

**Modification des limites territoriales entre  
Locronan et Plonevez porzay**

**Enquête publique  
organisée en application de l'article L.2112-2 du  
Code Général des Collectivités Territoriales**

Pièce 1 : Présente notice explicative

31.12.19

Jean-Jacques LE GOFF  
Commissaire-enquêteur

# COMMUNE DE LOCRONAN

## Modification des limites territoriales entre Locronan et Plonévez porzay

Enquête publique  
organisée en application de l'article L.2112-2 du  
Code Général des Collectivités Territoriales

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

Les communes de Locronan et de Plonévez Porzay sont pleinement intégrées au pays de Cornouaille et font partie de la Plaine du Porzay. Leurs frontières communes se situent essentiellement sur la partie Nord de Locronan et la partie Sud de Plonévez Porzay. Toutes deux sont des communes caractérisées par un foncier agricole notoire d'une part et par une grande attractivité touristique d'autre part.

**Locronan**, Petite Cité de caractère depuis 1977, classée parmi les plus beaux villages de France, jouit d'un patrimoine remarquable qui attire les amoureux d'histoire, d'archéologie, d'architecture et de patrimoine rural ou de nature tout simplement. Sa beauté a suscité l'intérêt de nombreux cinéastes qui ont tourné des films de grande audience, tels Tess, Les Chouans, un long dimanche de fiançailles. Les touristes ne s'y trompent pas et sont d'année en année de plus en plus nombreux.

D'une superficie de 808 hectares, la commune de Locronan se situe dans la partie sud-ouest du département du Finistère, à 12 km au nord-ouest de Quimper. Situé à une dizaine de kilomètres à la fois de Quimper, de Châteaulin et de Douarnenez, Locronan bénéficie d'une position géographique particulière. Elle est à la fois proche de plusieurs agglomérations et du littoral (baie de Douarnenez). Jusqu'au mois de janvier 2011, Locronan ne faisait partie d'aucune structure intercommunale.

A partir de janvier 2011, la commune intègre Quimper Communauté (aujourd'hui Quimper Bretagne Occidentale) et par conséquent, les projets liés à cette structure intercommunale la concerne pleinement : le Programme Local de l'Habitat, le SCOT de l'Odet entre autres.

Le territoire est limité par les communes de Plonévez-Porzay au nord, Kerlaz à l'ouest, Plogonnec au sud et Quéménéven à l'est. Il est par ailleurs traversé par la RD 63 (axe Quimper-presqu'île de Crozon) et la RD 7 (axe Châteaulin-Douarnenez).

**Plonévez Porzay** dispose d'une façade maritime importante d'environ 6 kms et de très belles plages sablonneuses avec vue sur la baie de Douarnenez. Les éléments les plus remarquables du littoral sont les deux plages de Sainte-Anne et de Kervel / Trezmalaouen, et la pointe rocheuse à Tréfeuntec. Cette commune est ainsi devenue un lieu de villégiature de tout premier ordre.

Située à 21 Kms de Quimper, à 11 Kms à l'Est de Douarnenez et à 15 Kms à l'Ouest de Châteaulin, Plonévez-Porzay a une superficie de 29,23 Kms<sup>2</sup> et s'étend sur près de 4,5 kilomètres du Nord au Sud et sur près de 5 kilomètres d'Est en ouest. Elle est limitée à l'Est par les communes de Cast et Quéménéven, au Nord par Ploéven, au Sud par Kerlaz et Locronan, et à l'Ouest par l'Océan Atlantique.

**Ces deux communes, chacune avec ses atouts respectifs et ses singularités, s'illustrent par leur dynamisme, leur « inventivité ». Leur proximité, leur histoire, favorisent les échanges d'intérêts partagés, notamment d'un point de vue économique.**

**C'est ainsi que, LOCRONAN et PLONÉVEZ PORZAY partagent la volonté d'accompagner les projets de toute dimension, dont l'objectif est le développement économique dans les zones déjà identifiées comme artisanales et industrielles ou susceptibles de le devenir. Un projet qui en outre est de nature à servir l'intérêt général des deux collectivités mérite toute l'attention.**

Le projet d'extension de l'entreprise CADIOU à LOCRONAN, est motivé par le fait que le bâtiment logistique actuel manque cruellement d'espace et les 6 quais en cours d'exploitation ne sont plus suffisants pour répondre à l'activité croissante du marché. Les terrains au nord du site ont une trop forte déclivité pour y construire un bâtiment logistique ainsi que les 12 quais dont l'entreprise a besoin pour poursuivre sa croissance et apporter à ses clients le service attendu.

La parcelle attenante à l'ouest du site actuel est naturellement pressentie. Cette parcelle ZP 18 a et b de la feuille 000ZP001 est située sur la commune de Plonévez Porzay en zone agricole et représente 23 740 M<sup>2</sup>.

Le propriétaire actuel est vendeur de la parcelle.

