route de Quimper Sud », avec des dispositifs paysagèrement intégrés 😊 Mise en valeur des éléments bocagers Concevoir un projet d'urbanisme qui s'insère au mieux dans son environnement (tracé des voiries en appui sur certains talus, découpage parcellaire adaptées aux enveloppes existantes)
AGGLOMERATION DE COMBRIT			
Secteur Ouest			
Rue de Korniguelou	1AUhb	Faibles	
Le Lannou	Uhc et Uic	Limitées	😊 Conservation du caractère arboré des talus Bande inconstructible de 5 m pour éloigner le bâti des talus (existants et à créer) et conforter leur protection

* A l'heure actuelle, ce site est composé d'une mosaïque bocagère de qualité. Toutefois, son urbanisation est cohérente compte tenu de sa situation géographique.

Zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du P.L.U.	Zonage P.L.U.	Incidences sur l'environnement	Mesures complémentaires proposées pour limiter les impacts des projets d'urbanisme
AGGLOMERATION DE COMBRIT Secteur Est			
Allée du Stang	1AUhc1	Faibles	Veiller au maintien du talus arboré en bordure de la zone 1AUhc (chemin creux en limite Est)
AGGLOMERATION DE COMBRIT Secteur Nord			
Hent Bod Enez	1AUhc	Moyennes	Veiller à la liaison paysagère entre le lotissement et l'allée menant à la propriété privée Définition d'une marge de recul vis-à-vis de l'allée Veiller à la qualité des clôtures
Allée Ty Scoul	1AUhc	Moyennes	Veiller à la qualité des clôtures 😊 Protection du paysage Plantation d'une bande boisée de 5 m pour former un écran vert vis-à-vis de l'Anse de Combrit (plantation d'essences locales)
Trevennec	2AUh	Limitées	😊 Gestion optimale des eaux pluviales à l'échelle de la partie Ouest de la zone 2AUh, avec des dispositifs paysagèrement intégrés 😊 Inscription des coulées vertes dans l'espace public (avec notamment la gestion des talus arborés, au sein des coulées vertes, par la commune) 😊 Création de talus ou murets de part et d'autre des liaisons douces
AGGLOMERATION DE COMBRIT Secteur Sud			
Menez Noas	1AUhc	Moyennes	😊 Préservation du caractère arboré du site Concevoir un aménagement urbain autour des plus beaux arbres
Rue de Kerbenoën	Uhc	Fortes	😊 Protection des zones humides Concevoir les aménagements de manière à positionner les jardins en bordure des zones humides, afin de constituer un espace tampon entre le bâti et les zones naturelles.

Zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du P.L.U.	Zonage P.L.U.	Incidences sur l'environnement	Mesures complémentaires proposées pour limiter les impacts des projets d'urbanisme
AGGLOMERATION DE COMBRIT			
Secteur Sud			
Rue de Kerbenoën	1AUia1	Moyennes	Veiller au maintien des talus arborés le long de la rue de Kerbenoën et au cœur de la zone 1AUhc 😊 Gestion optimale des eaux pluviales La création de fossés pour gérer les eaux pluviales peut apporter une réelle plus value paysagère et écologique. 😊 Maintien des plus beaux arbres (chênes) afin de conserver le caractère arboré du site
Carrefour du Lannou	1AUic	Faibles	Veiller au maintien du talus arboré en limite Sud de la zone 1AUic Forts enjeux paysagers
Zone d'activités de Kerbenoën	1AUi	Moyennes*	Veiller au maintien des éléments arborés le long de la route de l'Île Tudy Veiller au respect de la bande inconstructible de 5 m en bordure des zones humides 😊 Gestion optimale des eaux pluviales Privilégier les écoulements ouverts plutôt que les busages 😊 Gestion des espèces exotiques envahissantes (Renouée du Japon)
AGGLOMERATION DE SAINTE-MARINE			
Rue de Bereven	1AUhc	Moyennes	Veiller au maintien des talus arborés <u>Urbanisme</u> Développement d'un urbanisme de qualité <u>Gestion optimale des eaux pluviales</u> Enjeu de préservation de la qualité des eaux (proximité du polder) <u>Trame verte en milieu urbain</u> Protection des linéaires bocagers au cœur de la zone 1AUhc
Aire de stationnement	N1	Limitées	

* Ce site dédié à l'extension de la zone d'activités de Kerbenoën présente de forts enjeux paysagers. Toutefois, son urbanisation est cohérente compte tenu de sa situation géographique.

Zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du P.L.U.	Zonage P.L.U.	Incidences sur l'environnement	Mesures complémentaires proposées pour limiter les impacts des projets d'urbanisme
VILLAGE DE KROAS HENT			
Quelen Bihan	1AUhc Uhc	Fortes	Veiller à la qualité des clôtures notamment le long de la route des châteaux <u>Urbanisme</u> Le développement urbain du village de Kroas Hent est à considérer dans son ensemble afin de promouvoir un urbanisme cohérent. <u>Paysage et trame verte en milieu urbain</u> Aménager une marge paysagère de recul en façade de la route des châteaux
Route des châteaux	1AUhc	Limitées	Conforter le caractère arboré de la route des châteaux Inscrire les coulées vertes dans l'espace public (gestion des talus arborés, au sein des coulées vertes, par la commune)
Kroas-Hent	1AUhc2	Limitées	
Menez Kerdreanton	1AUhc	Faibles	Veiller à intégrer la liaison douce vers la RD144 dans le projet d'urbanisme
LES SECTEURS DEJA URBANISES			
Kergulan	Uhc2	Limitées	Limitation des constructions possibles (identification des dents creuses) et préservation de la biodiversité et des paysages identitaires via la création d'une OAP spécifique et d'une notice architecturale. La limitation des constructions possibles par dents creuses permet une densification maîtrisée et respectueuse du cadre paysager et naturel sur le secteur.
Kerlec	Uhc2	Limitées	Limitation des constructions possibles et préservation de la biodiversité et des paysages identitaires via la création d'une OAP spécifique. La limitation des constructions possibles sur le secteur est assurée par la présence des dispositifs d'assainissement non collectifs liés aux constructions existantes, permettant une densification maîtrisée et respectueuse du cadre paysager et naturel sur le secteur.

9.6. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement portent sur :

1 - La consommation d'espace

Entre 2003 et 2014, la surface consommée par l'urbanisation couvre 56,63 ha dont 44,26 ha pour l'habitat et 12,37 ha à vocation d'activité ou d'équipement.

La commune de Combrit est marquée par un étalement urbain. Sur les 44,26 hectares consommés pour l'habitat entre 2003 et 2014, l'espace rural a capté environ 21% de la consommation foncière contre 36% pour l'agglomération du bourg de Combrit, 29% pour Sainte Marine et 14% pour le village de Kroas Hent-Kéridreux.

Le développement urbain se caractérise principalement par la réalisation d'opérations d'habitat isolé, sur un mode diffus, très consommateur de foncier.

Les zones urbaines au P.L.U. couvrent 330,85 ha (soit 13,74 % du territoire communal) sans compter les terres artificialisées par les bâtiments à vocation agricole dispersés en campagne ou les constructions en zone rurale. 25,59 ha sont en zones à urbaniser (soit 1,06 % du territoire communal). La majorité des zones à urbaniser au P.L.U. sont urbanisables à court et moyen terme (1AU).



Les zones à urbaniser au P.L.U. sont attenantes aux pôles urbains structurants : bourg de Combrit, Sainte-Marine et village de Kroas Hent.

Les objectifs étant de réduire les déplacements, de bénéficier des réseaux existants et de limiter la fragmentation des espaces agricoles et naturels.



Afin de limiter la consommation d'espace par le logement, le SCoT Ouest Cornouaille prévoit pour Combrit que les extensions en zones AU atteignent une densité minimale de 18 logements par hectare.

2 - La ressource en eau

L'artificialisation des sols imperméabilise leur surface et engendre de nombreuses conséquences environnementales, notamment sur la qualité des eaux. Les zones urbaines ou à urbaniser localisées à proximité des zones humides ou des cours d'eau sont particulièrement sensibles vis-à-vis de la ressource en eau.

Par exemple, nous pouvons citer les zones d'extension de l'urbanisation localisées entre la rue de Kerbenoën et les zones humides en amont du polder.

Le développement de l'urbanisation et de la croissance de la population engendre inévitablement des besoins en eau potable accrus et une augmentation des rejets d'eaux usées et pluviales.



Sur la base des charges reçues, la station d'épuration est capable de recevoir des effluents supplémentaires.



Toutes les zones à urbaniser pourront être raccordées au réseau d'assainissement collectif, excepté la zone 1AUhc à Menez Kerdréanton (Kroas Hent). La carte d'aptitude des sols indique que les sols sont favorables à l'assainissement non collectif.



Le schéma directeur des eaux pluviales est réalisé en parallèle de l'élaboration du P.L.U.. Il vise à assurer la maîtrise des ruissellements et la prévention de la dégradation des milieux aquatiques par temps de pluie.

3 - La consommation de terres agricoles

Sur les 25,59 ha de zones à urbaniser « AU » au P.L.U., 2,5 ha sont actuellement des parcelles exploitées (soit environ 9 % de la superficie totale des zones AU). Les zones à urbaniser les plus consommatrices de terres agricoles sont localisées au nord du bourg de Combrit.

1 exploitation agricole est concernée par la zone 1AUhb « route de Quimper Nord » et la zone 2AUh « Trevennec » (partie Ouest).

1 exploitation agricole est concernée par la zone 1AUhc « rue de Bereven ».

L'emplacement réservé dédié à l'aire de stationnement à l'entrée de Sainte-Marine consomme 1,2 ha de terres agricoles. 1 exploitation agricole est concernée par ce projet. Les parcelles exploitées figurent parmi le parcellaire libérable à échéance 5 ans du diagnostic agricole (chambre d'agriculture, 2012).



Globalement, le développement urbain de la commune ne remet pas en cause l'activité agricole.

4 - La biodiversité

La commune de Combrit bénéficie d'espaces littoraux exceptionnels. La partie rurale de son territoire se compose d'un bocage de qualité. Toutefois, l'étalement urbain dégrade les continuités écologiques en zone rurale.

Les projets d'aménagement induisent inévitablement la perte de terres agricoles ou naturelles. Ce phénomène est particulièrement visible dans les zones d'extension périurbaine, où la construction de logements individuels est extrêmement consommatrice en sols cultivés ou naturels.

Sur Combrit, les secteurs d'extension de l'urbanisation consomment principalement des prairies permanentes bordées de haies bocagères. Les zones à urbaniser engendrent la destruction de 2,17 ha de bois.



Le P.L.U. prend en compte la trame bleue en protégeant :

- les cours d'eau permanents, au titre de l'article L151-43 4° du code l'urbanisme ;
- les zones humides, au titre de l'article L151-23 du code l'urbanisme (élément naturel ou paysager à protéger).



Le P.L.U. prend en compte la trame verte en protégeant :

- les bois les plus significatifs (327,83 ha d'Espaces Boisés Classés) ;
- les linéaires bocagers (129,4 km.l protégés au titre de l'article L151-23 du code l'urbanisme) ;
- la frange littorale arborée de Sainte-Marine (EBC).



Le P.L.U. protège les réservoirs de biodiversité au travers des espaces naturels remarquables « zonage Ns », des espaces naturels à protéger « N » et des espaces agricoles « A ».



Le P.L.U. protège les corridors écologiques avec notamment 129,4 Km de linéaires bocagers protégés.



Globalement, les zones naturelles et agricoles du P.L.U. assurent le maintien des continuités écologiques sur le territoire communal entre les grands réservoirs de biodiversité.



Le P.L.U. n'engendre pas d'incidence notable sur la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odét ». Le site Natura 2000 est identifié en réservoir de biodiversité et est couvert par le zonage Ns (espaces remarquables).

5 - Les risques naturels

Le Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) « Odét Ouest » approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2016 vaut servitude d'utilité publique, les zones réglementées figurent sur le règlement graphique du P.L.U..



Le P.L.U. ne prévoit aucune zone AU dans une zone règlementée au titre des risques naturels (zone « Rouge hachuré noir, zone « Rouge », zone « Orange », zone « Bleu »).

6 - Le cadre de vie



47,9 kilomètres de cheminements doux sont identifiés sur le règlement graphique du P.L.U. et protégés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.



3,8 kilomètres de cheminements doux à créer sont identifiés sur le règlement graphique du P.L.U. au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme.



Des cheminements piétons à créer au sein des zones à urbaniser sont inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation.



Les espaces verts sont majoritairement en secteur NL au P.L.U..



La commune projette l'aménagement d'un espace vert au cœur du village de Kroas Hent.

9.7. LES MESURES ENVIRONNEMENTALES

Mesures de réduction de la consommation d'espace	Réduction des réserves d'urbanisation Définition de densité de construction (densité minimale de 18 logements par hectare en extension urbaine)
Mesures pour la protection de la ressource en eau	Protection des cours d'eau permanents au titre de l'article L151-43 4° du code l'urbanisme Protection des zones humides au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (élément naturel ou paysager à protéger) Protection des talus et/ou haies bocagères au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme Extension du réseau d'assainissement collectif Gestion des eaux de pluie
Mesures pour le maintien de la biodiversité	Protection des cours d'eau et des zones humides Conservation des talus Maintien du caractère arboré des talus (élément naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme) Protection des bois les plus significatifs au titre des articles L113-1 et L121-27 du code de l'urbanisme (Espaces Boisés Classés) Respect des règles de plantations : → Ne pas planter de plantes exotiques envahissantes → Ecarter les plantes ornementales à forte production végétative → Eviter la plantation de haie mono-spécifique → Intégrer dans la haie ou le massif au moins une plante locale afin de favoriser la biodiversité → Favoriser les variétés horticoles mellifères
Mesures d'accompagnement des projets d'urbanisme	Travaux de coupe et d'abattage d'arbres à réaliser en octobre-novembre (période la moins impactante pour la faune du bocage) Qualification des limites entre l'espace rural et les futures zones urbaines : → Préservation des talus arborés en périphérie des sites concernés par des projets d'urbanisme → Création de talus et plantation de haies (essences locales) en périphérie des futurs quartiers Aménagement d'espaces verts publics : agglomération de Combrit - zone 1AUhc « route de Quimper Nord » - zone 1AUhc « Menez Noas », agglomération de Sainte-Marine - zone 1AUhc « rue de Bereven » et village de Kroas Hent Mise en valeur paysagère de la marge de recul vis à vis de la RD144 (espace vert public continu) Mise en valeur de la trame verte en milieu urbain : → Conservation du chemin creux « Kergano » sur la zone 1AUhc « route de Quimper Sud » → Protection de la propriété arborée de Trevennec → Intégration des coulées vertes de Ty Scoul et de Kroas Hent Protection des zones humides : zone tampon entre la zone d'activités de Kerbenoën et la zone humide en bordure (bande inconstructible de 5 m minimum).
Mesures de compensation	Tout linéaire de talus détruit sera recréé.

9.8. LES MESURES DE SUIVI

Les indicateurs suivants ont été retenus :

TRAME BLEUE

- Surface des zones humides

392,7 hectares de zones humides - inventaire approuvé par délibération du conseil municipal du 30/05/2012 et mises à jour réalisées en 2019 sur le secteur de Trevennec, 2020 sur le secteur de Lannou et 2021 sur le secteur du polder de Combrit-l'île-Tudy.

Trame « zones humides » au P.L.U. = 394,57 ha. La différence entre ces deux valeurs est due à la prise en compte de certaines zones humides sur le Domaine Public Maritime (anse du Pouldon).

- Qualité des eaux de surface

Excellente qualité des eaux des sites de baignade en 2017

- Surface des zones naturelles (zonage N, N1, Ns et Ns1)

Les zones naturelles au P.O.S. en vigueur couvrent 719 ha. Au projet de P.L.U., elles couvrent 1227,95 ha. A la suite de la modification simplifiée n°1, les zones naturelles couvrent 1280.96 ha.

P.O.S. ➡ P.L.U. + 508 ha

Les différences majeures entre le P.O.S. en vigueur et le projet de P.L.U. sont dues à la prise en compte des zones humides.

- Surface des Espaces Boisés Classés

Les EBC au P.O.S. en vigueur couvrent 302,55 hectares. Au projet de P.L.U., ils représentent 327,83 hectares.

P.O.S. ➡ P.L.U. + 25 ha

Les différences majeures entre le P.O.S. en vigueur et le projet de P.L.U. repose principalement sur :

- le déclassement des boisements humides ;
- le déclassement des boisements en vue de l'extension du parc botanique de Cornouaille ;
- le classement des boisements ou bosquets en secteur rural (par exemple à Quillen, Kerlec) ;
- le classement des boisements de feuillus dans les vallons et en bordure des zones humides (Kerhor, Kerouchard, Kerboul, Le Creac'h, Kergulan...).

- Linéaire de talus et/ ou haies à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

129,4 Km.l identifiés sur le règlement graphique du P.L.U.

- Linéaire de liaisons douces protégés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme

47,882 Km. existantes et 3,844 Km.l à créer, identifiées sur le règlement graphique du P.L.U.

TRAME VERTE

ESPACES AGRICOLES

- Surface des espaces agricoles (zonage A et A1)

Les zones agricoles au P.O.S. en vigueur couvrent 1 162 ha. Au projet de P.L.U., elles couvrent 756,61 ha. A la suite de la modification simplifiée n°1, les zones agricoles couvrent 769.22 ha.

P.O.S. ➡ P.L.U. - 405 ha

- Superficie agricole utilisée

- Nombre de sièges d'exploitations agricoles

En 2016, 9 exploitations ont leur siège Combrit.

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE COMBRIT

Finistère

Modification n°1 du PLU Notice explicative

Complément au rapport de présentation « Exposé des motifs et des changements apportés »

Arrêté le : 23 novembre 2016

Approuvé le : 21 mars 2018

Modification n° 1 approuvée le 23 octobre 2019

Sommaire

PREAMBULE	4
I. BIEN FONDE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU	4
II. CONTEXTE COMMUNAL	7
A. LE CADRE TERRITORIAL	7
1. Le contexte administratif	7
2. Le contexte géographique	8
B. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS A PORTEE SUPRA-COMMUNALE	12
C. ARTICULATION AVEC LES ENSEMBLES DU PATRIMOINE NATUREL	12
1. Les sites classés et inscrits	12
2. Terrains acquis par le conservatoire du Littoral	12
3. Espaces naturels sensibles (Conseil Départemental du Finistère)	12
4. Les sites inventoriés au titre des ZNIEFF	13
5. Natura 2000	14
6. Cartographie des sites naturels	15
D. ARTICULATION AVEC LES ENSEMBLES DU PATRIMOINE BATI	15
1. Le Site patrimonial remarquable (SPR)	15
2. Les Monuments historiques	16
E. ARTICULATION AVEC LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES « LITTORAUX » (PPRL)	17
F. LES ORIENTATIONS DU PLU EN VIGUEUR ET LE PADD	17
LES OBJETS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU	18
I. LE RECLASSEMENT DES SECTEURS DE KERLEC, DE KERLEC-PENKER ET DE TY ROBIN EN ZONE NATURELLE ET DES SECTEURS DE POULFEUNTEUN ET PEN AR COAT EN ZONE A	18
II. LA SUPPRESSION DES LIAISONS DOUCES DANS LES SECTEURS DE KEROULIN ET DE BONEZE	19
III. LA MISE EN CONCORDANCE DU DOCUMENT GRAPHIQUE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AVEC LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ET LE ZONAGE DES EAUX USEES	19
IV. L'ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT, NOTAMMENT SUR LES SURFACES DES EXTENSIONS EN ZONE A ET N ET LES HAUTEURS	20
OBJET 1 : RECLASSER LES SECTEURS DE KERLEC, KERLEC PENKER, TY ROBIN EN ZONE NATURELLE ET DES SECTEURS DE POULFEUNTEUN ET PEN AR COAT EN ZONE AGRICOLE	21
I. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION PROPOSEE	21
A. LE CONTEXTE GENERAL ET TERRITORIAL	21
1. Localisation des secteurs concernés par les déclassements	21
2. L'armature territoriale et la consommation d'espace	21
B. LES ORIENTATIONS DU PADD ET LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE	22
1. Les orientations du PADD	22
2. La traduction règlementaire des intentions communales	24
II. DESCRIPTION DES RECLASSEMENTS DES SECTEURS DE KERLEC, KERLEC PENKER, TY ROBIN EN ZONE NATURELLE (N) ET DES SECTEURS DE POULFEUNTEUN ET PEN AR COAT EN ZONE AGRICOLE (A)	26
A. UNE APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.121-8 DU CODE DE L'URBANISME EN DATE DE JUILLET 2018	26
B. LES EVOLUTIONS PROPOSEES	28
1. Le secteur de Ty Robin	28
2. Les secteurs de Poulfeunteun et de Pen Ar Coat	29

3. Le secteur de Kerlec Penker	29
4. Le secteur de Kerlec	30
C. LA MISE A JOUR DES REPRESENTATIONS SPATIALES DU PADD	31
III. LE BILAN DES SURFACES MIS A JOUR	34
IV. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	35
V. ANALYSE DES PROBLEMES POSES PAR LE PROJET SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT	36
OBJET 2 : SUPPRESSION DES LIAISONS DOUCES	37
I. LA SUPPRESSION DE LA LIAISON DOUCE EXISTANTE A CONSERVER DANS LE SECTEUR DE KEROULIN	37
II. LA SUPPRESSION DE LA LIAISON DOUCE EXISTANTE A CONSERVER DANS LE SECTEUR DE BONEZE	38
OBJET 3 : METTRE EN CONCORDANCE LE DOCUMENT GRAPHIQUE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AVEC LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ET LE ZONAGE DES EAUX USEES	40
I. METTRE EN CONCORDANCE LE DOCUMENT GRAPHIQUE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AVEC LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (S.P.R)	40
A. LA JUSTIFICATION DE LA MISE A JOUR DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	40
B. LES EVOLUTIONS PROPOSEES	41
1. Le tableau des servitudes d'utilité publique mis à jour	41
2. Le plan des servitudes d'utilité publique mis à jour	42
II. METTRE A JOUR LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES	43
A. LA JUSTIFICATION DE LA MISE A JOUR DES ANNEXES SANITAIRES	43
B. LES EVOLUTIONS PROPOSEES	43
OBJET 4 : ADAPTER LE REGLEMENT ECRIT	44
I. LA JUSTIFICATION DES ADAPTATIONS AU REGLEMENT ECRIT DU PLU	44
II. LES EVOLUTIONS ET ADAPTATIONS PROPOSEES	45
SUITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE	48
I. MODIFICATIONS ISSUES DE L'ENQUETE PUBLIQUE	48
II. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	48

PREAMBULE

I. Bien fondé de la procédure de modification du PLU

La commune de Combrit est dotée d'un Plan Local d'urbanisme (P.L.U) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2018 et rendu exécutoire le 30 mars 2018.

Par arrêté du maire en date du 24 août 2018, une modification n°1 du Plan Local d'urbanisme a été engagée afin de :

- Reclasser le secteur de Kerlec et Kerlec-Penker en zone naturelle (N),
- Reclasser le secteur de Ty Robin en zone naturelle (N),
- Reclasser les secteurs de Poulfeunteun, Pen Ar Coat en zone agricole (A),
- Supprimer les liaisons douces à Keroulin et partiellement à Boneze,
- Mettre en concordance le document graphique des servitudes d'utilité publique avec le site patrimonial remarquable et le zonage des eaux usées,
- Adapter le règlement écrit (notamment sur les surfaces des extensions en zone A et N, les hauteurs).

La procédure de modification

La modification du PLU permet de reconsidérer des règles prévues par le document d'urbanisme en vigueur, à condition que l'évolution prévue :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan ;
- que les zones naturelles et agricoles ou les espaces boisés classés, les zones de protection contre les risques de nuisances ou les sites et paysages protégés ne soient pas réduits ;
- que le projet ne comporte pas de graves risques de nuisances.

La loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 a fait de la modification du PLU la procédure d'adaptation normale du document d'urbanisme. En référence aux articles L153-36 à L153-40 du Code de l'urbanisme, la présente procédure de modification est bien fondée :

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire 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.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

La présente procédure de modification du PLU est établie conformément aux textes en vigueur dans la mesure où elle :

- réduit la surface d'une zone urbaine,
- adapte le règlement écrit (notamment sur les surfaces des extensions en zone A et N, les hauteurs).

La commune de Combrit est considérée commune « littorale » en vertu de l'article L.321-2 du code de l'environnement d'où la nécessité de réaliser *a minima* une saisine de la MRAe par la voie de la procédure dite du cas par cas.

La modification comprend une analyse qui se limitera à l'analyse des évolutions du règlement écrit et graphique. L'analyse sera adaptée et de proportionnée au projet qui sous-tend la procédure de modification.

Il est à noter que la présente modification du PLU porte également sur des adaptations du règlement des zones A et N.

Aussi, compte tenu des adaptations apportées au règlement écrit des zones A et N, notamment sur les conditions d'emprise et de densité des habitations existantes, il conviendra de solliciter l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), sur la base de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification sera notifié :

- au Préfet du Finistère,
- au Président du Conseil Régional,

- au Président du Conseil Départemental,
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de la Chambre d'Agriculture, et au Président de la Section Régionale de la Conchyliculture,
- au Président de l'établissement chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale,
- au Président de l'E.P.C.I chargé du Programme Local de l'Habitat,
- au Président de l'autorité organisatrice de transport au sens de l'article L. 1221-1 du Code des Transports.

L'enquête publique, qui dure 1 mois, est la phase essentielle d'information du public et d'expression de ses avis, critiques et suggestions.

Dans le délai d'un mois qui suit la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur examine les observations consignées ou annexées au registre, établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et rédige des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables. Ces documents sont tenus à la disposition du public à la mairie.

Suite à l'enquête publique, le projet de modification peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et rapport du commissaire enquêteur.

La modification du P.L.U. est ensuite approuvée par le conseil municipal. Cette délibération suivie des mesures de publicité met un terme à la procédure.

SCHEMA DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU P.L.U DE COMBRIT

**Arrêté du Maire en date du 24 août 2018 lançant la procédure de modification du
PLU**
au titre de l'article L.153-37 du code de l'urbanisme



Elaboration technique du projet de modification du P.L.U, transmission de la demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAe et transmission à la CDPENAF du dossier relatif aux adaptations du règlement écrit des zones A et N



Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées
Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme



Enquête publique

- Désignation d'un commissaire enquêteur par le Tribunal administratif
- Arrêté du maire fixant la date d'ouverture, la durée (1 mois minimum) et les modalités de l'enquête
- Publication d'un avis dans 2 journaux départementaux :
 - 1^{ère} parution : au moins 15 jours avant le début de l'enquête
 - 2^{ème} : parution : dans les 8 premiers jours de l'enquête
- Affichage au lieu habituel en mairie et sur les sites concernés par le projet
- Le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions à l'autorité compétente
- 15 jours pour vérification du rapport et des conclusions par le Tribunal Administratif



Adaptations éventuelles du projet pour tenir compte des avis des services de l'Etat et des PPA et de l'enquête publique (le cas échéant)



Approbation de la modification du P.L.U. par le Conseil Municipal

- Délibération publiée dans un journal local et affichée en mairie pendant un mois
- *Modification* rendue exécutoire dès accomplissement des mesures de publicité et du dépôt du dossier en Préfecture

II. Contexte communal

A. Le cadre territorial

1. Le contexte administratif

La commune de Combrit fait partie :

- **du département du Finistère,**
- **de l'arrondissement de Quimper,**
- **du canton de Plonéour-Lanvern** qui regroupe les communes de Combrit, Gourlizon, Guiler-sur-Goyen, l'Ile-Tudy, Landudec, Peumerit, Plogastel-Saint-Germain, Plomeur, Ploneour-Lanvern, Plovan, Plozevet, Pouldreuzic, Saint-Jean-Trolimon, Tréguennec, Tréméoc et Tréogat.
- **de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud** créée le 15 décembre 1999 et regroupant les 12 communes suivantes : Combrit, l'Ile Tudy, le Guilvinec, Loctudy,

- **du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Ouest Cornouaille** approuvé le 21 mai 2015 et qui regroupe 4 communautés de Communes. L'organisme en charge de la conduite de cet outil de planification est le Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement (SIOCA);
- **du Pays de Cornouaille.**

La densité de population est de 166,2 hts/km² en 2015, contre 223,9 hts/km² pour le Pays Bigouden Sud.



Située à 18 Kms au Sud-Ouest de Quimper et à 6 Kms à l'Est de Pont l'Abbé, la commune de Combrit présente une superficie de **2 407 hectares** (données cadastrales – Géobretagne) et s'étire sur près de 8,5 kilomètres du Nord au Sud et près de 3,5 kilomètres d'Est en Ouest.

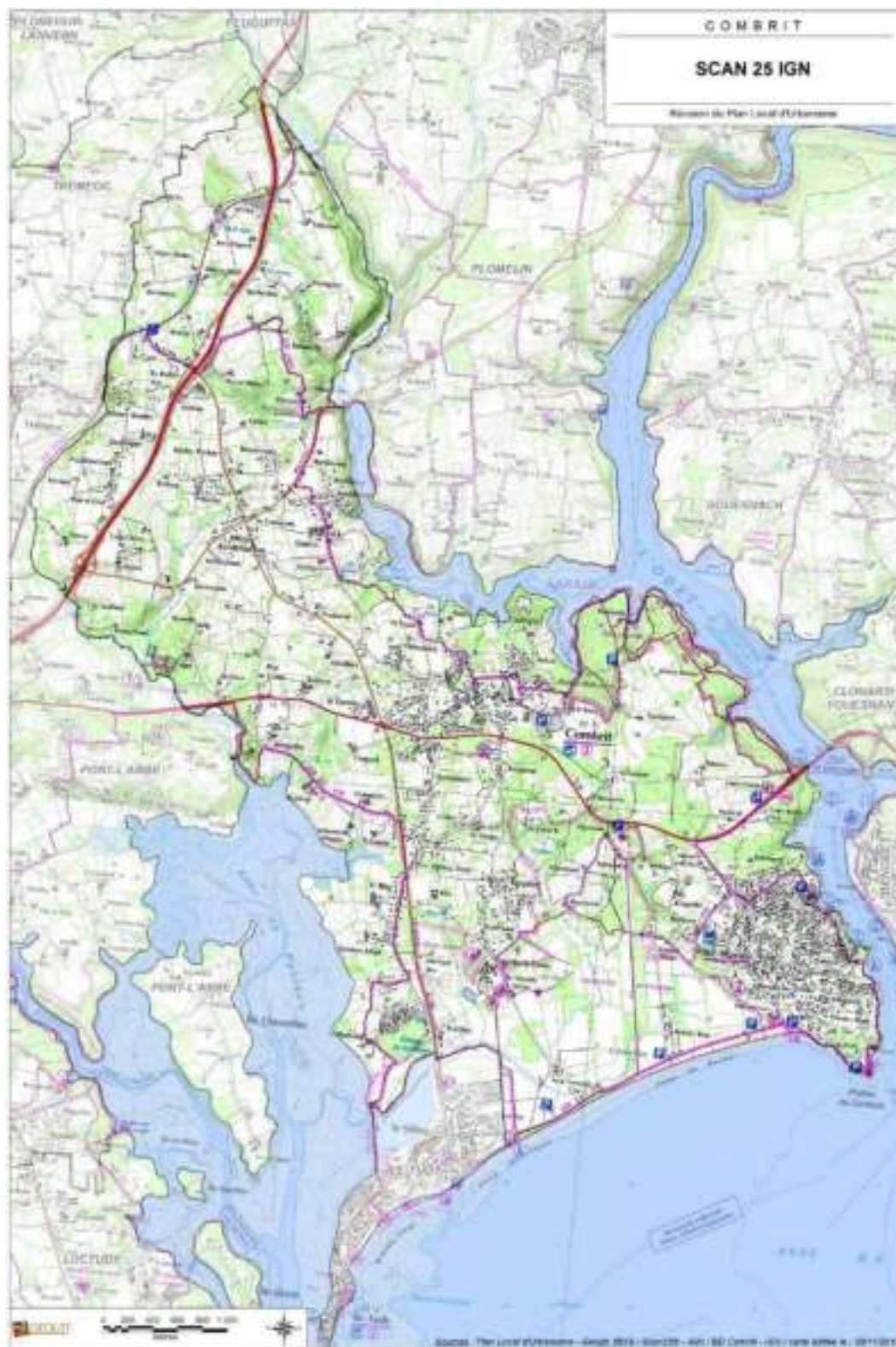
Notice de présentation

l'Est, au-delà de la rivière de l'Odét, par les communes de Gouesnac'h, Clohars-Fouesnant et Bénodet. A l'exception de la commune de l'Ile-Tudy, située au Sud-Ouest, la limite Sud de Combrit est longée par de grandes plages de sable.

