



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU FINISTÈRE

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Pôle Aménagement et Territoire de
l'Arrondissement de Quimper
Affaire suivie par : Cyril Chamboredon
Tél : 02.98.76.50.33
Fax : 02.98.76.50.24
Courriel : cyril.chamboredon@finistere.gouv.fr

Quimper, le **11 AVR. 2017**

Le Préfet du Finistère
à
Monsieur le maire de Névez
Place Joseph Danielou
29220 Névez

Objet : Commune de Névez – Projet de PLU arrêté
PJ : Rapport d'analyse

Par délibération du 09 décembre 2016, le conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.

En application des dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis le dossier correspondant. Le dossier a été reçu complet en préfecture du Finistère le 13 janvier 2017.

J'ai bien noté que dans sa délibération d'approbation le conseil municipal n'a pas opté pour un contenu modernisé du PLU sur la base des dispositions du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

Conformément aux modalités d'association de l'État à l'élaboration des documents d'urbanisme dans le Finistère, j'ai demandé aux services de l'État associés à cette procédure de me faire connaître leurs observations sur le projet. Vous en trouverez, ci-joint, la synthèse.

Le document présenté devra être précisé, complété, voire corrigé sur la base des observations émises dans la synthèse jointe, notamment sur les points suivants :

- en matière de consommation foncière et de production de logements, les chiffres des différentes pièces du PLU mériteraient d'être mis en cohérence ;

- risque de saturation de la station d'épuration au regard du développement de l'urbanisation : préciser les dispositions envisagées en ce qui concerne l'adaptation de la station, de la collecte et du traitement des eaux usées, et du phasage de l'urbanisation et du raccordement des habitations .
- mise en cohérence des objectifs de mixité sociale avec ceux du PLH et du SCoT (logements locatifs sociaux à hauteur de 10 % de la production de logements)
- adaptation des règlements écrits et graphiques pour l'espace maritime.

Malgré ces réserves, j'émet un avis favorable au projet de PLU arrêté de la commune de Névez et vous invite à modifier votre dossier selon les observations récapitulées dans le rapport d'analyse.

Le Préfet



Pascal LELARGE

PRÉFET DU FINISTÈRE

Révision du plan d'occupation des sols de Névez en plan local d'urbanisme

Consultation des personnes publiques associées
sur le projet arrêté le 09 décembre 2016

Rapport d'analyse des services de l'État

PRÉAMBULE

Par délibération du 09 décembre 2016, le conseil municipal de Névez a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) dont la révision a été engagée le 24 février 2012.

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées prévue par l'article L153-16 du code de l'urbanisme, le préfet a reçu le projet de PLU arrêté le 13 janvier 2017 pour avis qui sera joint au dossier soumis à enquête publique.

Élaboré sur la base des observations des différents services de l'État, le présent rapport examine la prise en compte par le PLU des principales politiques publiques en matière d'urbanisme et d'aménagement, notamment au regard des enjeux :

- stratégiques issus du Grenelle de l'Environnement (loi ENE),
- relatifs à la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, et à la lutte contre l'étalement urbain, issus des lois du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), du 13 octobre 2014, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF), du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite Loi Macron), ainsi que de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015 procédant à la modernisation du contenu du PLU.

Il s'agit pour l'État de s'assurer que le projet ne comporte pas d'orientations ou de règles de nature à compromettre l'application d'une politique nationale. Cette analyse est en outre complétée par des commentaires et recommandations sur la composition et l'expression juridique du projet de PLU, visant en particulier à faciliter l'appropriation du document et des règles qu'il comporte par la population et les services qui seront en charge de son application, ainsi qu'à garantir la sécurité juridique des actes délivrés sur son fondement.

Le projet de PLU a fait l'objet d'une consultation de la CDPENAF le 24 mars 2017 au titre des dispositions de l'article L151-12 : Le PLU devra prendre en compte les observations émises par cette instance.

Concernant la modernisation du contenu du PLU sur la base du décret susvisé la commune n'a pas opté pour intégrer un contenu modernisé à son PLU compte tenu de l'état d'avancement de la procédure à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance et du décret.

1 - COMPOSITION GÉNÉRALE DU DOSSIER

Le dossier de PLU transmis par la commune comporte un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement (graphique et écrit) et des annexes conformément aux dispositions de l'article L 151-2 du code de l'urbanisme.

