



RELEVÉ DES DÉLIBÉRATIONS

COMITÉ SYNDICAL

16/02/2022

SYNDICAT INTERCOMMUNAUTAIRE OUEST CORNOUAILLE AMÉNAGEMENT

Communautés de Communes du pays Bigouden Sud
17, rue Raymonde Folgoas Guillou - BP 82035 29122 PONT-L'ABBE
direction@sioca.fr / Téléphone : 02 98 82 78 34
www.sioca.fr

Comité Syndical du 16 février 2022

FINANCES

- Adhésion à la Fédération des Scots
- Adhésion au CAUE 29

URBANISME

- Retrait partiel de la délibération d'approbation de la modification simplifiée n°1 du SCOT
- Avis sur le permis de construire rue de la Gare à Pont l'Abbé
- Avis sur la révision du PLU du Guilvinec 2^{ème} arrêt
- Avis sur la modification du PLU de Douarnenez

Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement**Comité syndical du 16 février 2022**

Délibération	L'an 2022 et le 16 février à 18h00, le Comité syndical du Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement s'est réuni à la salle communautaire Douarnenez Communauté, en séance publique, sous la présidence de Madame Florence CROM, Présidente.
2022-001	
Date de la convocation	<u>Etaient présents parmi les titulaires :</u>
10 février 2022	Douarnenez Communauté : Mme Florence CROM Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden : Mme Josiane KERLOC'H (visio), M Yves LE GUELLEC, M Philippe RONARC'H (visio), Mme Emmanuelle RASSENEUR (visio), Communaute de Communes du Pays Bigouden Sud : M Bruno JULLIEN, M Jean-Claude DUPRE (visio), MME Daneille BOURHIS, M Yannick LE MOIGNE (visio), Communauté de communes du Cap Sizun : Mme Solène JULIEN LE MAO (visio)
Date d'affichage	<u>Etaient présents parmi les suppléants :</u>
01.03.2022	Douarnenez Communauté : Communauté de communes du haut pays bigouden : Communaute de communes du pays bigouden sud : M Christian LOUSSOUARN (visio), M Daniel LE PRAT (visio) COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CAP SIZUN :
Nombre de délégués	
En exercice (titulaires) : 20 Présents : 12 (titulaires+suppléants) : Pouvoirs : 0 Votants : 12	

Absents excusés : M Alain DONNART, M Gilles SERGENT, MME CHRISTINE ZAMUNER, M CHRISTIAN BODERE, MME NADINE KERSAUDY, MME JOCELYNE LE RHUN, M JEAN-EDERN AUBRE, M PHILIPPE AUDURIER, MME JOCELYNE POITEVIN, M PATRICK TANGUY, MME NADINE KERSAUDY, MME ANGELIQUE AUGRAIN, MR JEAN-LOUIS CARADEC, M JEROME LE GOFF, M STEPHANE MOREL, MME LÉNAÏG LOPERE, M YVES CANEVET, MME JULIE MANNEVEAU, MME ANISSA ANDAMAS.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Assistaient également à la réunion : MME INGRID LAINE, MME ALICE GOUT-ROUE
Le quorum étant atteint, le conseil peut délibérer valablement.

Bruno JULLIEN a été élu secrétaire de séance.

OBJET : ADHESION 2022 A LA FEDERATION NATIONALE DES SCOTS

La Fédération Nationale des SCoT, créée en juin 2010, a pour ambition de regrouper l'ensemble des structures porteuses de SCoT avec un objectif double, dans le prolongement de ce que le Club des SCoT avait initié : mettre en réseau, capitaliser les expériences de chacun, et participer activement aux politiques nationales d'aménagement du territoire. Elle est, depuis le 22 avril 2011, présidée par Michel Heinrich, président du syndicat mixte du SCoT des Vosges Centrales et Président de la Communauté d'agglomération d'Épinal.

Les instances de la Fédération reproduisent le binôme «élus/techniciens» qui existe dans les établissements publics en charge des SCoT. C'est par la richesse et la complémentarité des approches politiques et techniques que se construisent les SCoT ; c'est sur ce même modèle de fonctionnement que la Fédération nationale des SCoT s'est structurée pour alimenter ses travaux, ses réflexions et points de vue, ses échanges et débats, au plus près des réalités de terrains et de préoccupations de chacun.

La Fédération nationale des SCoT a pour ambition d'être celle de «tous les SCoT», qu'ils soient urbains, ruraux ou périurbains, qu'ils soient «petits» ou «grands», qu'ils soient portés par des communautés –de communes, d'agglomération ou urbaine– ou par des syndicats mixtes... Ses statuts garantissent une stricte égalité entre les établissements publics adhérents : «un SCoT/une voix». De même, la Fédération s'attache à une stricte «neutralité politique», au service de tous les SCoT.

