

Commune de Plounévezel



## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

Révision allégée n°1

---

Avis des services de l'Etat et des  
Personnes Publiques émis sur le projet  
arrêté

---

	Prescrite le :	Arrêtée le :
<b>Révision allégée n°1</b>	<b>21/03/2022</b>	<b>23/11/2022</b>

# Révision allégée n°1 du PLU de Plounévezel, intégrant une évaluation environnementale

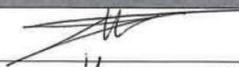
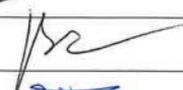
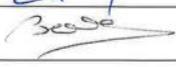
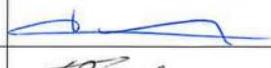
## PROCES-VERBAL DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT

**Ordre du jour :** Examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le projet de révision allégée n°1 du PLU de Plounévezel, ayant pour objet l'extension de l'urbanisation à vocation économique (Ui3) sur 3,3 ha de terrain actuellement classés en zone agricole A, tout en décrochant le zonage Ui3 du Centre d'Insémination Artificielle, qui aujourd'hui n'existe plus.

**Date :** Mercredi 18 janvier 2023– 10h

## I. Liste des personnes présentes

### Présents :

Nom- Prénom	Qualité / Organisme	Signature
COTTEY Stéphane	Maire	
BERTHOU Maïa	Adjoint	
ZAOUTER Dorothee	Secrétaire de maire	
MAZEAS Jacqueline	conseiller / Pôler etc	
CHARLES Johanna	Pôler Communauté	
KOUKOULSKY Céline	Pôler communauté	
Jegouel Sophie	Elue chambre agri	
CHIRIFF Olivier	"	
LE YEUVEH Mylène	PARISTOC (SARL)	
BERNARD Danièle	Adjointe Plounévezel	
Buel Dominique	Adjointe Plounévezel	
JACOB JF	Futur Proche	
LE BOULICAVI Nolwenn	Futur Proche	

### Absents excusés :

Conseil Départemental du Finistère

Centre National de la Propriété Forestière

Institut National de l'Origine et de la Qualité

CCI Métropolitaine Bretagne Ouest

## II. Introduction

Mr Le Maire remercie et amène les participants à se présenter.

Le bureau d'études rappelle qu'une procédure de révision allégée du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2022. Il explique que suite à la demande d'examen au cas par cas effectuée auprès de la MRAe, un avis a été rendu en date du 11 août 2022, indiquant que le projet n'était pas dispensé d'évaluation environnementale (*l'avis rendu figure en annexe du dossier de révision allégée*). Suite à cet avis, le conseil municipal a délibéré le 10 octobre 2022, afin de prendre acte de la décision de la MRAe et de fixer les modalités de la concertation. Cette concertation a donné lieu à une 3<sup>ème</sup> délibération du conseil municipal, en date du 23 novembre 2022, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet. Le dossier a alors été transmis aux PPA et à la MRAe.

Le bureau d'études rappelle ensuite les PPA absents excusés, et précise que trois courriers et un mail sont parvenus à la commune (*Les courriers et le mail sont en annexes du présent procès-verbal*) :

- Le Centre National de la Propriété Forestière, indiquant ne pas avoir d'indication utile concernant l'objet de la présente révision allégée ;
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité : rappelant la présence de deux aires de production sur le territoire et de 4 opérateurs identifiés sur le territoire communal. Il est finalement précisé qu'aucune observation particulière n'est à formuler ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Bretagne Ouest, indiquant que la réhabilitation du site constitue un levier favorable au développement économique et à l'emploi local ;
- Le département du Finistère, indiquant que le dossier de révision allégée ne fait pas apparaître la décomposition des lots, ni la desserte envisagée depuis la D54.

Concernant ce dernier point, Mr Le Maire indique que le site dispose de suffisamment d'accès, assurant sa desserte de manière optimale.