Observations sur le PADD

Le PADD débattu en conseil municipal du 24 octobre 2015 définit les orientations générales des différentes politiques énoncées à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme. Conformément à cet article, il fixe des objectifs chiffrés :

- **de modération de la consommation d'espace :**
 - en matière d'habitat : surface brute de 23 ha à l'horizon 2030, alors que la consommation constatée pour la période 2006-2015 a été de 41 ha
 - en matière d'activités économiques : environ 5 ha à l'horizon 2030 (du même ordre que la consommation 2006-2015 qui a été de 4,6 ha
- **de lutte contre l'étalement urbain :**
 - densité nette moyenne de 20 logements à l'hectare
 - avec 15 % minimum de la production de logements en réinvestissement urbain.

Ces objectifs respectent ceux du SCoT de Concarneau Cornouaille Agglomération qui prescrit de diminuer globalement d'un tiers la consommation de l'espace observée entre 1985 et 2005, en déclinant une répartition communale (pour Névez un maximum de 36 ha pour l'habitat - avec 45 logements minimum en réinvestissement urbain, et 16 ha pour les activités économiques).

Le PADD paraît globalement cohérent avec les objectifs et principes énoncés aux articles L101-1 et L101-2 du CU, et avec ceux du SCOT.

2 - ANALYSE THÉMATIQUE DU CONTENU DU PLU

2-1 - Consommation foncière, renouvellement urbain et lutte contre l'étalement urbain

a) habitat et logements :

Dans le PADD, la commune prône un développement durable et vise « une capacité d'accueil raisonnée pour densifier les zones bâties et préserver un cadre de vie et de sociabilité de qualité ». Elle s'est fixé comme objectif de passer de 2783 habitants en 2016 à 3130 en 2030 (+ 350 habitants) pour conserver un niveau de population permettant le maintien des commerces et services présents et de rajeunir la population vieillissante. Cela correspond à une croissance démographique annuelle de 0,90 %. La commune mise sur le solde migratoire positif de la population qui compense le solde naturel déficitaire et espère donc conserver la croissance moyenne constatée sur la période 2007 à 2016, sachant que la commune se caractérisait depuis des décennies par une décroissance chronique contrastant avec l'évolution des populations du département et de l'intercommunalité, et que le SCoT prescrit un objectif maximum de 500 habitants supplémentaires.

En appliquant un taux de desserrement des ménages de 1,93 personnes/résidence principale légèrement inférieur (du fait du vieillissement de la population de Névez) à celui retenu par le SCoT (2,0) et en considérant que le taux de logements vacants peu élevé restera stable, la commune doit produire 210 logements principaux. Elle prévoit en plus 140 résidences secondaires en conservant la même répartition qu'aujourd'hui entre logements principaux et résidences secondaires (44%). Cela correspond à la production totale de 350 logements affichée au PADD. Toutefois, en étudiant précisément la dureté foncière en renouvellement urbain, la commune prévoit d'urbaniser seulement 80 % seulement du potentiel en UH, soit 264 logements. Elle compense en prévoyant 60 logements en 1AUH hors enveloppe urbaine. Au final, elle présente un potentiel de 409 logements.

En cohérence avec le SCOT une densité nette moyenne minimale de 12 logements/ha à 30 logements/ha en fonction de la localisation et configuration des secteurs est prévue dans les OAP du projet afin de réduire la consommation d'espace. La densité moyenne globale visée par le projet de PLU est de 20 logements/ha.

Concernant la surface urbanisée, sur les 31,32 ha de potentiel constructible identifiés au projet de PLU pour l'habitat, 4,03 sont situés en extension urbaine. La consommation foncière globale à prendre en compte est de 26,21 ha, dont 5,76 ha de zones AU et 20,45 ha correspondant à la mobilisation affichée à hauteur de 80 % du potentiel disponible en renouvellement urbain. Cela dépasse de 14 % les 23 ha de consommation foncière annoncée au PADD, mais correspond effectivement à une réduction de plus d'un tiers de la consommation foncière par rapport à la période de référence et reste inférieur au maximum fixé par le SCoT.

En conclusion, la commune respecte les objectifs de réduction de la consommation foncière fixés au SCoT et au regard de sa consommation antérieure. Elle a ainsi réussi à réduire significativement la production de logements et la consommation foncière par rapport au document antérieur. **Pour autant, le projet de PLU aurait pu cibler une production de logements plus proche des objectifs chiffrés au SCoT.** Une stratégie foncière plus ambitieuse, des orientations d'aménagement plus élaborées sur un plus grand nombre de secteurs, et un règlement adapté (nouvelles formes urbaines permettant un regroupement de l'habitat avec des densités supérieures, habitat collectif ou semi-collectif privilégiant l'amélioration du cadre de vie...) auraient en outre permis d'abaisser encore le niveau de consommation d'espace. Une proportion de résidences secondaires revue à la baisse constitue également un levier pour l'atteinte d'une telle ambition.