La Fédération nationale des SCoT s'est assigné trois rôles principaux. Elle doit être :

- un **lieu d'échanges et de formation** pour les établissements publics membres
- un **représentant du «monde des SCoT»** auprès des instances de l'État et des divers partenaires de l'aménagement du territoire
- un **lieu de réflexion et de prospective**

L'adhésion 2022 pour le SCOT Ouest Cornouaille s'élève 1009 euros pour une Population de référence de 91763 habitants soit 0.011€/h.

Mme La Présidente propose aux membres du comité d'adhérer à la Fédération Nationale des SCOTS pour 2022.

Le Comité Syndical, après en avoir délibéré,

APPROUVE à l'unanimité l'adhésion du SIOCA à la Fédération Nationale des Scots pour 2022.

Pour extrait conforme
La Présidente
Florence CROM



Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement**Comité syndical du 16 février 2022**

Délibération
2022-002
Date de la convocation
10 février 2022
Date d'affichage
01-03-2022
Nombre de délégués
En exercice (titulaires) : 20 Présents : 12 (titulaires+suppléants) : Pouvoirs : 0 Votants : 12

L'an 2022 et le 16 février à 18h00, le Comité syndical du Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement s'est réuni à la salle communautaire de Douarnenez Communauté, en séance publique, sous la présidence de Madame Florence CROM, Présidente.

Etaient présents parmi les titulaires :

Douarnenez Communauté : Mme Florence CROM

Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden : Mme Josiane KERLOC'H (visio),

M Yves LE GUELLEC, M Philippe RONARC'H (visio), Mme Emmanuelle RASSENEUR (visio),

Communaute de Communes du Pays Bigouden Sud : M Bruno JULLIEN, M Jean-Claude

DUPRE (visio), MMe Daneille BOURHIS, M Yannick LE MOIGNE (visio),

Communauté de communes du Cap Sizun : Mme Solène JULIEN LE MAO (visio)

Etaient présents parmi les suppléants :

Douarnenez Communauté :

Communauté de communes du haut pays bigouden:

Communaute de communes du pays bigouden sud : M Christian LOUSSOUARN (visio),

M Daniel LE PRAT (visio)

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CAP SIZUN :

Absents excusés : M Alain DONNART, M Gilles SERGENT, MME CHRSTINE ZAMUNER, M CHRISTIAN BODERE, MME NADINE KERSAUDY, MME JOCELYNE LE RHUN, M JEAN-EDERN AUBRE, M PHILIPPE AUDURIER, MME JOCELYNE POITEVIN, M PATRICK TANGUY, MME NADINE KERSAUDY, MME ANGELIQUE AUGRAIN, MR JEAN-LOUIS CARADEC, M JEROME LE GOFF, M STEPHANE MOREL, MME LENAIG LOPERE, M YVES CANEVET, MME JULIE MANNEVEAU, MME ANISSA ANDAMAS.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Assistaient également à la réunion : MME INGRID LAINE, MME ALICE GOUT-ROUE

Le quorum étant atteint, le conseil peut délibérer valablement.

Bruno JULLIEN a été élu secrétaire de séance.

OBJET : ADHESION 2022 AU CONSEIL D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME DU FINISTERE

Les missions du SIOCA et les orientations prises pour 2022 nécessitent sur certains sujets l'accompagnement d'une expertise extérieure. Le CAUE est un acteur ressource du territoire sur les questions d'aménagements : formes urbaines, qualité des projets d'aménagement, accompagnement technique ou encore organisation de journées techniques thématiques et formations.

Mme La Présidente propose aux membres du conseil de renouveler l'adhésion du SIOCA au CAUE29 pour 2022. Le montant de l'adhésion s'élève à 300 euros par an pour les structures dont la population est supérieure à 50 000 habitants.

Le Comité Syndical, après en avoir délibéré,

APPROUVE à l'unanimité l'adhésion du SIOCA au CAUE 29 pour 2022.

Pour extrait conforme

La Présidente
Florence CROM



Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement

Comité syndical du 16 février 2022

Délibération
Délibération 2022-003
Date de la convocation
10 février 2022

L'an 2022 et le 16 février à 18h00, le Comité syndical du Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement s'est réuni à la salle communautaire de Douarnenez Communauté, en séance publique, sous la présidence de Madame Florence CROM, Présidente.

Date d'affichage
01.03.2022

Etaient présents parmi les titulaires :

Douarnenez Communauté : Mme Florence CROM

Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden : Mme Josiane KERLOC'H (visio), M Yves LE GUELLEC, M Philippe RONARC'H (visio), Mme Emmanuelle RASSENEUR (visio),

Communaute de Communes du Pays Bigouden Sud : M Bruno JULLIEN, M Jean-Claude DUPRE (visio), MME Daneille BOURHIS, M Yannick LE MOIGNE (visio), M Stéphane LE DOARE (visio)

Communauté de communes du Cap Sizun : Mme Solène JULIEN LE MAO (visio)

Nombre de délégués
En exercice (titulaires) : 20
Présents : 13
(titulaires+suppléants) :
Pouvoirs : 0
Votants : 13

Etaient présents parmi les suppléants :

Douarnenez Communauté :