## III. Présentation de l'objet de la révision allégée n°1 du PLU de Plounévezel

**NB : La notice de présentation du dossier de révision allégée n°1 du PLU de Plounévezel a été transmise à l'ensemble des Personnes Publiques Associées prévues par le Code de l'Urbanisme.**

### A. Présentation générale

Mr Le Maire présente dans les grandes lignes l'historique du site faisant l'objet de la présente révision allégée du PLU. Initialement, le site était la propriété de l'entreprise Innoval, orienté vers la production de semence de taureaux. Ce dernier comprend différents bâtiments et locaux aujourd'hui à l'abandon.

Suite à un avis de publicité de la SAFER Bretagne en août 2019, la commune s'est portée acquéreur de l'ensemble du site. Actuellement classé en zone A pour partie, la commune souhaite classer l'ensemble du site vers une vocation économique afin d'y accueillir des activités.

Mr Le Maire précise que ces activités généreront de nouveaux emplois, et permettront d'accueillir de nouveaux habitants et donc d'impulser une nouvelle dynamique sur la commune.

Mr Le Maire indique que trois acquéreurs sont déjà prépositionnés sur une partie du site. Il reste aujourd'hui 2 bâtiments à vendre pour une emprise de 4000 m<sup>2</sup>.

## B. Présentation des modifications apportées au PLU

La révision allégée porte sur :

- Modification du règlement graphique par le reclassement de 3,3 ha de zone agricole A en zone à vocation d'activités économiques Ui3, afin de pouvoir changer la destination des bâtiments actuellement classés dans ce zonage A et d'envisager des travaux d'aménagement extérieur et ajustement du règlement écrit du zonage spécifique Ui3 propres aux bâtiments administratifs du centre d'insémination (environ 2 ha), qui n'a plus lieu d'être étant donné que le centre d'insémination n'est plus en fonction.

## C. Observations émises par les PPA

### 1- Avis et observations des représentants de la Chambre d'Agriculture :

- Pas de contre-indication à la requalification de cet ancien site agro-industriel, qui permettra de générer de nouveaux emplois.
- Une attention particulière doit être portée sur l'avenir, notamment dans le maintien d'une activité agricole dynamique sur le territoire. Avec l'objectif de Zéro Artificialisation Nette à plus long terme, Mme Jezequel demande si l'accueil de jeunes agriculteurs sur le site a été envisagé.

Mr Le Maire précise que le site a été pointé à la SAFER mais qu'il s'est avéré que la commune était la seule candidate à son rachat.

- Questionne la commune quant aux futurs acquéreurs souhaitant s'installer sur le site.

Mr Le Maire indique que trois entrepreneurs sont prépositionnés : des lots ont été vendus, et 1 compromis de vente a été signé. Il précise également que les anciens locaux administratifs, à l'Est du site, sont actuellement occupés par une infirmière et des activités de soins à la personne.

### 2- Avis et observations des représentants de Poher Communauté :

- Un point de vigilance doit être porté sur la consommation de foncier au regard de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette.
- Suite à l'ordonnance de modernisation des SCoT, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est remplacé par le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS).
- Concernant les points de captage indiqués dans la notice, il n'est fait mention que de l'Hyères : il est nécessaire d'intégrer l'Aulne.

Le bureau d'études indique que la notice de révision allégée sera complétée en ce sens.

- Il est demandé si des activités ICPE sont prévues sur le site.

Mr Le Maire indique que cela n'est pas prévu à ce jour.

- Il est demandé si un projet de désamiantage est envisagé sur les bâtiments.

Mr Le Maire indique qu'un diagnostic a été mené sur l'ensemble des bâtiments : seuls les deux bâtiments les plus anciens sont concernés. Les futurs acquéreurs en seront tenus informés.

- Hormis ces points, Poher Communauté ne voit pas d'objection à la réalisation de ce projet.

### 3- Avis et observations du représentant de la DDTM du Finistère

- Une attention particulière doit être portée sur les potentielles nuisances induites par le projet, au-delà des nuisances générées par le transport et l'accès au site.