La commune est constituée de deux ensembles urbains significatifs : le bourg de Combrit, situé au croisement de plusieurs axes de communication et Sainte Marine, localisé au Sud Est du territoire communal, en bordure de la rivière de l'Odét.

La situation de la commune sur la frange Sud du département du Finistère, à l'interface entre le Pays Bigouden, l'agglomération Quimpéroise et le Pays Fouesnantais lui confère une position charnière ayant favorisé le développement d'un réseau routier structurant :

- La RD 785 : la 2x2 voie reliant l'agglomération quimpéroise au Pays Bigouden (« la Transbigoudène »)
- La RD 44 : axe routier stratégique reliant le Pays Bigouden au pays Fouesnantais, via le Pont de Cornouaille.





Source : rapport de présentation du PLU approuvé de Combrit

B. Articulation avec les documents à portée supra-communale

La commune de Combrit est concernée par :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015,
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Bretagne, approuvé le 2 novembre 2015,
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne 2016-2021,
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Ouest Cornouaille approuvé par arrêté préfectoral du 27 janvier 2016,
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Odét approuvé par arrêté préfectoral du 20 février 2017,
- Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H) de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud adopté par le conseil communautaire du 02 octobre 2014, pour la période 2014-2019.

C. Articulation avec les ensembles du patrimoine naturel

La commune de Combrit abrite de nombreux sites naturels protégés tant au niveau international que national, ce qui atteste de la grande valeur environnementale et paysagère du territoire communal.

1. Les sites classés et inscrits

Sites classés		Sites inscrits	
« Dune littorale et polder de Combrit et de l'Île Tudy »	arrêté du 31 août 1989	« Anse de Combrit » incluant également les rives naturelles de l'Odét maritime en complément du site classé	arrêté du 15 novembre 1945
« Ancien sémaphore » et « parcelle dite l'Hermitage à Ménez Pentrez »	arrêté du 9 juillet 1924		
« Rochers de Sainte-Marine à l'embouchure de l'Odét »	arrêté du 10 juin 1910	« Rives de l'Odét à Sainte-Marine » comprenant la Pointe de Combrit en complément du site classé	arrêté du 20 janvier 1966

2. Terrains acquis par le conservatoire du Littoral

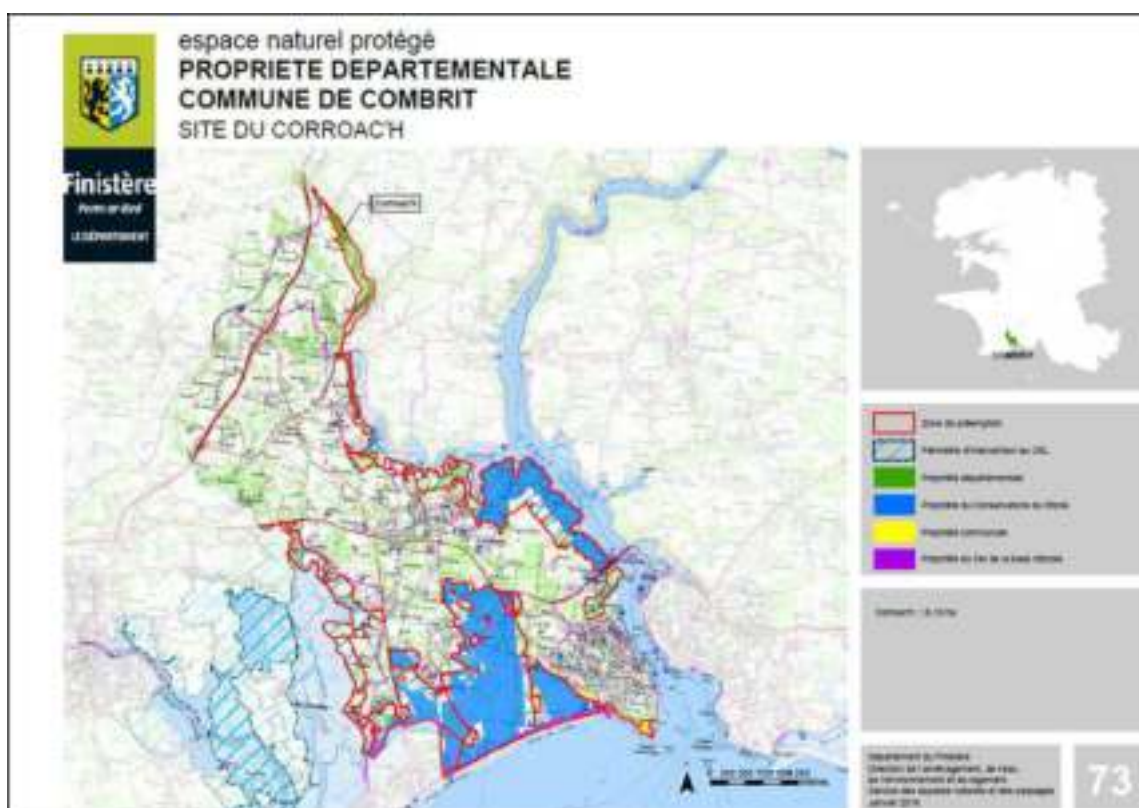
Sur la commune de Combrit, les acquisitions foncières du conservatoire du littoral concernent environ 353 ha dont 85 ha dans le Bois de Roscouré et 268 ha sur le polder et l'anse du Pouldon. Elles visent à la protection définitive de ces espaces naturels et paysages.

Le Bois de Roscouré est l'un des plus grands massifs forestiers du pays bigouden. Il est géré par la communauté de commune du Pays bigouden Sud. Un plan d'aménagement forestier a été mis en place à la suite d'un diagnostic réalisé par l'Office National des Forêts.

3. Espaces naturels sensibles (Conseil Départemental du Finistère)

Sur la commune de Combrit, des zones de préemption du Conseil Départemental du Finistère ont été créées sur une bande le long de l'Odét et sur le chemin côtier reliant la plage à la Pointe de Combrit. Des extensions de ces zones de préemption sont en cours notamment sur l'Anse du Pouldon, sur le fond de l'Anse de Combrit et sur les rives du Corroac'h.

L'objectif étant de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public de ces espaces naturels sensibles.



4. Les sites inventoriés au titre des ZNIEFF

Sur la commune de Combrit, deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 2 (correspondant à des grands ensembles naturels riches et peu modifiés) sont recensées :

- « Rivière de Pont-l'Abbé, Anse du Pouldon, Etang de Kermor » ;
- « Vallée de l'Odette ».

Deux ZNIEFF de type 1 (correspondant à des secteurs de superficie limitée caractérisés par leur intérêt biologique remarquable) sont également recensées :

- « Dunes de Kermor » ;
- « Le Corroac'h ».

5. Natura 2000

La commune de Combrit est concernée par la ZPS « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odé » (n° FR5312005), classée par arrêté ministériel du 7 mars 2006.

Son périmètre s'étend sur 709 ha dont 75 % sur domaine maritime.

Le site Natura 2000 est couvert par les habitats suivants :

Classe d'habitats	Couverture en %
Mer, Bras de Mer	75
Forêts mixtes	15
Marais salants, Prés salés	8
Landes, Broussailles	2



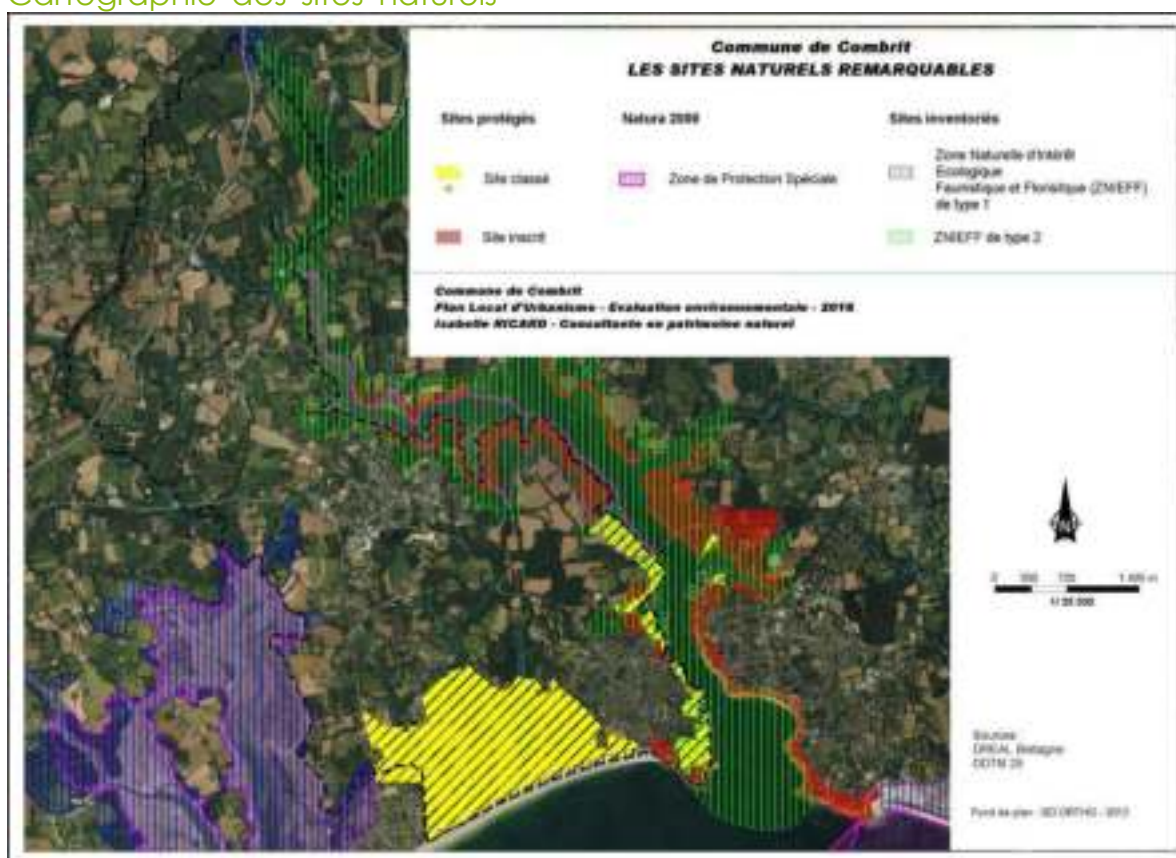
Ce site Natura 2000 abrite des habitats d'intérêt communautaire et en particulier des vasières, prés salés et lagunes. La Rivière de Pont-l'Abbé et l'Odé ont une valeur d'importance nationale pour une douzaine d'espèces de limicoles et de canards. Le site Natura 2000 intègre les principales zones d'alimentation (vasières) et de repos (herbus) pour les espèces d'oiseaux d'intérêt majeur.

Au droit de Combrit, le site Natura 2000 « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odé » concerne, sur le domaine public maritime, l'Anse du Pouldon et l'Anse de Combrit.

Sur le territoire de Combrit, le site Natura 2000 « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odé » comprend :

- une zone humide située au niveau de l'Anse du Pouldon au lieu-dit Ty Rhu et couvrant environ 1,3 hectares ;
- une zone humide située au niveau de l'Anse de Combrit au lieu-dit Keroulin et couvrant 0,8 ha ;
- les boisements rivulaires situés au nord du Pont de Cornouaille et couvrant une superficie d'environ 80 ha.

6. Cartographie des sites naturels



Source : rapport de présentation du PLU approuvé de Combrit

D. Articulation avec les ensembles du patrimoine bâti

1. Le Site patrimonial remarquable (SPR)

La commune de Combrit est couverte par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR) créée par délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2018.

Le périmètre de l'AVAP valant SPR recouvre sur le territoire de Combrit :

- **Les grands paysages associés aux espaces estuariens et maritimes :**
 - A l'Ouest, l'anse du Pouldon,
 - A l'Est, l'anse de Combrit,
 - Au Sud-Est, les rives de l'Odet.

Les sites classés ont été exclus pour la plupart du périmètre du SPR à l'exception de ceux assurant une cohérence paysagère et urbaine, notamment dans la partie Sud-Est de la commune (propriétés privées en bordure de l'Odet, le long de la rue du Phare et de la rue des Glénan).

- **Le bourg de Saint Marine,**
- **Le bourg de Combrit,**
- **Le secteur du Vennec autour de la chapelle et de la stèle protohistorique du Léoc.**

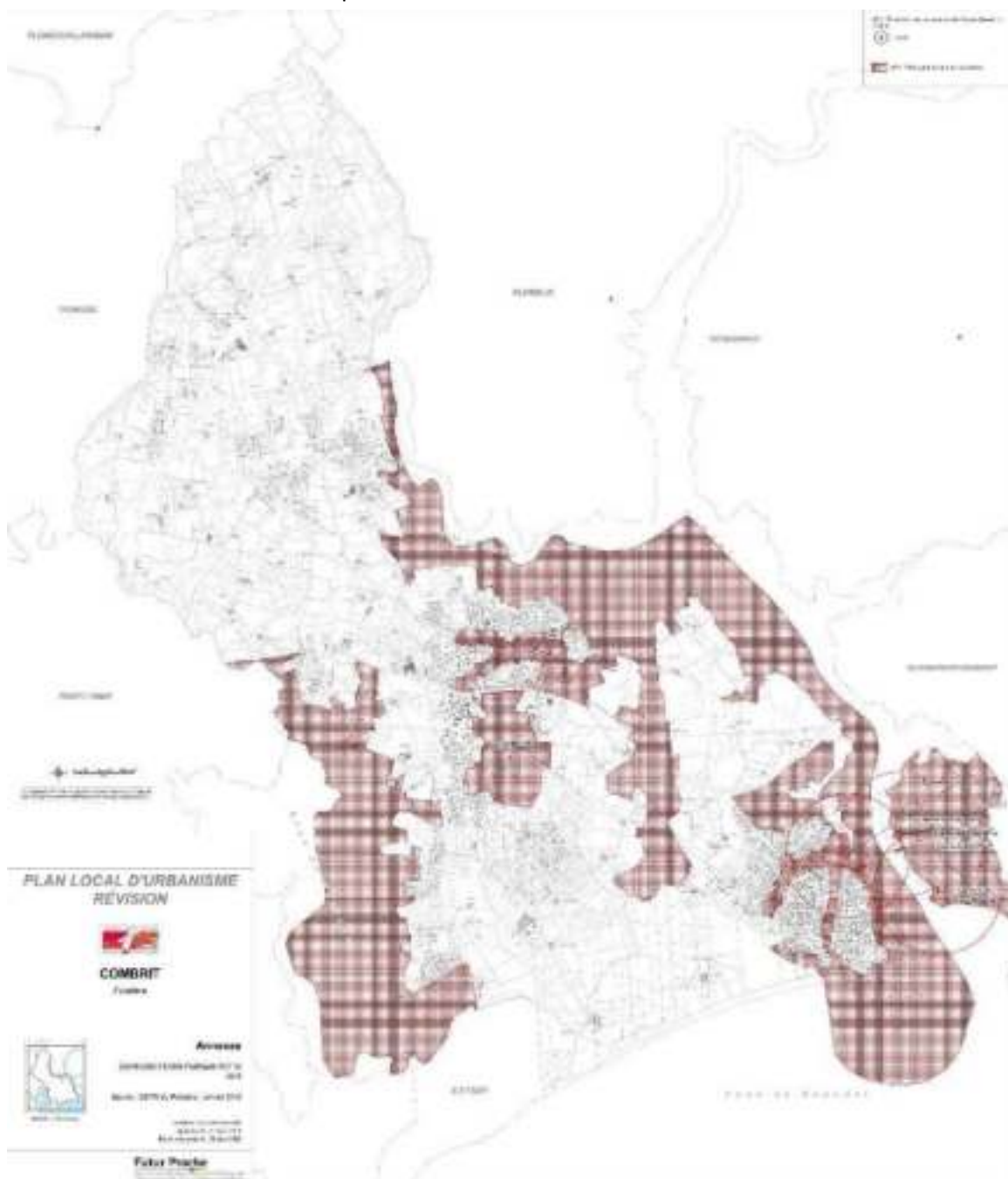
Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) constitue une servitude d'utilité publique. Les travaux de construction, de démolition, de transformation et modification de l'aspect des immeubles bâtis et non bâtis et des clôtures compris dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable sont soumis à autorisation de l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-8 du Code de l'Urbanisme, en matière de permis de construire, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (article L.642-6 du Code du Patrimoine).

2. Les Monuments historiques

La commune de Combrit est concernée par un Périmètre de Protection Modifié (PPM) autour de l'abri du marin en remplacement du périmètre des abords de 500 mètres autour de l'édifice inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques du 1^{er} octobre 2007.

Ce Périmètre de Protection Modifié a été adopté par délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2018 et créée par arrêté préfectoral du 28 juin 2018.

En tant que servitude d'utilité publique, les travaux sur les immeubles situés dans le champ de visibilité des monuments historiques sont soumis à l'accord de l'ABF.



E. Articulation avec le plan de prévention des risques « littoraux » (PPRL)

La commune de Combrit est soumise à un Plan de Prévention des Risques Littoral « Odet Ouest » approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2016.

La présente modification du PLU ne comporte pas d'éléments susceptibles de porter à l'atteinte aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoral « Odet Ouest », dans la mesure où elle n'affecte pas les possibilités de construire déjà existantes.

F. Les orientations du PLU en vigueur et le PADD

Le PLU de Combrit approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2018 comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations de la collectivité à court, moyen et long terme.

Ce PADD se décline en 5 orientations stratégiques :

- Orientations en matière de croissance démographique, de programmation d'équipements et de besoins en matière d'habitat,
- Orientations stratégiques en matière d'organisation urbaine, de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- Orientations en matière de préservation des espaces naturels et agricoles et de protection des continuités écologiques, des paysages et des ressources,
- Orientations en matière de développement économique et de loisirs,
- Orientations en matière de déplacements et de transports.

LES OBJETS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

La commune de Combrit a engagé par arrêté du Maire en date du 24 août 2018 une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) approuvé par délibération en date du 21 mars 2018 et rendu exécutoire le 30 mars 2018 afin de :

- Reclasser le secteur de Kerlec et Kerlec-Penker en zone naturelle (N),
- Reclasser le secteur de Ty Robin en zone naturelle (N),
- Reclasser les secteurs de Poulfeunteun, Pen Ar Coat en zone agricole (A),
- Supprimer les liaisons douces à Keroulin et partiellement à Boneze,
- Mettre en concordance le document graphique des servitudes d'utilité publique avec le site patrimonial remarquable et le zonage des eaux usées,
- Adapter le règlement écrit (notamment sur les surfaces des extensions en zone A et N, les hauteurs)

I. Le reclassement des secteurs de kerlec, de kerlec-penker et de ty robin en zone naturelle et des secteurs de poulfeunteun et pen ar coat en zone a

Dans le cadre du contrôle de légalité exercé par le Préfet du Finistère suite à l'approbation du PLU de Combrit par délibération du 21 mars 2018, un recours gracieux a été formulé par le Préfet considérant que certains secteurs classés en Uhc (zone urbaine de densité moyenne à aérée, en ordre continu ou discontinu, pour l'habitat et les activités compatibles), non constitutifs d'un village ou d'une agglomération, avaient vocation à être reclassés en zone A et N.

Une réunion d'échanges a été organisée en Préfecture du Finistère le 13 juin 2018, sous l'égide de Monsieur le secrétaire général et en présence des élus et des conseillers juridiques de la commune de Combrit.

En accord avec les services de l'Etat et en vue de renforcer juridiquement le dossier de PLU sur les secteurs visés par le recours gracieux, il a été proposé de reclasser des secteurs constructibles en zones A et N.

Les secteurs visés sont les suivants :

- Reclassement des secteurs de Kerlec, de Kerlec-Penker et de Ty Robin en zone Naturelle (N)
- Reclassement des secteurs de Poulfeunteun et de Pen Ar Coat en zone A.

Ces adaptations auront des incidences sur :

- Le règlement graphique du PLU,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) sans que les orientations définies ne soient cependant changées,
- Le rapport de présentation (PLU approuvé en 2018) qui se voit annexer la présente notice explicative de la modification n° 1 contenant notamment le bilan des surfaces et la présentation des objets de la présente modification du PLU.

II. La suppression des liaisons douces dans les secteurs de Keroulin et de Boneze

La commune souhaite, dans le cadre de la présente modification du PLU, rectifier, voire supprimer certains tracés de liaisons douces identifiés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

Ces adaptations concernent :

- La suppression totale de la liaison douce existante à conserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, dans le secteur de Keroulin, sur un linéaire d'environ 480 mètres.
- La suppression partielle de la liaison douce existante à conserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, dans le secteur de Boneze, sur un linéaire d'environ 100 mètres.

Ces adaptations auront des incidences sur :

- Le règlement graphique du PLU,
- Certains schémas du dossier des OAP.

III. La mise en concordance du document graphique des servitudes d'utilité publique avec le site patrimonial remarquable et le zonage des eaux usées

La commune de Combrit a approuvé, par délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2018, l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR). Lors de ce même conseil municipal, la collectivité a également adopté le Périmètre de Protection Modifié autour de l'abri du Marin de Sainte Marine. L'arrêté préfectoral créant cette servitude d'utilité publique a été pris le 28 juin 2018.

Le plan ainsi que la liste des servitudes d'utilité publique figurant dans les annexes du PLU n'ayant pas intégrés ces dispositions, il convient, dans le cadre de la présente modification du PLU, de mettre à jour le plan ainsi que la liste des servitudes d'utilité publique. Cette mise à jour du plan et de la liste des servitudes d'utilité publique se fonde sur les données fournies par la DDTM du Finistère.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud assure la compétence « assainissement » transférée par les communes et le SIVOM Combrit-Ile-Tudy. Le zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Combrit ayant été approuvé par le conseil communautaire du 28 juin 2018, il convient d'actualiser les annexes sanitaires du PLU en substituant le rapport et les plans des eaux usées du PLU par ceux approuvés en conseil communautaire.

Aussi, seule l'annexe 6.1.a est complétée.

IV. L'adaptation du règlement écrit, notamment sur les surfaces des extensions en zone a et n et les hauteurs

La commune de Combrit souhaite procéder à quelques adaptations du règlement écrit de son PLU de manière à :

- faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme,
- mettre à jour certains articles du code de l'urbanisme notamment ceux liés à l'application des dispositions de la loi Littoral suite à la promulgation de la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement Numérique),
- mettre à jour certains termes et définitions,
- clarifier certaines dispositions,

Ces adaptations impactent les chapitres suivants du règlement écrit :

- les dispositions générales,
- les zones urbaines,
- les zones à urbaniser,
- les zones agricoles,
- les zones naturelles et forestières,
- les annexes.

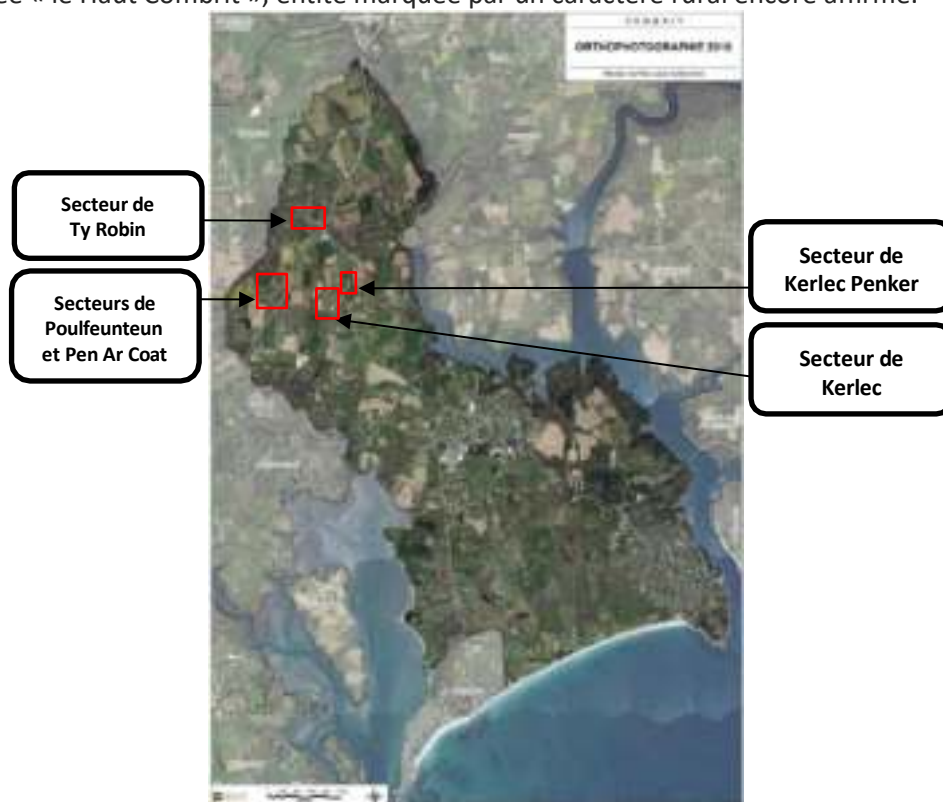
OBJET 1 : RECLASSER LES SECTEURS DE KERLEC, KERLEC PENKER, TY ROBIN EN ZONE NATURELLE ET DES SECTEURS DE POULFEUNTEUN ET PEN AR COAT EN ZONE AGRICOLE

I. Justification de la modification proposée

A. Le contexte général et territorial

1. Localisation des secteurs concernés par les déclassements

Les secteurs concernés par la présente modification du PLU sont situés dans la partie Nord du territoire communal, en dehors des espaces proches du rivage. Ils s'inscrivent dans la partie dénommée « le Haut Combrit », entité marquée par un caractère rural encore affirmé.



2. L'armature territoriale et la consommation d'espace

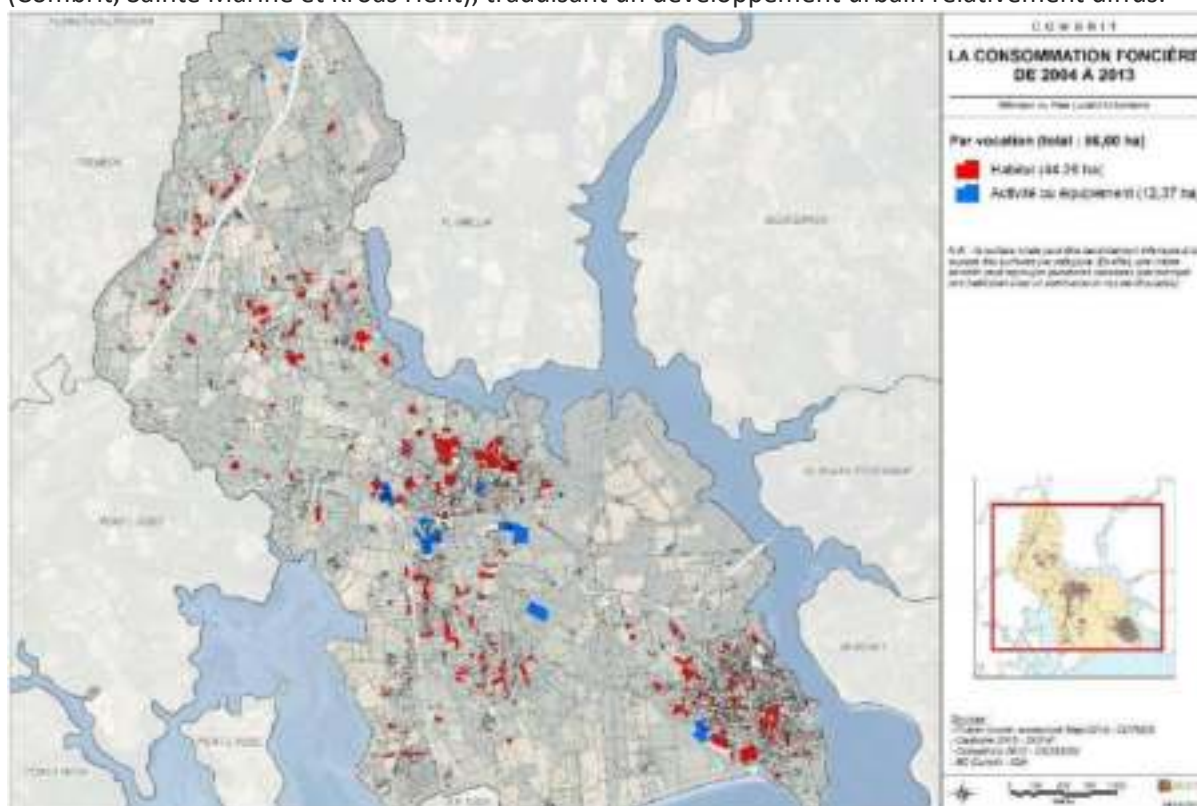
La commune de Combrit est marquée par une armature urbaine multipolaire aux fonctions complémentaires. En effet, le centre bourg de Combrit, situé au centre du territoire communal rassemble les fonctions administratives, commerciales et de services tandis que le pôle urbain

littoral de Sainte Marine, localisé à l'extrémité Sud-Est du territoire, rassemble des fonctions et activités en lien avec la mer et le tourisme.

En complément de ces deux pôles urbains historiques du territoire, on note également la présence d'un pôle urbain émergent, le site de Kroas Hent et qui s'est sensiblement étoffé ces 40 dernières années à la faveur d'un développement résidentiel soutenu.

En dehors de ces polarités, la commune de Combrit est maillée par de nombreux ensembles bâtis plus ou moins importants d'origine agricole ou créée de manière ex nihilo à la faveur d'opportunités foncières. Ces processus de mitage et d'étalement urbain, conséquence d'une attractivité résidentielle forte, ont conduit à une perte de lisibilité et d'identité de cet espace rural.

La carte présentée ci-après portant sur la consommation foncière de 2004 à 2013 met en évidence un émiettement important de cette consommation d'espace en dehors des 3 polarités du territoire (Combrit, Sainte Marine et Kroas Hent), traduisant un développement urbain relativement diffus.



Source : rapport de présentation du PLU approuvé de Combrit

B. Les orientations du PADD et la traduction règlementaire

1. Les orientations du PADD

Par décision du tribunal administratif de Rennes en date du 16 décembre 2011, le PLU de la commune de Combrit approuvé le 21 février 2008 a été annulé, notamment pour des motifs liés à l'application des dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme (anciennement l'article L.146-4-I du code de l'urbanisme).

En effet, certains secteurs identifiés en zone constructible par le document d'urbanisme ne répondaient pas aux dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme relatif à l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ou en hameau nouveau intégré à l'environnement.