Communauté de communes du haut pays bigouden:

Communaute de communes du pays bigouden sud : M Christian LOUSSOUARN (visio), M Daniel LE PRAT (visio)

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CAP SIZUN :

Absents excusés : M Alain DONNART, M Gilles SERGENT, MME CHRSTINE ZAMUNER, M CHRISTIAN BODERE, MME NADINE KERSAUDY, MME JOCELYNE LE RHUN, M JEAN-EDERN AUBRE, M PHILIPPE AUDURIER, MME JOCELYNE POITEVIN, M PATRICK TANGUY, MME NADINE KERSAUDY, MME ANGELIQUE AUGRAIN, MR JEAN-LOUIS CARADEC, M JEROME LE GOFF, M STEPHANE MOREL, MME LENAIG LOPERE, M YVES CANEVET, MME JULIE MANNEVEAU, MME ANISSA ANDAMAS.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Assistaient également à la réunion : MME INGRID LAINE, MME ALICE GOUT-ROUE

Le quorum étant atteint, le conseil peut délibérer valablement.

OBJET : RETRAIT PARTIEL DE LA DELIBERATION D'APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N 1 DU SCOT

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.143-37 à L.143-39 ;

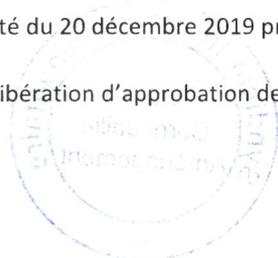
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale Ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015 ;

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN, et notamment son article 42,

Vu la délibération du 20 décembre 2019 autorisant la Présidente du SIOCA à prescrire la modification simplifiée n°1 du SCOT Ouest Cornouaille ;

Vu l'arrêté du 20 décembre 2019 prescrivant la modification simplifiée n°1 du SCOT Ouest Cornouaille ;

Vu la délibération d'approbation de la modification simplifiée n°1 du SCOT en date du 4 octobre 2021



Vu le recours gracieux de la Préfecture du Finistère reçu en date du 2 décembre 2021 attirant l'attention du SIOCA sur une fragilité juridique affectant la modification simplifiée n°1 effectuée, tenant à la qualification de le village de Ty Boutic sur la commune de Plomeur ajoutée après notification du projet arrêté de modification simplifiée aux PPA et n'ayant donc pas fait l'objet d'un avis de la CDNPS comme l'exige le II de l'article 42 de la loi ELAN.

Considérant que, pour purger cette fragilité juridique, il convient de retirer partiellement la délibération d'approbation de la modification simplifiée n°1 du SCOT Ouest Cornouaille en tant seulement qu'elle qualifie de village le secteur de Ty-Boutic en la commune de Plomeur, d'une part, puis de consulter à nouveau la CDNPS sur la qualification de village envisagée pour ce secteur et mettre le dossier de modification simplifiée ainsi complétée à disposition du public avant d'approuver à nouveau ladite modification simplifiée pour ce seul secteur de Ty-Boutic, d'autre part.

Madame Florence CROM, présidente, demande à l'assemblée de :

- retirer partiellement la délibération d'approbation de la modification simplifiée n°1 du SCOT Ouest Cornouaille en date du 4 octobre 2021 en tant seulement qu'elle approuve la qualification de village du secteur de Ty Boutic sur la commune de Plomeur
- De consulter la CDNPS pour qu'elle émette un avis sur la qualification de village du secteur de Ty Boutic sur la commune de Plomeur
- De mettre ensuite le dossier de modification complété de l'avis de la CDNPS à disposition du public

Le Comité Syndical, après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité de :

- retirer partiellement la délibération d'approbation de la modification simplifiée n°1 du SCOT Ouest Cornouaille en date du 4 octobre 2021 en tant seulement qu'elle approuve la qualification de village du secteur de Ty Boutic sur la commune de Plomeur
- De consulter la CDNPS pour qu'elle émette un avis sur la qualification de village du secteur de Ty Boutic sur la commune de Plomeur
- De mettre ensuite le dossier de modification complété de l'avis de la CDNPS à disposition du public

ET DIT QUE :

- La présente délibération, conformément à l'article R143-15 du Code de l'Urbanisme :
- fera l'objet d'un affichage régulier au siège du SIOCA
- sera affichée pendant un mois au siège du SIOCA et des 4 Communautés de Communes du SIOCA ;
- fera l'objet d'une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal officiel diffusé dans le Département ;

Pour extrait conforme
La Présidente
Florence CROM



Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement**Comité syndical du 16 février 2022**

Délibération
2022-004
Date de la convocation
10 février 2022
Date d'affichage
01.03.2022
Nombre de délégués
En exercice (titulaires) : 20 Présents : 13 (titulaires+suppléants) : Pouvoirs : 0 Votants : 13

L'an 2022 et le 16 février à 18h00, le Comité syndical du Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement s'est réuni à la salle communautaire de Douarnenez Communauté, en séance publique, sous la présidence de Madame Florence CROM, Présidente.