Des modifications seront apportées à l'évaluation environnementale en ce sens.

- Il est demandé si des fonds ont été obtenus pour mener les travaux envisagés.

Mr Le Maire indique qu'une demande de subvention DETR a été formulée et a été obtenue il y a 3 ans pour une enveloppe de 100 000€. Cette enveloppe permettra notamment la viabilisation des réseaux et de l'assainissement, aujourd'hui orienté vers de l'assainissement semi-collectif.

- Le Centre d'Insémination Artificielle est indiqué sur la carte de synthèse du PADD au PLU opposable : une Révision Allégée ne peut être contraire au PADD. Il existe donc potentiellement un point d'attention sur la procédure engagée, qui pourrait préexister par la suite. Ce point avait déjà été indiqué lors de la réunion technique du 6 avril 2022.
- 

Les participants n'ayant plus d'autre observation, Mr Le Maire clôt la réunion à 10h45.

Signé Mr Le Maire

## ANNEXES

## I. Courriers et mail reçus



DIRECTION DES ROUTES ET  
INFRASTRUCTURES DE DÉPLACEMENT

RENEREZH AN HENTOÙ  
HAG AN DANFRAMMOÙ DILEC'HIAÑ

Monsieur Stéphane COTTY  
Maire  
3 rue Jean-Marie Le Gall  
29270 Plounévezel

Quimper, le

**18 JAN. 2023**

Monsieur le Maire, *cha collègue,*

Par lettre en date du 15 décembre 2022, vous sollicitez le Département sur le projet de révision allégée n°1 du PLU de Plounévezel. Suite à l'acquisition de l'ancien site de la coopérative Innoval par la commune, le site serait réhabilité par la commune afin de permettre le développement de nouvelles activités économiques. Il serait divisé en lots viabilisés qui seraient ensuite commercialisés. Par conséquent, le projet de révision allégée n°1 du PLU a pour objet l'extension de l'urbanisation à vocation économique (Ui3) sur 3,3 hectares actuellement classées en terres agricoles. Seul le règlement écrit du PLU serait modifié en conséquence.

Le dossier ne fait pas apparaître de manière implicite un projet de plan de décomposition des lots qui seraient commercialisés, ainsi que la matérialisation d'un accès principal sécurisé à la nouvelle zone projetée, depuis la route départementale 54 ou depuis la voirie communale. Il conviendra donc d'engager une réflexion sur la desserte routière de ce nouveau secteur consacré aux activités économiques.

Par ailleurs, je vous indique que les autres aspects du dossier de révision allégée du PLU de Plounévezel n'appellent pas d'observations de la part des services du Département.

Pour votre bonne information, ce dossier est suivi, au sein des services du Conseil départemental, par Erwan LE BARILLEC de l'Agence Technique du Pays de Morlaix

Tél • Pgz : 02 98 76 20 20 - [contact@finistere.fr](mailto:contact@finistere.fr)

Conseil départemental du Finistère,  
Kuzul-departamant Penn-ar-Bed,  
32, bd Dupleix, CS 29029,  
29196 Quimper - Kemper Cedex



[www.finistere.fr](http://www.finistere.fr)

Centre-Finistère, que vous pouvez joindre, pour tout renseignement complémentaire,  
par téléphone au 02 98 19 10 90 ou par courriel : [erwan.lebarillec@finistere.fr](mailto:erwan.lebarillec@finistere.fr)

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes salutations les  
meilleures.