b) activités économiques et équipements

En matière d'activités économiques le projet de PLU prévoit une consommation foncière de 4,97 ha décomposée en :

- UAi : zones d'activités artisanales et commerciales Kervic (au sud de Botquelen - 1,18 ha densification - secteur d'activités intermédiaires identifié au SCoT) et du bourg (hypermarché de proximité)
- 2AUA : nouvelle zone d'activités économiques à Kerleun (extension sud-est du bourg – 0,90 ha – secteur d'activités commerciales de proximité identifié au SCoT)
- UAat à vocation touristique, dont les campings en UAatc (0,19 ha) et en 1AUAtc (extension du camping « Les Deux Fontaines » à Feunten Vihan - Raguènes : 2,71 ha).

Il n'est pas prévu d'extension des zones dédiées aux équipements existants (zones UL de sports et loisirs du centre bourg, NL tennis de Port Manech- jardin de Rospico – CCAS de Kerascoët et aire de jeux derrière la mairie, Nstep).

La consommation foncière pour les activités économiques se réduit donc à celle constatée sur la période 2006 à 2015 (4,56 ha) et est conforme au PADD.

Le projet de PLU n'a pas inscrit le secteur d'activités de services de proximité à Raguènes ni celui de commerce en continuité Nord du bourg identifié au potentiel du SCoT.

Le SCoT fixe des objectifs qualitatifs pour la création des secteurs d'activités (OAP intégrant 5 critères de développement durable), que la commune n'a pas repris pour le nouveau secteur de Kerleun.

c) étalement urbain

Pour lutter contre l'étalement urbain et le mitage le projet de PLU prévoit notamment :

- l'extension exclusive des 4 agglomérations identifiées comme telles par le SCoT (le bourg, Raguènes, Port Manech et Kerdruc) en restant majoritairement dans l'enveloppe urbaine ;
- la densification de 3 secteurs d'habitat dense conformément au SCoT comme secteurs de densité lotis ou écarts existants et présente une analyse d'identification des espaces de réinvestissement urbain.

En ce qui concerne les extensions et les annexes aux habitations en zones A et N, le projet de PLU respecte le règlement type validé par la CDPENAF au détail près de la hauteur des extensions et des annexes à toiture à 2 pentes qu'elle doit fixer respectivement à 9 et 4 m.

Le projet de PLU respecte également les principes de la charte agriculture et urbanisme en :

- répertorient seulement 5 bâtiments présentant un caractère architectural et patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans la zone agricole et 4 en zone naturelle

- présentant deux STECAL dans les zones naturelles et agricoles Ni (pour assurer la pérennité de l'usine à Pont Choat) et NH (pour permettre la reconversion – activités hôtelières, de l'ancien centre équestre de Kertreguier), mais le règlement n'autorisant en fait que les extensions limitées et les rénovations à condition de ne pas porter atteinte, ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, il ne s'agit donc pas de STECAL au sens strict de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme. L'emprise de ces sous zonages se limite aux parcelles des bâtiments existants dédiés à ces activités).

2-2 – Protection, aménagement et mise en valeur du littoral

a) Capacité d'accueil

La capacité d'accueil sur le territoire de Névez est explicitée au chapitre 6-4 du rapport de présentation, selon les critères de l'article L121-21 du code de l'urbanisme. Le rapport de présentation indique que le développement projeté de nouvelles populations (y compris les résidences secondaires et les campings) est compatible avec le tissu d'équipements existants, la préservation des espaces naturels et agricoles, des activités maritimes et la capacité des réseaux (eau potable, eaux usées, station d'épuration, réseaux d'eaux pluviales). Mais il n'est pas fait état de la capacité de la station d'épuration qui selon le « plan de zonage d'assainissement des eaux usées » arrivera à saturation dans 3 ans avec le calendrier d'ouverture à l'urbanisation pris en compte. À l'échéance du PLU la capacité est estimée à 7 400 EH en pointe.

Il importe donc de compléter le paragraphe sur ce sujet en précisant les solutions prévues (confirmer le cas échéant que les travaux permettant à la station d'épuration de traiter le flux supplémentaire d'eaux usées seront bien effectués en phase avec le raccordement des secteurs ouverts à l'urbanisation, car sinon le zonage devra être revu en excluant une partie de ces raccordements).