Etaient présents parmi les titulaires :

Douarnenez Communauté : Mme Florence CROM

Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden : Mme Josiane KERLOC'H (visio),
M Yves LE GUELLEC, M Philippe RONARC'H (visio), Mme Emmanuelle RASSENEUR (visio),

Communaute de Communes du Pays Bigouden Sud : M Bruno JULLIEN, M Jean-Claude DUPRE (visio), MME Daneille BOURHIS, M Yannick LE MOIGNE (visio),
M Stéphane LE DOARE (visio)

Communauté de communes du Cap Sizun : Mme Solène JULIEN LE MAO (visio)

Etaient présents parmi les suppléants :

Douarnenez Communauté :

Communauté de communes du haut pays bigouden:

Communaute de communes du pays bigouden sud : M Christian LOUSSOUARN (visio),
M Daniel LE PRAT (visio)

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CAP SIZUN :

Absents excusés : M Alain DONNART, M Gilles SERGENT, MME CHRSTINE ZAMUNER, M CHRISTIAN BODERE, MME NADINE KERSAUDY, MME JOCELYNE LE RHUN, M JEAN-EDERN AUBRE, M PHILIPPE AUDURIER, MME JOCELYNE POITEVIN, M PATRICK TANGUY, MME NADINE KERSAUDY, MME ANGELIQUE AUGRAIN, MR JEAN-LOUIS CARADEC, M JEROME LE GOFF, M STEPHANE MOREL, MME LENAÏG LOPERE, M YVES CANEVET, MME JULIE MANNEVEAU, MME ANISSA ANDAMAS.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

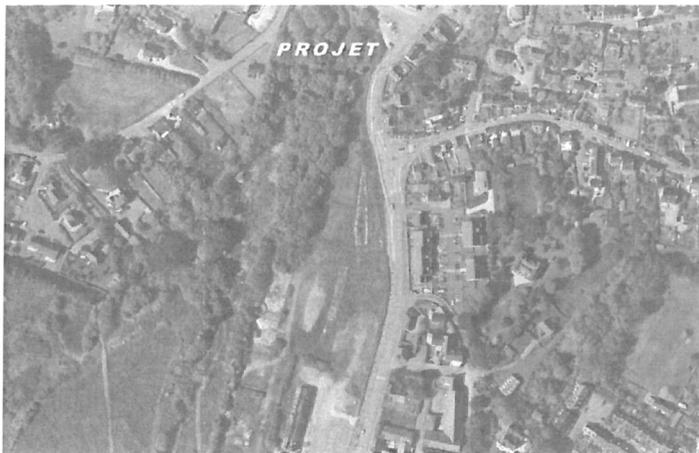
Assistaient également à la réunion : MME INGRID LAINE, MME ALICE GOUT-ROUE

Le quorum étant atteint, le conseil peut délibérer valablement.

OBJET : PERMIS DE CONSTRUIRE RUE DE LA GARE A PONT L'ABBE

Permis de construire – Rue de la Gare à Pont-l'Abbé

Monsieur Bruno Jullien présente un permis de construire déposé dans le cadre de la réalisation d'un quartier mêlant habitations et commerces, situé rue de la Gare, dans le centre de Pont l'Abbé. Le projet se situe dans une dent creuse, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Le site de projet est situé à proximité de l'ancienne gare, reconvertie en cinéma fin 2019.



SARL GIRARD Architectes
88 av. de la Marine - 59000 VILLENEUVE
Tél: 03 20 54 36 10 - 03 20 54 96 11
www.girard-architectes.com
SIRET: 523 415 00010

La lecture de la notice et du règlement du projet fait ressortir les caractéristiques suivantes :

Le projet prévoit la construction de **124 logements** :

- **85 logements collectifs** (28 T2 + 44 T3 + 13 T4) répartis dans 3 immeubles de schéma RDC + 2 étages + combles.
- **26 logements semi-collectifs** (13 T2 et 13 T3) répartis dans 3 immeubles de schéma RDC + 1 étage + combles.
- **13 maisons individuelles jumelées.**

Parmi ceux-ci, on dénombre 58 logements sociaux répartis dans les ensembles collectifs et semi-collectifs (soit 46% des logements à construire), 21 logements en location accession situés dans un bâtiment collectif, et 53 logements « libres » (13 maisons individuelles et 40 logements en collectif ou semi-collectif). Un des bâtiments collectifs accueillera au rez-de-chaussée 3 cellules commerciales.

Au total, la surface de plancher créée est donc de 9 037 m² pour un terrain à aménager d'une surface totale de 16958m²

Analyse du projet au regard du PLU de Pont-l'Abbé et du SCoT ouest Cornouaille

Le projet est situé en zone Uhb du PLU. Le zonage Uhb est dédié à l'habitat et aux activités compatibles avec de l'habitat. Il correspond à une urbanisation continue ou discontinue disposant des équipements essentiels. Le projet est donc en adéquation avec le zonage du PLU. Le site du projet est couvert par une OAP dans le PLU.