*R. - a. b. i.*

Pour le Président et par délégation,  
Le Vice-Président délégué aux  
infrastructures et au désenclavement,



Stéphane LE DOARE

Tél • Pgz : 02 98 76 20 20 - [contact@finistere.fr](mailto:contact@finistere.fr)

Conseil départemental du Finistère,  
Kuzul-departamant Penn-ar-Bed,  
32, bd Dupleix, CS 29029,  
29196 Quimper - Kemper Cedex



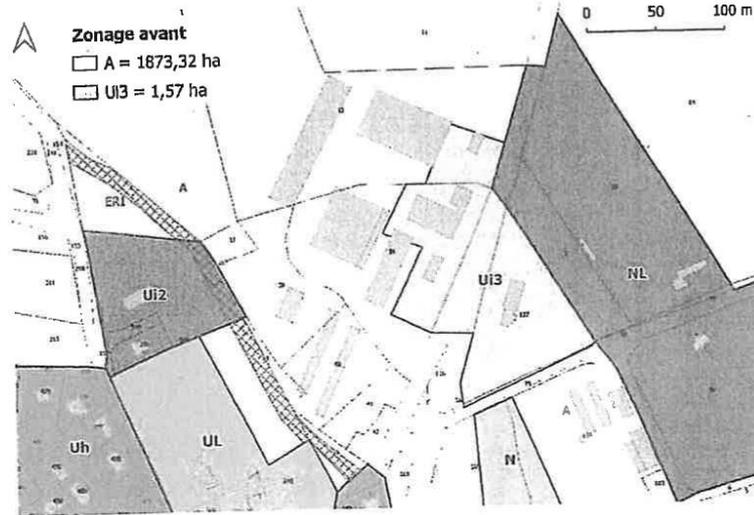
[www.finistere.fr](http://www.finistere.fr) 

Commune de Plounévezel

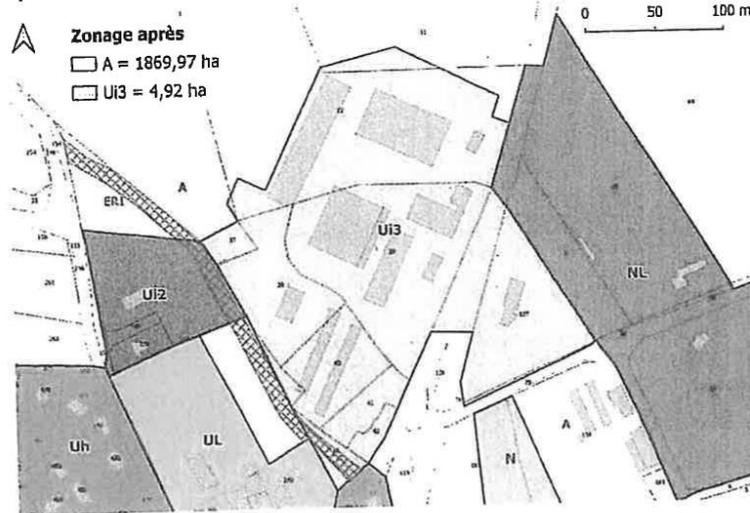
## II. Adaptation du règlement graphique

L'ancien Centre d'Insémination Artificielle, Initialement en zone agricole « A », est intégré en zone urbaine à vocation d'activités de stockage, artisanales et de services « UI3 ».

**Avant**



**Après**





Centre National de la Propriété Forestière  
Bretagne-Pays de la Loire

Mairie de Plounévezel  
3 rue Jean-Marie LE GALL  
29270 PLOUNÉVÉZEL

Rennes, le 09 janvier 2023

N/Réf : NL/CC/021-2023

Affaire suivie dans votre service par : Maryse BRIENT

**Objet : Avis CNPF sur le projet de révision allégée du PLU – commune de Plounévezel**

Madame, Monsieur,

Suite à votre demande d'information relative au Porter à Connaissance sur la commune de PLOUNEVEZEL, nous sommes au regret de vous informer que les dispositions de l'article L121-27 du code de l'urbanisme ne vous laissent que peu de marge d'inflexions concernant les espaces relevant de notre compétence. En effet, pour les communes littorales, cet article indique que : « *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* ».

Ainsi, les éléments relatifs aux informations que nous pourrions vous fournir en vue d'un classement judicieux des forêts n'auraient que peu d'utilité.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos respectueuses salutations.