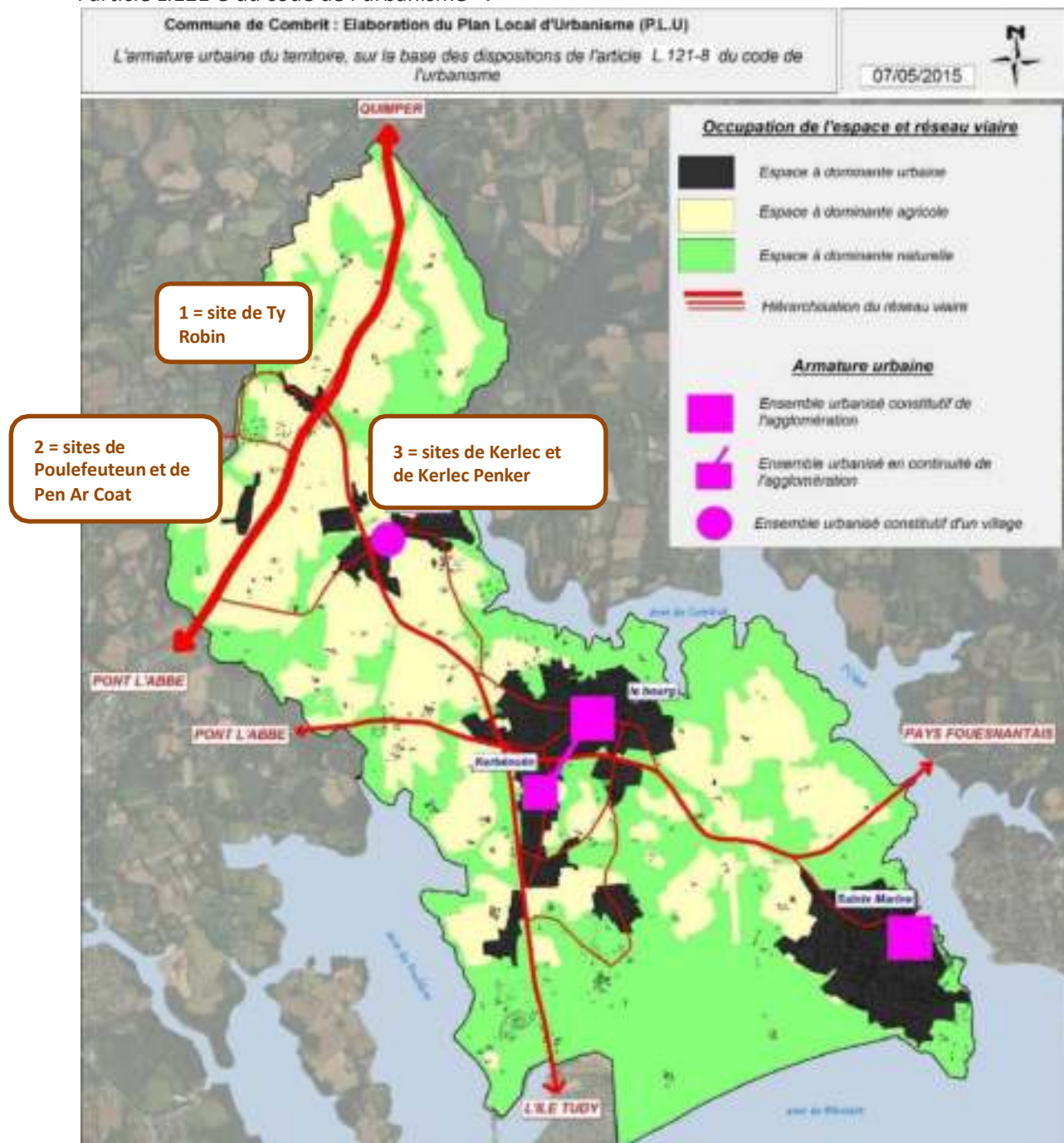
Aussi, le PLU de Combrit s'est attaché à prendre à compte les conclusions du jugement du tribunal administratif de Rennes.

Dans le cadre de son projet de territoire, la commune de Combrit entendait permettre sous certaines conditions la densification de certains espaces urbanisés.

Le point 2.5 du PADD précisait que, dans le respect des jurisprudences résultant de la loi Littoral et en corrélation avec les dispositions fixées par le SCoT de l'Ouest Cornouaille :

- Il s'agira ainsi de permettre de nouvelles constructions uniquement au sein des enveloppes existantes des ensembles bâtis traditionnels de taille importante présentant une organisation du bâti, sans impacter les espaces naturels et agricoles.

Ces ensembles bâtis sont sommairement spatialisés en tant qu'espace à dominante urbaine, sur la cartographie du PADD intitulée « l'armature urbaine du territoire, sur la base des dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme ».



Source : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Combrit approuvé

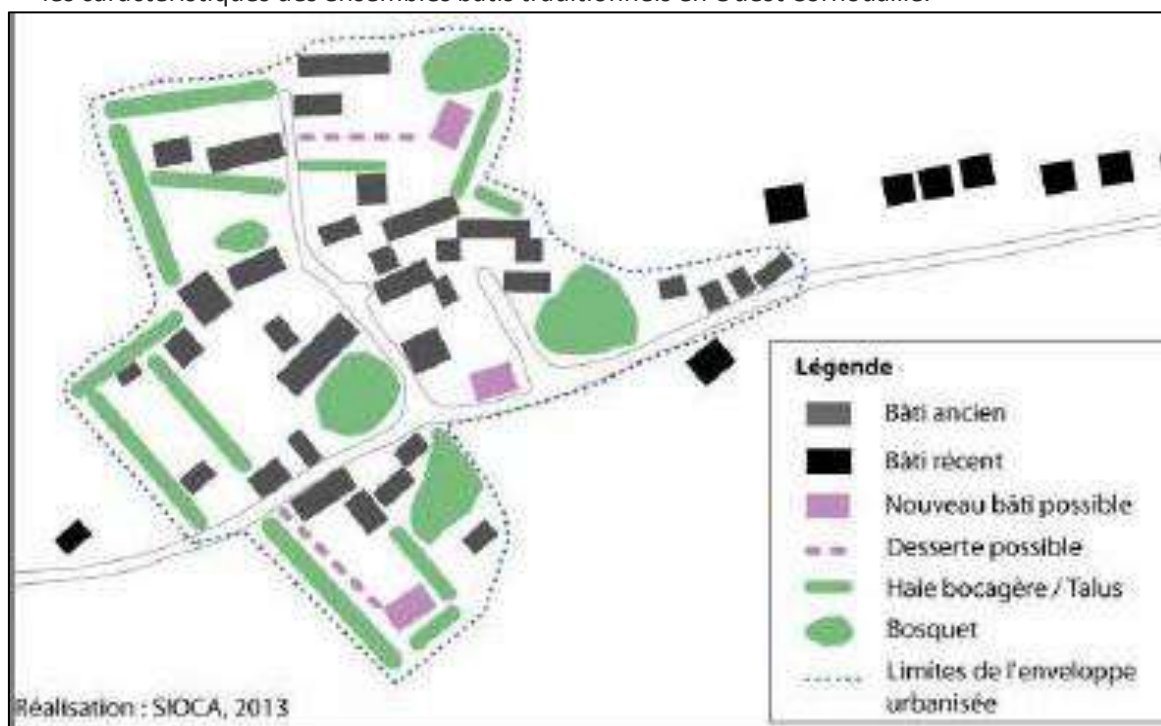
2. La traduction règlementaire des intentions communales

La traduction des orientations du PADD en matière de densification des ensembles bâtis traditionnels a consisté à définir un zonage Uhc sur les enveloppes bâtis des secteurs de Ty Robin, Poulfeunteun, Pen Ar Coat, Kerlec et Kerlec Penker.

Ce zonage Uhc correspond à un secteur d'urbanisation de densité moyenne à aérée en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat et qui couvre les périphéries des agglomérations, le village de Kroas Hent et les ensembles bâtis traditionnels en secteur rural. »

Ces ensembles bâtis traditionnels ont été identifiés et délimités sur la base des critères définis dans le rapport de présentation du SCoT de l'Ouest Cornouaille, ce dernier considérant que « la densification des ensembles bâtis traditionnels en dent creuse est à encourager ».

Le schéma ci-dessous, extrait du rapport de présentation du SCOT de l'Ouest Cornouaille, illustre les caractéristiques des ensembles bâtis traditionnels en Ouest Cornouaille.



Source : extrait du rapport de présentation du PLU approuvé de Combrit – rapport de présentation du SCoT

Sur la base de l'illustration ci-dessous, la commune a défini 4 critères principaux pour qualifier un secteur d'ensemble bâtis traditionnels pouvant être densifiés :

- Un ensemble bâti regroupant au moins une quinzaine d'habitations dans un périmètre restreint,
- Une organisation urbaine resserrée et structurée par un réseau de voirie, du bâti à l'alignement et des espaces d'accompagnement (cours, placettes, vergers...),
- Un impact limité sur l'activité agricole et les espaces naturels,
- Une capacité suffisante des réseaux existants ou projetés (assainissement, eau, voirie...).

a) *Le secteur de Ty Robin*

Localisé en portion Nord-Ouest du territoire, en léger retrait vis-à-vis de l'ancienne emprise de la RD n°785, l'ensemble bâti de Ty Robin s'est développé au fil du temps à la faveur de la présence de la gare et d'une position de carrefour. Cette configuration a généré une activité commerciale dans le passé (épicerie, café...), commerces aujourd'hui disparus.

Formé par quelques constructions anciennes (la gare et Ty Robin) et un habitat pavillonnaire récent, cet ensemble bâti comporte une vingtaine d'habitations,



Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé de Combrit

déployées de part et d'autre de l'ancienne route de la Gare.

La délimitation de l'enveloppe urbaine cerne strictement le bâti existant et s'appuie sur des limites physiques, permettant ainsi de dégager 4 dents creuses potentielles.

b) *Les secteurs de de Pen Ar Coat et de Poulfeunteun*

Situé en frange Nord-Ouest du territoire communal, à l'interface entre la RD n°785 et la commune de Tréméoc, l'ensemble bâti de Pen Ar Coat se caractérise par la présence de deux noyaux anciens d'origine agricole et d'un tissu urbain pavillonnaire récent.

Cet ensemble présentant une configuration étirée de part et d'autre de la voie communale n°30, est doté d'une trentaine d'habitations.

La délimitation de l'enveloppe urbaine s'attache à épouser les contours du bâti, ce qui permet de dégager une dent creuse potentielle.



Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé de Combrit

c) Le secteur de Kerlec Penker

Positionné au Nord du territoire communal, en bordure de la RD n°144, le site de Kerlec Penker se compose d'un tissu urbain pavillonnaire relativement récent, composé d'une dizaine d'habitations.

Un permis d'aménager a été délivré en 2015 sur la parcelle BP n°91, sur la base du POS, en densification de l'espace bâti existant.

Aussi, la commune entend tenir compte de cette situation acquise et définir une zone constructible au plus près des habitations existantes.



Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé de Combrit

d) Le secteur de Kerlec

Développé autour de quelques noyaux anciens d'origine agricole, le site de Kerlec est constitué d'environ 25 habitations. Dans le cadre du PLU, il a été rattaché à l'urbanisation du village de Kroas Hent, compte tenu de sa proximité avec l'urbanisation existante du village et de l'existence d'un secteur à dominante naturelle à aménager dans le cadre d'une structuration du village.

Quelques espaces disponibles non bâtis sont présents au sein de l'enveloppe bâtie de Kerlec.



Extrait du document graphique du PLU approuvé de Combrit

II. Description des reclassements des secteurs de kerlec, kerlec penker, ty robin en zone naturelle (N) et des secteurs de poulfeunteun et pen ar coat en zone agricole (A)

A. Une application des dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme en date de juillet 2018

Dans le cadre du contrôle de légalité exercé par le Préfet du Finistère sur le PLU de Combrit approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2018, plusieurs remarques et observations ont été formulées :

- « les lieux-dits Ty Robin, Poulfeunteun, Pen Ar Coat, Kerlec, Kerlec Penker, Ty Rhu, Kerrien Allan, Kergulan, Keromnès, Kerlaouen, Keridreuz, Menez Kerdréanton et Quelen Bihan ont été

classés Uhc en prévoyant des zones d'extensions d'urbanisation sur certains d'entre eux (classement 1AUhc sur le secteur du Croissant.

- *Or, ni la densité des constructions, ni l'organisation spatiale de ces lieux-dits ne permettent de les considérer comme des villages ou des agglomérations au sens des dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme qui prévoit que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.*
- *Par ailleurs, il n'existe pas de cohérence entre la densification de ces secteurs d'habitation diffuse et la disponibilité d'équipements collectifs. Ainsi, les secteurs de Ty Robin, Poulfeunteun, Ty Porz, Pen Ar Coat, Kerlec, Kerlec Penker, la majeure partie de Menez Kerdréanton (y compris la zone 1AUhc au Sud), une partie de Kerlaouen et de Kergulan sont en dehors du zonage d'assainissement collectif de la commune ce qui n'est pas satisfaisant d'un point de vue sanitaire et d'aménagement d'ensemble du territoire communal.*
- *En conséquence, ces secteurs zonés Uhc ou 1AUhc non constitutifs d'un village ou d'une agglomération ont vocation à être reclassés en zone A ou N. »*

L'analyse réalisée par les services de l'Etat et relayée lors de la réunion d'échanges entre le secrétaire général de la Préfecture du Finistère et les élus de la commune de Combrit souligne que les secteurs de Ty Robin, Poulfeunteun, Pen Ar Coat, Kerlec et Kerlec Penker ne sont pas constitutifs ni d'une agglomération, ni d'un village au titre de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Ils ont par conséquent l'obligation d'être classés en zone A et N.

Il est à noter que cette analyse a été réalisée sur la base des dispositions de la loi Littoral applicables dans le code de l'urbanisme en vigueur en juillet 2018.

L'article L.121-8 du code de l'urbanisme stipulait que « *l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.* »

Depuis la promulgation de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, certaines dispositions de la loi Littoral ont ainsi évolué, particulièrement l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

L'article L.121-8 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé comme suit :

- *« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.*
- *Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.*
- *L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »*

Aussi, la présente modification du PLU consistant à déclasser les ensembles bâtis de Ty Robin, de Poulfeunteun, de Pen Ar Coat, de Kerlec et de Kerlec Penker n'intègre pas les nouvelles dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, dans la mesure où le SCoT de l'Ouest

Cornouaille n'a pas engagé les démarches nécessaires en vue de délimiter éventuellement, les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages.

B. Les évolutions proposées

Afin de prendre en compte les observations formulées par les services de l'Etat dans le cadre du contrôle de légalité exercé sur le PLU approuvé de la commune de Combrit, la collectivité a engagé une procédure de modification du PLU.

Cette modification du PLU vise notamment à :

- Reclasser les secteurs de Ty Robin, Kerlec et Kerlec Penker de Uhc en **N**,
- Reclasser les secteurs de Poulfeunteun et de Pen Ar Coat de Uhc en **A**.

1. Le secteur de Ty Robin



Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé de Combrit



Extrait du projet de règlement graphique modifié du PLU

L'intégralité du secteur Uhc de Ty Robin est rattachée à la zone N voisine. Cette zone N correspond à une zone naturelle à protéger.

Les autres éléments du document graphique ne sont pas modifiés.

Les habitations situées dans le nouveau périmètre de la zone N seront encadrées par les dispositions réglementaires de la zone N notamment sur les conditions d'emprise et de densité des habitations existantes.

La surface déclassée en Uhc représente 4,25 hectares.

2. Les secteurs de Poulfeunteun et de Pen Ar Coat



Extrait du rapport de présentation du PLU
approuvé de Combrit



Extrait du projet de règlement graphique
modifié du PLU

L'intégralité du secteur UHc de Pen Ar Coat/Poulfeunteun est rattachée à la zone A voisine. Cette zone A correspond à une zone agricole à protéger.

Les autres éléments du document graphique ne sont pas modifiés.

Les habitations situées dans le nouveau périmètre de la zone A seront encadrées par les dispositions réglementaires de la zone A notamment sur les conditions d'emprise et de densité des habitations existantes.

La surface déclassée en UHc représente 5,41 hectares.

3. Le secteur de Kerlec Penker



Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé de
Combrit



Extrait du projet de règlement graphique modifié du
PLU

L'intégralité du secteur UHc de Kerlec Penker est rattachée à la zone N compte tenu de la proximité de secteurs et espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue. Cette zone N correspond à une zone naturelle à protéger.

Les autres éléments du document graphique ne sont pas modifiés.

Les habitations situées dans le nouveau périmètre de la zone N seront encadrées par les dispositions règlementaires de la zone N notamment sur les conditions d’emprise et de densité des habitations existantes.

La surface déclassée en UHc représente 1,95 hectare.

4. Le secteur de Kerlec



*Extrait du document graphique du PLU
approuvé de Combrit*



Extrait du projet de règlement graphique modifié du PLU

L’intégralité du secteur UHc de Kerlec est rattachée à la zone N compte tenu de la proximité de secteurs et espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue. Cette zone N correspond à une zone naturelle à protéger.

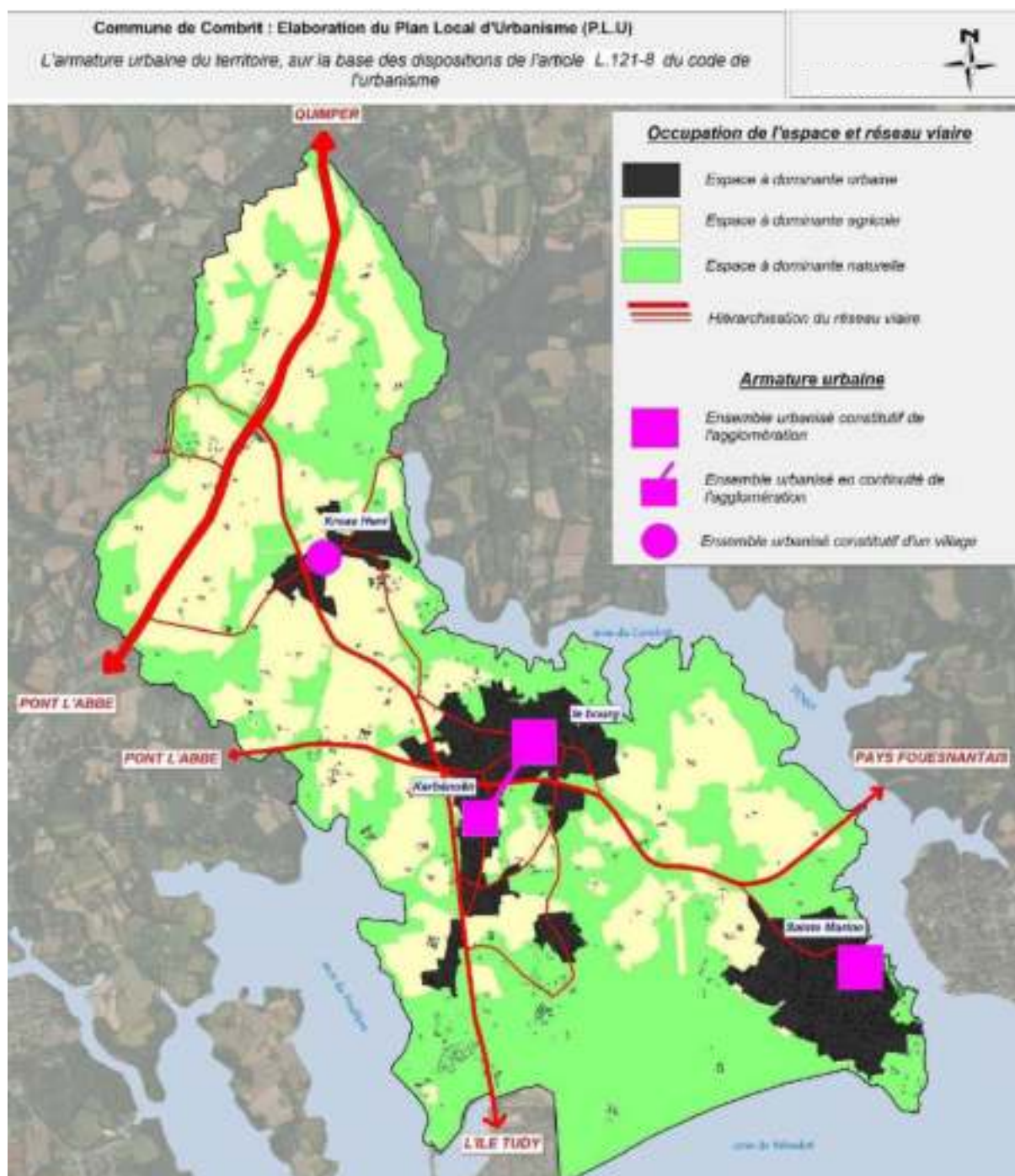
Les autres éléments du document graphique ne sont pas modifiés.

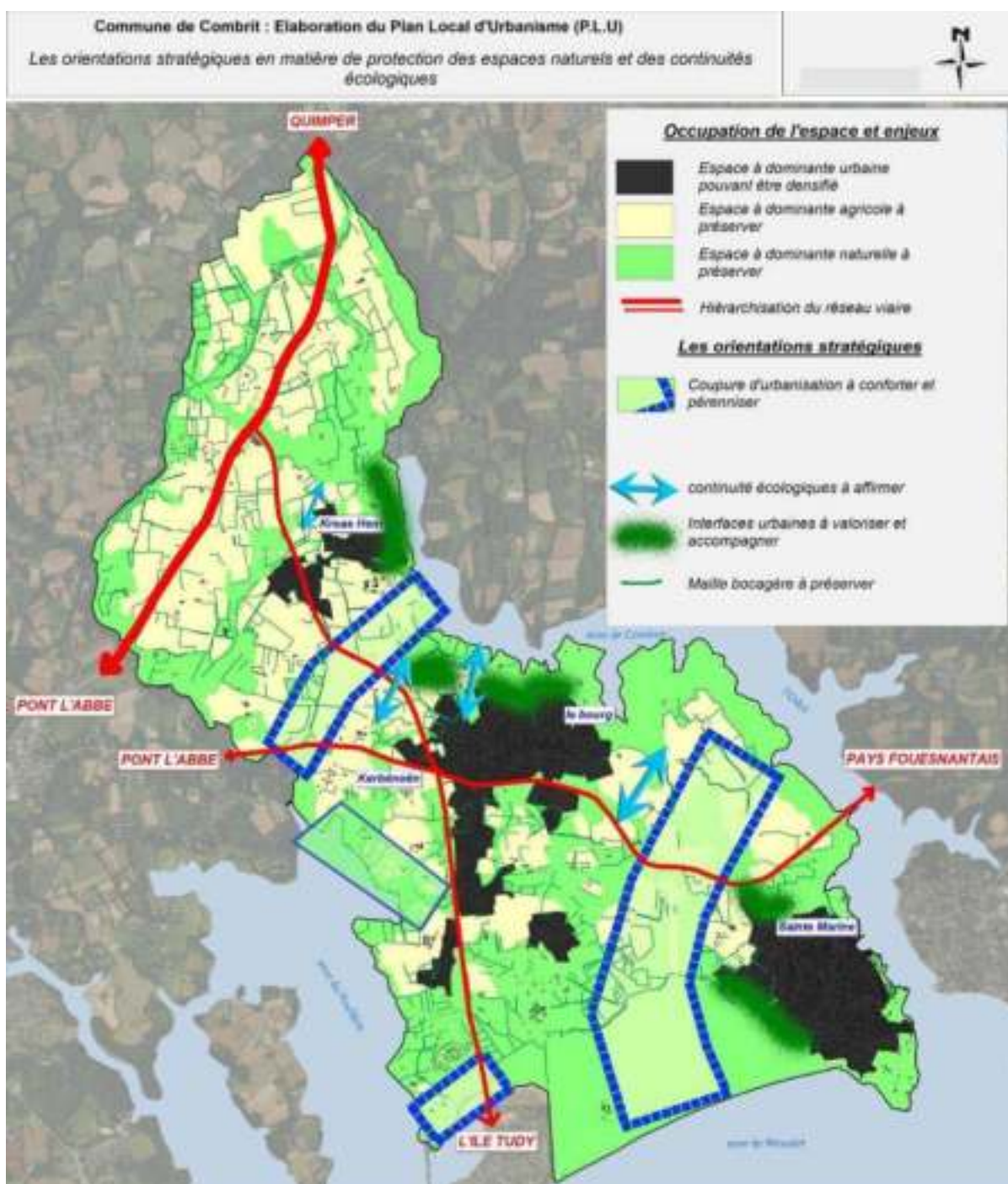
Les habitations situées dans le nouveau périmètre de la zone N seront encadrées par les dispositions règlementaires de la zone N notamment sur les conditions d’emprise et de densité des habitations existantes.

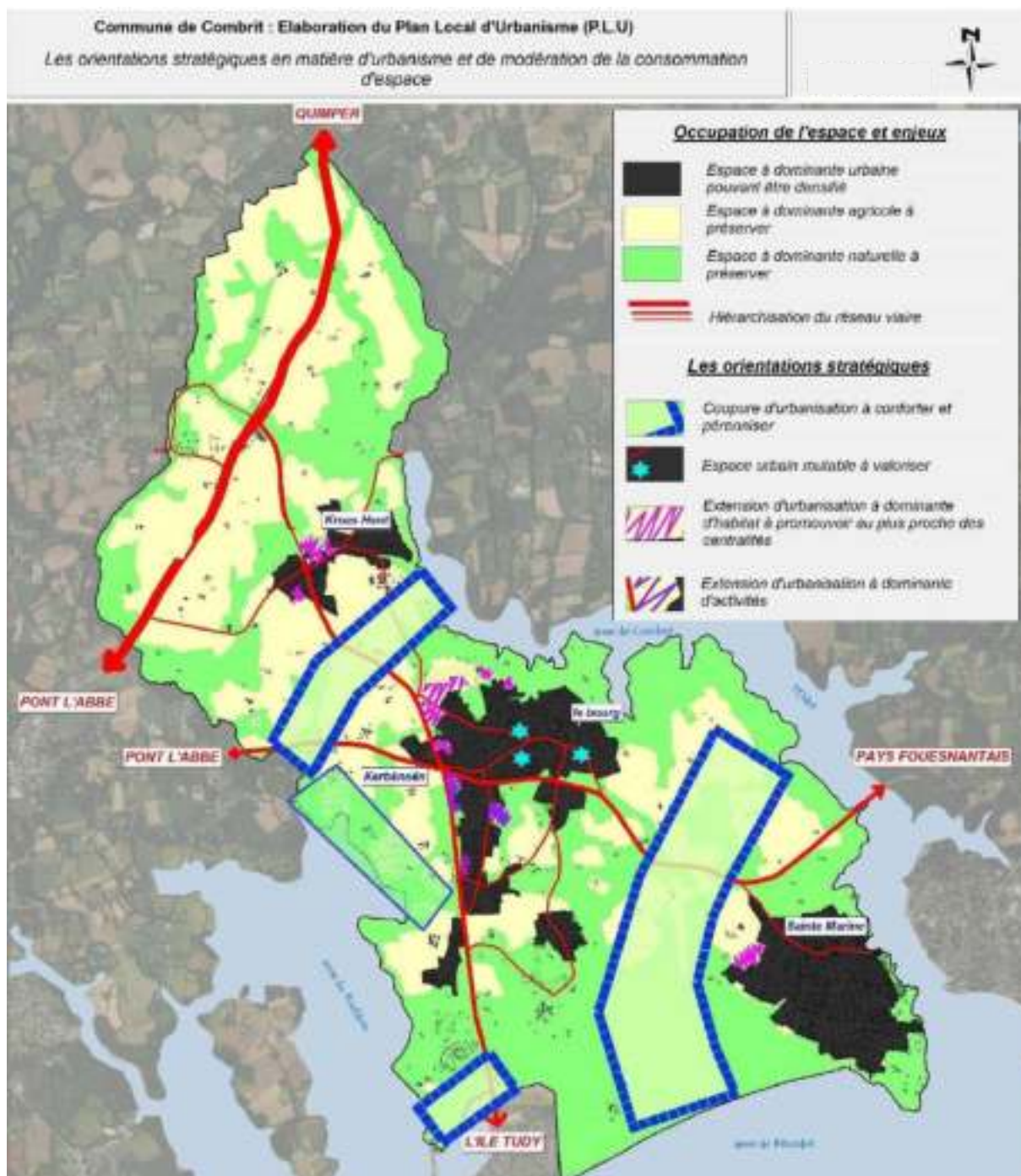
La surface déclassée en UHc représente 6,12 hectares.

C. La mise à jour des représentations spatiales du PADD

Les représentations spatiales des orientations du PADD sont mises à jour afin de tenir compte des évolutions des déclassements opérés sur les secteurs cités dans le dossier de notification ; Aussi, les représentations spatiales ci-après en font état. Elles seront remplacées en conséquence dans la version approuvée du PLU modifié.







III. Le bilan des surfaces mis à jour

Le basculement de certains secteurs Uhc en zone A et N entraîne de fait des modifications au tableau des surfaces.

Aussi, le tableau ci-après met en évidence les évolutions entre le PLU approuvé et le projet de PLU modifié. Les nouvelles données issues de la modification du PLU figurent en rouge dans le tableau tandis que les données obsolètes sont barrées.

POS caduc (base tableau de surfaces du rapport de présentation du POS de 1982)			Projet de PLU (calculé sous SIG) suite à la modification n°1 du PLU		
Zones	Ha	% de la superficie communale	Zones	Ha	% de la superficie communale
UHa	5		UHa1	4,74	0,20
Uhb	80,50		Uhb	75,21	3,12
Uhc	92,50		Uhb1	37,36	1,55
Ui	8		UHba	1,94	0,08
			UHba1	0,77	0,03
			Uhc	169,51	
			Uhc	151,76	6,30
			Uhc1	11,63	0,48
			Uhs	0,49	0,02
			Uhs1	9,49	0,39
			UE	8,80	0,37
			UE1	4,35	0,18
			Ui	9,95	0,41
			Uic	3,04	0,13
			UL	3,11	0,13
TOTAL U	186	7,70%	TOTAL U	340,39	14,14%
			TOTAL U	322,64	13,40%
NA	7		1AUhb	7,06	0,29
NAb	8		1AUhc	11,21	0,47
NAc	151		1AUhc1	1,11	0,05
NAi	19,50		1AUi	2,06	0,09
			1AUia1	1,01	0,04
			1AUic	0,85	0,04
TOTAL NA	186		TOTAL 1AU	23,29	0,97%
			2AUh	3,34	0,14%
TOTAL NA	186	7,70%	TOTAL AU	26,63	1,11%
NCa	11		A	717,26	
NCb	99		A	722,68	30,02
NC	1162		A1	39,35	1,63
			Abc	2,15	0,09
			Abn	6,54	0,27
			AI	3,53	0,15
			Ao	0,40	0,02
TOTAL NC	1272	52,70%	TOTAL A	769,22	31,95%
			TOTAL A	774,64	32,18%
NDb	328		N	548,19	
NDc	18		N	560,52	23,28
NDh	10		N1	135,28	5,62
NDj	1		Nc	0,99	0,04
NDm	5		Nd	8,20	0,34
NDn	73		Ne	2,04	0,08
NDs	11		Ni	3,05	0,13
NDv	5		Nih	3,12	0,13
ND	318		Nk	1,24	0,05
			NL	17,49	0,73
			NL1	2,68	0,11
			Nm (mer)	461,75	19,18
			Np	2,40	0,10
			Np (mer)	42,86	1,78
			Np1	0,15	0,01
			Ns	299,19	12,43
			Ns(mer)	130,41	5,42
			Ns1	245,29	10,19
			Nstep	1,91	0,08
TOTAL ND	769	31,90%	N	1 271,23	52,80%
			N	1283,56	53,32%
Superficie communale	2 413 ha	100%	Superficie communale	2 407 ha	100%

IV. Analyse des incidences notables du projet sur l'environnement

	Incidences	Niveau de l'impact	Mesures éventuelles
Sol et sous-sol	Le reclassement de 4 secteurs constructibles en zone A et N aura une incidence positive sur le sol et le sous-sol dans la mesure le caractère non artificialisé des parcelles non bâties sera maintenu. De manière générale, l'imperméabilisation des sols sera limitée potentiellement aux extensions des habitations existantes.	positif	-
Biodiversité	Le reclassement de 4 secteurs constructibles en zone A et N permettra de ne pas perturber la faune et la flore présente sur ces ensembles bâtis, compte tenu du caractère non constructible des sites.	positif	-
Paysage et cadre de vie	Le reclassement de 4 secteurs constructibles en zone A et N permettra de maintenir les paysages existants au sein de ces ensembles bâtis, sans en altérer la qualité architecturale, compte tenu du caractère non constructible des sites.	positif	-
Ressource en eau	Le reclassement de 4 secteurs constructibles en zone A et N ne va pas aggraver la qualité de la ressource en eau sur le territoire, dans la mesure où aucune construction nouvelle n'y sera dorénavant autorisée.	Positif	-
Air, énergie, climat	Le reclassement de 4 secteurs constructibles en zone A et N va potentiellement améliorer la qualité de l'air sur le territoire, en limitant le trafic routier lié aux habitations potentielles qui auraient pu voir le jour sur ces secteurs.	Positif	-
Risques et nuisances	Le reclassement de 4 secteurs constructibles en zone A et N va potentiellement réduire les nuisances sonores liées, notamment au trafic routier.	Positif	-
Déchets	Le reclassement de 4 secteurs constructibles en zone A et N va engendrer des effets positifs sur les déchets dans la mesure où aucune nouvelle habitation ne pourra être édifée, donc aucune quantité de déchets supplémentaires à traiter.	Positif	-

V. Analyse des problèmes posés par le projet sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

La commune de Combrit est concernée par un site Natura 2000 « rivières de Pont l'Abbé et de l'Odet » qui comprend sur son territoire :

- une zone humide située au niveau de l'Anse du Pouldon au lieu-dit Ty Rhu et couvrant environ 1,3 hectares ;
- une zone humide située au niveau de l'Anse de Combrit au lieu-dit Keroulin et couvrant 0,8 ha ;
- les boisements rivulaires situés au nord du Pont de Cornouaille et couvrant une superficie d'environ 80 ha.