Le site de projet se situe dans une zone où la densité minimum est fixée à 30 logements/ha par le PLU de Pont-l'Abbé. De plus, la commune de Pont-l'Abbé doit être en compatibilité avec les objectifs de densité présentés dans le SCoT ouest Cornouaille : 25 logements/ha dans l'enveloppe urbaine et 17 logements/ha en extension.

Avec 124 logements au total sur 1,7 ha, le projet présente une **densité globale de 73 logements/ha**. Cette densité est bien supérieure à celle prévue dans le PLU et dans le SCoT ouest Cornouaille. La densité du projet est estimée **compatible avec les objectifs du SCoT ouest Cornouaille**.

Accès :

L'accès à la parcelle se fera en sens unique par le Nord-Est via la rue de la Gare. Le porteur de projet a fait le choix de proposer un accès en sens unique avec une voirie de largeur limitée (3,5 mètres) afin de réaliser des économies d'espace qui seront profitables aux piétons et aux cyclistes.

Les aménagements et le raccordement de voirie seront gérés dans un premier temps par la copropriété réunie sous forme associative, dans l'attente de réaliser des démarches qui permettront à terme la rétrocession à la commune.

Au sein de l'opération, il est prévu l'aménagement de 173 places de stationnement dont 86 couvertes (13 garages dans les maisons individuelles + 73 places de parking dans les immeubles collectifs). Les ensembles collectifs disposeront d'un local vélo et ordures ménagères au RDC. Des liaisons piétonnes seront aménagées de manière à permettre la circulation sur tout le site du projet (trottoirs et voies piétonnes réservées).

Le projet comprend également l'aménagement de cheminements cyclables, notamment sous forme de pistes cyclables séparées de la chaussée. Des stationnements vélo sont aussi prévus (appuis en extérieur + locaux vélo à chaque RDC de bâtiment collectif et semi-collectif).

Réseaux :

Le terrain sera desservi en électricité, eau potable et téléphonie par le réseau existant sur la voie publique environnante.

Le choix d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sera fait en tenant compte des disponibilités foncières et des contraintes techniques. Les solutions gravitaires seront privilégiées. Les eaux pluviales seront stockées avant rejet dans plusieurs ouvrages d'infiltration. Le trop plein sera redirigé vers une noue en point bas du terrain avant rejet dans le réseau public.

Intégration paysagère et environnementale :

Le pétitionnaire précise qu'un soin particulier sera apporté à l'intégration paysagère du projet. Il est prévu d'y planter de nombreux arbres, pour entretenir la cohérence paysagère avec la rivière de Pont-l'Abbé située à quelques pas. Les espaces extérieurs du projet seront des espaces publics qui pourront profiter à tous.

Les ensembles collectifs seront implantés au bord de la voirie afin de dégager à l'arrière surfaces plus généreuses d'espaces verts, qui permettent de limiter le vis-à-vis avec les bâtiments situés derrière. Les ensembles semi-collectifs, quant à eux, seront en retrait de la voirie, séparés de cette dernière par des espaces plantés afin de limiter l'impact visuel des bâtiments.

Les espaces verts comprendront des zones engazonnées et des plantations d'arbustes ornementaux, choisis selon la palette ci-contre.

Le pétitionnaire est en attente d'un cahier des charges de la Ville de Pont-l'Abbé afin de faire des propositions de mobilier urbain.

Le porteur de projet s'engage dans le CERFA à produire un dossier d'impact Loi sur l'eau.

Monsieur Yannick Le Moigne souligne la qualité de ce projet dans un quartier de la ville de Pont L'abbé qui a fortement besoin d'être redynamisé.

Le Comité Syndical, après en avoir délibéré,

DONNE à l'unanimité un avis **FAVORABLE** au permis de construire présenté pour le secteur de la rue de la Gare et souligne les efforts faits en matière de densification.

Pour extrait conforme
La Présidente
Florence CRON



Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement**Comité syndical du 16 février 2022**