Pour le Président et par délégation

Le Directeur-Adjoint

N. LORIQUE

Centre National de la Propriété Forestière | Bretagne – Pays de la Loire

36 avenue de la Bouvardière - 44800 Saint-Herblain  
Tél : +33 (0)2 40 76 84 35  
paysdeloire@cnpf.fr  
<https://bretagne-paysdelaloire.cnpf.fr/>

101 A avenue Henri Fréville - 35200 Rennes  
Tél : + 33 (0)2 99 30 00 30  
bretagne@cnpf.fr

Établissement public national régi par les articles L321-1 et suivants du Code Forestier SIRET 18009235500379 – APE 84.13Z - TVA Intracommunautaire FR 751 800 923 55

09/01/2023 15:23

Gmail - PLU : réunion examen conjoint 18/01/23 - PLOUNEVEZEL (29)



Salles PLOUNEVEZEL &lt;mairie.plounevezel@gmail.com&gt;

**PLU : réunion examen conjoint 18/01/23 - PLOUNEVEZEL (29)**

1 message

**BRAUD Christelle** <c.braud@inao.gouv.fr>

9 janvier 2023 à 13:01

À : "mairie.plounevezel@gmail.com" &lt;mairie.plounevezel@gmail.com&gt;

Cc : LEVEAU Emilie &lt;e.leveau@inao.gouv.fr&gt;, GUILLARD Laurence &lt;l.guillard@inao.gouv.fr&gt;

Bonjour,

Je vous remercie de bien vouloir excuser Mme Emilie LEVEAU, Ingénieur Territorial de l'INAO, pour la réunion d'examen conjoint sur le projet arrêté de la révision allégée n°1 du PLU de votre commune, qui doit avoir lieu le 18 janvier prochain.

Déjà retenue par d'autres engagements, elle ne pourra pas y assister.

Pour information, la commune de PLOUNEVEZEL appartient aux aires de productions suivantes :

- IG « Whisky de Bretagne »
- IGP « Cidre de Bretagne », « Farine de Blé Noir de Bretagne », « Pâté de Campagne Breton » et « Volailles de Bretagne »

Quatre opérateurs sont identifiés en production IGP « Farine de Blé Noir de Bretagne » et deux en production IGP « Volailles de Bretagne » sur la commune.

A la lecture du document joint de présentation, nous n'avons pas d'observation particulière à transmettre pour le bon déroulement de la réunion.

Cette révision est sans impact sur les signes de qualité et les exploitations présentes sur la commune.

Vous remerciant de votre diligence, de nous tenir informés sur ce dossier et restant à votre disposition.

Cordialement

Pour Emilie LEVEAU , Ingénieur Territorial,

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=66e902f484&view=pt&search=all&permthid=thread-f%3A1754546232948064049%7Cmsg-f%3A175454623...> 1/2

09/01/2023 15:23

Gmail - PLU : réunion examen conjoint 18/01/23 - PLOUNEVEZEL (29)

P/O

**Christelle BRAUD**

Délégation Territoriale Ouest

Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)  
1, rue Stanislas Baudry - 44000 NANTES  
Tél. 02 40 35 82 31

c.braud@inao.gouv.fr



<https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=66e902f484&view=pt&search=all&permthid=thread-f%3A1754546232948064049%7Cmsg-f%3A175454623...> 2/2



CCI MÉTROPOLITAINE  
BRETAGNE OUEST

Le Président de la délégation de Morlaix

Monsieur Stéphane COTTY

Maire

3 rue Jean Marie Le Gall

29270 PLOUNEVEZEL

Morlaix, le 10 janvier 2023

Monsieur le Maire

Vous avez adressé à la Chambre de commerce et d'industrie métropolitaine Bretagne ouest le dossier de révision allégée n°1 du PLU de votre commune et je vous en remercie

Cette révision allégée vise à permettre la requalification d'une fiche industrielle située en entrée de ville par un changement de zonage et une adaptation du règlement. Cette procédure devrait permettre l'implantation de nouvelles activités de stockage, artisanales, tertiaires et commerciales à condition d'être liées à une activité artisanale implantée sur le secteur.