La modification du PLU portant sur le déclassement de 4 secteurs constructibles classés en UHc vers des zones A et N, celle-ci ne pourra qu'engendrer des effets positifs sur le site Natura 2000, compte tenu du caractère naturel et agricole de ces secteurs.

OBJET 2 : SUPPRESSION DES LIAISONS DOUCES

La commune de Combrit souhaite, dans le cadre de la présente modification du PLU rectifier et supprimer tracés de liaisons douces identifiées sur le règlement graphique, au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

Ces adaptations concernent :

- La suppression totale de la liaison douce existante à conserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, dans le secteur de Keroulin, sur un linéaire d'environ 480 mètres.
- La suppression partielle de la liaison douce existante à conserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, dans le secteur de Boneze.

Ces adaptations auront des incidences sur :

- Le règlement graphique du PLU,

I. La suppression de la liaison douce existante à conserver dans le secteur de keroulin

Combrit possède de nombreux itinéraires de randonnée qui permettent de parcourir les sites naturels et urbains de la commune : le sentier côtier (le GR 34), les rives de l'Odét et l'anse de Combrit (GR 34H et GR 38A), de nombreux circuits de petite randonnée ainsi que la voie verte (ancienne voie ferrée Quimper/Pont l'Abbé) reliant Pluguffan à Pont l'Abbé, via le site de la Gare de Combrit.

En outre, la commune est également maillée par la Véloroute reliant la Pointe du Raz à Sainte Marine.

Dans le cadre de son projet de territoire, la commune a souhaité, au travers de son PADD, « valoriser les déplacements et les circulations douces » en :

- Créant une continuité piétonne le long de l'anse de Combrit jusqu'à Boneze et Reluet.

La commune de Combrit entend mettre en œuvre cette orientation, à moyen et long terme sur la base d'une étude d'aménagement spécifique tenant compte des diverses contraintes qu'elles soient topographiques, techniques, foncières ou financières.

De ce fait, il apparaît prématuré pour les élus de figer une liaison douce existante à conserver, dans le secteur de Keroulin sans qu'une étude d'aménagement spécifique ait été réalisée.

Aussi, la collectivité considère que le tracé de cette liaison douce existante à conserver doit être supprimée du règlement graphique du PLU sur un linéaire d'environ 650 mètres depuis le dénut de l'impasse Pen Ar Steir au Sud jusqu'à Keroulin au Nord.



Extrait du règlement graphique du PLU
approuvé



Extrait du projet de suppression
de la liaison douce

II. La suppression de la liaison douce existante à conserver dans le secteur de Boneze

Dans le cadre de son projet de territoire, la commune a souhaité, au travers de son PADD, « valoriser les déplacements et les circulations douces » en :

- Créant une continuité piétonne le long de l'anse de Combrit jusqu'à Boneze et Reluet.

La commune de Combrit entend mettre en œuvre cette orientation, à moyen et long terme sur la base d'une étude d'aménagement spécifique tenant compte des diverses contraintes qu'elles soient topographiques, techniques, foncières ou financières.

De ce fait, il apparaît prématuré pour les élus de figer une liaison douce existante à conserver, dans le secteur de Boneze sans qu'une étude d'aménagement spécifique ait été réalisée.

Aussi, la collectivité considère qu'une partie du tracé de la liaison douce existante à conserver doit être supprimée du règlement graphique du PLU sur un linéaire d'environ 100 mètres depuis l'extrémité de la zone 1AUhc au Sud jusqu'à l'ancienne ferme de Boneze au Nord.

Le tracé maintenu permettra néanmoins d'aménager une portion de voie douce, en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUhc.



*Extrait du règlement graphique du PLU
approuvé*



*Extrait du projet de suppression partielle de la
liaison douce (zone tampon noire)*

OBJET 3 : METTRE EN CONCORDANCE LE DOCUMENT GRAPHIQUE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AVEC LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ET LE ZONAGE DES EAUX USEES

I. Mettre en concordance le document graphique des servitudes d'utilité publique avec le site patrimonial remarquable (S.P.R)

A. La justification de la mise à jour des servitudes d'utilité publique

La commune de Combrit a approuvé, par délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2018, l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR). Lors de ce même conseil municipal, la collectivité a également adopté le Périmètre de Protection Modifié autour de l'abri du Marin de Sainte Marine ; celui-ci a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de création en date du 28 juin 2018.

Le plan ainsi que la liste des servitudes d'utilité publique figurant dans les annexes du PLU n'ayant pas intégrés ces dispositions, il convient, dans le cadre de la présente modification du PLU, de mettre à jour le plan ainsi que les liste des servitudes d'utilité publique.

Cette mise à jour du plan et de la liste des servitudes d'utilité publique se fonde sur les données S.I.G fournies par la DDTM du Finistère.

Aussi, seule l'annexe 6.2 du PLU relative aux servitudes d'utilité publique est modifiée, au travers de sa mise à jour.

Cela concerne :

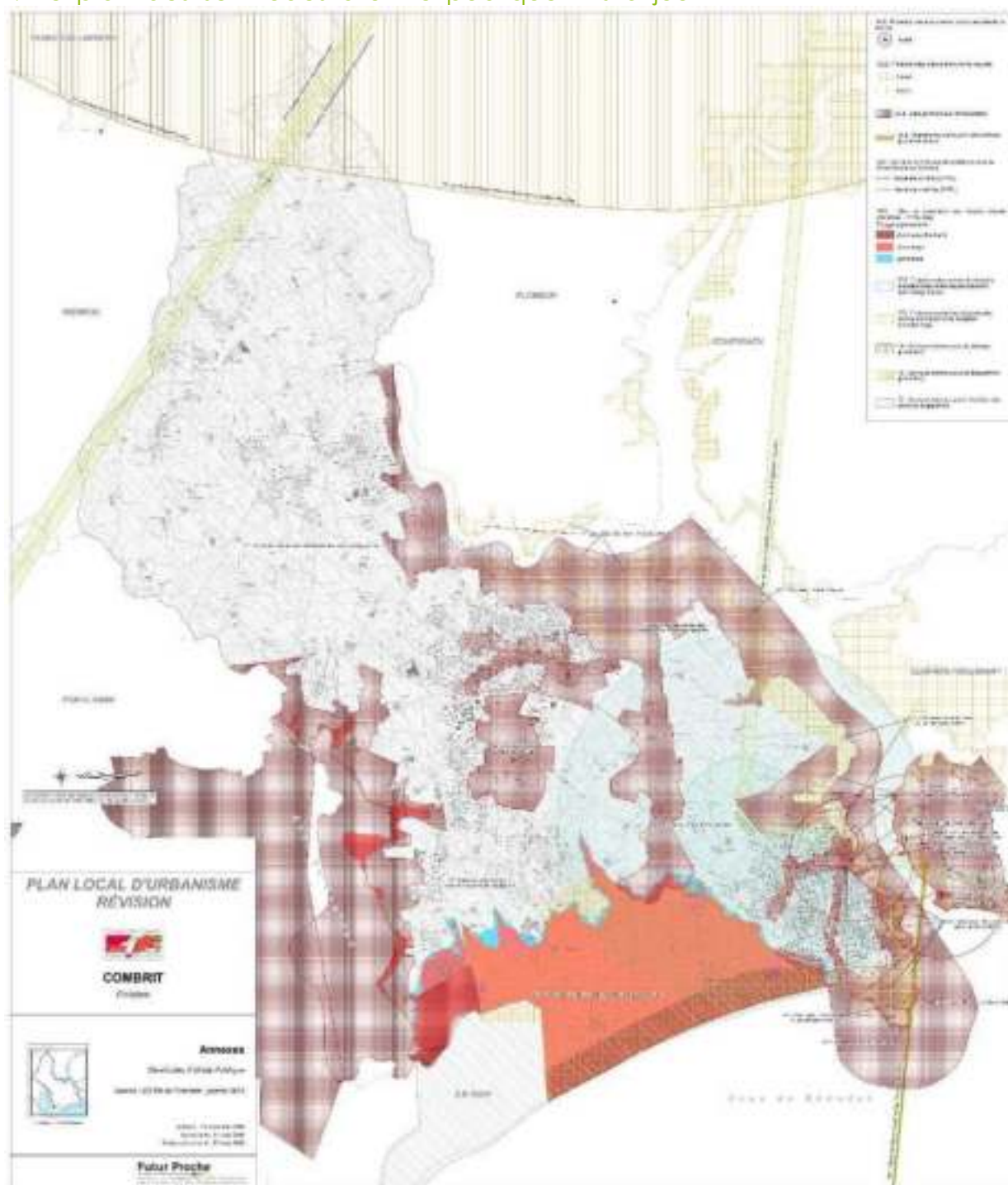
- Le plan des servitudes d'utilité publique, avec la délimitation de la SUP AC4 relative au Site Patrimonial Remarquable,
- Le plan des servitudes d'utilité publique, avec la délimitation de la SUP AC1 relative à la protection du monument historique inscrit de l'abri du marin de Sainte Marine,
- La liste des servitudes d'utilité publique, avec la mise à jour des SUP AC4 relative au Site Patrimonial Remarquable et AC1 relative à la protection du monument historique inscrit de l'abri du marin.

B. Les évolutions proposées

1. Le tableau des servitudes d'utilité publique mis à jour

Servitude	Nom de la servitude	Nom du Gestionnaire	Date de création
AC1-p	MHI périmètre délimité des abords : Stèle protohistorique du Léoc - Parcelle AD 92 (PPM approuvé le 13/02/2008)	UDAP Finistère - Quimper	19730614
	MHI périmètre délimité des abords : Abri du marin à Sainte-Marine - 13 quai Thézac - Parcelle AM 62 - (dans SPR de Combrit) (PDA arrêté le 28/06/2018)	UDAP Finistère - Quimper	20071001
AC1-s	MHI périmètre délimité des abords : Stèle protohistorique du Léoc - Parcelle AD 92 (PPM approuvé le 13/02/2008)	UDAP Finistère - Quimper	19730614
	MHI : Abri du marin à Sainte-Marine - 13 quai Thézac - Parcelle AM 62 - (dans SPR de Combrit)	UDAP Finistère - Quimper	20071001
	MHI : Abri du marin à Sainte-Marine - 13 quai Thézac - Parcelle AM 62 - (dans SPR de Combrit)	UDAP Finistère - Quimper	20071001
	MHI : Abri du marin à Sainte-Marine - 13 quai Thézac - Parcelle AM 62 - (dans SPR de Combrit)	UDAP Finistère - Quimper	20071001
AC2	Ancien sémaphore de Combrit	DREAL Bretagne	19240709
	Rochers de Sainte-Marine, à l'embouchure de l'Odé	DREAL Bretagne	19100610
	Les polders	DREAL Bretagne	19890831
	Rive de l'Odé au lieu-dit Sainte-Marine	DREAL Bretagne	19660120
	Site côtier de l'Odé	DREAL Bretagne	19230309
	Rive de l'Odé au lieu-dit Sainte-Marine	DREAL Bretagne	19660120
	Bois du Cosquer	DREAL Bretagne	19451115
AC4	Anse de Combrit (site pluricommunal)	DREAL Bretagne	19451115
	Site patrimonial remarquable de Combrit (AVAP)	UDAP Finistère - Quimper	20180321
EL8	Alignement à 000,5° du feu antérieur de la pointe de Combrit Sainte-Marine avec le feu postérieur La Pyramide (Grand chenal de Bénodet)	DIRM NAMO	20120109
	Alignement à 000,5° du feu antérieur de la pointe de Combrit Sainte-Marine avec le feu postérieur La Pyramide (Grand chenal de Bénodet)	DIRM NAMO	20120109
EL9	SPPL Combrit - Pointe de Sainte-Marine (partie suspendue)	DDTM29	19840201
	SPPL Combrit - Pointe de Sainte-Marine	DDTM29	19840201
	SPPL Combrit - Pointe de Sainte-Marine (partie suspendue)	DDTM29	19840201
	SPPL Combrit - Pointe de Sainte-Marine	DDTM29	19840201
	SPPL Combrit - Pointe de Sainte-Marine	DDTM29	19840201
	SPPL Combrit - Pointe de Sainte-Marine	DDTM29	19840201
	SPPL Combrit - Pointe de Sainte-Marine	DDTM29	19840201
	SPPL Combrit - Pointe de Sainte-Marine	DDTM29	19840201
	SPPL Combrit - Pointe de Sainte-Marine	DDTM29	19840201
	SPPL Combrit - Pointe de Sainte-Marine	DDTM29	19840201
	SPPL Combrit - Servitude de droit - Articles L121-31 à L121-37 et R121-9 à R121-32	DDTM29	19761231
	SPPL Combrit - Secteur de la rivière de Pont-l'Abbé / anse du Pouldon	DDTM29	20150427
	SPPL Combrit - Secteur de la rivière de Pont-l'Abbé / anse du Pouldon	DDTM29	20150427
	SPPL Combrit - Secteur de la rivière de Pont-l'Abbé / anse du Pouldon	DDTM29	20150427
	SPPL Combrit - Secteur de la rivière de Pont-l'Abbé / anse du Pouldon	DDTM29	20150427
	SPPL Combrit - Secteur de la rivière de Pont-l'Abbé / anse du Pouldon	DDTM29	20150427
	SPPL Combrit - Secteur de la rivière de Pont-l'Abbé / anse du Pouldon	DDTM29	20150427
	SPPL Combrit - Secteur de la rivière de Pont-l'Abbé / anse du Pouldon	DDTM29	20150427
	SPPL Combrit - Secteur de la rivière de Pont-l'Abbé / anse du Pouldon	DDTM29	20150427
	SPPL Combrit - Secteur de la rivière de Pont-l'Abbé / anse du Pouldon	DDTM29	20150427
I4	Protection des lignes électriques (non-cartographié)		
PT1	Station de Combrit Ménez-Viel-Avel	ORANGE	19911203
	Station de Combrit Ménez-Viel-Avel	ORANGE	19911203
PT2	Station de COMBRIT / Ménez Viel Avel	ORANGE	19911129
	Station de Combrit (Ménez Viel Avel)	ORANGE	19891024
	FH Combrit (Ménez Viel Avel) à Quimper (Penhars)	ORANGE	19891024
	Faisceau hertzien allant de Quimper-Penhars à Guilvinec	ORANGE	19810415
	Pont-l'Abbé (Bringal - 21 rue Pen Enez) à Quimper (Penhars)	ORANGE	19840110
	Pont-l'Abbé (Bringal - 21 rue Pen Enez) à Quimper (Penhars)	ORANGE	19840110
T4	Servitude de balisage de l'aérodrome de Quimper-Pluguffan	SNIA Ouest	19880224
T5	Servitude de dégagements de l'aérodrome de Quimper-Pluguffan - pas de plan détaillé	SNIA Ouest	19880224
T7	Combrit - Extérieur des zones de dégagement	SNIA Ouest	19900725
PM1	Plan de prévention des risques littoraux (PPRL) Ouest Odé	DDTM29	20160712

2. Le plan des servitudes d'utilité publique mis à jour



II. Mettre à jour le zonage d'assainissement des eaux usées

A. La justification de la mise à jour des annexes sanitaires

Depuis le 1^{er} janvier 2018, la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud assure la compétence « assainissement » transférée par les communes et le SIVOM Combrit-Ile-Tudy. Le zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Combrit ayant été approuvé par le conseil communautaire du 28 juin 2018, il convient d'actualiser les annexes sanitaires du PLU en substituant le rapport et les plans des eaux usées du PLU par ceux approuvés en conseil communautaire.

Aussi, seule l'annexe sanitaire 6.1.a portant sur les eaux usées est modifiée.

La délibération prise par le conseil communautaire en date du 28 juin 2018 complète ainsi l'annexe 6.1a du dossier de PLU.

B. Les évolutions proposées

La délibération prise par le conseil communautaire en date du 28 juin 2018 complète ainsi l'annexe 6.1a du dossier de PLU.

Les autres pièces de cette annexe sont inchangées.

OBJET 4 : ADAPTER LE REGLEMENT ECRIT

I. La justification des adaptations au règlement écrit du PLU

La commune de Combrit souhaité procéder à quelques adaptations du règlement écrit de son PLU de manière à :

- faciliter l’instruction des autorisations d’urbanisme,
- mettre à jour certains articles du code de l’urbanisme notamment ceux liés à l’application des dispositions de la loi Littoral suite à la promulgation de la loi ELAN (Evolution du Logement, de l’Aménagement Numérique),
- mettre à jour certains termes et définitions,
- clarifier certaines dispositions,

En effet, l’instruction des autorisations d’urbanisme depuis l’approbation du PLU en mars 2018 a mis en lumière quelques dysfonctionnements qui méritent d’être corrigés dans le cadre de la présente modification du PLU.

Aussi, un examen approfondi du règlement écrit a été mené par le service urbanisme de la commune de Combrit et le service « Application du Droit du Sol » (ADS) de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud

Ces adaptations impactent les chapitres suivants du règlement écrit :

- les dispositions générales,
- les zones urbaines,
- les zones à urbaniser,
- les zones agricoles,
- les zones naturelles et forestières,
- les annexes

II. Les évolutions et adaptations proposées

Les évolutions et adaptations proposées au règlement écrit se matérialisent, dans le tableau de synthèse ci-après.

Chapitre	page	Rédaction au règlement écrit approuvé	Proposition de rédaction au projet de règlement écrit modifié
Dispositions générales	5	En application de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme	En application des articles R.111-1 et L.111-1 du code de l'urbanisme
Dispositions générales et règlement des zones concernées	7 et suivantes traitant de ce point	Le périmètre de l'AVAP (futur Site Patrimonial Remarquable)	Supprimer la référence au périmètre de l'AVAP. Mentionner sur l'ensemble du règlement écrit, la référence du Site Patrimonial Remarquable.
Dispositions générales	14	Le nombre de logements locatifs sociaux sera arrondi à l'entier le plus proche.	Le nombre de logements aidés sera arrondi à l'entier le plus proche.
Dispositions générales et zone concernées	17, 56	Rappels :	Dans le cas de lotissement, ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme comme le permet l'article R151-21 du code de l'urbanisme.
Zones U	17	Elles recouvrent les agglomérations de Combrit et de Sainte Marine, le village de Kroas Hent ainsi que les ensembles bâtis traditionnels situés dans l'espace rural.	Suppression de l'expression « ensembles bâtis traditionnels situés dans l'espace rural ».
Zones U	18	1-sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités générant des nuisances ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :	Ajouter : 1-sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités générant des nuisances ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment : (...) les résidences mobiles de loisirs (tiny house, yourtes)
Zones U	19	UH1.4 – dans les secteurs UHS et UHs1, sont en outre interdites, les occupations et utilisations susceptibles de nuire à la qualité paysagère des sites bordant l'estuaire de l'Odét et notamment : - les nouvelles constructions.	UH1.4 – dans les secteurs UHS et UHs1, sont en outre interdites, les occupations et utilisations susceptibles de nuire à la qualité paysagère des sites bordant l'estuaire de l'Odét et notamment : ~~— les nouvelles constructions.~~
Zones U	19	UH2.1 – Sont autorisées dans les secteurs UHa1, UHb, UHb1, UHba, UHba1, UHc, UHc1, les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités compatibles avec la vocation principale des secteurs, notamment : (...) : l'implantation d'annexes, sous réserve de leur bonne intégration dans le tissu bâti et de leur harmonie avec la construction principale.	UH2.1 – Sont autorisées dans les secteurs UHa1, UHb, UHb1, UHba, UHba1, UHc, UHc1, les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités compatibles avec la vocation principale des secteurs, notamment : (...) : ~~l'implantation d'annexes, sous réserve de leur bonne intégration dans le tissu bâti et de leur harmonie avec la construction principale.~~

Chapitre	page	Rédaction au règlement écrit approuvé	Proposition de rédaction au projet de règlement écrit modifié
Zones U	22	UH6.2 : en secteur UHa1, les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement fut tel qu'il est prévu. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de construction. Ce recul est défini pour le corps principal des constructions et ne s'applique pas aux débords de toit et aux saillies inférieures à 1,20 m, sous réserve de respecter l'alignement du domaine public.	UH6.2 : en secteur UHa1, les constructions doivent être édifiées à l'alignement existant des voies ou ~~places~~ publiques ou à l'alignement fut tel qu'il est prévu. En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de construction. ~~Ce recul est défini pour le corps principal des constructions et ne s'applique pas aux débords de toit et aux saillies inférieures à 1,20 m, sous réserve de respecter l'alignement du domaine public.~~
Zones U	22	UH6.3 : en secteur UHb, UHba et UHba1, les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou par rapport à l'alignement futur.	UH6.3 : en secteur UHb, UHba et UHba1, les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou ~~places~~ emprises publiques ou par rapport à l'alignement futur.
Zones U	22, 50, 61	UH6.4 : en secteur UHc et UHc1, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou par rapport à l'alignement futur.	UH6.4 : en secteur UHc et UHc1, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou ~~places~~ emprises publiques ou par rapport à l'alignement futur.
Zones U	23	-	UH6.7 : le recul par rapport aux voies et emprises publiques est propre à chaque lotissement (article R.151-21 du code de l'urbanisme)
Zones U	23	UH6.6	UH6.8
Zones U	23	-	UH6.9 : Dans les secteurs où un alignement est majoritairement défini, l'autorité compétente pourra imposer un recul.
Zones U	23	UH7.1 : pour le secteur UHa1 Les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre. La construction en retrait par rapport aux limites latérales peut être autorisée sous réserve que l'apparence d'ordre continu soit créée par l'édification en limite sur voie ou emprise publique d'un mur de clôture dont la hauteur est comprise entre 1,50 et 2 mètres et d'aspect harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec ses voisines immédiates.	UH7.1 : pour le secteur UHa1 Les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre. La construction en retrait par ~~rapport aux limites latérales~~ rapport à l'une des limites latérales peut être autorisée sous réserve que l'apparence d'ordre continu soit créée par l'édification en limite sur voie ou emprise publique d'un mur de clôture dont la hauteur est comprise entre 1,50 et 2 mètres et d'aspect harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec ses voisines immédiates.
Zones U	24	UH7.2 : pour les secteurs UHb, UHba, UHba1, UHc, UHc1, UHs et UHs1 Les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, soit en ordre discontinu. La construction doit être implantée avec un recul	UH7.2 : pour les secteurs UHb, UHba, UHba1, UHc, UHc1, UHs et UHs1 ~~Les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, soit en ordre discontinu.~~ La construction doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport

Chapitre	page	Rédaction au règlement écrit approuvé	Proposition de rédaction au projet de règlement écrit modifié
		minimum de 3 mètres par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives.	à l'une ou l'autre des limites séparatives ou en limite.
Zones U	25, 63,	UH10.1 : en secteurs UHc et UHc1 : La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 3,50 mètres à l'égout et 7 mètres au faîtage.	UH10.1 : en secteurs UHc et UHc1 : La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser ~~3,5~~ 4 mètres à l'égout et 7 8 mètres au faîtage.
Zones U	28, 35, 45, 52,	UH11-	5 - clôtures : Une adaptation à ces règles pourra être accordée ou imposée. Les dispositifs en retrait jusqu'à 5 mètres à partir de l'alignement sont également soumis aux prescriptions relatives aux clôtures sur voies.
Zones AU	59	Les catégories de logements recouvre.	Les catégories de logements recouvrent.
Zones A	75	A2.2 : l'extension ne sera autorisée que sous réserve : (...) que la surface créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire des deux valeurs suivantes et à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 50 m ² et dans une limite de 250 m ² de surface de plancher (initiale et extension comprise) : 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ou – 50 m ² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.	A2 : l'extension ne sera autorisée que sous réserve : (...) que la surface créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire des deux valeurs suivantes et à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 50 m ² et dans une limite de 250 m ² de surface de plancher (initiale et extension comprise) : 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ou – 50 m ² ~~de surface de plancher~~ d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.
Zones N	90	N2.3 : l'extension ne sera autorisée que sous réserve : (...) que la surface créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire des deux valeurs suivantes et à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 50 m ² et dans une limite de 250 m ² de surface de plancher (initiale et extension comprise) : 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ou – 50 m ² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.	N2.3 : l'extension ne sera autorisée que sous réserve : (...) que la surface créée soit limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire des deux valeurs suivantes et à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 50 m ² et dans une limite de 250 m ² de surface de plancher (initiale et extension comprise) : 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ou – 50 m ² ~~de surface de plancher~~ d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.
Annexe 1 : règles relatives au calcul des places de stationnement	105	Dispositions relatives au stationnement	De manière générale, le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins du projet.
Annexe 3 : quelques définitions	110		Définition de toiture terrasse : Définition de toiture mono-pente :

SUITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

I. Modifications issues de l'enquête publique

Suite à l'enquête publique certaines évolutions du document soumis à enquête publique ont été retenues. Elles sont le fruit des observations émises par les Personnes Publiques Associées, le public lui-même dans le cadre de l'enquête et des observations relayées ou émises par le commissaire enquêteur. La présente notice a donc été modifiée suite à l'enquête pour prendre en considération les points suivants :

La CDPENAF a souligné qu'en matière d'extension des bâtiments d'habitation en zone A et N il lui semblait nécessaire de restreindre le dispositif prévu aux seules habitations préexistantes dont la surface de plancher était supérieur à 60 m² et non 50 m². La commune a retenu cette demande et l'a intégré pour l'approbation de la modification n°1.

Pour sa part la CCPBS a demandé :

- Si l'expression « ensembles bâtis traditionnels situés dans l'espace rural » était supprimée (page 18 du règlement écrit). La Commune le confirme.
- Si l'article R151-21 serait cité en page 20 (zone Uh) et reprise pour les zones AU. La Commune le confirme.
- S'il y aurait une reprise de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme (en Uh page 21). La Commune le confirme.
- Si la volonté de la commune est de remplacer « places publiques » par « emprises publiques » dans tout le règlement. La Commune le confirme.
- Si la volonté de la commune est de reprendre de la rédaction proposée pour la zone Uh page 24 pour toute les zones AU. La Commune le confirme.

Pour sa part ASRIPE a émis une observation concernant la liaison douce.

- Suite à l'enquête publique, concernant la liaison douce de Keroulin, la suppression est étendue et porte sur le cheminement depuis la propriété CHAUVEL jusqu'à l'impasse de Pen Ar Steir.
- La commune précise que la liaison douce sera remplacée à terme par la servitude de passage des piétons le long du littoral qui doit faire l'objet d'une convention. Pour mémoire, la suppression est minime au regard de ce dont la commune offre d'un point de vue linéaire.

Un bilan des surfaces après modification est établi et inséré à la notice sous forme de tableau récapitulatif.

Coquille/ oubli

La définition des toitures terrasses et mono pente est incomplète en page 49 de la notice. Ce point est complété pour l'approbation (schéma +pourcentage)

II. Informations complémentaires

Le projet soumis à enquête publique a également suscité des observations qui ne vont pas entrainer des amendements à ce dossier. Pour autant ces points soulevés conduisent la commune à apporter

des éléments de réponse ou d'éclaircissements. Les points qui suivent n'ont donc pas donné lieu à une évolution de la présente notice.

La Chambre d'Agriculture soulève une question quant à l'absence d'étude préalable spécifique dans le rapport de présentation établi dans le cadre de l'élaboration du PLU approuvé en mars 2018 (arrêté en novembre 2016, souligne la Chambre) et relative à toutes les liaisons douces. Cette absence d'étude la conduit à demander la suppression de toutes les liaisons douces au motif qu'aucune n'a fait l'objet d'une telle étude.

La commune souligne que le présent dossier est un dossier de modification du PLU et non une procédure de refonte globale du PLU. Ce sujet a été traité de manière complète lors de l'élaboration du PLU. Il s'agit aujourd'hui de corriger une des liaisons qui connaîtra rapidement une solution plus satisfaisante sans remettre en cause la thématique liaisons douces.

Pour compléter sur ce point la commune a répondu au PV de synthèse du commissaire enquêteur qu'il est prévu de supprimer environ 5% des liaisons douces.

Un plan de vélo route est en cours de réflexion au niveau du Syndicat Intercommunaire Ouest Cornouaille Aménagement (programme sur 4 ans). Des installations de racks vélo y sont prévus.

La Chambre d'Agriculture ne souhaite pas que l'évolution concernant le règlement écrit en zone A et en zone N soit entérinée car elle y voit la possibilité que l'extension permise soit supérieure à la surface de plancher initiale.

La commune rappelle qu'une extension est toujours un ajout physiquement relié à une construction existante. Il ne s'agit dès lors pas d'une construction neuve qui est un bâtiment indépendant édifié *ex nihilo*. Enfin, sur recommandation de la CDPENAF le seuil de 60 m² de surface de plancher est retenu en lieu et place des 50m² initiaux afin de ne pas permettre des extensions sur des bâtiments d'habitation de trop petite taille. Cela réduit également le nombre de possibilité de mise en œuvre de cette possibilité.

Le préfet pour sa part souligné la nécessité de reprendre les périmètres des OAP.

La commune indique que les extraits de zonage (règlement graphique) utilisés pour figurer les OAP seront vérifiés. Le changement de zonage de Kerlec, Kerlec Penker, Ty Robin (de U vers N) et de Poulfeuteun et Penn ar Coat de (U en A) seront vérifiés pour que le zonage utilisé soit celui qui prend en considération ces évolutions.

Dans ses conclusions le commissaire enquêteur souhaite un autre reclassement que celui envisagé au sein de la notice mise à l'enquête publique. Il propose soit un reclassement en secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) soit en secteur Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) cités par la Loi Elan de novembre 2018.

Le choix du zonage retenu dans le cadre de cette modification à savoir un reclassement en zones N et A pour les secteurs concernés s'est opéré au regard de leur faible densité, de leur intégration dans espaces naturels et agricoles plus vastes et des choix d'aménagements de la commune.

Au surplus, un classement en STECAL n'est pas envisageable sans procéder à une consultation de la CDPENAF et une nouvelle enquête publique ; En outre, un classement en STECAL ne permettrait pas de nouvelles constructions, mais seulement des extensions. Or, les extensions des habitations sont autorisées en zone A et N. Le choix des zones A et N est donc cohérent et justifié.

Quant à l'éventualité de créer des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) issus de la loi ELAN la commune estime que cela n'est pas envisageable pour trois motifs :

D'une part, le dossier a été élaboré dans un contexte juridique donné. Si la proposition du commissaire enquêteur était retenue, les changements seraient tels que le dossier devrait être à

nouveau soumis à enquête publique. Notons de ce point de vue que non seulement le commissaire enquêteur le souligne en page 3 de ses conclusions que le reclassement des 5 secteurs est envisagé par la modification comme devant être A et N (suivant les secteurs) et que le Préfet consulté dans le cadre des PPA souligne et rappelle également dans son courrier cet objectif de reclassement très précis.

D'autre part, l'identification des SDU dans le PLU ne peut se faire qu'une fois le travail réalisé au niveau du SCoT comme le prévoit la loi ELAN. En outre, à la date d'aujourd'hui, les caractéristiques permettant de qualifier des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) sont en premier lieu, en cours de stabilisation ce qui induit un risque juridique en cas de contestation et en second lieu présentés comme très exigeantes, nombreuses et cumulatives. Dès lors Il semble que qualifier ces 5 secteurs de SDU est prématuré et relever en premier lieu de la compétence du SCoT.