Délibération	L'an 2022 et le 16 février à 18h00, le Comité syndical du Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement s'est réuni à la salle communautaire de Douarnenez Communauté, en séance publique, sous la présidence de Madame Florence CROM, Présidente.
2022-005	
Date de la convocation	<u>Etaient présents parmi les titulaires :</u>
10 février 2022	Douarnenez Communauté : Mme Florence CROM Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden : Mme Josiane KERLOC'H (visio), Communaute de Communes du Pays Bigouden Sud : M Bruno JULLIEN, M Jean-Claude DUPRE (visio), MME Daneille BOURHIS, M Yannick LE MOIGNE (visio), M Stéphane LE DOARE (visio) Communauté de communes du Cap Sizun : Mme Solène JULIEN LE MAO (visio)
Date d'affichage	<u>Etaient présents parmi les suppléants :</u>
01.03.2022	Douarnenez Communauté : Communauté de communes du haut pays bigouden: Communaute de communes du pays bigouden sud : M Christian LOUSSOUARN (visio), M Daniel LE PRAT (visio) COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CAP SIZUN :
Nombre de délégués	
En exercice (titulaires) : 20 Présents : 13 (titulaires+suppléants) : Pouvoirs : 0 Votants : 13	<u>Absents excusés :</u> M Alain DONNART, M Gilles SERGENT, MME CHRISTINE ZAMUNER, M CHRISTIAN BODERE, MME NADINE KERSAUDY, MME JOCELYNE LE RHUN, M JEAN-EDERN AUBRE, M PHILIPPE AUDURIER, MME JOCELYNE POITEVIN, M PATRICK TANGUY, MME NADINE KERSAUDY, MME ANGELIQUE AUGRAIN, MR JEAN-LOUIS CARADEC, M JEROME LE GOFF, M STEPHANE MOREL, MME LENAÏG LOPERE, M YVES CANEVET, MME JULIE MANNEVEAU, MME ANISSA ANDAMAS.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Assistaient également à la réunion : MME INGRID LAINE, MME ALICE GOUT-ROUE

Le quorum étant atteint, le conseil peut délibérer valablement.

OBJET : PLU DU GUILVINEC 2^{ème} ARRET

Madame Florence CROM expose que la commune du Guilvinec a prescrit la révision de son PLU par délibération du 14 novembre 2014. Ce projet de PLU révisé a été arrêté une première fois le 23 octobre 2020. Par conséquent, le SIOCA a déjà été consulté en tant que PPA. Le comité syndical a rendu un avis favorable sur le premier arrêt de ce PLU révisé, par délibération du 26 janvier 2021.

Le projet de PLU révisé a subi un second arrêt en date du 10 décembre 2021.

Ce second arrêt se justifie par :

- la modification de l'OAP qui couvrait le secteur de Lanvar-Kerfriand.
- l'ajout d'une OAP supplémentaire sur le secteur de la Friche Furic,

Le reste du projet de révision du PLU demeure inchangé.

Il est donc proposé de conserver les éléments d'analyse qui avaient été présentés lors du premier arrêt en 2021, et de se concentrer uniquement sur les secteurs d'OAP qui ont justifié ce deuxième arrêt.

Le secteur de Lanvar-Kerfriand

Le nombre de logements prévus est passé de 100/105 logements dans le premier arrêt à 125 logements dans le deuxième. La nouvelle version de l'OAP affiche donc une densité programmée de **19,8 logements/ha**, compatible avec les objectifs du SCoT (18 logements/ha en extension).

L'OAP présentée dans le premier arrêt relevait plutôt d'un plan de composition correspondant à un projet précis que d'une orientation d'aménagement. L'OAP présentée dans le second arrêt se contente de schématiser une organisation globale du terrain à aménager. Elle fixe des lignes directrices qui laissent une plus grande marge de manœuvre. La nouvelle version de l'OAP prévoit la construction, dans le cadre d'une opération d'ensemble, de logements individuels, intermédiaires ou collectifs sur l'ensemble du secteur, avec 2 zones réservées préférentiellement à de l'habitat intermédiaire. L'OAP prévoit également la réalisation de logements sociaux. Des zones humides en proximité directe du secteur devront être préservées. Le secteur devra faire l'objet d'un aménagement paysager (bordure arborée).

OAP secteur de la Friche Furic

Lors du premier arrêt de révision du PLU, la Friche Furic n'apparaissait pas parmi les secteurs couverts par une OAP. En effet, dans le premier arrêt du projet, la commune avait conçu des OAP uniquement pour les secteurs AU. Or, la Friche Furic est une friche industrielle. Elle est donc zonée en U. Même s'il ne s'agit pas d'un secteur à urbaniser, la friche Furic représente un potentiel de renouvellement urbain important. Il s'agit d'un site emblématique du Guilvinec, situé en position de centralité. Dans ce deuxième arrêt du projet de révision, la commune du Guilvinec souhaite donc ajouter une OAP nouvelle, qui couvrira ce secteur à enjeu.

La commune propose de s'appuyer sur le site existant, en conservant une cohérence paysagère et architecturale avec ce quartier historique. L'OAP prévoit la construction d'habitations: **35 logements accessibles aux PMR, 80 logements en location-accession (maisons ou petit collectif).**

Avec environ 115 logements prévus sur un site de 1,65 ha, la densité du projet présenté dans l'OAP serait de **69 logements/ha. Cette densité est largement compatible avec les objectifs du SCoT ouest Cornouaille**, qui prévoit une densité minimum de 25 logements/ha en enveloppe urbaine.

Le projet d'OAP prévoit aussi un espace réservé à une **activité hôtelière et à un équipement public.**

A priori, cette OAP permet de garantir une **mixité fonctionnelle et sociale** dans le centre du Guilvinec.