Ce projet constitue un levier favorable au développement économique et de l'emploi local.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Jean-Paul CHAPALAIN



**Direction départementale des territoires  
et de la mer du Finistère**  
Service d'économie agricole

Quimper, le

**25 FEV. 2023**

Affaire suivie par : Mme Valérie BUREL

Tél : 02.98.76.59.12

Mél : [ddtm-cdpenaf@finistere.gouv.fr](mailto:ddtm-cdpenaf@finistere.gouv.fr)

**Le Directeur départemental**

à

M. le Maire de PLOUNEVEZEL

**OBJET: Projet de révision allégée du PLU - Consultation de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**

Monsieur le maire,

Vous avez sollicité l'avis de la CDPENAF sur le projet de révision allégée du PLU de PLOUNEVEZEL.

Vous voudrez bien trouver ci-joint l'avis rendu par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers lors de la séance du 16 février 2023.

Je vous prie d'agréer, monsieur le maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le directeur départemental  
des Territoires et de la Mer

Stéphane BURON



**Direction départementale des territoires  
et de la mer du Finistère  
Service d'économie agricole**

**COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA  
PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES  
ET FORESTIERS (CDPENAF)**

**Réunion du 16 février 2023**

**Révision allégée du PLU de PLOUNEVEZEL**

Par délibération du 20 décembre 2021, la commune de Plounévezel a engagé une révision allégée de son PLU approuvé le 3 juillet 2007. Cette révision allégée prévoit notamment le reclassement de l'ancien centre d'insémination artificielle classé actuellement en zone agricole (3,3 ha) en zonage U13 – zone urbaine à vocation économique – afin de permettre l'accueil de nouvelles activités économiques.

Le projet de révision est soumis à l'avis de la CDPENAF au titre de la réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers, en l'absence de SCOT approuvé sur le territoire de la commune, en application des articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme.

Le site concerné est situé à proximité de l'agglomération, en continuité de zones classées U1 et réservées à l'activité économique. Le projet consiste en une requalification d'un ancien site de production d'insémination artificielle de bovins fermé depuis le 31 décembre 2019. La commune de Plounévezel s'est portée comme acquéreur de l'ensemble du site (représentant un total de 5 ha, une partie étant déjà classée en zone U13), en ayant comme objectif d'éviter que le site ne devienne une friche, avec des bâtiments et locaux à l'abandon et ainsi redonner un usage à ces lieux. L'ensemble du site comprend des bureaux, des hangars et divers locaux techniques, ainsi que des terres agricoles. Trois entreprises seraient actuellement intéressées pour occuper les locaux.

Le zonage U13 autorise des activités de stockage, artisanales, tertiaires et commerciales à condition d'être liées à une activité artisanale implantée dans le secteur. Les réseaux d'électricité et d'eau potable y sont présents. Les eaux usées sont actuellement traitées en non collectif mais des travaux sont prévus afin de raccorder le secteur au réseau collectif.

Le classement U13 concerne uniquement la partie urbanisée du site, les autres terrains non urbanisés seront maintenus en zone agricole. Le rapporteur propose donc un avis favorable au classement en U13 de l'emprise urbanisée de l'ancien site d'insémination artificielle.

Le projet de révision allégée du PLU de Plounévezel est soumis au vote :

Nombre de votants : 11

Nombre d'avis favorable : 11

**La commission retient la proposition du rapporteur et émet un avis favorable à l'unanimité sur le projet de révision allégée du PLU de la commune de Plounévezel portant réduction d'une zone agricole A au profit d'une zone U13.**

Le directeur départemental  
des Territoires et de la Mer

Stéphane BURON