Enfin, la loi Elan a été publiée au JORF le 24 novembre 2018 soit plus de 3 mois après la fixation du contour et des objectifs précis de la procédure de modification engagée par la commune de Combrit.

En effet, pour mémoire, la chronologie des faits est la suivante :

Le PLU a été approuvé le 21 mars 2018 (réception en préfecture le 29 mars = date faisant courir le délai du recours gracieux)

Dans le cadre du contrôle de légalité, le préfet a demandé par courrier en date du 28 mai 2018 le reclassement de secteur visés par cette modification en A ou en N.

Extrait de son courrier valant recours gracieux

Ce document réceptionné le 29 mars 2018 appelle les observations suivantes de ma part.

Les lieux-dit Ty-Robin, Poulfeunteun, Pen ar Coat, Kerlec, Kerlec-Penker, Ty Rhu, Kerrien Allan, Kergulan, Keromnés, Kerlaouen, Keridreuz, Menez Kerdréanton et Quelen Bihan ont été classés Uhc en prévoyant des zones d'extension d'urbanisation sur certains d'entre eux (classement 1AUhc sur le secteur du Croissant).

Or, ni la densité des constructions, ni l'organisation spatiale de ces lieux-dit ne permettent de les considérer comme des villages ou des agglomérations au sens des dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme qui prévoit que « l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants ».

De plus, une partie du secteur de Kerlaouen – Keridreuz et de Ty Rhu – Kerrien Allan se situent en espace proche du rivage où l'extension de l'urbanisation doit être limitée (article L121-13 du code de l'urbanisme).

Par ailleurs, il n'existe pas de cohérence entre la densification de ces secteurs d'habitation diffuse et la disponibilité d'équipements collectifs. Ainsi, les secteurs de Ty Robin, Poulfeunteun, Ty Porz, Pen ar Coat, Kerlec, Kerlec Penker, la majeure partie de Menez Kerdréanton (y compris la zone 1AUhc au sud), une partie de Kerlaouen et de Kergulan sont en dehors du zonage d'assainissement collectif de la commune ce qui n'est pas satisfaisant d'un point de vue sanitaire et d'aménagement d'ensemble du territoire communal.

En conséquence, ces secteurs zonés Uhc ou 1AUhc, non constitutif d'un village ou d'une agglomération ont vocation à être reclassés en zone A ou N.

Dans ces conditions, je suis conduit à vous demander de retirer votre délibération du 21 mars 2018 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune en tant qu'elle classe en zone UHC et 1AUhc les secteurs de Ty-Robin, Pouffeunteun, Pen ar Coat, Kerlec, Kerlec-Penker, Keromnés, Kerlaouen, Keridreuz, Menez Kerdréanton, Ty Rhu, Kerrien Allan, Kergulan.

En application des dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, la présente demande de retrait vaut recours gracieux et prolonge le délai qui m'est imparti pour former un recours contentieux contre la décision litigieuse.

Une réunion a permis de fixer les contours et les objectifs de la reprise du PLU attendu par l'Etat. Le zonage à retenir pour les 5 secteurs a été arrêté lors de cet échange entre la commune et l'Etat. (13 juin 2018).

Un courrier en date du 13 juillet 2018 adressé par le Maire au Préfet fait état des échanges de la réunion du 13 juin et fixe avec détail les modifications qui seront conduites dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU.

L'arrêté 2018-93 du maire en date du 24 août 2018 a permis de figer les objectifs et d'engager la procédure de reprise du PLU. Cet arrêté rappelle en outre le zonage à retenir pour chacun des 5 secteurs.

Article 2 : Le projet de modification n°1 vise à :

- reclasser le secteur de Kerlec et Kerlec-Penker en zone naturelle (N),
- reclasser le secteur de Ty Robin en zone naturelle (N),
- reclasser les secteurs de Pouffeunteun, Pen ar Coat en zone agricole (A),
- supprimer des liaisons douces à Keroulin et partiellement à Bonéze,
- mettre en concordance le document graphique des servitudes d'utilité publique avec le site patrimonial remarquable et le zonage assainissement des eaux usées,
- adapter le règlement écrit (notamment sur les surfaces des extensions en zone A et N, les hauteurs, ...)

Enfin, la MRAe et La CDPENAF ne se sont pas prononcées dans le cadre de cette modification n°1 pour un autre reclassement que celui envisagé à savoir A et N strict. Il ne peut valablement être fait état des consultations qui se sont déroulées lors de la révision générale du document d'urbanisme de COMBRIT en 2017.

En conclusion, la commune maintient son choix de reclassement tel que celui qui a été soumis à enquête publique.

Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud
Commune de Combrit



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

Notice de modification

	Prescrite par Arrêté du Maire le :	Approuvée le :
Modification n°1	24.08.2018	23 octobre 2019
Modification simplifiée n°1	30.11.2021	3 avril 2025
Modification n°2	16.12.2021	28 mars 2024

Sommaire

PREAMBULE	4
I. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	4
II. LE CONTEXTE COMMUNAL	7
A. Le cadre territorial	7
B. Articulation avec les documents à portée supra-communale.....	10
C. Articulation avec les ensembles du patrimoine naturel.....	10
D. Articulation avec les ensembles du patrimoine bâti.....	13
E. Articulation avec le plan de prévention des risques « littoraux »	16
F. Les orientations du PLU en vigueur et le PADD.....	16
DELIMITATION DES SECTEURSDEJA URBANISES (SDU).....	17
I. IDENTIFICATION PAR LE SCOT OUEST CORNOUAILLE	17
II. MISE EN APPLICATION A L'ECHELLE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE	20
III. LOCALISATION DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU	23
A. Le secteur de Kerlec	23
B. Le secteur de Kergulan.....	25
IV. METHODOLOGIE DE DELIMITATION.....	29
A. Méthodologie de délimitation des SDU du SCoT.....	29
B. Méthodologie d'identification du potentiel foncier disponible dans les espaces bâtis	30
C. Délimitation à la parcelle du SDU de Kerlec et identification du potentiel foncier disponible	30
D. Délimitation à la parcelle du SDU de Kergulan et identification du potentiel foncier disponible	32
V. COHERENCE DES EFFETS DE LA MODIFICATION AVEC LE PADD EN MATIERE D'HABITAT	34
TRADUCTION DE L'INTEGRATION DES SDU DANS LE PLU.....	37
A. Modification du règlement graphique.....	37
B. Modification du règlement écrit	41
C. Création de deux OAP dédiées	43
D. Réalisation d'une notice architecturale et paysagère.....	48
EVOLUTION DES SURFACES.....	54
ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	55
I. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	55
II. ANALYSE DU PROJET SUR LA PROTECTION DES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE PARTICULIERE POUR L'ENVIRONNEMENT	60
DECISION DE LA MRAE APRES EXAMEN AU CAS PAR CAS.....	61

PREAMBULE

I. La procédure de modification simplifiée du PLU

La commune de Combrit est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2018 et rendu exécutoire le 30 mars 2018.

Le PLU a fait l'objet de procédures d'évolution approuvées :

- La procédure de modification n°1 du PLU a été approuvée par délibération du conseil municipal le 23 octobre 2021,
- La procédure de modification n°2 du PLU a été approuvée par délibération du conseil communautaire de la communauté de communes du Pays bigouden sud le 28 mars 2024. Elle portait notamment sur des ajustements du règlement écrit et graphique en lien avec des projets ainsi que la mise à jour de deux OAP afin d'intégrer l'inventaire actualisé des zones humides et permettre la réalisation d'un projet d'habitat réversible. Elle prévoyait également de mettre à jour le zonage des secteurs qui n'ont pas été repérés en SDU au SCOT. A l'inverse les deux secteurs identifiés en SDU au SCOT sont délimités au travers de la présente procédure de modification simplifiée

Le contexte (Source : Dossier de modification simplifiée n°1 du SCOT)

La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ELAN, renforce les compétences des SCoT en matière d'application de la loi littoral. Ces derniers doivent désormais déterminer les critères d'identification des villages, agglomération et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8, et en définir la localisation.

Pour permettre aux SCoT de mettre en œuvre rapidement cette mesure, la loi ELAN autorise le recours à une procédure de modification simplifiée, à condition que la procédure soit engagée avant le 31 décembre 2021.

Force de ces éléments, le 20 décembre 2019, à l'initiative de la Présidente du Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement, un arrêté prescrit la modification simplifiée n°1 du SCoT Ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015.

La modification simplifiée n°1 du SCoT porte sur la modification du volet « Loi littoral » et a pour objectifs de définir les critères d'identification et localiser les agglomérations, villages, les SDU et de supprimer la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement. Elle a été approuvée le 4 octobre 2021.

La commune de Combrit souhaite traduire les nouvelles dispositions du SCoT dans son PLU en intégrant l'identification de deux SDU sur les secteurs de Kerlec et de Kegulan, par une délimitation claire de ces secteurs déjà urbanisés dans le règlement graphique afin d'assurer la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT modifié.



Localisation des 2 SDU définis par le SCoT modifié (source : Géoportail)

La **procédure de modification simplifiée du PLU pour intégrer les dispositions de la loi ELAN** est définie par les textes suivants :

Extrait de l'Article 42 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite Loi ELAN)

II.- Il peut être recouru, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites :

(...)

2° A la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du code de l'Urbanisme, afin de modifier le contenu du plan local d'urbanisme pour la mise en œuvre du deuxième alinéa de l'article L. 121-8 dudit code, et à condition que cette procédure ait été engagée avant le 31 décembre 2021.

Article L153-47 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées (...) par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

(...).

A l'issue de la mise à disposition, (...) le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L153-48 du Code de l'Urbanisme

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Article L122-1 du Code de l'Environnement

II. Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation

environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas.

Article R104-11 du Code de l'Urbanisme

II. (...) les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement (...).

Le présent dossier de modification simplifiée du PLU de Combrit comprend une évaluation des incidences du projet sur l'environnement, qui reste limitée à l'analyse des évolutions apportées au PLU ; elle est ainsi adaptée et proportionnée au projet qui sous-tend la procédure de modification.

En application des articles R.104-33 et suivants du Code de l'Urbanisme, c'est à la Communauté de Communes qu'il revient d'estimer si la modification du PLU est susceptible ou non d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Le dossier établi dans le cadre de la présente modification simplifiée du PLU a été transmis à l'autorité environnementale (MRAe) pour 'examen au cas par cas'.

La MRAe dans sa décision n°2022-010018 du 20 septembre 2022 a rendu l'avis suivant :

En application des dispositions du livre I^{er}, titre préliminaire, chapitre IV du code de l'urbanisme, la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Combrit (29) n'est pas soumise à évaluation environnementale.

L'intégralité de la décision se trouve en annexe au présent dossier.

II. Le contexte communal

A. Le cadre territorial

1. Le contexte administratif

La commune de Combrit fait partie :

- du département du Finistère,
- de l'arrondissement de Quimper,
- du canton de Plonéour-Lanvern qui regroupe les communes de Combrit, Gourlizon, Guiler-sur-Goyen, l'Île-Tudy, Landudec, Peumerit, Plogastel-Saint-Germain, Plomeur, Ploneour-Lanvern, Plovan, Plozevet, Pouldreuzic, Saint-Jean-Trolimon, Tréguennec, Tréméoc et Tréogat.
- de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud créée le 15 décembre 1999 et regroupant les 12 communes suivantes : Combrit, l'Île Tudy, le Guilvinec, Loctudy, Penmarc'h, Plomeur, Plobannalec-Lesconil, Pont-l'Abbé, Saint Jean Trolimon, Treffiagat, Tréguennec et Tréméoc. Elle s'étend sur 16 710 hectares et compte 37 694 habitants selon les données INSEE de 2020 ;
- du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015 et modifié le 4 octobre 2021, qui regroupe 4 communautés de Communes. L'organisme en charge de la conduite de cet outil de planification est le Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement (SIOCA);
- du Pays de Cornouaille.

D'après les données statistiques INSEE pour la commune de Combrit, la population communale en 2020 est de 4 236 habitants (contre 3 521 habitants en 2010), soit un accroissement annuel moyen d'environ +3% (contre 0% à l'échelle du Pays Bigouden Sud)

2. Le contexte géographique

Située à 18 Kms au Sud-Ouest de Quimper et à 6 Kms à l'Est de Pont-l'Abbé, la commune de Combrit présente une superficie de **2 407 hectares** (données cadastrales – Géobretagne) et s'étire sur près de 8,5 kilomètres du Nord au Sud et près de 3,5 kilomètres d'Est en Ouest.

Elle est limitée à l'Ouest par la rivière de Pont l'Abbé (anse du Pouldon) et par la commune de Pont-l'Abbé, au Nord-Ouest par la commune de Tréméoc, au Nord Est par la commune de Plomelin et à l'Est, au-delà de la rivière de l'Odét, par les communes de Gouesnac'h, Clohars-Fouesnant et Bénodet. A l'exception de la commune de l'Île-Tudy, située au Sud-Ouest, la limite Sud de Combrit est longée par de grandes plages de sable.

La commune est constituée de deux ensembles urbains significatifs : le bourg de Combrit, situé au croisement de plusieurs axes de communication et Sainte-Marine, localisé au Sud Est du territoire communal, en bordure de la rivière de l'Odét.

La situation de la commune sur la frange Sud du département du Finistère, à l'interface entre le Pays Bigouden, l'agglomération Quimpéroise et le Pays Fouesnantais lui confère une position charnière ayant favorisé le développement d'un réseau routier structurant :

- La RD 785 : la 2x2 voie reliant l'agglomération quimpéroise au Pays Bigouden (« la Transbigoudène »)
- La RD 44 : axe routier stratégique reliant le Pays Bigouden au pays Fouesnantais, via le Pont de Cornouaille.

Orthophotographie 2019 (Source : Géoportail)



B. Articulation avec les documents à portée supra-communale

La commune de Combrit est concernée par :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015 et modifié le 4 octobre 2021, dont la révision a été prescrite le 21 mars 2023 ;
- Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires approuvé le 16 mars 2021, dont une procédure de modification est en cours afin d'intégrer les objectifs de la loi Climat et Résilience ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Bretagne, approuvé le 2 novembre 2015 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne 2016-2021 ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Ouest Cornouaille approuvé par arrêté préfectoral du 27 janvier 2016 ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Odét approuvé par arrêté préfectoral du 20 février 2017 ;
- Le Plan de Prévention des Risques Littoraux Ouest-Odet couvrant les communes de Combrit, Ile-Tudy, Le Guilvinec, Loctudy, Penmarc'h, Plobannalec-Lesconil, Pont-l'Abbé et Treffiagat approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2016 ;
- Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H) de la communauté de communes du Pays bigouden sud adopté par le conseil communautaire du 02 octobre 2014, pour la période 2014-2019. Après une période de prolongation jusqu'au 2 décembre 2022, il est désormais caduc. L'élaboration d'un nouveau PLH est en cours et devrait aboutir au cours de l'année 2025 ;
- L'élaboration d'un plan climat air énergie territorial a été engagée par délibération du conseil communautaire le 31 mars 2022. Son approbation est envisagée en 2025 ;
- Un plan local d'urbanisme intercommunautaire intégrant le programme local de l'habitat - PLUi-H a été prescrit le 29 juin 2023 par la communauté de communes du Pays bigouden sud. Il est en phase d'élaboration.

C. Articulation avec les ensembles du patrimoine naturel

La commune de Combrit abrite de nombreux sites naturels protégés tant au niveau international que national, ce qui atteste de la grande valeur environnementale et paysagère du territoire communal.

1. Les sites classés et inscrits

Sites classés		Sites inscrits	
« Dune littorale et polder de Combrit et de l'Île Tudy »	arrêté du 31 août 1989	« Anse de Combrit »	arrêté du 15 novembre 1945
« Ancien sémaphore » et « parcelle dite l'Hermitage à Ménez Pentrez »	arrêté du 9 juillet 1924	incluant également les rives naturelles de l'Odét maritime en complément du site classé	
« Rochers de Sainte-Marine à l'embouchure de l'Odét »	arrêté du 10 juin 1910	« Rives de l'Odét à Sainte-Marine » comprenant la Pointe de Combrit en complément du site classé	arrêté du 20 janvier 1966
« Rives de l'Odét au lieudit Sainte Marine »	Arrêté du 20 janvier 1966	« Bois du Cosquer »	Arrêté du 20 janvier 1966

2. Terrains acquis par le conservatoire du Littoral

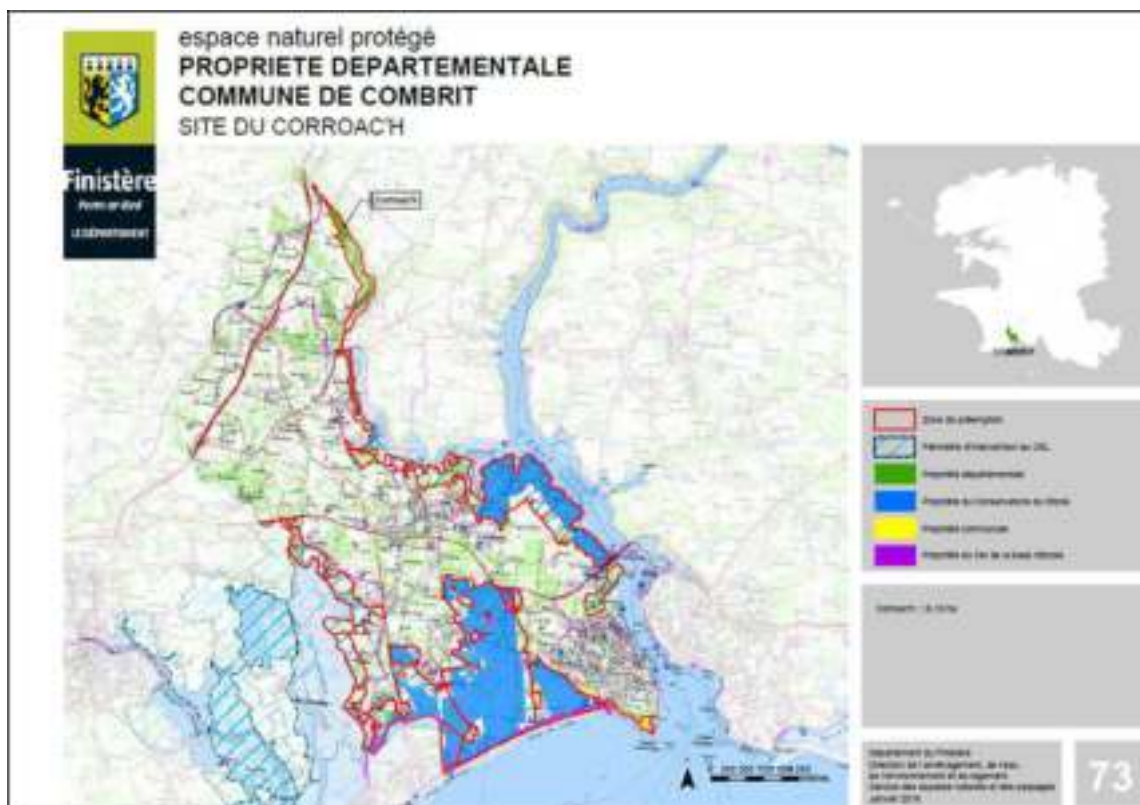
Sur la commune de Combrit, les acquisitions foncières du conservatoire du littoral concernent environ 353 ha dont 85 ha dans le Bois de Roscouré et 268 ha sur le polder et l'anse du Pouldon. Elles visent à la protection définitive de ces espaces naturels et paysages.

Le Bois de Roscouré est l'un des plus grands massifs forestiers du pays bigouden. Il est géré par la communauté de commune du Pays bigouden Sud. Un plan d'aménagement forestier a été mis en place à la suite d'un diagnostic réalisé par l'Office National des Forêts.

3. Espaces naturels sensibles (Conseil Départemental du Finistère)

Sur la commune de Combrit, des zones de préemption du Conseil Départemental du Finistère ont été créées sur une bande le long de l'Odet et sur le chemin côtier reliant la plage à la Pointe de Combrit. Des extensions de ces zones de préemption sont en cours notamment sur l'Anse du Pouldon, sur le fond de l'Anse de Combrit et sur les rives du Corroac'h.

L'objectif étant de mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public de ces espaces naturels sensibles.



4. Les sites inventoriés au titre des ZNIEFF

Sur la commune de Combrit, deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 2 (correspondant à des grands ensembles naturels riches et peu modifiés) sont recensées :

- « Rivière de Pont-l'Abbé, Anse du Pouldon, Etang de Kermor » ;
- « Vallée de l'Odet ».

Deux ZNIEFF de type 1 (correspondant à des secteurs de superficie limitée caractérisés par leur intérêt biologique remarquable) sont également recensées :

- « Dunes de Kermor » ;
- « Le Corroac'h ».

5. Natura 2000

La commune de Combrit est concernée par la ZPS « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odet » (n° FR5312005), classée par arrêté ministériel du 7 mars 2006.

Son périmètre s'étend sur 709 ha dont 75 % sur domaine maritime.

Le site Natura 2000 est couvert par les habitats suivants :

Classe d'habitats	Couverture en %
Mer, Bras de Mer	75
Forêts mixtes	15

Marais salants, Prés salés	8
Landes, Broussailles	2

Ce site Natura 2000 abrite des habitats d'intérêt communautaire et en particulier des vasières, prés salés et lagunes. La Rivière de Pont-l'Abbé et l'Odét ont une valeur d'importance nationale pour une douzaine d'espèces de limicoles et de canards. Le site Natura 2000 intègre les principales zones d'alimentation (vasières) et de repos (herbus) pour les espèces d'oiseaux d'intérêt majeur.

Au droit de Combrit, le site Natura 2000 « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odét » concerne, sur le domaine public maritime, l'Anse du Pouldon et l'Anse de Combrit.

Sur le territoire de Combrit, le site Natura 2000 « Rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odét » comprend :

- **une zone humide située au niveau de l'Anse du Pouldon au lieu-dit Ty Rhu et couvrant environ 1,3 hectares ;**
- **une zone humide située au niveau de l'Anse de Combrit au lieu-dit Keroulin et couvrant 0,8 ha ;**
- **les boisements rivulaires situés au nord du Pont de Cornouaille et couvrant une superficie d'environ 80 ha.**

Zone de Protection Spéciale des rivières de Pont-l'Abbé et de l'Odé (Source : Géoportail)



D. Articulation avec les ensembles du patrimoine bâti

1. Le Site Patrimonial Remarquable (SPR)

La commune de Combrit est couverte par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR) créée par délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2018.

Le périmètre de l'AVAP valant SPR recouvre sur le territoire de Combrit :

- Les grands paysages associés aux espaces estuariens et maritimes :
 - A l'Ouest, l'anse du Pouldon,
 - A l'Est, l'anse de Combrit,
 - Au Sud-Est, les rives de l'Odé.

Les sites classés ont été exclus pour la plupart du périmètre du SPR à l'exception de ceux assurant une cohérence paysagère et urbaine, notamment dans la partie Sud-Est de la commune (propriétés privées en bordure de l'Odet, le long de la rue du Phare et de la rue des Glénan).

- Le bourg de Saint Marine,
- Le bourg de Combrit,
- Le secteur du Vennec autour de la chapelle et de la stèle protohistorique du Léoc.

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) constitue une servitude d'utilité publique. Les travaux de construction, de démolition, de transformation et modification de l'aspect des immeubles bâtis et non bâtis et des clôtures compris dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable sont soumis à autorisation de l'autorité compétente mentionnée aux articles L.422-1 à L.422-8 du Code de l'Urbanisme, en matière de permis de construire, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (article L.642-6 du Code du Patrimoine).

2. Les Monuments historiques

La commune de Combrit est concernée par un Périmètre de Protection Modifié (PPM) autour de l'abri du marin en remplacement du périmètre des abords de 500 mètres autour de l'édifice inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques du 1^{er} octobre 2007.

Ce Périmètre de Protection Modifié a été adopté par délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2018 et créé par arrêté préfectoral du 28 juin 2018.

En tant que servitude d'utilité publique, les travaux sur les immeubles situés dans le champ de visibilité des monuments historiques sont soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

E. Articulation avec le plan de prévention des risques « littoraux »

La commune de Combrit est soumise à un Plan de Prévention des Risques Littoral « Odet Ouest » approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 2016.

La présente modification du PLU ne comporte pas d'éléments susceptibles de porter atteinte aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Littoral « Odet Ouest », dans la mesure où elle n'affecte pas les possibilités de construire déjà existantes.

F. Les orientations du PLU en vigueur et le PADD

Le PLU de Combrit approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2018 comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations de la collectivité à court, moyen et long terme.

Ce PADD se décline en 5 orientations stratégiques :

- Orientations en matière de croissance démographique, de programmation d'équipements et de besoins en matière d'habitat,
- Orientations stratégiques en matière d'organisation urbaine, de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- Orientations en matière de préservation des espaces naturels et agricoles et de protection des continuités écologiques, des paysages et des ressources,
- Orientations en matière de développement économique et de loisirs,
- Orientations en matière de déplacements et de transports.

La présente procédure de modification est compatible avec le PADD. En effet, elle répond aux objectifs de développement démographique de la commune et de lutte contre l'étalement urbain par l'identification et l'organisation des secteurs déjà urbanisés (SDU) identifiés au SCOT, sans incidence notable sur le potentiel de création de logements supplémentaires.

DELIMITATION DES SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS (SDU)

I. Identification par le SCoT Ouest Cornouaille

L'objet de la modification concerne la délimitation de deux secteurs déjà urbanisés (SDU) sur les sites de Kerlec et de Kergulan dans le règlement graphique à la suite de la modification simplifiée n°1 du SCoT Ouest Cornouaille.

En effet, le SCoT modifié propose :

- Des critères d'identification des agglomérations, villages et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme,
- De localiser les agglomérations,
- De localiser les villages,
- De définir et de localiser les secteurs déjà urbanisés, qui hors des espaces proches du rivage, peuvent se densifier sans extension par des opérations de logements ou de services publics,
- De supprimer la notion de hameau nouveau intégré à l'environnement et d'ensemble bâti traditionnel.

Ainsi la présente modification simplifiée n°1 du PLU propose :

- La délimitation précise des SDU de Kerlec et Kergulan au sein du règlement graphique en zone Uhc2 sur la base méthodologique du SCoT modifié,
- Le passage de la zone Uhc à la zone N des parcelles du secteur de Kergulan situées au sein de l'espace proche du rivage (EPR),
- La modification du règlement écrit du secteur Uhc afin d'intégrer un sous-secteur Uhc2 correspondant aux deux SDU identifiés sur la base méthodologique du SCoT modifié,
- La création de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour chaque SDU selon les prescriptions du SCoT.

1. Définition des SDU

Source : Modification simplifiée n°1 SCoT Ouest Cornouaille

La Loi ELAN a introduit la notion de Secteur Déjà Urbanisé (SDU), il s'agit d'une entité se situant entre les villages et l'urbanisation diffuse.

Elle ne peut accueillir de nouvelles constructions qu'à des fins d'amélioration de l'offre de logements, d'hébergements ou de services publics et ce au sein du périmètre urbanisé et hors des Espaces Proches du Rivage (EPR) ainsi que de la bande littorale de cent mètres. Comme les agglomérations et les villages, c'est au SCoT d'en définir les critères et la localisation.

Pour tenir compte des objectifs du PADD et du DOO, le SCoT définit les SDU comme les espaces répondant aux critères d'identification cumulatifs suivants :

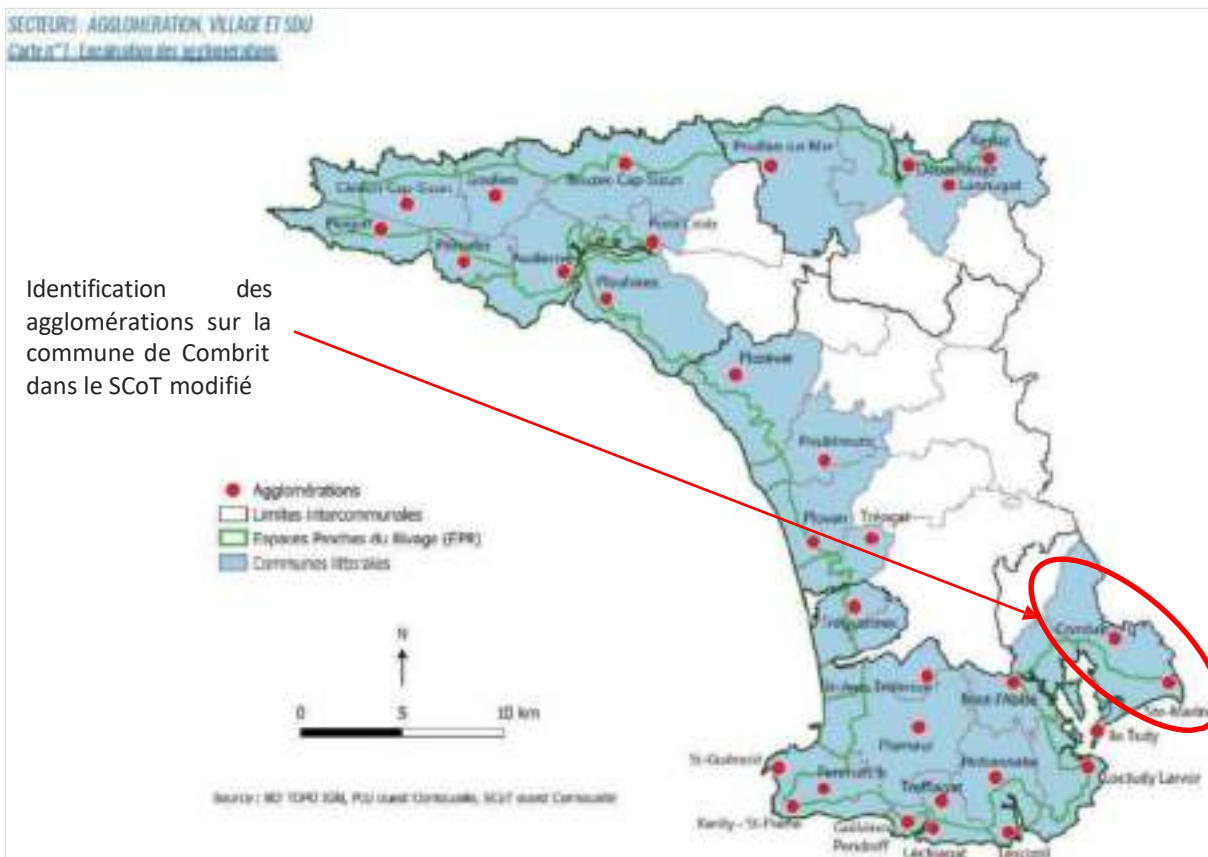
- au moins 25 constructions ;
- densément groupées sans interruption du foncier bâti ;
- dont le potentiel foncier est inférieur à l'existant ;
- structurées autour de voies publiques ;
- desservies par les réseaux (eau potable, électricité, collecte des déchets).

Le SCoT conformément à l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme permet seulement la densification de ces secteurs sans extension du périmètre bâti existant ni modification de manière significative des caractéristiques du bâti. Sont autorisées les nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement ou d'implantation de services publics.