L'OAP précise que l'aménagement de ce secteur permettra une liaison directe nord-sud, facilitant ainsi l'accès au centre. A l'intérieur du site de projet, **un maillage de liaisons douces est prévu (particulièrement piétonnes).**

M Yannick Le Moigne précise que ce secteur a fait l'objet d'un travail en commun entre la commune et le service instructeur des ADS de la Communauté de Communes du pays Bigouden Sud afin de permettre une compatibilité du projet avec les densités du SCOT.

Le Comité Syndical, après en avoir délibéré,

DONNE à l'unanimité un avis **FAVORABLE** au 2^{ème} arrêt du PLU du Guilvinec en ce sens que les modifications apportées :

-Permettent, pour l'OAP de Lanvar-Kerfriand, une plus grande marge de discussion avec les aménageurs.

-Prennent en compte la réhabilitation d'une friche en centre ville en lui donnant une mixité fonctionnelle et sociale et favorisant les mobilités douces en y intégrant des nouvelles voies, lesquelles, de surcroît, permettront de relier plus aisément les quartiers alentours.



Pour extrait conforme
La Présidente
Florence CROU


Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement**Comité syndical du 16 février 2022**

Délibération
2022-006
Date de la convocation
10 février 2022

L'an 2022 et le 16 février à 18h00, le Comité syndical du Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement s'est réuni à la salle communautaire de Douarnenez Communauté, en séance publique, sous la présidence de Madame Florence CROM, Présidente.

Date d'affichage
01-03-2022

Etaient présents parmi les titulaires :

Douarnenez Communauté : Mme Florence CROM

Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden : Mme Josiane KERLOC'H (visio),

M Yves LE GUELLEC, M Philippe RONARC'H (visio), Mme Emmanuelle RASSENEUR (visio),

Communaute de Communes du Pays Bigouden Sud : M Bruno JULLIEN, M Jean-Claude

DUPRE (visio), MME Daneille BOURHIS, M Yannick LE MOIGNE (visio),

M Stéphane LE DOARE (visio)

Communauté de communes du Cap Sizun : Mme Solène JULIEN LE MAO (visio)

Nombre de délégués
En exercice (titulaires) : 20
Présents : 13
(titulaires+suppléants) :
Pouvoirs : 0
Votants : 13

Etaient présents parmi les suppléants :

Douarnenez Communauté :

Communauté de communes du haut pays bigouden:

Communaute de communes du pays bigouden sud : M Christian LOUSSOUARN (visio),

M Daniel LE PRAT (visio)

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CAP SIZUN :

Absents excusés : M Alain DONNART, M Gilles SERGENT, MME CHRSTINE ZAMUNER, M CHRISTIAN BODERE, MME NADINE KERSAUDY, MME JOCELYNE LE RHUN, M JEAN-EDERN AUBRE, M PHILIPPE AUDURIER, MME JOCELYNE POITEVIN, M PATRICK TANGUY, MME NADINE KERSAUDY, MME ANGELIQUE AUGRAIN, MR JEAN-LOUIS CARADEC, M JEROME LE GOFF, M STEPHANE MOREL, MME LENAÏG LOPERE, M YVES CANEVET, MME JULIE MANNEVEAU, MME ANISSA ANDAMAS.

Absents excusés ayant donné pouvoir :

Assistaient également à la réunion : MME INGRID LAINE, MME ALICE GOUT-ROUE

Le quorum étant atteint, le conseil peut délibérer valablement.

OBJET : MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE DOUARNENEZ

Madame Florence CROM rappelle le cadre réglementaire de la modification simplifiée:

Le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier son règlement écrit et/ou graphique ou ses OAP, sous réserve que la modification n'implique pas :

- De changer les orientations définies dans le PADD
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- D'aller à l'encontre d'une mesure de protection liée aux risques de nuisances, de qualité des sites, des paysages et des milieux.

La modification peut faire l'objet d'une procédure simplifiée si elle concerne :

- La réduction des zones identifiées comme U ou AU
- La rectification d'une erreur manifeste
- La majoration de droits à construire sur des zones AU (+20% dans le cas général, 50% pour le logement locatif social et +30% pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique).

Madame Florence CROM expose le contexte et l'objet de la modification simplifiée du PLU de Douarnenez :

Ces dernières années, une dynamique positive de projets a été observée sur la ville de Douarnenez :

Projets de requalification :

- Délivrance d'un permis de construire pour 72 logements sur le site de l'ancien gymnase Giocondi (non-couvert par une OAP)
- Projet de 15 logements pour personnes handicapées boulevard Richepin
- Etude pré-opérationnelle sur le site de l'ancien hôpital (avec l'EPF)
- Requalification des anciens bureaux de la Poste en logements (Douarnenez Habitat)
- Requalification par un privé de l'ancienne conserverie Cook

Projets d'habitat pavillonnaire :

- Lotissement communal « Hauts du Ris » vendu entièrement
- Projet de lotissements sociaux sur le secteur du Menhir porté par Douarnenez Habitat
- Souhait du groupe privé ayant réalisé le lotissement de Menez Kerguesten de passer à la seconde phase du projet.