Concernant les risques littoraux (submersion marine), la commune étant très ponctuellement concernée là où les enjeux sont très faibles, ce critère n'apparaît pas déterminant au regard de la capacité d'accueil.

b) Les extensions d'urbanisation en continuité avec les agglomérations et les villages existants

Le bourg de Névez et les trois secteurs de Raguénès, Port Manech et Kerdruc ont été qualifiés d'agglomérations/villages au sens de la loi « littoral » (article L.121-8 du code de l'urbanisme). Les extensions d'urbanisation projetées sont situées essentiellement au bourg et à Raguénès.

En dehors de ces quatre agglomérations/village, la commune a délimité 3 secteurs d'habitat dense zonés en UHc et UHd qui ne permettent que la densification des secteurs bâtis. Il s'agit de Kerascoët/Tremorvezzen/Kerliou, de Lanmeur et de Parcou Bras/Kertreguier.

À noter qu'il convient de préciser qu'en dehors des agglomérations et des villages toutes constructions nouvelles comme les annexes pourraient être regardées comme des opérations de construction présentant un caractère d'extension d'urbanisation.

c) Coupures d'urbanisation

Conformément à l'article L.121.22 du code de l'urbanisme, le projet de PLU préserve des espaces naturels et agricoles présentant le caractère de coupure d'urbanisation sur les 6 secteurs identifiés SCoT en cohérence également avec « l'atlas des enjeux paysagers du Finistère » et dans « la contribution de l'État à la loi littoral » (2009).

Ces espaces sont classés en Ns (espaces remarquables), N (zones naturelles) ou A (zones agricoles) dans le règlement graphique. Un sous-secteur spécifique relatif aux coupures d'urbanisme permettrait de mieux définir leur champ d'application spatial. Cette identification graphique s'avère particulièrement utile dans les zones agricoles afin d'explicitier sans ambiguïté les restrictions de constructibilité afférentes à ces espaces.

d) Délimitation des espaces proches du rivage

Le rapport de présentation justifie la délimitation des espaces proches du rivage (EPR) établie en application de l'article L.121-13 du code de l'urbanisme en s'appuyant sur la distance, la covisibilité et les caractéristiques et la nature des espaces littoraux et avoisinants, ainsi que la configuration des lieux (notamment le caractère urbanisé ou non urbanisé de ces espaces) : cette limite a été tracée précisément sur le règlement graphique et apparaît cohérente. L'argumentaire avec les photos justificatives figure au rapport de présentation.

Deux secteurs d'extensions d'urbanisation sont prévus en espaces proches du rivage (Raguénès). Leur emprise totale apparaît limitée au regard de celle de l'agglomération (3/65 ha) et le règlement du zonage semble suffisamment encadrer l'urbanisation pour conserver un caractère limité au regard des quartiers environnants (cf. densité, emprises au sol maximales et limites de hauteur). Le rapport de présentation fournit les motivations et justifications de l'extension limitée dans ces EPR.

e) Bande des 100 mètres

En application de l'article L.121-16 du code de l'urbanisme, « *en dehors des espaces urbanisés, dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, seules peuvent être admises les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau* ». La commune a classé ces espaces non urbanisés en zones Ns et N, dont le règlement écrit rappelle les prescriptions de cet article. Les espaces qualifiés urbanisés de la bande des 100 m se limitent :

- aux franges Ouest et Sud de l'agglomération de Raguénès (UHd),
- les franges résidentielles Sud et Est du village de Port Manech (Uhc et d) ainsi que son port (UAp) et le centre de vacances Uat),
- les franges résidentielles Sud et Est du village de Kerdruc (UHd) avec son port(UAp).

f) Camping

La commune de Névez comporte 4 de ses 8 campings en EPR. Il s'agit de campings existants et autorisés classés en UA_{tc} en continuité de l'agglomération. Seul le camping « Les Genêts » à l'Ouest du bourg est en discontinuité de l'agglomération.

Le camping « Les Deux Fontaines » situé en dehors des EPR fait l'objet d'une extension d'urbanisation (IAUA_{tc} - 2,71 ha) au Nord de son périmètre zoné en UA_{tc}, ce dernier étant contiguë à l'agglomération de Raguénès (côté Nord-Est et ajusté pour correspondre à sa situation existante). Cette extension n'apparaît donc pas strictement en continuité de l'agglomération.

Il est rappelé que l'article L.121-9 du code de l'urbanisme prévoit que l'aménagement et l'ouverture des terrains de camping doivent aussi respecter les dispositions particulières au littoral et notamment celles relatives aux extensions d'urbanisation.

g) Les espaces remarquables

Le PLU de Névez a identifié 454,56 ha en espaces remarquables terrestres. Le rapport de présentation décrit pour chaque secteur les caractéristiques ayant conduit à la qualification d'espaces remarquables. Le zonage Ns défini par la commune dans son projet de PLU arrêté, apparaît dans l'ensemble correspondre avec les espaces identifiés dans le SCoT.