La construction d'une base logistique sur la parcelle visée permettra de libérer l'espace occupé actuellement pour la logistique sur le site et autorisera sa transformation en surface de production.

C'est ainsi que l'entreprise vise la création d'une centaine d'emplois sur les cinq années à venir. Il s'agit là d'une perspective de nature à contribuer à l'installation de nombreuses familles sur les deux communes. Le dynamisme industriel, commercial, associatif, culturel, scolaire induit sera conforté et l'activité économique locale, parfois bousculée, grandement soutenue.

**Les élus locaux considèrent donc ce projet comme majeur, et d'intérêt général au regard de tous ces enjeux économiques**

## Toutefois, le plein succès du projet repose sur les réponses proposées pour traiter les contraintes identifiées.

1-La commune de PLONÉVEZ PORZAY est en effet, impactée par la loi littoral votée à l'unanimité par le Parlement français et entrée en vigueur le 3 janvier 1986.

Cette loi détermine les conditions d'utilisation et de mise en valeur des espaces terrestres, maritimes et lacustres. Elle a notamment pour buts:

- la protection des équilibres biologiques et écologiques, la préservation des sites, des paysages et du patrimoine culturel et naturel du littoral;
- la préservation et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau;
- enfin la mise en oeuvre d'un effort de recherche et d'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral.

Cette loi concerne l'ensemble du territoire de Plonévez Porzay dont un terrain de ~~20-00~~ classé aujourd'hui en zone agricole. Elle contrarie tout projet de construction sur la zone pressentie.

Annexer ledit terrain à Locronan, (commune limitrophe) en continuité avec l'entreprise CADIOU le long de la départementale et dans le même axe pour participer à l'unité du bâti existant constitue une des réponses naturelles au projet d'extension de l'entreprise.

2-Par ailleurs, le projet modifie les limites cantonales actuelles. Une demande de révision de ces limites pourra faire l'objet d'un décret en conseil d'état

3-Au terme de la procédure, la ville de Locronan sera amenée à réviser son Plan Local d'Urbanisme pour permettre logiquement la constructibilité du terrain nouvellement annexé.

*Jean-Jacques Le Goff*  
Jean-Jacques LE GOFF  
Commissaire-enquêteur

Ce projet nécessite une modification des limites territoriales entre les communes de Locronan et Plonévez Porzay dont la procédure est prévue aux articles L.2112-2 et suivants du code général des collectivités territoriales et elle prévoit notamment l'organisation d'une enquête publique dont les modalités sont fixées aux articles L 134.1 et suivants du code des relations entre le public et l'administration.

Afin d'éclairer de façon optimale la population des deux communes que sont Locronan et Plonévez-Porzay ainsi que toutes autres personnes intéressées, le dossier comporte les pièces suivantes:

- Présente notice explicative (Pièce n°1),
- Note sur la procédure (Pièce n°2),
- Plan de situation des deux communes (Pièce n°3),
- Plan rapproché des deux communes avant et après le transfert (Pièce n°4 et 5),
- Plan du secteur à céder établi à partir du plan cadastral (Pièce n°6),
- Liste des propriétaires telle qu'elle ressort du cadastre (Pièce n°7),
- Délibérations concordantes des deux conseils municipaux adoptées à l'unanimité le 25 novembre 2019 à Plonevez Porzay d'une part, et le 27 novembre 2019 à Locronan d'autre part, (Pièces n°8, 9),
- Note concertée du SYMESCOTO, en charge du Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) sur les conséquences en matière d'urbanisme de la modification des limites territoriales envisagées par les deux communes (Pièce n°10),
- Note de la DGFIP sur l'impact du transfert de parcelles entre les deux communes sur la base des éléments d'imposition actuellement en vigueur au sein de chacune des collectivités (Pièce n°11),
- Arrêté Préfectoral prescrivant l'enquête publique (Pièce n°12).

Jean-Jacques LE GOFF  
Commissaire enquêteur

**Modification des limites territoriales entre  
Locronan et Plonevez porzay**

**Enquête publique  
organisée en application de l'article L.2112-2 du  
Code Général des Collectivités Territoriales**

Pièce 2 : Note sur la procédure

3612.19

Jean-Jacques LE GOFF  
Commissaire-enquêteur

## PIECE N° 2

### PRESENTATION DE LA PROCÉDURE

#### Références réglementaires

- Articles L2112-2 à 13 du code général des collectivités territoriales
- Articles L134-1, L134-2, R134-3, R134-6 et suivants du code des relations entre le public et l'administration