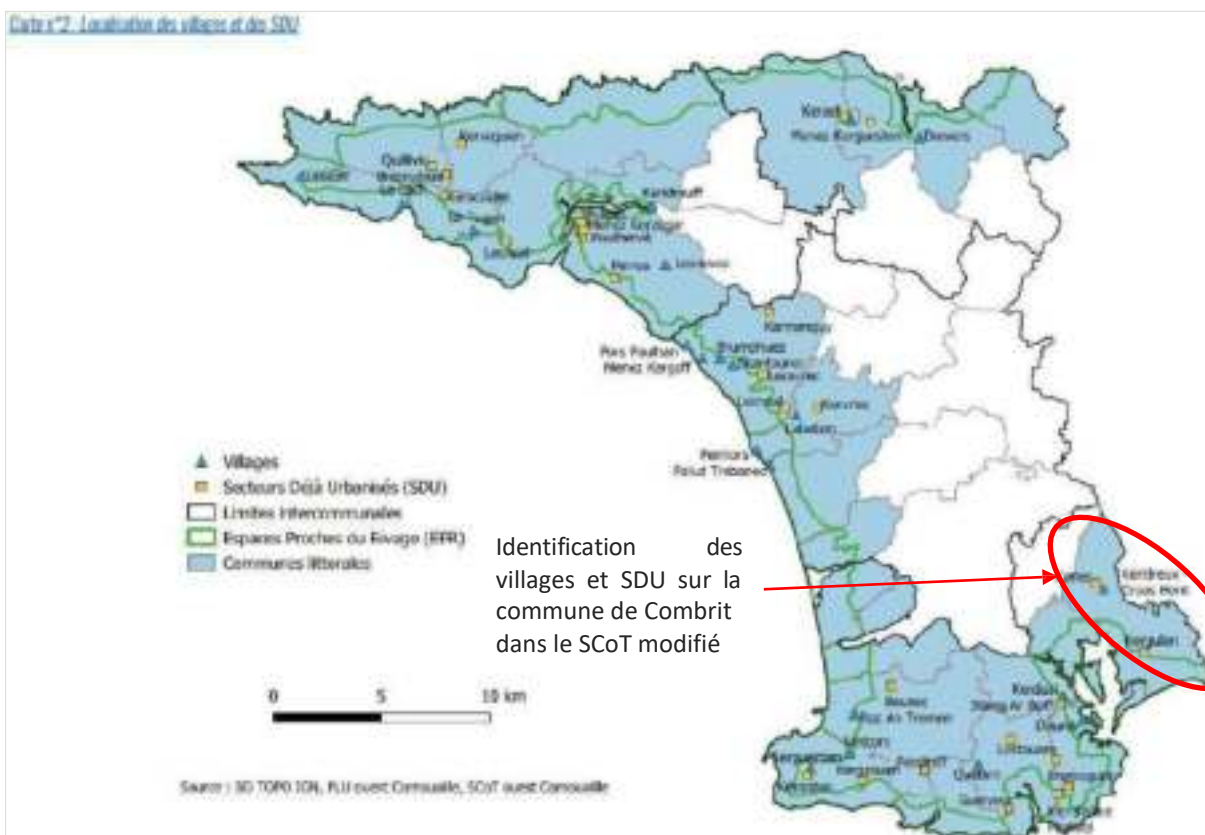
2. Localisation des SDU sur la commune de Combrit

Ainsi, sur le territoire de Combrit, le SCoT localise :

- Deux agglomérations : le bourg de Combrit et le bourg de Sainte-Marine,
- Un village : Keridreux – Croas Hent,
- Deux secteurs déjà urbanisés : Kerlec et Kergulan.



Carte n°2 : Localisation des villages et des SDU



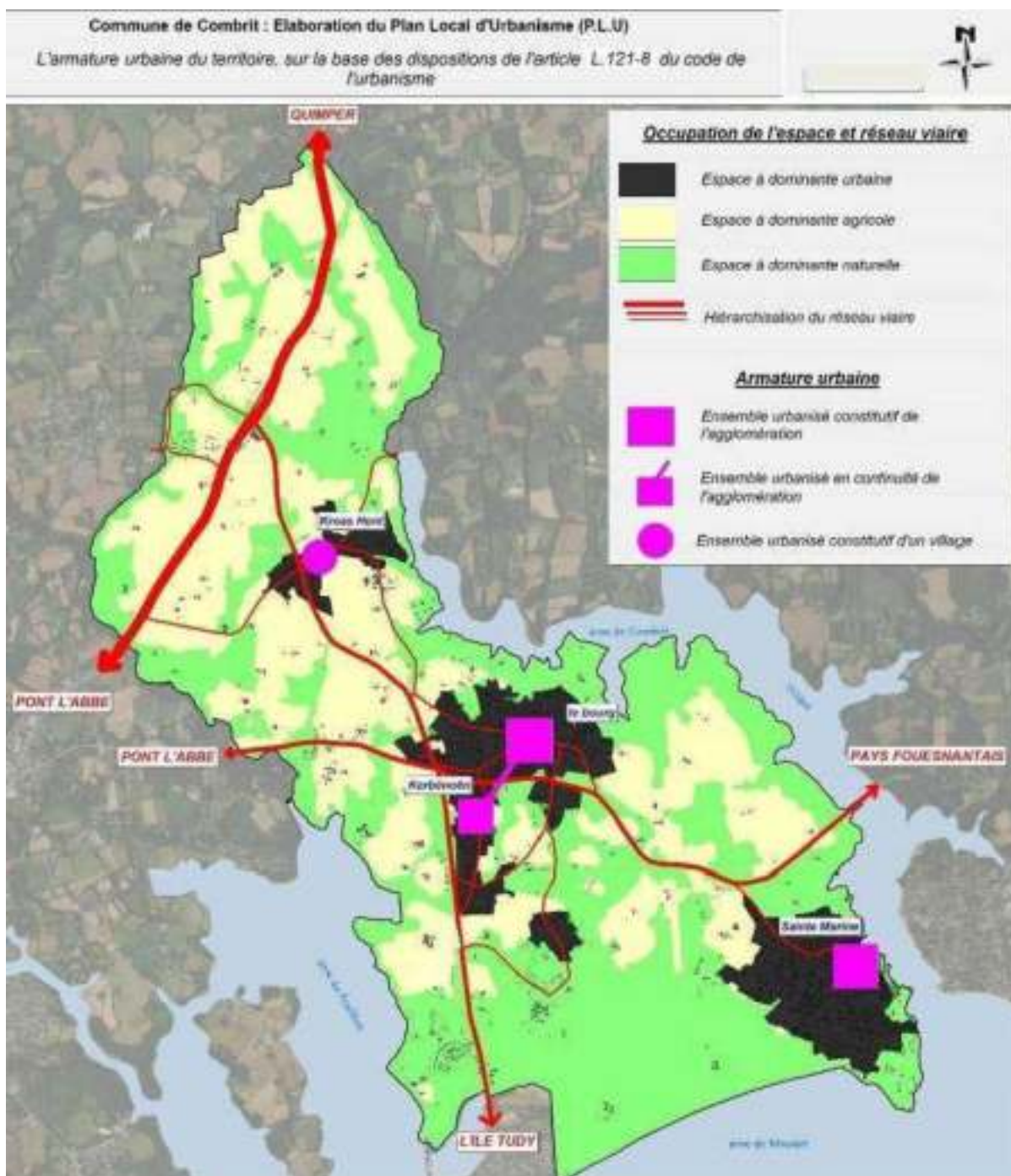
II. Mise en application à l'échelle du plan local d'urbanisme de la commune

Le PLU actuel de Combrit identifie au titre de la loi littoral :

- L'agglomération du bourg de Combrit et l'agglomération du bourg de Saint-Marine,
- Le village de Kroas Hent-Kéridreux

La délimitation de ces secteurs s'appuie sur la définition du SCoT.

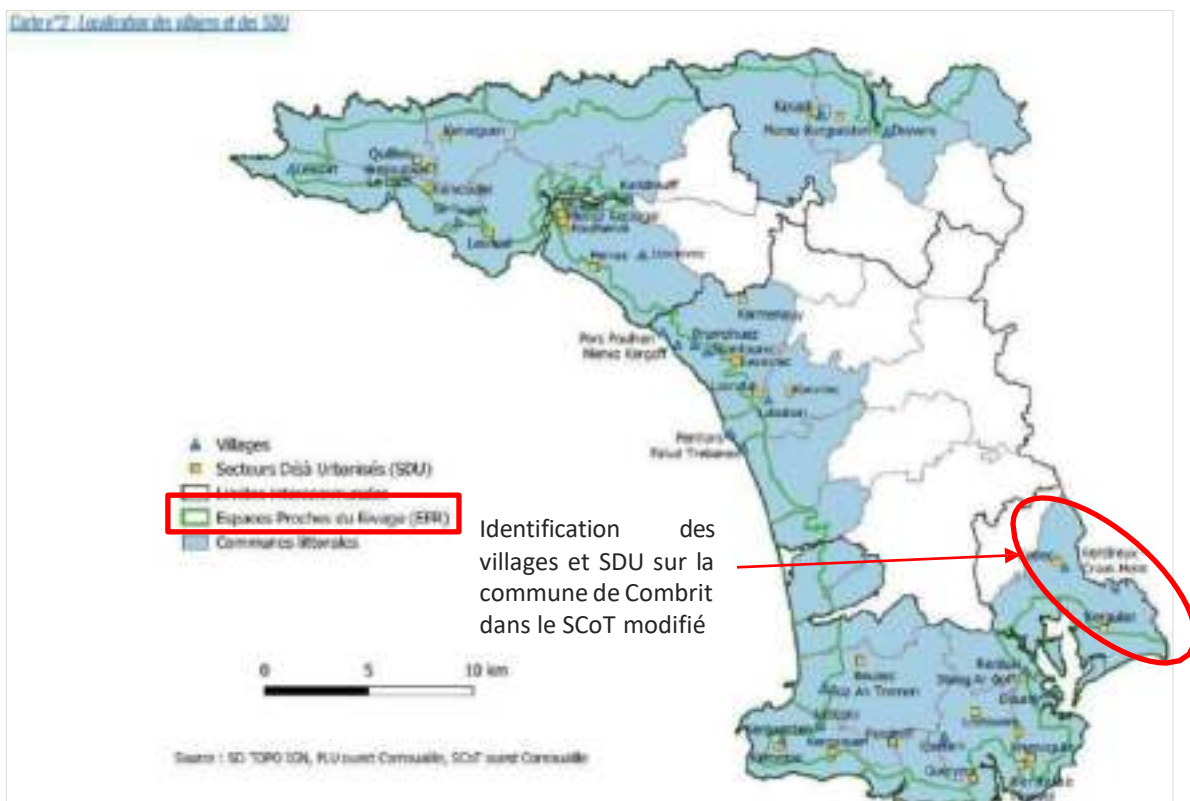
Le PADD pose comme objectif « d'organiser le développement urbain dans le respect des dispositions de la Loi littoral ». A ce titre, l'armature urbaine du territoire se base sur les agglomérations et village identifiés au SCOT.



Le PLU en vigueur n'identifie, ni ne délimite les deux secteurs déjà urbanisés définis par le SCoT modifié. Ainsi, il est nécessaire de faire évoluer le document afin de le rendre compatible avec le SCOT Ouest Cornouaille en délimitant les deux SDU de Kerlec et Kergulan et en les intégrant dans le règlement graphique et écrit. C'est l'objet de la présente procédure de modification.

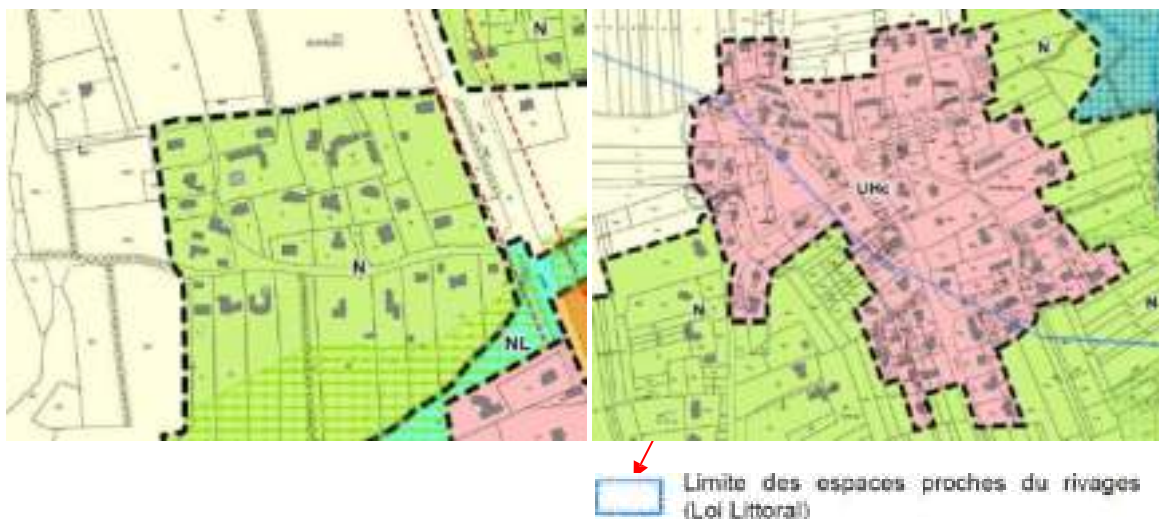
Identification des secteurs par rapport aux espaces proches du rivages

Le SCoT rappelle qu'au sein des secteurs déjà urbanisés (SDU), seuls les terrains situés hors de la bande littorale des 100 mètres et hors des Espaces Proches du Rivage (EPR) pourront être urbanisés. Ainsi pour les SDU localisés en partie en EPR, seules les parcelles situées en dehors sont constructibles.



L'évaluation environnementale de la modification simplifiée n°1 du SCoT Ouest Cornouaille précise que « les documents locaux d'urbanisme devront affiner les contours de ces espaces et le règlement écrit devra préciser qu'au sein des secteurs déjà urbanisés, les parcelles comprises dans les espaces proches du rivage seront inconstructibles ».

Le PLU en vigueur identifie plus précisément, par une trame spécifique, les espaces proches du rivage au sein de son règlement graphique.



Secteur de Kerlec – Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée du PLU

Secteur de Kergulan – Extrait du règlement graphique avant la modification simplifiée du PLU

Le secteur de Kerlec n'est pas situé au sein d'un espace proche du rivage. Le secteur de Kergulan, quant à lui, est en partie compris dans un espace proche du rivage.

Ainsi, il est nécessaire de classer les parcelles situées dans l'espace proche du rivage en zone naturelle N afin d'être compatible avec la législation et le SCoT Ouest Cornouaille.

III. Localisation du projet de modification simplifiée n°1 du PLU

A. Le secteur de Kerlec

Le site de Kerlec se trouve au Nord du bourg de Combrit, le long de la D144 et est composé d'une vingtaine d'habitations. Il est actuellement classé en zone naturelle N au PLU en vigueur. Au Nord et à l'Est du site, se trouvent des parcelles agricoles identifiées en zone agricole A au PLU en vigueur. Au Sud se trouvent un espace boisé classé (EBC), ainsi que des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Vue aérienne du site et localisation des prises de vues



1-Vue depuis la D144 au Nord du site



2-Vue depuis la D144 au Sud du site

B. Le secteur de Kergulan

Le secteur de Kergulan est positionné entre le bourg et le polder. Il est formé de noyaux anciens d'origine agricole denses et compactes et d'un habitat pavillonnaire plus lâche, d'une soixantaine d'habitations au total. Le site est identifié au sein du PLU en vigueur en tant qu'ensemble bâti traditionnel pouvant être densifié et est zoné en zone urbaine à vocation d'habitat « Uhc ». Comme évoqué précédemment, une partie du secteur de Kergulan se trouve en EPR. Un espace boisé classé est présent à l'Est du secteur.



Secteur de Kergulan (géoportail)



1-Vue depuis la route de Kergulan au Nord

2-Vue depuis la route de Kergulan



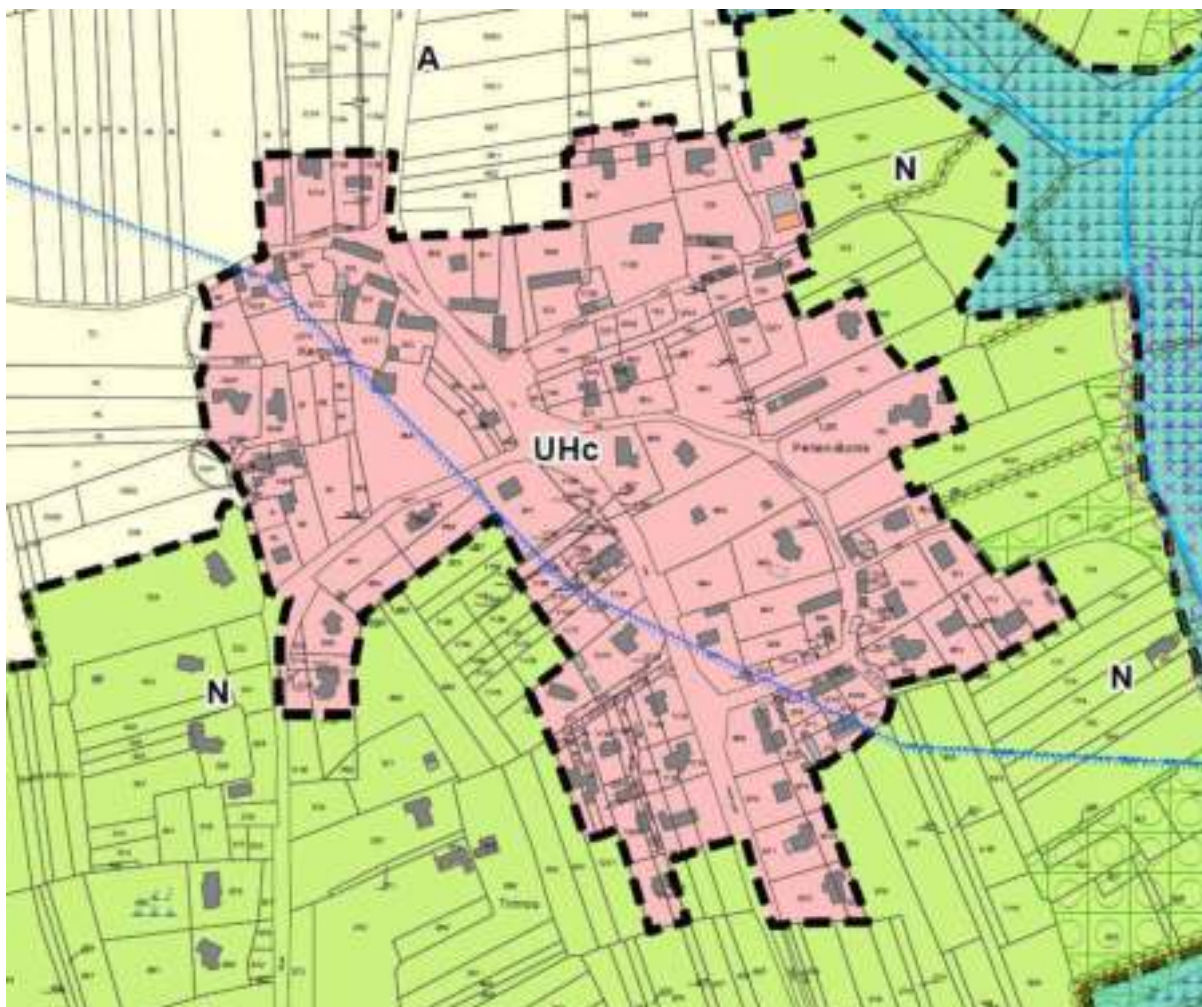
1-Vue depuis la route de Kergulan



2-Vue depuis la route de Kergulan



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur avant la modification simplifiée n°1



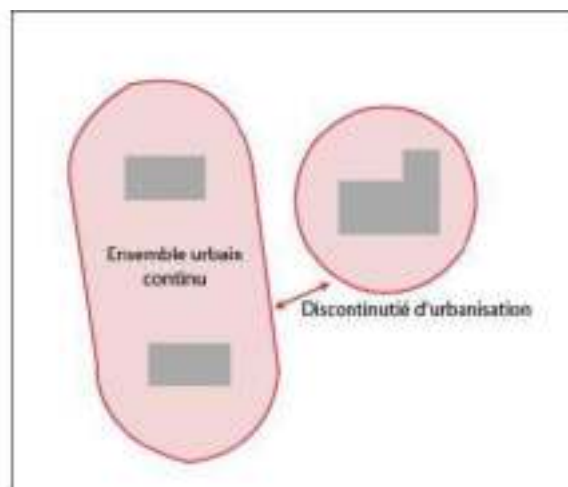
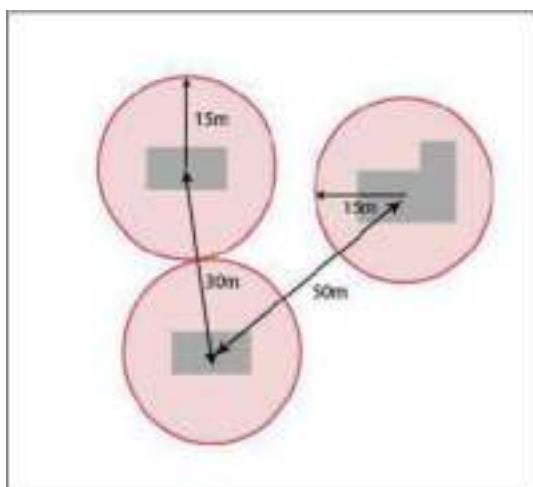
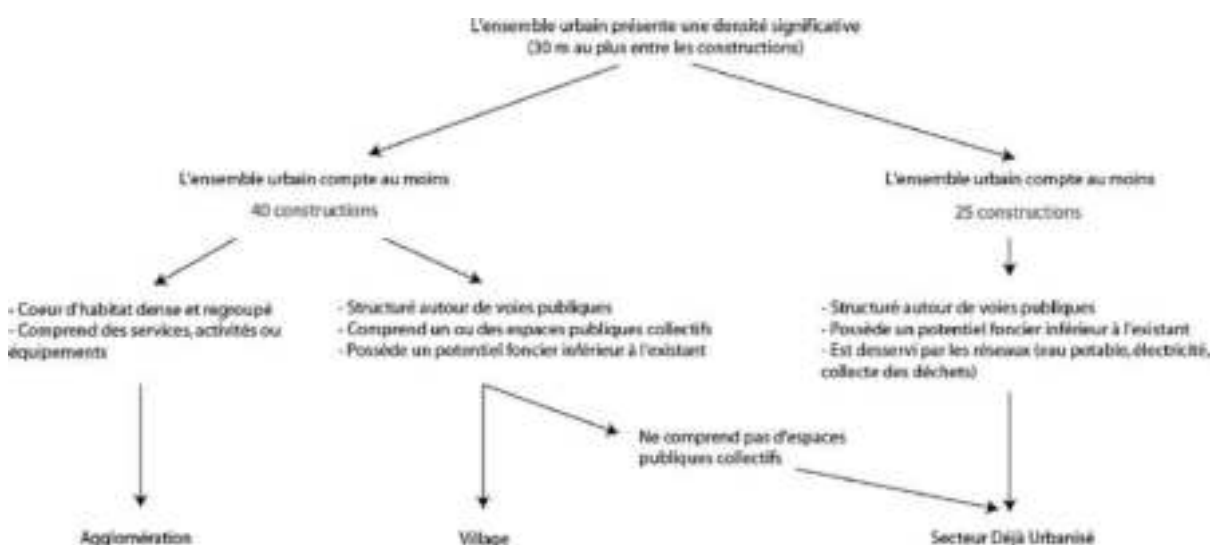
IV. Méthodologie de délimitation

A. Méthodologie de délimitation des SDU du SCoT

Le SCoT modifié expose sa méthodologie d'identification des SDU, qui peut être reprise afin d'aider les communes à délimiter les SDU identifiés. Cette méthodologie repose sur trois étapes :

- Etape 1 : il s'agit de s'appuyer sur la couche « bâti » du cadastre, en sélectionnant que le bâti dur dont la surface est supérieure à 30m², afin d'éviter de comptabiliser les annexes.
- Etape 2 : définir une zone tampon de 15m autour de chaque bâtiment sélectionné, et procéder à un regroupement des zones tampons qui s'intersectent. Cette méthode permet d'obtenir une distance maximale de 30m entre les bâtiments repérés d'un même ensemble bâti. En effet, il est considéré qu'au-delà de 30 mètres les constructions ne sont plus en continuité. Conformément aux critères d'identification des SDU définis par le SCOT Ouest Cornouaille, l'ensemble doit regrouper au moins 25 constructions.
- Etape 3 : il s'agit d'identifier si le potentiel foncier disponible au sein de l'ensemble urbain n'est pas supérieur à l'espace bâti actuel. L'objectif est donc de localiser les dents creuses, de calculer leur surface et de la comparer à la surface bâtie du secteur.

Explication de la méthode utilisée pour appréhender les critères d'identification des agglomérations, villages et SDU à dominante résidentielle (Source : SCoT Ouest Cornouaille)



Le SCoT précise que cette méthode n'est pas prescriptive mais à un rôle d'illustration et de recommandation pour accompagner les communes dans la déclinaison et la modification au sein de leurs documents d'urbanisme.

Le SCOT indique également que la délimitation des SDU par les documents d'urbanisme locaux devra se faire au plus près du bâti.

B. Méthodologie d'identification du potentiel foncier disponible dans les espaces bâtis

Dans l'optique de gestion économe de l'espace et de modération de consommation d'espace, une méthode d'identification du potentiel foncier mobilisable à l'intérieur de l'enveloppe urbaine a été établie. Les tissus urbains des SDU ont été analysés et chaque potentiel foncier mobilisable a été recensé.

Un foncier libre mobilisable, ou plus communément appelé « dent creuse », est une parcelle ou un ensemble de parcelles libres de constructions, qui sont desservies par les réseaux (voiries, alimentation en eau potable, assainissement) et présentent une surface minimum de 500m². Le potentiel foncier mobilisable d'un SDU correspond à la surface totale de ces parcelles libres de constructions et mobilisables, et se traduit en un nombre de logements potentiels pouvant être construits.

L'identification du potentiel foncier mobilisable à l'intérieur de ces SDU prend en compte la configuration urbaine et rurale de ces sites (faible densité en logement des secteurs, maillage bocager à préserver, desserte, etc).

C. Délimitation à la parcelle du SDU de Kerlec et identification du potentiel foncier disponible

Le secteur de Kerlec forme un ensemble urbain qui s'est développé le long de la rue Kerlec, dont le développement a été encadré par la rue Penquer Querlec et la D144, représentant respectivement les limites Nord et Est. Au Sud se trouve un espace boisé classé (EBC), ainsi que des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue. La totalité de la surface bâtie s'élève à environ 10 000m² (Source : Calcul sous SIG).



Définition de l'enveloppe urbaine du secteur à partir de tampon de 15m, et délimitation du zonage du SDU.

Dans cet ensemble, il a été identifié une dent-creuse : la parcelle BP 17 d'une surface de 1200 m². Cette parcelle, par sa configuration allongée, pourrait permettre, au maximum, la construction de deux logements.

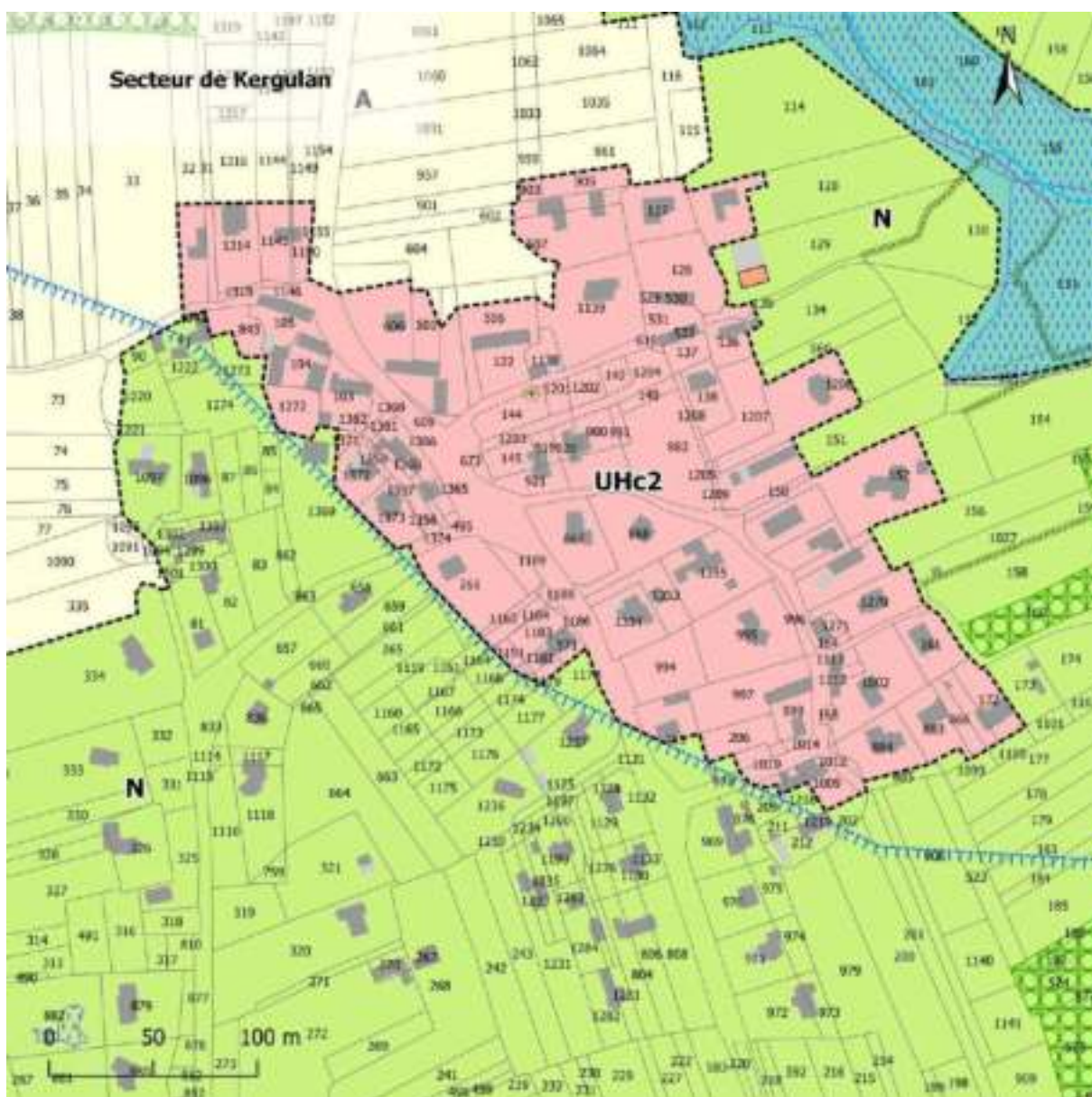
Le secteur possède également un potentiel foncier disponible par densification douce ou spontanée, c'est-à-dire par la division foncière de grande propriété bâtie susceptible d'accueillir une construction nouvelle. Le secteur de Kerlec n'est pas desservi par un réseau d'eau usée et fonctionne en assainissement non collectif. Le potentiel foncier disponible via cette densification douce est, de ce fait, contraint par l'emplacement des systèmes d'assainissement des constructions existantes ainsi que la surface nécessaire pour accueillir les systèmes d'assainissement des nouvelles constructions. Ce potentiel foncier mobilisable estimé peut permettre la création au maximum de 5 logements sur des lots d'une surface d'environ 700m² (permettant d'accueillir un système d'assainissement individuel).

Le potentiel foncier mobilisable sur le secteur est environ de 12% de sa surface totale avec la dent creuse et 35% de sa surface avec le potentiel de densification douce, et reste inférieur à l'existant. Etant précisé que le potentiel en densification douce reste largement hypothétique soumis aux seuls souhaits des propriétaires de grands terrains et contraint par l'emplacement des dispositifs d'assainissement non collectifs liés aux constructions existantes.



D. Délimitation à la parcelle du SDU de Kergulan et identification du potentiel foncier disponible

Le secteur de Kergulan est un ensemble urbain diffus qui s'est développé le long d'une route principale. Le tracé des Espaces Proches du Rivage coupe en partie le secteur selon un axe nord-ouest / sud-ouest. Une zone humide est identifiée à l'est du secteur, ainsi qu'un espace boisé classé. Sa surface bâtie s'élève à environ 18 000m² (Source : Calcul sous SIG). Le secteur est également séquencé par un maillage bocager important qu'il s'agira de préserver.



Au sein de l'ensemble urbain de Kergulan, il a été identifié 6 dents creuses mobilisables (tableau ci-dessous).



Secteur	Surface (ha)	Nombre de logements potentiels	Justification
Secteur 1	0.1 ha	2 logements	Parcelle avec accès direct sur la route et encadrée de constructions : possibilité de réaliser deux constructions.
Secteur 2	0.1 ha	1 logement	Parcelle avec accès direct sur la route, encadrée de constructions, mais configurée en longueur : possibilité de réaliser 1 logement.
Secteur 3	0.13 ha	2 logements	Emprise foncière à cheval entre deux propriétés. Accès direct depuis la route : possibilité de construire deux logements.
Secteur 4	0.3 ha	3 logements	Vaste emprise foncière directement desservie par la route mais à la configuration contrainte par le maillage bocager que les projets devront préserver. Terrain à desservir par le nord en priorité.