À noter l'emplacement réservé n°8 prévu pour un aménagement paysager en zone Ns à Raguénès dans la bande des 100 m. Cette parcelle ne peut faire l'objet que d'aménagements légers autorisés au titre des articles L.121-16, L121-24 et R121-5. Il convient de garantir son aspect naturel en maintenant la parcelle en prairie.

Pour ce qui concerne la partie maritime, le PLU en a classé une grande partie (ainsi que de sa partie maritime - DPM) en Ns marin, calé sur la zone Natura 2000, qui s'étend jusqu'à la limite des 12 miles en mer depuis la plage du Dourveil jusqu'à l'anse de Rospico. Ce classement Ns est très restrictif et est uniquement réservé aux secteurs où une application stricte est nécessaire au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique en application des articles L 121-23 et R 121-4 du code de l'urbanisme. La justification de ce zonage doit être développée dans le rapport de présentation, sachant que le seul fait de se trouver en ZNIEFF, Natura 2000... n'est pas une raison suffisante. Aussi, un zonage en Nm serait plus approprié sur la plupart des secteurs exceptés des bancs de maërl qui peuvent concerner l'Ouest de la commune, dont le rapport de présentation rapporte l'intérêt patrimonial spécifique de cet habitat naturel.

À noter également que les quelques murs et enrochements présents au Nord-Est de Raguénès ne pourront être reconstruits en Ns, malgré leur mauvais état, ne s'agissant pas d'aménagements légers.

2.3 - Protection et mise en valeur des milieux naturels et de la biodiversité

a) zones humides

Le règlement graphique du projet de PLU délimite les zones humides par une trame spécifique appliquée sur des zonages de type N et Ns en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement écrit afférent assure la préservation et la protection des zones humides. Il conviendrait toutefois de rappeler la disposition du SDAGE relative à la préservation des zones humides (« éviter, réduire, compenser »).

Le rapport de présentation précise que l'inventaire des zones humides a été établi en 2012 par la communauté de communes du pays Fouesnantais, ce qui doit être une erreur. Il doit en tout cas être complété par les justifications de la méthode employée pour identifier les zones humides, les indices choisis...

Il est regrettable que la commune n'ait pas retranscrit dans son projet de PLU les préconisations du SCoT relatives à la restauration des zones humides dégradées qui ne sont d'ailleurs pas identifiées spécifiquement.

b) espaces boisés

Les dispositions retenues pour assurer la protection des espaces boisés, soit par le classement en EBC, soit par la mise en œuvre des dispositions de l'article L151-23 du CU paraissent adaptés. La commission départementale de la nature des sites et des paysages a émis un avis favorable sur le classement proposé lors de sa session du 28 mars 2017.

c) trame verte et bleue (TVB)

La TVB identifiée dans le projet de PLU est étendue par rapport à celle figurant dans le SCOT. Les différents éléments contribuant à la composition de la trame verte et bleue et des continuités écologiques (zones humides, prairies, boisements, mares, cours d'eaux, haies bocagères, etc..) font l'objet de dispositions réglementaires assurant leur protection (zonage, trame, classement, prescriptions de nature à assurer leur préservation).

2.4 - Protection et gestion de la ressource en eau

a) gestion des eaux usées

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif (au Bourg et pour une partie de Port Manech) raccordé à sa station d'épuration d'une capacité de 5 000 EH mise en service en 2008. Les extensions d'urbanisation seront toutes raccordées ou raccordables. La capacité épuratoire permet de traiter les eaux usées des nouveaux secteurs constructibles prévus au PLU y compris en période estivale. Cependant le projet de zonage d'assainissement réalisé en novembre 2016 et joint en annexe prévoit de raccorder également les trois villages et les secteurs de densité significative (c'est-à-dire Port Manech, Raguénès et Kerascoët, ainsi que Rospico). Si la commune tient ses objectifs, la station d'épuration risque d'être alors saturée à partir de 2018. Le rapport de présentation du PLU précise que des réflexions sont en cours pour augmenter sa capacité. Mais il n'y a pas de solution présentée, ni même dans le rapport de zonage d'assainissement. Il convient donc de compléter le rapport.

Le règlement écrit prévoit pour toutes les zones, sauf la zone N, que dans les zones non desservies les constructions ne pourront être autorisées 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. Il conviendra d'être vigilant sur la filière d'assainissement non collectif à mettre en place et de rappeler également cette prescription pour la zone N.