Au vu de la dynamique importante, la Ville a souhaité engager une modification simplifiée de son PLU portant sur 3 points :

- Modification de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation
- Modification du zonage sur la place Bir Hakeim afin de pouvoir construire une résidence « Habitat Jeunes »
- Modification du règlement écrit sur le zonage Ui.

Modification de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Dans le PLU de Douarnenez, les secteurs à urbaniser sont priorisés selon la typologie habituelle 1AU / 2AU. Cette priorisation est complétée par une priorisation des zones 1AU entre elles.

Ainsi, les zones 1AU sont classées en 2 groupes : le groupe 1, pour lequel l'urbanisation est prévue à court terme, et le groupe 2 qui ne sera pas urbanisé prioritairement. Le tableau de priorisation des zones 1AU est consultable en page suivante.

Le PLU actuel fixe comme principe que les secteurs 1AU du groupe 2 ne pourront accueillir des projets que si au moins 65% des constructions prévues sur les secteurs 1AU du groupe 1 ont été commencées.

Dans le cadre de la modification simplifiée, **il est proposé d'abaisser ce seuil à 50%.**

Afin de répondre au mieux à la dynamique de construction qui a évolué ces dernières années, la Ville de Douarnenez souhaite **également passer certains secteurs 1AU de groupe 2 dans la liste des secteurs 1AU de groupe 1**. Il s'agit là des secteurs suivants :

- Le Menhir pour la réalisation d'un projet de lotissement social (0,71 ha)
- Le secteur de Kerem en vue de la réalisation d'un lotissement communal (3,81 ha)
- Le secteur de Toubalan pour un projet privé (1,73 ha)
- Le secteur Sud Ar Veret (2 zones de 0,78 ha et 0,98 ha)

En contrepartie, certains secteurs de groupe 1 seraient reclassés dans le groupe 2 étant donné qu'aucun projet n'a été porté à la connaissance des services municipaux sur ces secteurs:

- Le secteur de Kerstrat (3,82 ha)
- Le secteur à vocation d'habitat au Nord de la zone de Lannugat (0,85 ha)

Au total, ce seraient 8,01 ha qui passeraient du groupe 2 au groupe 1 (urbanisation prévue à court terme). A l'inverse, 4,67 ha passeraient du groupe 1 au groupe 2.

Par ailleurs, le secteur ouest de **Menez Kerguesten actuellement classé en 2AU serait placé en 1AU** pour permettre au lotissement réalisé récemment de continuer de s'étendre, de manière à créer une continuité entre l'agglomération et le SDU du château d'eau de Kerguesten.

La commune souhaite donc effectuer une modification de zonage sur son règlement graphique.

Ce changement de zonage aurait pour effet de modifier le tableau des surfaces : au total, les zones 2AU ne représenteraient plus que 0,87 ha (contre 2,48 ha précédemment). Les zones 1AU passeraient quant à elles de 40,8 ha au total à 42,44 ha.

Modification du zonage sur la place Bir Hakeim

La Ville souhaiterait voir se réaliser un projet de construction d'une résidence « Habitat jeunes » sur la place Bir Hakeim (25 logements pour de l'hébergement temporaire destiné aux apprentis, saisonniers, stagiaires ou personnes en situation d'urgence).

Dans le cadre de cette modification simplifiée, la commune souhaite donc **classer ce secteur en UHaa (contre UE actuellement)**.

Le règlement écrit du PLU de Douarnenez précise que les zones UHaa correspondent à des secteurs couvrant en partie les centres urbains de l'agglomération, et qui correspondent à un type d'urbanisation dense, en ordre continu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

Modification du règlement écrit sur le zonage Ui

La Ville souhaiterait modifier son règlement écrit sur le zonage Ui.

Actuellement, le règlement mentionne que les occupations admises en zone Ui sont les suivantes :

- Constructions et installations à usage industriel, artisanal, d'entrepôts, de bureaux et d'hébergement hôtelier
- Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- Extension des activités commerciales localisées en dehors du périmètre de diversité commerciale (maximum 10% de la surface de vente existante)
- Création de magasins d'usine liée à l'activité principale existant sur la parcelle
- Création de magasins d'usine et de showrooms adossée à une activité de production et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité

Or, le SCoT autorise à titre dérogatoire l'installation d'un certain nombre d'activités en dehors des centralités :

- Pharmacies, cafés, restaurants/hôtels
- Commerce de gros
- Concessionnaires automobiles
- Commerces de vente de bateaux et caravaning
- Magasins d'usine

La Ville souhaite ajouter ces typologies de commerces à la liste des activités autorisées en zonage Ui.

Le Comité Syndical, après en avoir délibéré,

DONNE à l'unanimité un avis **FAVORABLE** à la modification simplifiée du PLU de Douarnenez car compatible avec le SCOT et précise que le projet Place Bir Hakeim permettra de loger les travailleurs saisonniers et les stagiaires pour lesquels le logement est actuellement un frein à leur venue sur le territoire.

Pour extrait conforme
La Présidente
Florence CROM