			Possibilité de création de 3 petits logements sur la partie nord-ouest du secteur.
Secteur 5	0.2 ha	1 logement	Parcelle desservie par un chemin et bordé par des linéaires bocagers. Un chêne remarquable est protégé au même titre que ces derniers. Par sa configuration étroite et en longueur, le secteur ne pourra pas accueillir plus d'une construction.
Secteur 6	0.12 ha	1 logement	Parcelle d'une taille relativement importante mais mal desservie. Un seul logement pourra être construit sur cette dernière.

Le potentiel foncier mobilisable est proche de 1 ha, soit environ 53% de l'emprise bâti : il reste donc inférieur à l'existant.

V. Cohérence des effets de la modification avec le PADD en matière d'habitat

La commune de Combrit s'est fixée comme objectif, au sein du PADD, de maîtriser la croissance démographique, avec un objectif de 1,30% par an (au lieu de 1,60% par an estimé au moment de l'élaboration du PLU en 2016). Ce scénario démographique prévoit une population de 5 140 habitants à l'horizon 2035. Elle était de 3 918 habitants en 2014 et est actuellement de 4 236 habitants selon les données INSEE de 2020, entraînant un gain d'environ 904 habitants supplémentaires d'ici 2035.

Au regard de cet objectif démographique et en prenant en compte le desserrement des ménages, le nombre de logements en résidence secondaire et la forte attractivité résidentielle de la commune, **l'objectif de production annuelle de logements a été fixée à 45 logements par an**, soit d'ici 2035 une production de 900 logements supplémentaires.

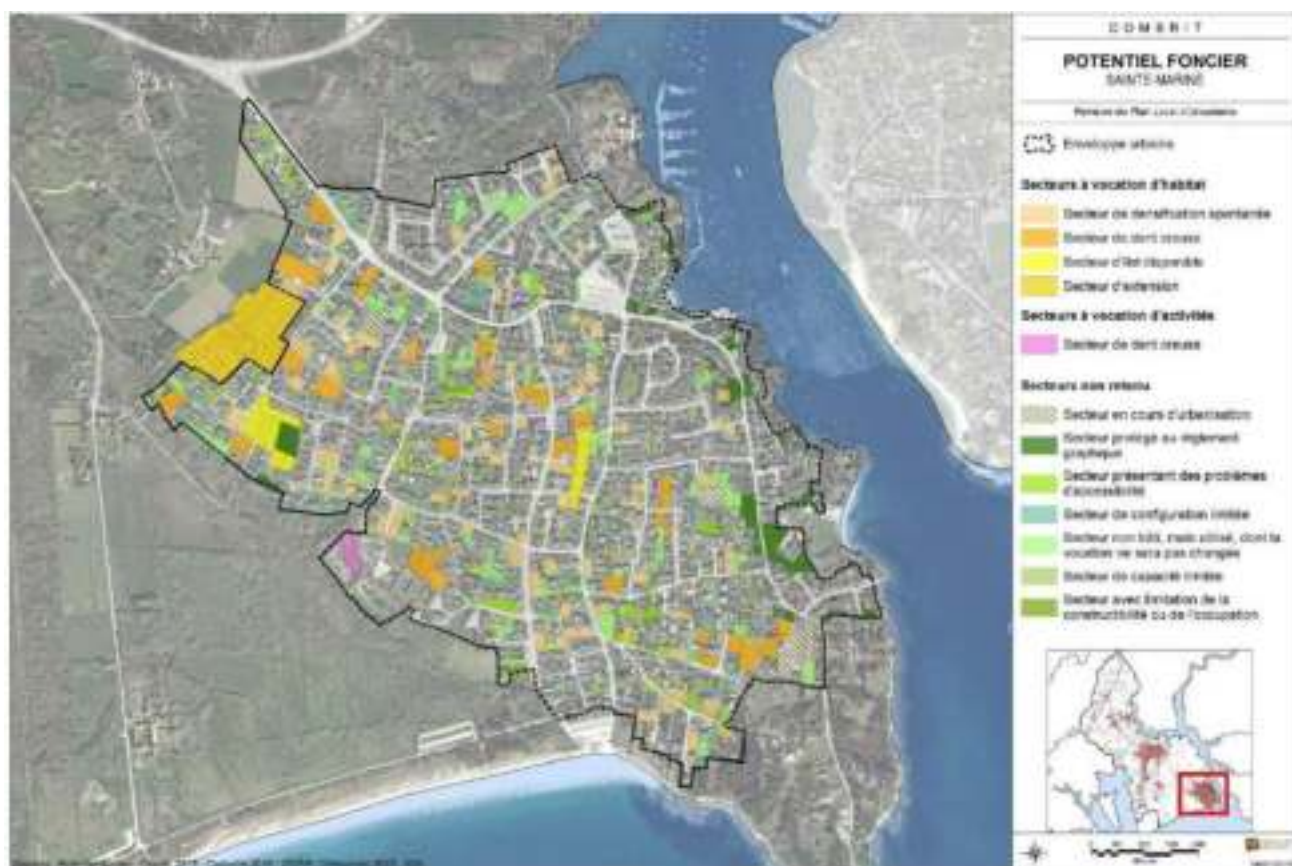
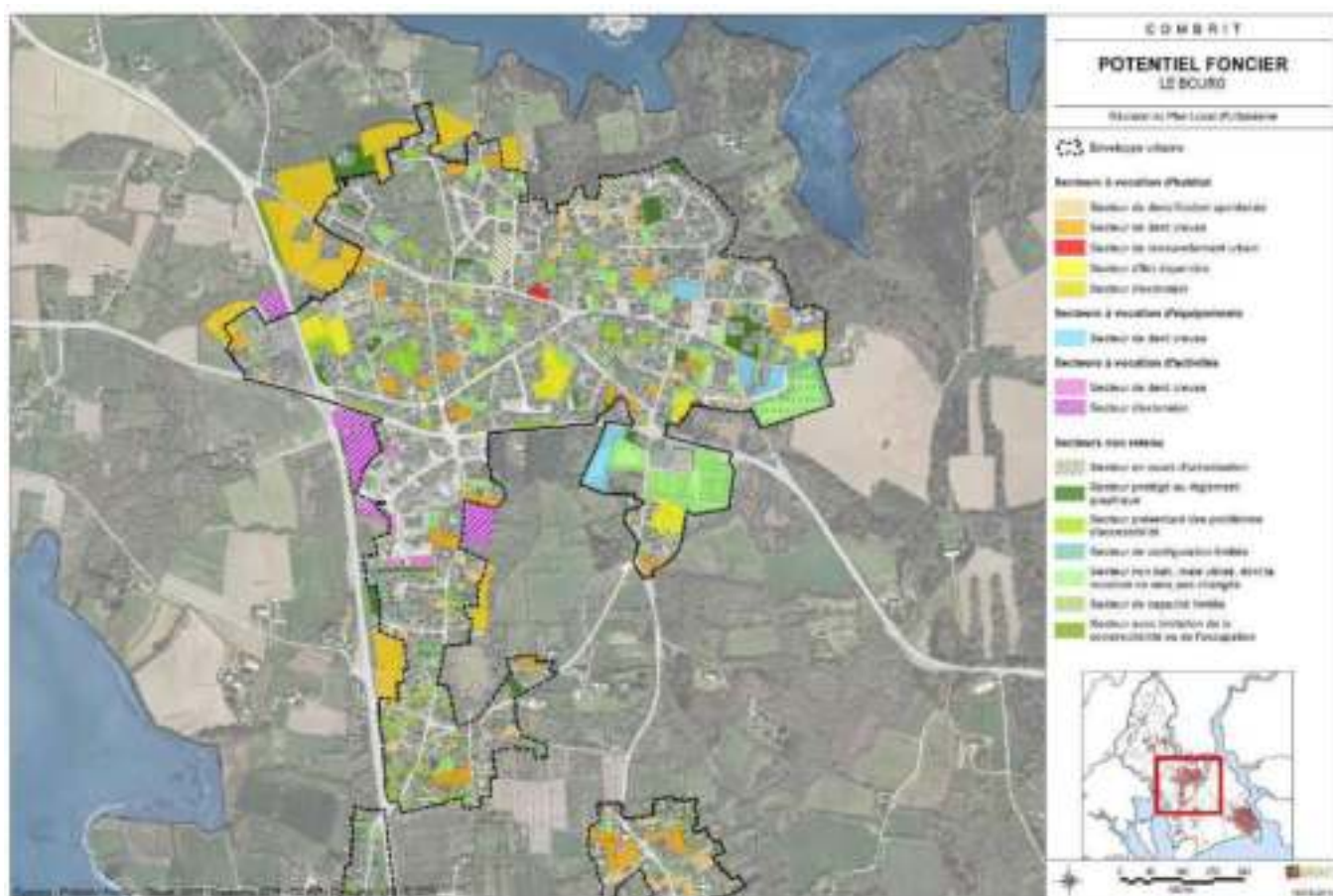
Le SCOT impose de produire 45% de la future production de logements dans l'enveloppe urbaine (en dents-de-scie, espaces pouvant être requalifiés et renouvellement urbain), soit 405 logements à réaliser au sein de l'enveloppe urbaine. De ce fait, le nombre de logement à produire, en extension d'urbanisation, est estimé à 495 logements, soit une consommation foncière d'environ 27,50 hectares.

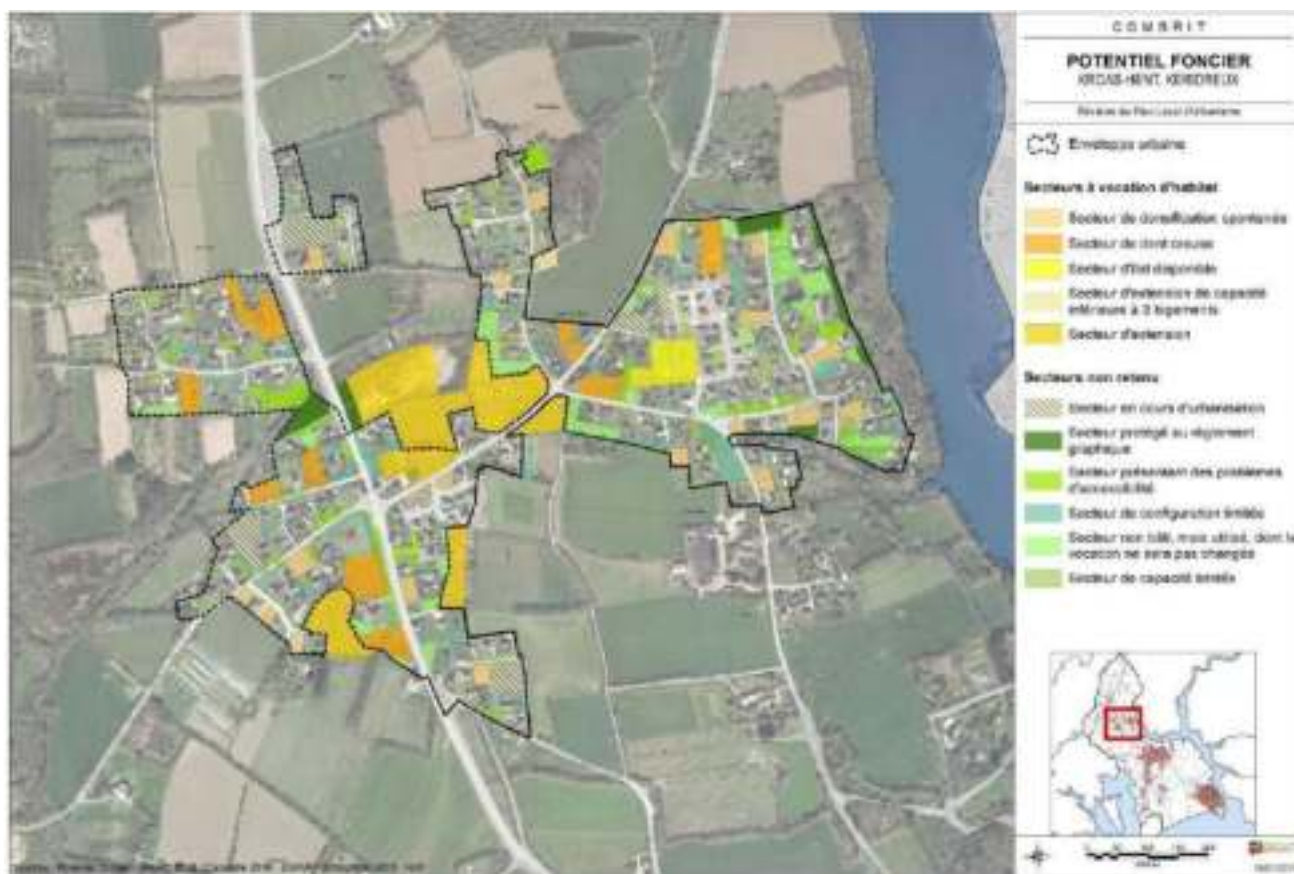
Au sein de l'enveloppe urbaine, le potentiel théorique de logements pouvant être construits est estimé à 655 logements, représentant environ 64% de la future production de logements au sein des agglomérations et villages identifiés et des espaces densément urbanisés (anciens ensembles bâtis traditionnels), soit 32 hectares d'espaces potentiellement mobilisables par densification spontanée, dent-de-scie, disponibilité d'îlots ou renouvellement urbain. En extension de ces enveloppes urbaines, un potentiel de 370 logements a été identifié. Soit un potentiel total de 1 025 logements identifiés de la façon suivante :

- L'agglomération du bourg de Combrit présente un potentiel d'accueil théorique de 482 logements, soit 47% des potentiels de logements ;
- L'agglomération de Sainte-Marine présente un potentiel d'accueil de 311 logements, soit 30% des potentiels de logements ;
- Le village de Kroas-Hent-Kéridreux présente un potentiel d'accueil de 186 logements, soit 18% des potentiels de logements ;
- Les anciens ensembles bâtis traditionnels (dont Kergulan) présentent un potentiel d'accueil de 46 logements, soit 5% des potentiels de logements.

Il est précisé que le potentiel de logements repéré au sein de l'enveloppe urbaine n'est pas mobilisable immédiatement, l'urbanisation de ces dents-de-scie et espaces mutables étant soumise à la volonté de chaque propriétaire de vendre ou de faire muter sa parcelle. Ce risque de rétention foncière amène la

collectivité à retenir seulement un potentiel de 80% de logements au sein de l'enveloppe urbaine, soit 524 logements mobilisables, répondant ainsi à l'objectif global de 900 nouveaux logements d'ici 2035.





Cartes identifiant le potentiel foncier mobilisable dans les agglomérations de Combrit et Sainte-Marine et le village de Kroas-Hent-Keridreux, extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur.

En complément, il est rappelé que les ensembles bâtis traditionnels, autrefois identifiés comme des secteurs constructibles pouvant être densifiés sont désormais remplacés par les SDU et que seuls les ensembles bâtis traditionnels identifiés en SDU par le SCOT peuvent conserver leur caractère constructible conformément à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Ainsi, sur la commune de Combrit, sur 5 ensembles bâtis traditionnels identifiés lors de l'élaboration du PLU et pris en compte dans les calculs du potentiel foncier disponible, seul le secteur de Kergulan a été identifié en SDU par le SCOT.

Le potentiel d'accueil de 46 logements indiqué dans le rapport de présentation du PLU en vigueur est donc réduit au potentiel de 10 logements identifié sur le SDU de Kergulan et 7 logements sur le SDU de Kerlec.

Comme le SCOT le précise, lors de l'identification des SDU dans le PLU, il conviendra de veiller à ce que l'urbanisation se réalise en priorité au sein des agglomérations et des villages. En outre, l'étude réalisée dans le PLU actuellement en vigueur et l'identification du potentiel foncier mobilisable au sein des deux agglomérations et du village de la commune montre la volonté que la production de nouveaux logements se réalise en priorité sur ces secteurs. La présente modification représentant un potentiel constructible de seulement 17 logements reste minime dans les objectifs de production de logements mais néanmoins essentielle pour sa réalisation au regard de la disparition des ensembles bâtis traditionnels.

SDU	Potentiel constructible (nb de logements)
Kerlec	7 logements (2 sur la dent creuse et 5 en densification douce)
Kergulan	10 logements
Total	17 logements

TRADUCTION DE L'INTEGRATION DES SDU DANS LE PLU

A. Modification du règlement graphique

1. Secteur de Kerlec

Règlement graphique avant la modification simplifiée n°1



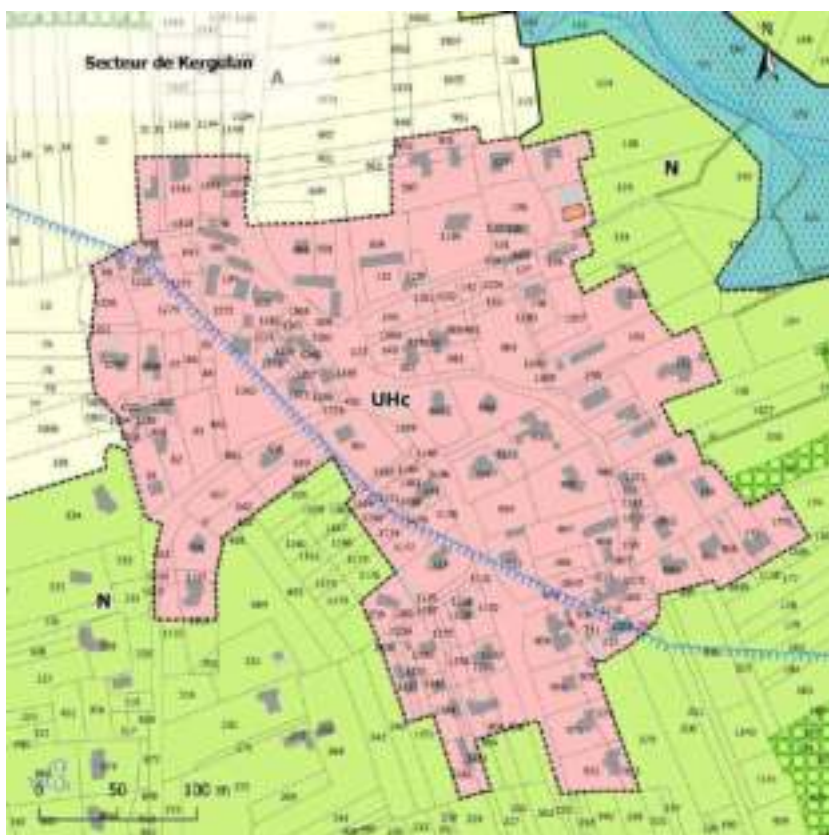
Règlement graphique après la modification simplifiée n°1



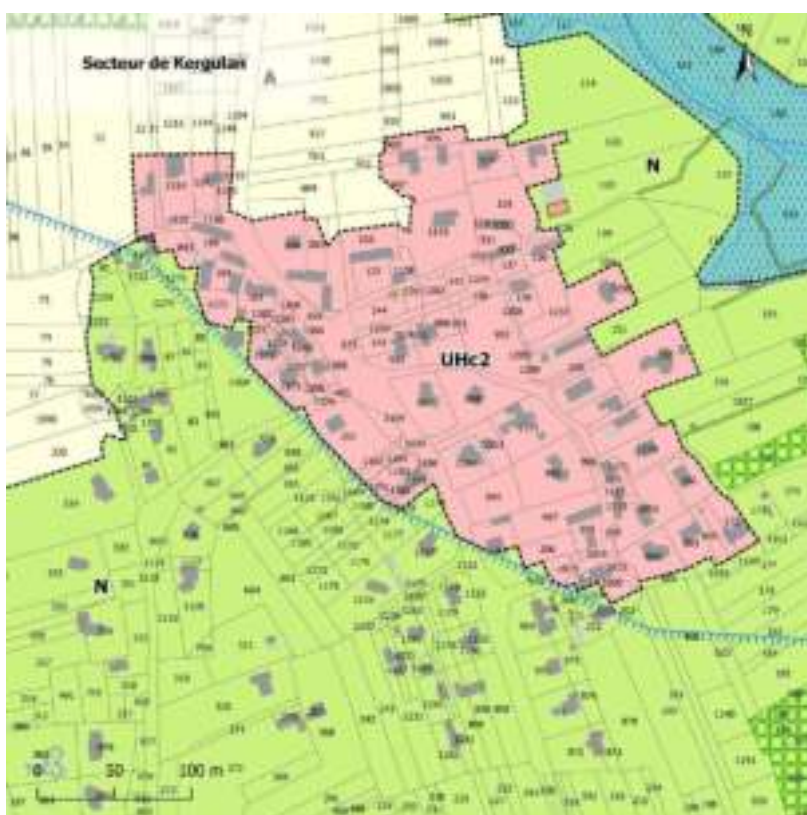


2. Secteur de Kergulan

Règlement graphique avant la modification simplifiée n°1



Règlement graphique après la modification simplifiée n°1





B. Modification du règlement écrit

Un sous-secteur spécifique UHc2 a été créé sur les deux SDU afin d'adapter au mieux les règles des constructibilités conformément aux dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

Les dispositions du règlement écrit actuellement en vigueur sont présentées sur un fond gris. Les modifications apparaissent **en rouge**. Les éléments des articles non présentés restent inchangés.

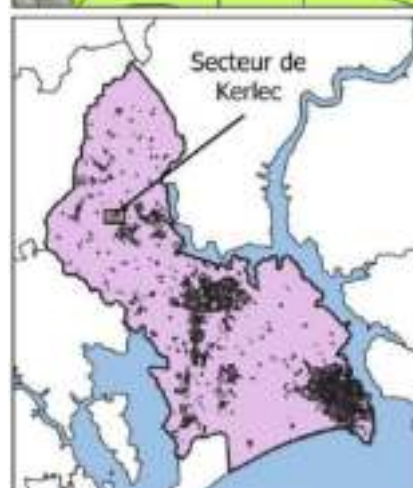
Article du règlement écrit	Modifications
-	Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des 9-10 secteurs qui la composent : - UHc : secteur d'urbanisation de densité moyenne à aérée en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat, et correspondant aux périphéries des agglomérations, au village de Kroas Hent. - UHc1 : secteur UHc situé dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable - UHc2 : Secteur d'urbanisation correspondant aux secteurs déjà urbanisés
UH.1 Occupations et utilisation du sol interdites	6- Dans le secteur UHc2, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article UHc2.
UH.2 Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières	3- Sont autorisées dans le secteur UHc2, les nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, sous réserve qu'elles respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs Kerlec et Kergulan. Les bâtiments d'habitation existants peuvent bénéficier de la construction d'annexes (constructions détachées) dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site. Les annexes devront être implantées à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres maximale de la construction principale, dans la limite de 2 annexes nouvelles pour 40m² au total d'emprise au sol (les 2 cumulées). Cette limitation sera calculée à partir de la date d'approbation de la présentation modification. L'édification d'une piscine dont le bassin est limité à une emprise de 30m² est autorisée, en plus des possibilités édictées ci-dessus. Sur le secteur de Kergulan : les extensions des habitations existantes sont autorisées, à condition que : - Pour les habitations dont la surface de plancher existante est inférieure ou égale à 100m² : l'extension ne doit pas excéder 50% de la surface de plancher de la construction existante et sans pouvoir dépasser 250m² de surface de plancher totale (construction existante + extension) - Pour les habitations dont la surface de plancher est supérieure à 100m² : l'extension ne doit pas excéder 30% de la surface de plancher de la construction existante et sans pouvoir dépasser 250m² de surface de plancher totale (construction existante + extension)
UH4. Desserte par les réseaux publics	3. Eaux usées Lorsque le réseau collectif de collecte existe, sur le secteur UHc2 de Kergulan, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.
Article UH.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	4- En secteurs UHc, UHc1 et UHc2, les nouvelles constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou et emprises places publiques, ou à l'alignement futur tel qu'il est prévu au Plan Local d'Urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes. - à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
Article UH.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	2- Pour les secteurs UHb, UHb1, UHba, UHba1, UHc, UHc1, UHc2, UHs et UHs1 La construction doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives ou en limite séparative. Dans le cas de constructions situées en limite séparative, la partie de la construction située sur la bande de 3 mètres jouxtant cette limite séparative devra avoir une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'égout du toit et de 7 mètres au faitage.
Article UH.9 : emprise au sol des constructions	3-Pour le secteur UHc et UHc2

	L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain. En cas de lotissement, le coefficient d'emprise au sol pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.
Article UH.10 : hauteur maximale des constructions	En secteurs UHc, UHc1 et UHc2 : La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 4 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage. Pour les constructions avec toit terrasse, 2 niveaux seront autorisés, sans dépasser 7 mètres. En plus secteur UHc2 de Kergulan : La hauteur devra tenir compte de l'environnement et des bâtiments voisins. La hauteur maximale pour les constructions avec toit terrasse est fixée à 3m à l'acrotère.
Article UH 11	2 - Généralités Rappel de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ». Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité dans le choix des matériaux. En plus, en zone UHc2 du secteur de Kergulan : Aspect extérieur des constructions : Les constructions nouvelles devront davantage s'inspirer des formes des bâtis traditionnels : - Volumétrie : la volumétrie générale sera de forme rectangulaire, une simplicité des volumes sera recherchée en limitant les avancées, - Toiture : une seule forme de toiture autorisée pour le volume principale, les volumes secondaires pourront avoir une forme différente du volume principal à condition que cela soit justifié par une composition architecturale cohérente ou une contrainte technique. En outre les plans carrés sont proscrits. - Proportion toiture/façade : devra reprendre le style des constructions traditionnelles avec des proportions de 50/50. 5. Clôtures En zone UHc2 sur le secteur de Kergulan : Hauteur max 1.20 sur rue et 1.60 en limite séparative Aspect /type de clôture autorisée : - Muret pierre sèche – hauteur 0.80cm maximum possiblement surmonté de barrière bois - Grillage doublé de haie variée - Clôture bois ajourée - type ganivelle ou barrière - Haies arbustives variées - essences locales, non invasives, adaptées à la nature et aux contraintes site (vision prospective du devenir du végétal) et peu gourmandes en eau. - Talutage boisé Feront l'objet d'interdiction : - les murets enduits ; - les murs en briques d'aggloméré ciment non enduits ou non peints ; - les éléments décoratifs en béton moulé ; - les éléments en béton préfabriqués de couleur ciment ; - les brises-vues synthétiques ; - les éléments en plastique ; - les claustras opaques ; - les clôtures pleines qu'elle que soit leur hauteur ; - les occultations de toute nature, intégrées aux clôtures (bandes PVC, bois...)

Article UH 13 : espaces libres et plantations	Dans le secteur Uhc2 de Kergulan : Tous les arbres de haute tige et les haies sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Sur un diamètre minimal de 3 m, les surfaces situées à l'aplomb des houppiers de ces arbres doivent rester hors fondations et tous travaux de maçonnerie et d'imperméabilisation. Les espaces non bâtis et espaces de stationnement ne pourront être imperméabilisés ; ils devront être végétalisés (essences locales, non invasives, adaptées au site et peu gourmandes en eau). Essences préconisées : noisetiers, poirier sauvage, pommier, merisier, cornouiller sanguin, fusain, sureau, saule... Le paillage plastique est proscrit

C. Création de deux OAP dédiées

1- Secteur de Kerlec		
ZONAGE -SURFACE	Zone Uhc2– 4,6 ha	 Photographie aérienne du site (Géoportail)
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné aux nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	Secteur déjà urbanisé (SDU) comprenant une dent creuse et quelques parcelles disponibles en densification douce (division de grandes propriétés bâties)	
SITUATION	Le secteur UHc2 de Kerlec se situe au Nord du bourg de Combrit, le long de la D144 et est composé d'une vingtaine d'habitations. Au Nord et à l'Est du site, se trouve des parcelles agricoles identifiées en zone agricole A au PLU en vigueur. Au Sud se trouve un espace boisé classé (EBC), ainsi que des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.	
PAYSAGES, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE	La densification du secteur relativement limitée devra prendre en compte l'intégration paysagère des constructions au sein de l'environnement bâti. Le bâti devra s'intégrer avec l'existant et privilégier les architectures simples. Les limites sur voie devront conserver les caractéristiques locales : murets de pierres, haie de végétaux adaptés au climat de bord de mer (éléagnus x ebbingei, Tamaris...).	
BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS	Le site est concerné par une haie qui sera à conserver. Il faut également noter la proximité du site avec un espace naturel à valoriser et une continuité écologique à préserver.	
LIMITATION DE L'EXPOSITION AUX RISQUES, AUX NUISANCES ET POLLUTIONS	Le site est éloigné de toutes sources de risques ou nuisances son urbanisation n'aura donc pas d'impact.	
LA RESSOURCE EN EAU	Le site n'est pas relié au réseau d'assainissement collectif. Les constructions seront reliées à l'assainissement individuel d'autant plus que les sols y sont favorables (cf. annexes sanitaires du PLU en vigueur).	



- Périmètre SDU
- Eléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (soumis à déclaration préalable)
- Espace naturel à valoriser
- Continuités écologiques (R.151-43 4°)
- Voie publique

Sources : prévision du plan local d'urbanisme. Orthophotographie 2015 - IGN / Cadastre 2015 / FLA - IGN / avril 2024

La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

1- Secteur de Kergulan

ZONAGE -SURFACE	Zone Uhc2– 6,5 ha	 Photographie aérienne du site (Géoportail)
PROGRAMME DE LOGEMENTS	Secteur destiné aux nouvelles constructions à des fins d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics. Seul les secteurs 1 à 6 pourront accueillir de nouveaux logements : les autorisations d'urbanisme déposées devront respecter stricto sensu le nombre de logements prévus par l'OAP.	
DENSITE ET MIXITE SOCIALE	Un potentiel foncier mobilisable identifié d'environ 0.95 ha soit 10 nouveaux logements.	
SITUATION	Le secteur UHC2 de Kergulan est positionné entre le bourg et le Polder. Il est formé de noyaux anciens d'origine agricole denses et compactes et d'un habitat pavillonnaire plus lâche, d'une 60aine d'habitations au total.	
CONSOMMATION D'ESPACE	Le secteur dispose de 6 secteurs de dents creuses et le potentiel mobilisable de logements est identifié autour de 10 constructions nouvelles. Le nombre de logement maximum par OAP permet d'encadrer la densification sur le secteur : les autorisations d'urbanisme déposées devront respecter stricto sensu le nombre de logements prévus par l'OAP.	
PAYSAGES, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE	La densification du secteur, soumise à un nombre de logements maximum par dent creuse devra prendre en compte l'intégration paysagère des constructions au sein de l'environnement bâti. Les caractéristiques architecturales des constructions nouvelles feront majoritairement référence aux caractéristiques architecturales traditionnelles du secteur (habitat rural et agricole). Les volumes de conception contemporaine peuvent être autorisés à condition de rester minoritaire dans l'ensemble des volumes réalisés, sous réserve de s'intégrer harmonieusement à la construction. Les nouvelles constructions devront davantage s'inspirer des formes des bâtis traditionnels, et notamment sur les aspects suivants : • La forme de la toiture : à deux pans avec des pentes marquées ; • La forme du plan, la volumétrie générale : plutôt allongée, de forme rectangulaire ; • La hauteur des constructions en général et le rapport murs/toitures : la proportion façade/toiture sera approximativement de 50/50 Il n'est pas interdit de réaliser une extension à l'architecture contemporaine mais il conviendra d'en assurer la cohérence avec le volume initial. Les extensions en pignon sont à privilégier, mais cela dépend beaucoup de la configuration de la parcelle. Pour les clôtures : • Il conviendra d'éviter les matériaux de synthèse à l'aspect brillant, les claustras opaques (non ajourés). On privilégiera les matériaux naturels et mats. La mise en œuvre de murets enduits sera à limiter. • Autant que possible, les clôtures devront être accompagnées de végétaux, de haies libres, champêtres, voire de haies bocagères. Les essences seront locales et non invasives. • La hauteur des clôtures devra être limitées afin d'en minimiser l'impact dans le paysage. Le vis à vis sera géré par les végétaux.	

BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS LIMITATION DE L'EXPOSITION AUX RISQUES, AUX NUISANCES ET POLLUTIONS RESSOURCE EN EAU	Les limites sur voie devront conserver les caractéristiques locales : murets de pierres, haie de végétaux adaptés au climat de bord de mer (éléagnus x ebbingei, Tamaris...). Les clôtures minérales ou maçonnées sont réalisées uniquement en pierre sèche de référence locale. La hauteur des clôtures maçonnées ou minérales est limitée à 0.80 m.
	Le site n'est pas concerné par des éléments de la trame verte et bleue. Le nombre de logement maximum identifié sur le schéma de l'OAP par dent creuse permet de préserver au maximum l'environnement naturel du site. Les arbres de haute tige de Kergulan sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Sur un diamètre minimal de 3 m, les surfaces situées à l'aplomb des houppiers de ces arbres doivent rester hors fondations et tous travaux de maçonnerie et d'imperméabilisation. A ce titre, le chêne identifié dans le secteur 5 est protégé.
	Le site est éloigné de toute source de risques ou nuisances son urbanisation n'aura donc pas d'impact.
	Lorsque le terrain est relié au réseau d'assainissement collectif, les nouvelles constructions devront s'y raccorder.



- Périmètre SDU
- SecteurDentCreuse
- Bâtiment intéressant
- Espace boisé classé
- Espaces proches du rivage
- Eléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (soumis à déclaration préalable)
- Chêne à protéger
- Voie publique

Sources : prévision du plan local d'urbanisme, Orthophotographie 2015 - IGN / Cadastre 2015 / PLA - IGN / avril 2024

La représentation graphique ci-dessus est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

D. Réalisation d'une notice architecturale et paysagère

L'évaluation environnementale du SCOT de l'Ouest Cornouaille définit pour le SDU de Kergulan des mesures « Eviter Réduire Compenser » (ERC) adaptées au secteur qui doivent être reprises et mises œuvre à l'échelle du PLU.

Ces mesures indiquent que l'OAP sectorielle de Kergulan devra prendre en compte le contexte architectural et paysager particulier de la zone qui comporte notamment des boisements et une proximité avec la trame verte et bleue. Ce cadre doit définir le potentiel densifiable du SDU étant précisé que le raccordement du secteur au réseau d'assainissement collectif permet d'envisager une densification.

Dans ce contexte, une notice architecturale et paysagère du secteur de Kergulan a été établie afin de poser un état des lieux des constructions existantes et de leurs abords et de définir les attendus en termes d'architecture et d'aménagements paysagers. Elle comporte des préconisations architecturales (volume, forme de la toiture, hauteurs, aspect extérieur) pour les extensions des constructions traditionnelles et les nouvelles constructions, ainsi que des recommandations sur l'aspect des clôtures et des abords des constructions. Cette notice vise à accompagner les porteurs de projet et ne constitue pas un règlement opposable même si quelques orientations architecturales et paysagères ont tout de même été traduites dans le règlement écrit du PLU afin de garantir l'insertion des constructions dans ce secteur à enjeux.

ETAT DES LIEUX - LES ENSEMBLES BÂTIS ANCIENS

Le hameau de Kergulan est un hameau ancien, composé d'ensembles bâtis traditionnels d'habitat rural. On retrouve une forme architecturale très spécifique avec une disposition des bâtiments en hameaux rangés ou organisés autour de cours. Les bâtiments sont tous de forme rectangulaire et allongée, couverts d'une toiture à deux pans (pente approximative de 40-45°). Les matériaux de construction traditionnels sont la pierre et l'ardoise. On trouve quelques couvertures en chaume et la tuile est utilisée uniquement pour les annexes (granges). Il y a souvent un volume principal, les autres sont accrochés sur les pignons, rarement accolés sur la façade arrière.



Le hameau rangé

Forme de hameau traditionnel majoritaire sur le secteur de Kergulan



Exemple d'architecture traditionnelle
un volume principal, un volume secondaire en continuité du pignon et un ensemble de clôtures assorti



L'importance de la végétation

Les constructions sont disposées le long de chemins creux, petites routes et bordées de végétation basse et d'arbres. Les sols ne sont pas imperméabilisés, bitumés. Cette ambiance végétale participe au caractère rural du secteur de Kergulan.

La cohérence des toitures

La hauteur des constructions est limitée, les faîtages dépassent rarement les 6m et les proportions toiture/façade sont plutôt constantes avec une hauteur de toiture équivalente à la hauteur de façade.

L'omniprésence des pignons maçonnés

Les pignons sont étroits, de faible hauteur et de proportions constantes. Les annexes sont de plus petits volumes accolés aux pignons et en reprennent la forme, ou alors s'inscrivent en alignement des volumes existants.



PRÉCONISATIONS - LES EXTENSIONS DE CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES

Globalement on privilégiera une volumétrie traditionnelle. Les extensions en pignon sont à privilégier, mais cela dépend beaucoup de la configuration de la parcelle.

Pour faciliter la lecture, sur cette page, les bâtis existants sont toujours représentés en vert.



EXTENSION EN PIGNON

La volumétrie peut être traditionnelle mais d'expression contemporaine



EXTENSION EN «L»

Extension disposée en «L», nécessite un volume de jonction

Exemples d'implantation d'extensions traditionnelles - accroche au pignon



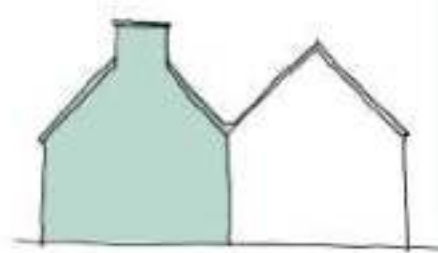
L'extension décalée

Accrochée sur le pignon mais en léger décalage, l'extension peut alors revêtir des matériaux différents car les façades ne sont pas continues



La réduction

On peut inscrire une extension en continuité, accrochée sur le pignon, l'extension est légèrement plus basse pour permettre de distinguer le volume initial de celui de l'extension



Le volume accolé

Parfois il est plus simple d'accoler le volume à côté du volume initial, on peut alors reproduire la forme pour une meilleure harmonie de l'ensemble

LE CAS DES EXTENSIONS CONTEMPORAINES

Il n'est pas interdit de réaliser une extension à l'architecture contemporaine mais il conviendra d'en assurer la cohérence avec le volume initial.

Exemple à éviter



Extension trop fautive qui fait passer le bâti initial au second plan attention à la hiérarchie des volumes



Extension «cube» peu harmonieuse, les toitures terrassées ne sont généralement pas adaptées car les murs sont plus hauts que les murs des façades des bâtis anciens, les raccords sont souvent peu heureux



Extension trop englobante qui masque le bâti initial

PRÉCONISATIONS - LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Les bases de hameaux anciens ont été étendues au fil du temps par l'adjonction de nouvelles constructions aux formes plus contemporaines. Les gabarits des maisons anciennes n'ont pas toujours été respectés et la multiplication des styles architecturaux a tendance à perturber la lecture du paysage rural.

Les nouvelles constructions devront davantage s'inspirer des formes des bâtis traditionnels, et notamment sur les aspects suivants :

- La forme de la toiture : à deux pans avec des pentes marquées ;
- La forme du plan, la volumétrie générale : plutôt allongée, de forme rectangulaire ;
- La hauteur des constructions en général et le rapport murs/toitures : des façades plutôt basses, gabarit rez-de-chaussée + combles.

LE PLAN DE LA CONSTRUCTION - LA FORME DES TOITURES

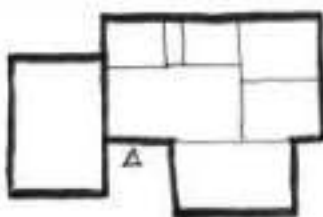
Le plan carré - à proscrire

Souvent employé pour les constructions de plain-pied, le plan carré n'est pas adapté aux toitures à deux pans. Il est souvent associé à des toitures type monopente ou toiture pavillon à 4 pans. Ces formes sont à proscrire sur le secteur de Kergulan.



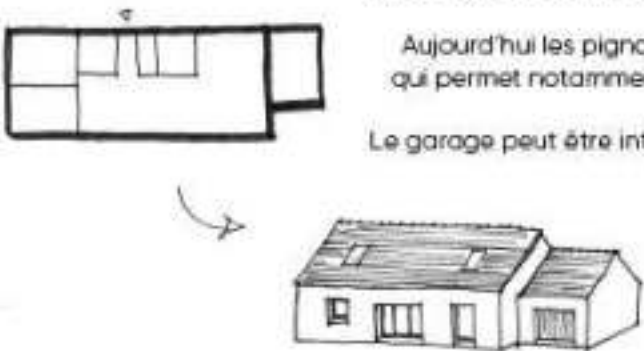
Le plan éclaté - à éviter

Si le volume de base est cohérent (un plan rectangulaire, toiture à deux pans, hauteur maîtrisée), les «extensions» ou avancées et lucarnes sont trop nombreuses et disparates. Cela complique la lecture du volume principal. Globalement, on privilégiera la simplicité des volumes : peu ou pas d'avancées, une seule forme de toiture, sauf exception pour des volumes secondaires et lorsque cela se justifie par une composition architecturale cohérente ou pour contrainte technique.



Le plan rectangulaire - à privilégier

C'est la forme de plan traditionnelle qui permet de mettre en œuvre une couverture en ardoise. Traditionnellement les bâtiments avaient une largeur très réduite (environ 6m). Aujourd'hui les pignons sont souvent plus larges (au moins 7m) ce qui permet notamment de positionner deux pièces dans la largeur de la maison. Le garage peut être intégré dans le plan ou être accolé à la maison en continuité ou en annexe sur la parcelle.



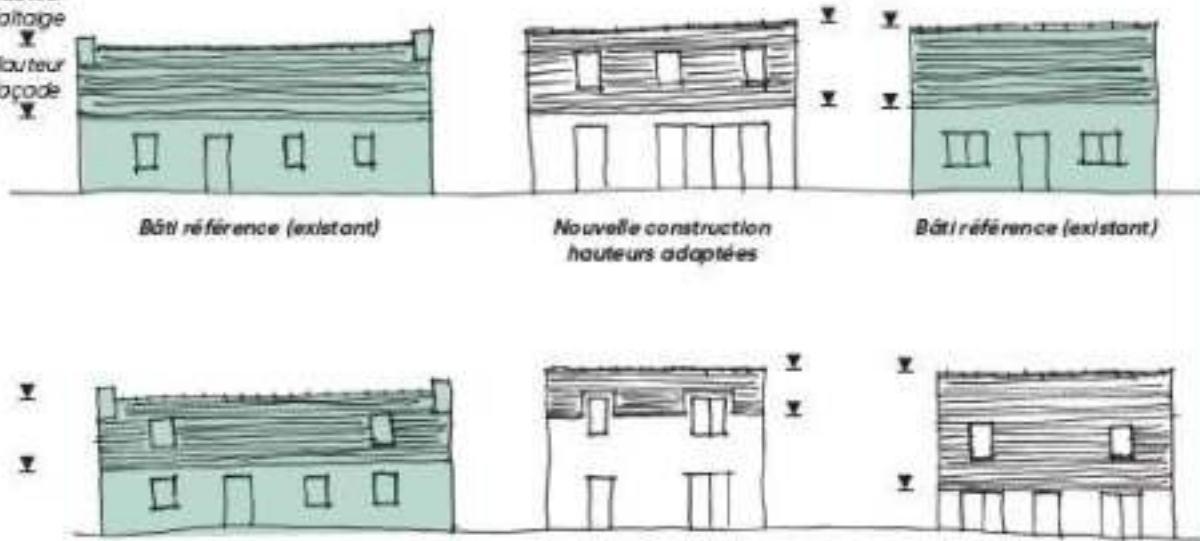
LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il faudra tenir compte de l'environnement et pour chaque projet de construction, au-delà des faibles hauteurs observées sur les bâtis traditionnels du hameau, il conviendra de tenir compte de la hauteur des bâtis voisins, que l'on pourrait appeler «hauteur de référence». Sans être identique, la hauteur des nouvelles constructions devra s'en approcher.

De plus, la hauteur des constructions n'est pas à prendre au sens strict de la hauteur maximale, on prendra en compte également la proportion façade/toiture. Traditionnellement, la proportion est approximativement de 50/50.

Hauteur des constructions - exemples

Hauteurs de références
Hauteur
Falçage
Hauteur
Façade



Bâti référence (existant) *Nouvelle construction hauteurs adaptées* *Bâti référence (existant)*

Bâti référence (existant) *Nouvelle construction hauteurs NON adaptées*
La façade est trop haute,
la toiture pas assez présente *Nouvelle construction hauteurs NON adaptées*
La toiture est trop imposante par rapport à la hauteur de façade

EXEMPLES DE CONSTRUCTIONS ADAPTÉES AU SECTEUR DE KERGULAN**La longère contemporaine**

La volumétrie est très simple et reprend tous les codes des constructions traditionnelles. Le dimensionnement des ouvertures et les matériaux employés lui donnent un aspect contemporain.

Le pavillon d'inspiration traditionnelle

La construction est assez simple, de plan rectangulaire, les matériaux sont traditionnels (ardoises, enduits clairs). À noter que les lucarnes peuvent être autorisées dès lors qu'elles restent de dimension modeste et qu'elles ne compromettent pas l'allure générale de la construction (à apprécier au cas par cas).

**PRÉCONISATIONS - LES ABORDS, LES CLÔTURES**

Les clôtures et les aménagements participent à l'ambiance générale du hameau. Aussi, un soin est à apporter à leur traitement. De même que pour les constructions, il s'agit de privilégier des aménagements ruraux, champêtres et de limiter les éléments trop urbains. la végétation occupe une place très importante dans le hameau, les projets de constructions et leurs aménagements devront intégrer une dimension végétale.

**Exemple**

Sur cette photo, deux types de clôture :

- à gauche, un muret en pierres sèches doublé d'une haie + un arbre,
- à droite, une clôture en maçonnerie enduite surmontée d'un claustra en PVC blanc.

L'une s'intègre parfaitement dans un environnement rural, l'autre fait plutôt référence à des milieux urbains et est très présente dans le paysage.

PRINCIPES POUR LES CLÔTURES

- > Il conviendra d'éviter les matériaux de synthèse à l'aspect brillant, les claustras opaques (non ajourés). On privilégiera les matériaux naturels et mats. La mise en œuvre de murets enduits sera à limiter.
- > Autant que possible, les clôtures devront être accompagnées de végétaux, de haies libres, champêtres, voire de haies bocagères. Les essences seront locales et non invasives.
- > La hauteur des clôtures devra être limitée afin d'en minimiser l'impact dans le paysage. Le vis à vis sera géré par les végétaux

EVOLUTION DES SURFACES

PLU avant la modification simplifiée n°1			PLU après la modification simplifiée n°1		Différence en ha
Zones	Ha	% de la superficie communale	Ha	% de la superficie communale	
UHa1	4,74		4,74		
UHb	75,21		75,21		
UHb1	37,76		37,76		
UHba	1,94		1,94		
UHba1	0,77		0,77		
UHc	159,81		149,31		-10,5
UHc1	11,63		11,63		
UHc2	0		11,12		+11,12
UHs	0,49		0,49		
UHs1	9,49		9,49		
UE	8,80		8,80		
UE1	3,95		3,95		
Ui	9,49		9,49		
Uic	3,04		3,04		
UL	3,11		3,11		
TOTAL U	330,23	13,72%	330,85	13,74%	+0,62
1AUhb	6		6		
1AUhc	9,74		9,74		
1AUhc1	1,11		1,11		
1AUhc2	1,47		1,47		
1AUi	2,06		2,06		
1AUia1	1,01		1,01		
1AUic	0,85		0,85		
TOTAL 1AU	22,25	0,92%	22,25	0,92%	
2AUh	3,34	0,14%	3,34	0,14%	
TOTAL AU	25,59	1,06%	25,59	1,06%	
A	717,26		717,26		
A1	39,35		39,35		
Abc	2,15		2,15		
Abn	6,54		6,54		
Ai	3,53		2,22		
Ao	0,40		0,40		
TOTAL A	769,22	31,95%	769,22	31,95%	
N	558,72		557,87		-0,85
N1	135,28		135,28		
Nc	0,99		0,99		
Nd	8,20		8,20		
Ne	2,04		2,04		
Ni	3,11		3,11		
Nih	3,12		3,12		
Nk	1,24		1,24		
NL	17,49		17,49		
NL1	2,68		2,68		
Nm (mer)	461,75		461,75		
Np	2,40		2,40		
Np (mer)	42,86		42,86		
Np1	0,15		0,15		
Ns	299,19		299,19		
Ns(mer)	130,41		130,41		
Ns1	245,29		245,29		
Nstep	1,91		1,91		
TOTAL N	1 281,11	53,22%	1280,96	53,22%	
Superficie communale	2 406,97 ha	100%	2406,77	100%	

NB : les surfaces du PLU après la modification simplifiée n°1 du PLU ont été calculée sous SIG

ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

I. Analyse des incidences notables probables du projet sur l'environnement

Grille d'analyse :

Estimation du niveau d'impact du projet : L'évaluation proposée repose sur 5 niveaux définis ci-après :

IMPACT FORT : les impacts forts génèrent des perturbations très importantes pour lesquelles aucune mesure de réduction n'est possible. Le projet est remis en question.

IMPACT MOYEN : Les impacts moyens peuvent entraîner des dommages ; les aménagements sont justifiés par le besoin en équipements collectifs, en zone constructible...

IMPACT FAIBLE : Les impacts faibles entraînent peu de perturbations significatives en matière d'environnement.

IMPACT NEGLIGEABLE / INEXISTANT : Les impacts négligeables ou inexistants n'entraînent pas de perturbations en matière d'environnement.

IMPACT POSITIF : Les impacts positifs sont favorables à l'environnement.

Description des mesures éventuelles : les mesures envisagées sont analysées pour les niveaux d'impact FAIBLE à FORT. Les mesures présentées ci-dessous visent, au choix : à EVITER les incidences négatives REDUIRE les incidences négatives ou COMPENSER les incidences négatives.

Cette méthode est dite « ERC » du fait des initiales des termes « Eviter », « Réduire », « Compenser ».

L'analyse des incidences sur l'environnement reprend à la fois des éléments d'analyse issus de l'évaluation environnementale du SCoT ainsi qu'une analyse plus fine réalisée à l'échelle locale.

Thématiques	Incidences	Niveau d'impact	Mesures éventuelles pour éviter, réduire ou compenser l'impact
Consommation d'espaces	Dans la mesure où la présente modification simplifiée n°1 permet de définir plus précisément des secteurs dans lesquels seules les opérations de renouvellement ou de comblement des dents creuses sont possibles, il ne s'agit pas de parler de consommation foncière à proprement parler. La délimitation des secteurs Uhc2 a été réalisée au plus près des constructions existantes, sur la base de zones tampon de 15 mètres. Le secteur de Kerlec est bordé au Nord par des parcelles agricoles mais aucun bâtiment agricole ne se trouve à proximité et en outre, aucune parcelle exploitée par un exploitant n'est située dans le secteur concerné. Le potentiel repéré d'environ 7 nouvelles constructions reste largement inférieur à l'urbanisation existante. Sur le secteur de Kergulan, la présence de terrains de taille conséquente peut entraîner un fort potentiel en densification. Toutefois, le site étant déjà identifié en secteur urbain (zoné en Uhc au PLU en vigueur avant la modification), la délimitation du SDU permet de requalifier environ 4 hectares en zone naturelle et agricole. De plus, le secteur est bordé au Nord par des parcelles agricole mais les emprises concernées étant déjà classées en secteur urbain, la présente modification ne présente aucun impact sur l'activité agricole.	MOYEN	Conformément aux dispositions du SCoT révisé, une OAP est établie sur les deux secteurs afin de préciser les modalités de gestion de l'urbanisation. Les deux OAP encadrent la densification. Notamment sur le secteur de Kergulan, l'OAP permet de préciser le nombre de logement à construire au maximum pour chaque dent creuse identifiée.
Paysages, patrimoine et cadre de vie	Aucun des sites ne se trouve concerné par le périmètre SPR ou Monuments Historiques. La densification du secteur peut avoir un impact sur les paysages et le cadre de vie. En outre, le secteur de Kergulan présente des enjeux paysagers forts.	FAIBLE	Une OAP sur chaque secteur vient encadrer la densification. Sur le secteur de Kergulan, l'OAP précise le nombre de logement réalisables au maximum pour chaque dents creuses. Cette mesure permet d'encadrer la densification et notamment de préserver le cadre paysager et naturel alentour en maîtrisant les nouvelles constructions. Conformément à la législation en vigueur, les parcelles comprises dans les espaces proches du rivage sont en zone naturelle.

Biodiversité et milieux naturels	Aucun des sites concernés par la présente modification simplifiée n°1 du PLU n'est couvert par un site naturel remarquable. Aucune zone humide n'est présente sur ou à proximité du secteur de Kerlec. Une zone humide est identifiée à l'est de Kergulan à une distance d'environ 40 mètres des premières constructions. Le site de Kerlec se situe à proximité de la trame verte et bleue au Sud, mais la délimitation du SDU est réalisée de manière à préserver une certaine distance afin de ne pas impacter cette continuité écologique. Un talus ou haie à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est identifiée sur la partie sud du SDU mais elle apparaît dans l'OAP et sa préservation y est rappelée. Sur le site de Kerlulan, un talus ou haie à préserver ou à créer au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme se trouve à proximité. Mais la création du SDU ne vient pas impacter cet élément paysager. Le site de Kergulan étant en zone U au PLU en vigueur, la présente procédure permet le classement d'environ 4 ha en zone naturelle et agricole notamment sur les espaces proches du rivage.	FAIBLE	Conformément aux dispositions du SCoT révisé, une OAP est établie sur les deux secteurs afin de préciser les moyens de préservation de la biodiversité et des paysages identitaires. La limitation des constructions possibles, sur les deux OAP mais également par dents creuses sur le secteur de Kergulan permet une densification maîtrisée respectueuse du cadre paysager et naturel sur le secteur.
Risques et nuisances	Les sites se trouvent en dehors du PPRL et ne présentent pas d'enjeux significatifs relatifs aux risques et aux nuisances. La délimitation des SDU n'entraîne pas une augmentation de la population aux risques et aux nuisances.	NEGLIGEABLE	-

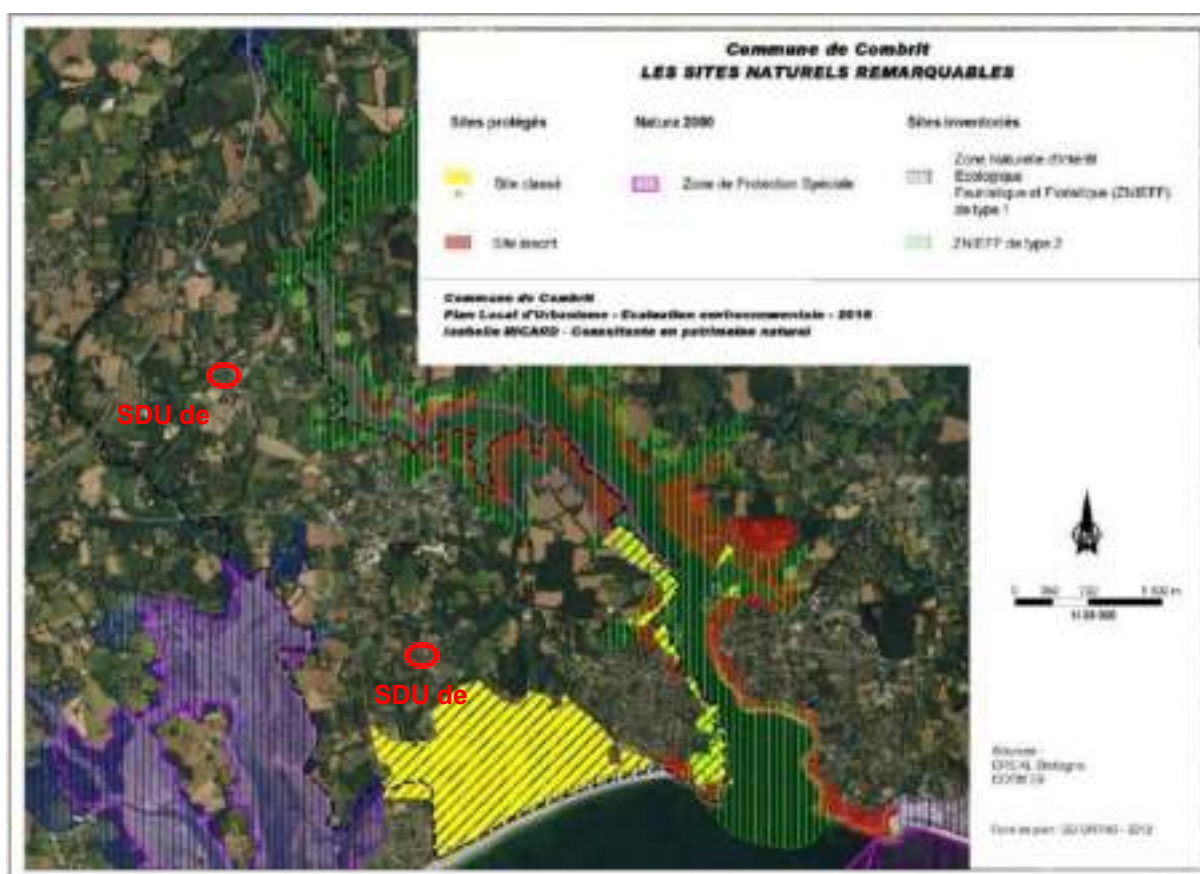
Ressource en eau	Les sites ne sont pas concernés par la présence de cours d'eau, de zones humides dans l'emprise du SDU ou de périmètres de captage. Le potentiel de densification sur les secteurs peut avoir un impact sur l'assainissement. Sur le secteur de Kerlec, le secteur n'est pas raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.  Légende Zonage Assainissement autonome Assainissement collectif Zonage PLU Limite communale Bâtiments Parcelles cadastrales Source : PLU en vigueur, plan de zonage assainissement collectif, 2015 Toutefois, l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif, présent dans les annexes sanitaires du PLU en vigueur, démontrent que les sols sont favorables à l'ANC. 	FAIBLE	Le règlement écrit précise que le secteur de Kergulan devra être raccordé au réseau d'assainissement collectif des eaux usées dès lors que celui est en capacité de collecter les eaux usées.

	Légende Sondages ● sondages réalisés par B3E (septembre 2007 et janvier 2008) ● sondages supplémentaires Anla et Aqua Terra ● sondages réalisés par SETUR entre 1997 et 2003 Aptitude des sols ■ Sols favorables à l'ANC ■ Sols moyennement favorables à l'ANC ■ Sols défavorables à l'ANC ■ Limite communale ■ zones P.L.U. Source : PLU en vigueur, carte d'aptitude des sols 2015		
Climat, gestion de l'énergie et bruit	La présente modification simplifiée n°1 du PLU n'entraîne pas d'incidences majeures. La densification des SDU reste limitée en termes de production de logements ainsi l'augmentation du trafic et d'émission de gaz à effet de serre n'est pas significative.	NEGLIGEABLE	-
Gestion des déchets	La présente modification simplifiée n°1 du PLU n'entraîne pas d'impact concernant la gestion des déchets. Les volumes d'ordures ménagères ne sont pas significatifs d'autant plus que ces espaces sont déjà intégrés au système de collecte.	NEGLIGEABLE	-

II. Analyse du projet sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement

Du fait de leur position et ses objets limités, les objets de la modification simplifiée n°1 du PLU de Combrit n'auront d'incidences :

- Ni sur les sites classés « Dune littoral et polder de Combrit et de l'Île Tudy », « Ancien sémaphore », « parcelle dite de l'Hermitage à Menez Pentrez »,
- Ni sur les sites inscrits « Anse de Combrit », « Rives de l'Odet à Sainte-Marine »,
- Ni sur la ZPS « Rivière de Pont-l'Abbé et de l'Odet »,
- Ni sur les ZNIEFF de type I « Dunes de Kermor », « Le Corroac'h »,
- Ni sur les ZNIEFF de type II « Rivière de Pont-l'Abbé, Anse de Pouldon, Etang de Kermor », « Vallée de l'Odet ».



DECISION DE LA MRAE APRES EXAMEN AU CAS PAR CAS



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Décision de la Mission régionale
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne,
après examen au cas par cas,
sur la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme
de Combrit (29)**

N° : 2022-010018

**Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne ;

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment ses articles 4, 16 et 18 ;

Vu les arrêtés des 11 août 2020, 13 janvier 2021, 6 avril 2021, 20 décembre 2021 et 16 juin 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de Bretagne adopté le 24 septembre 2020 ;

Vu la décision du 8 septembre 2022 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 précité ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n° 2022-010018 relative à la Modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Combrit (29), reçue de la Communauté de communes du Pays Bigouden Sud le 20 juillet 2022 ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 18 août 2022 ;

Vu la consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne faite par son président le 15 septembre 2022 ;

Considérant que les critères fixés à l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE, dont il doit être tenu compte pour déterminer si les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, portent sur leurs caractéristiques, celles de leurs incidences et les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée ;

Considérant les caractéristiques de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Combrit qui vise, dans le cadre de sa mise en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du syndicat intercommunal de l'Ouest-Cornouaille, à :

- requalifier la zone urbaine périphérique (Uhc) du hameau de Kergulan en secteur déjà urbanisé (SDU) sur 6,5 ha, et délimiter au sein de la zone naturelle (N) sur 4,6 ha le hameau de Kerlec en SDU, pour pouvoir y créer au plus 17 logements au sein d'une nouvelle sous-zone Uhc2 ;
- reclasser en zone naturelle (N) et agricole (A) la partie de la zone Uhc de Kergulan non retenue en Uhc2, sur 4,9 ha ;
- créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour chaque SDU, et un règlement spécifique pour cette nouvelle sous-zone Uhc2, en cohérence avec les possibilités offertes par le SCoT ;

Considérant les caractéristiques de la commune de Combrit :



Décision n° 2022DK883 / 2022-010018 du 20 septembre 2022
Modification simplifiée n°1 du PLU de Combrit (29)

2/3

- commune littorale d'une superficie de 2 413 ha, comptant 4 187 habitants (INSEE 2019), et dont le PLU a été approuvé le 21 mars 2018 ;
- faisant partie de la communauté de communes du Pays Bigouden Sud ;
- comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du syndicat intercommunal de l'Ouest-Cornouaille approuvé en 2015, dont la modification intégrant les dispositions de la loi ELAN sur l'identification et les critères applicables aux secteurs déjà urbanisés (SDU) a été approuvée le 4 octobre 2021, et dont le document d'orientation et d'objectifs (DOO) identifie la commune au sein d'un pôle structurant de type 3 avec 6 autres communes, et définit le cadre du développement de l'urbanisation dans les communes littorales en définissant et listant les secteurs déjà urbanisés (SDU) pouvant être délimités ;

Considérant que la délimitation en SDU des 2 hameaux, n'entraînera pas de modification sensible des surfaces constructibles, et ouvrira des possibilités d'urbanisation en densification limitées qui ne seront pas susceptibles d'entraîner d'incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que les espaces ouverts à la densification au sein des SDU n'impacteront pas de milieux présentant une sensibilité environnementale particulière, notamment de zones humides et la trame verte et bleue (TVB) ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Combrit (29) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Décide :

Article 1^{er}

En application des dispositions du livre I^{er}, titre préliminaire, chapitre IV du code de l'urbanisme, la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Combrit (29) n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Combrit (29), postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.



Décision n° 2022DK883 / 2022-010018 du 20 septembre 2022
Modification simplifiée n°1 du PLU de Combrit (29)

3/5

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de participation du public.

Fait à Rennes, le 20 septembre 2022

Pour la MRAe de Bretagne,
le président

Signé

Philippe Viroulaud

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de la Mission régionale d'autorité environnementale Bretagne
DREAL / CoPrEv
Bâtiment l'Armorique
10 rue Maurice Fabre
CS 96515
35065 Rennes cedex

Le recours contentieux doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Rennes
Hôtel de Bizien
3 Contour de la Motte
CS 44416
35044 Rennes cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site www.telerecours.fr