Concernant l'assainissement non collectif (ANC), il convient de corriger les incohérences relatives aux sols favorables à l'ANC (le rapport de zonage d'assainissement indique p. 43 que plus de 60 % des sols des hameaux sont favorables alors qu'en p. 47, il est précisé que les sols étudiés sont peu favorables en raison d'une épaisseur insuffisante et/ou de la présence de la nappe à faible profondeur).

b) gestion des eaux pluviales

La commune a réalisé un schéma directeur eaux pluviales (SDEP - novembre 2016 , joint en annexe du PLU).

L'article 4 du règlement écrit des différentes zones (sauf N) prévoit notamment que toutes les opérations d'urbanisme et tous les aménagements devront se conformer aux exigences du schéma en annexe. La gestion des eaux pluviales doit également être prise en compte en zone naturelle. Il aurait été utile également de faire l'articulation entre le SDEP et les OAP et il est regrettable que le projet de PLU n'affiche pas d'objectif d'amélioration de la gestion des eaux

pluviales plus ambitieux (gestion intégrée des eaux pluviales – déconnexion des eaux pluviales, réduction des rejets résiduels, limitation du recours aux bassins de pollution et aux réseaux séparatifs...) compte tenu de la sensibilité du milieu (4 zones de baignade et deux sites sensibles – Rospico et Port Manech, conchyliculture).

c) protection de la ressource en eau

La production d'eau potable s'effectue à partir de la prise d'eau du « Moulin du Plessis », dont le périmètre de captage n'est pas situé sur la commune de Névez.

2.5 - Préservation et mise en valeur des paysages et du patrimoine

a) patrimoine paysager et bâti

Conformément à l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le projet de PLU a identifié et localisé sur le règlement graphique les éléments bâtis afin d'assurer leur protection. Les dispositions générales du règlement écrit précisent les conditions de protection.

Conformément à l'article L151-23 du code de l'urbanisme le projet de PLU identifie et assure la protection des éléments naturels à protéger : zones humides, talus, boisements, arbres remarquables, ...).

b) archéologie

Le rapport de présentation comporte la liste et la cartographie des sites archéologiques recensés par la DRAC selon leur intérêt patrimonial. Le règlement graphique identifie ces secteurs par une trame spécifique et les sites de classe 2 sont zonés en N.

c) qualité urbaine

Le règlement écrit laisse la possibilité de constructions à toit plat qui peuvent même atteindre le niveau R+2 et des bâtiments et équipements collectifs sans limitation de hauteur. Il conviendrait de prescrire des formes de toitures et des volumes cohérents avec l'architecture des centres du bourg et des villages, ainsi que dans les noyaux bâtis patrimoniaux, avec l'environnement urbain et paysager, et plus généralement aux abords des monuments historiques. Il conviendrait également de revoir les matériaux en cohérence (autorisation des toitures en chaume, bardages...). Enfin il importe de protéger les ouvrages en pierres debout (orthostates caractéristiques de la commune).

2.6 - Prévention des risques submersion marine et inondation

Le territoire communal est très ponctuellement concerné par le risque submersion marine dit « Xynthia », et les enjeux identifiés y sont très faibles (quelques ouvrages portuaires et une partie des ouvrages et bâtiments à Moulin Mer). Le projet de PLU ne prévoit aucune zone U et AU dans ces secteurs (seulement des zonages liés aux activités portuaires et conchylicoles). Les règlements graphique et écrit du projet de PLU ne prévoient pas de prescriptions particulières.

Il conviendrait pour autant d'annexer les « cartes d'aléas submersion marine » (version 2013), ainsi que pour le risque inondation la cartographie de « l'atlas des zones inondables – AZI Aven Ster Goz » et de l'indiquer dans la rubrique dédiée du rapport de présentation.

2.7 - Satisfaction des besoins en matière d'habitat et de mixité sociale

Le PLH prescrit de maîtriser les rythmes et conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU. Le rapport de présentation du PLU précise en page 136 que le potentiel réellement mobilisable en zone Uh (80 % du potentiel théorique) est de 264 logements soit plus de 10 ans de constructions au rythme souhaité par la commune (15 résidences principales + 10 résidences secondaires/an). La densification étant la priorité, la commune aurait pu différer l'ouverture à l'urbanisation des secteurs venant en extension de l'urbanisation existante en classant une partie pour le long terme en zone 2AUh.

Elle n'a pas fait ce choix pour permettre une offre diversifiée. Néanmoins, au vu du rythme de construction visé, il importe d'utiliser les outils de maîtrise foncière pour atteindre l'objectif de densification.

Le PLH préconise aussi de constituer des réserves foncières en zones urbaines pour la production d'habitat en renouvellement urbain notamment sous forme de logements locatifs sociaux et également offrir du foncier abordable. Le PLU ne précise pas si la commune dispose de réserves foncières à vocation habitat.

Le PLH et le SCoT prescrivent une production de logements locatifs sociaux à hauteur de 10% de la production annuelle de logements. La commune dispose de 68 logements locatifs sociaux soit 5,08 % du nombre de résidences principales, ce qui est insuffisant notamment pour répondre à la demande puisque le parc communal n'a pu satisfaire que 30 % des demandes formulées (fin 2015, 18 demandes sont restées actives).

Le PLU a prévu en cohérence avec l'article L 151-15 du code de l'urbanisme une servitude de mixité sociale affectant les programmes de plus de 15 logements en 1AUh (20 % de logements locatifs sociaux). Celle-ci semble insuffisante, car elle est limitée aux programmes de plus de 15 logements, soit seulement deux zones 1AUh pour ne produire potentiellement que 8 logements au total.

Il convient donc de modifier les prescriptions de cette servitude pour :

- affecter également les projets de lotissements,
- abaisser le seuil fixant le nombre de logements ou lots,
- augmenter le taux de logements sociaux,
- étendre cette servitude aux zones Uh pour une meilleure localisation.

Afin de favoriser le réinvestissement des logements vacants du bourg et d'intensifier l'urbanisation du bourg, le PLU pourrait mettre en œuvre certaines des dispositions de l'article L151-28 du code de l'urbanisme qui permettent notamment dans certaines conditions des dépassements des règles relatives aux gabarits, hauteurs...

2.8 - Développement commercial

La commune de Névez ne comporte pas de zone d'aménagement commercial (ZACOM) identifiée au SCoT. Le projet de PLU définit un périmètre de diversité commerciale correspondant au bourg et aux 3 autres agglomérations/villages de Raguénès, Port Manech et Kerdruc, ainsi qu'un périmètre de restriction de changement de destination pour préserver les commerces dans le centre du bourg.

3 - OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LES DOCUMENTS COMPOSANT LE PLU

3.1 - Le rapport de présentation

Le rapport de présentation répond globalement aux dispositions de l'article L151-4 du code de l'urbanisme.

Le PLU étant soumis à une évaluation environnementale sur la base des dispositions de l'article L104-2 compte tenu notamment de la présence du site Natura 2000 « dunes et côtes de Trevignon », le rapport de présentation comporte un chapitre 7 dédié à cette évaluation. La mission régionale d'autorité environnementale a été consultée sur cette évaluation environnementale.

En pages 113 du rapport la carte relative au risque Xynthia sera remplacée par la version de 2013 et en page 259, la carte de prise en compte des risques devra être corrigée avec les mêmes zones d'aléa fort que celles de la carte des « zones basses littorales exposées au risque de submersion marine – version 2013 ».

En page 109, il convient de rectifier : « le dossier départemental des risques majeurs (DDRM), approuvé par arrêté préfectoral le 25 octobre 2012 et la liste des communes à risques mise à jour par l'arrêté préfectoral du 27 janvier 2015, recense... »

Sur l'ensemble du rapport, remplacer le mot « ostréicole » par le mot « conchylicole ».

3.2 - Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Des OAP sont prévues sur les 6 secteurs 1AUh au bourg et à Raguénès, ainsi que pour l'extension du camping Les Deux Fontaines (1AUAtc). D'une manière générale, les orientations portent sur les accès et l'intégration dans le paysage avec un objectif minimum de logements à produire et des préconisations sur l'implantation du bâti. Elles auraient pu être plus ambitieuses et prescriptives (traduction des prescriptions et orientations du SCoT - « orientation I.3 pour favoriser des

projets urbains denses, composés et mixtes », conservation de certains arbres, rappel des dispositions du schéma directeur des eaux pluviales, prescription d'une gestion intégrée des eaux pluviales...)

Il aurait été utile de prévoir également des OAP pour la nouvelle zone d'activité au Sud-Est du bourg (Kerleun) comme préconisé par le SCoT, d'autant plus que cette zone viendra s'insérer dans une zone d'habitat en lisière du bourg accolée à un alignement de maisons.

3.3 - Règlement écrit et règlement graphique

En p. 3, le règlement écrit précise que le PLU s'applique à l'ensemble du territoire. Il faut préciser « y compris son territoire en mer jusqu'à la limite des eaux territoriales ».

Le règlement doit préciser que toute nouvelle construction doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme à la réglementation en vigueur et que dans les zones à urbaniser, les constructions doivent être desservies par le réseau public.

Concernant les zones d'urbanisation qui sont envisagées sur des sites et sols pollués, il convient de préciser que la recherche de la présence d'éventuels sols pollués (selon la connaissance des activités passées) doit être effectuée préalablement à l'aménagement des secteurs. Cette recherche pourra conduire à la mise en place de plans de gestion adaptés selon les situations rencontrées.

Concernant les deux ports de la commune :

- port communal de Port Manec'h : il n'y a pas de report précis du périmètre portuaire sur le règlement graphique. Le zonage UAp permet le maintien et le développement des activités portuaires nécessitant des infrastructures terrestres et maritimes, par contre, le zonage Nm « *secteur naturel couvrant les parties du DPM qui ne sont pas situés en zone Natura 2000 (ZSC et ZPS)* » couvre en fait tout le restant du plan d'eau de l'Aven. Il convient d'adapter le règlement écrit et de modifier ce zonage en Nport dans l'emprise portuaire pour y autoriser les activités professionnelles et de plaisance, tout en marquant le caractère naturel du site. Au-delà, le zonage Nm peut être conservé.
- port intercommunal de Kerdruc-Rosbras : de la même manière que pour le port de Port Manec'h, l'ensemble des espaces portuaires à terre et en mer du port de Kerdruc-Rosbras doivent être zonés respectivement en UAp et en Nport.

Concernant le DPM hors port, il existe deux zones de mouillages et d'équipement légers (ZMEL) en gestion communale sur le territoire de Névez. La ZMEL de Pouldon-Poulguin (192 mouillages) et la ZMEL de Raguénès (55 mouillages). Ces deux ZMEL ne sont pas représentées graphiquement. La première fait partie d'un vaste zonage Nm dont le règlement écrit permet ce type d'occupation. Par contre, la ZMEL de Raguénès n'est pas cartographiée dans le zonage Ns, dont les dispositions écrites ne permettent pas le maintien de l'activité. Il convient donc de faire apparaître le périmètre de la ZMEL de Raguénès en Nm (si le zonage Ns est maintenu) sur le règlement graphique.

Concernant les limites communales sur la façade Est de la commune : la limite communale à prendre en compte est la ligne médiane entre les limites terrestres des deux territoires communaux. Cette limite Nm sera donc à revoir graphiquement en un certain nombre de points.

La mention des « affouillements liés aux dragages des rivières » à l'article N2-E) est à supprimer : d'une part, de telles opérations sont plutôt du type curage qu'affouillements par conséquent la disposition n'a pas lieu de figurer dans le PLU, et d'autre part, le zonage Nm est maritime et ne comprend pas les rivières.

3.3 - Annexes

Annexes SUP – Liste des servitudes

Page 2/43 – Liste et description : case EL9, remplacer la colonne « Descriptif de la servitude » par la colonne suivante :

Descriptif de la servitude
SPPL Névez – partie servitude de droit – L. 121-31 du code de l'urbanisme
SPPL Névez – façade littorale Sud (AP 82/1388)

SPPL Névez – Secteur de Moulin Mer à la pointe du Henan et secteur de l'anse de Poulguin à l'anse du Pouldon (AP 82/1388)

SPPL Névez – Rives de l'Aven – secteur allant de Kerscaff à Moulin Mer (AP 96/2585)

NB : l'arrêté préfectoral du 30 juin 1997 a été annulé par arrêt de la CAA Nantes du 17 juin 2004 (n° 01NT02114).

Annexes SUP – Fiches servitudes

Remplacer la fiche EL9 figurant en pages 21/43 à 24/43 par la nouvelle fiche actualisée suite à la recodification du code de l'urbanisme le 1^{er} janvier 2016 et au décret du 17 mars 2016 modifiant le code des relations entre le public et l'administration.

Documents graphiques

Modifier le document graphique des servitudes représentant la servitude EL9 en supprimant de la carte du PLU le linéaire apparaissant sous le tracé « continuité du cheminement sur le domaine public ». La représentation des différents statuts de la servitude EL9 doit être distinguée sur la carte et sur la légende par une poly-ligne ou des points d'une couleur différente correspondant à chacun des différents statuts en vigueur : servitude de droit et servitude modifiée.

Par ailleurs, l'Ile Verte et l'île Raguénès étant privées d'après le cadastre, la SPPL de droit s'y applique et doit être représentée graphiquement.

3.4 – Divers

Quelques références à l'ancienne codification du code de l'urbanisme demeurent ponctuellement (notamment dans le rapport de présentation : p. 178...). Il convient de les actualiser.