#### Déroulé

- Délibérations concordantes des conseils municipaux des communes sur le projet de modification des limites territoriales
- Ouverture d'une enquête publique par le préfet du département précisant le non du commissaire enquêteur, la durée et les dates et heures de permanence
- Publicité de l'enquête publique au moins huit jours avant son début dans deux journaux locaux et affichage sur le terrain et les locaux des communes concernées + rappel en cours d'enquête publique
- Dépôt de registres dans les mairies sur lesquels sont consignés les observations du public ou celles reçues par le commissaire enquêteur
- Remise du rapport et conclusion du commissaire enquêteur au préfet du département dans un délai d'un mois à compter de l'expiration de l'enquête publique avec copie déposée à la mairie de chaque commune concernée
- Consultation du conseil départemental et du ou des propriétaires fonciers ou des personnes ayant un domicile réel sur les terrains concernés par la modification des limites communales
- Nouvel avis des conseils municipaux après l'enquête publique
- Décret en Conseil d'État, sur proposition du ministre de l'intérieur prononçant la modification territoriale (les communes sont situées sur des cantons différents)

Jean-Jacques LE GOFF  
Commissaire-enquêteur



**Modification des limites territoriales entre  
Locronan et Plonevez porzay**

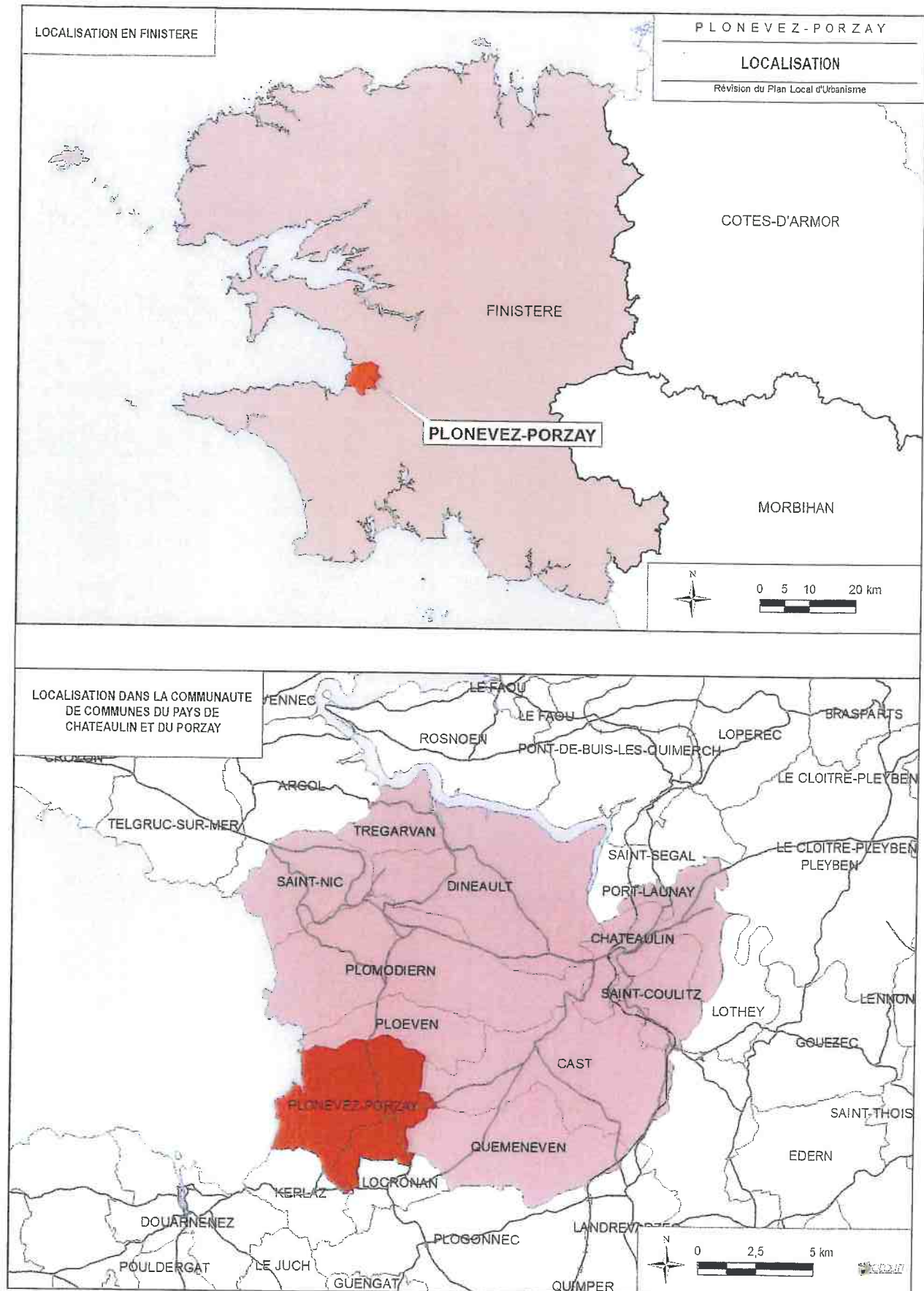
**Enquête publique  
organisée en application de l'article L.2112-2 du  
Code Général des Collectivités Territoriales**

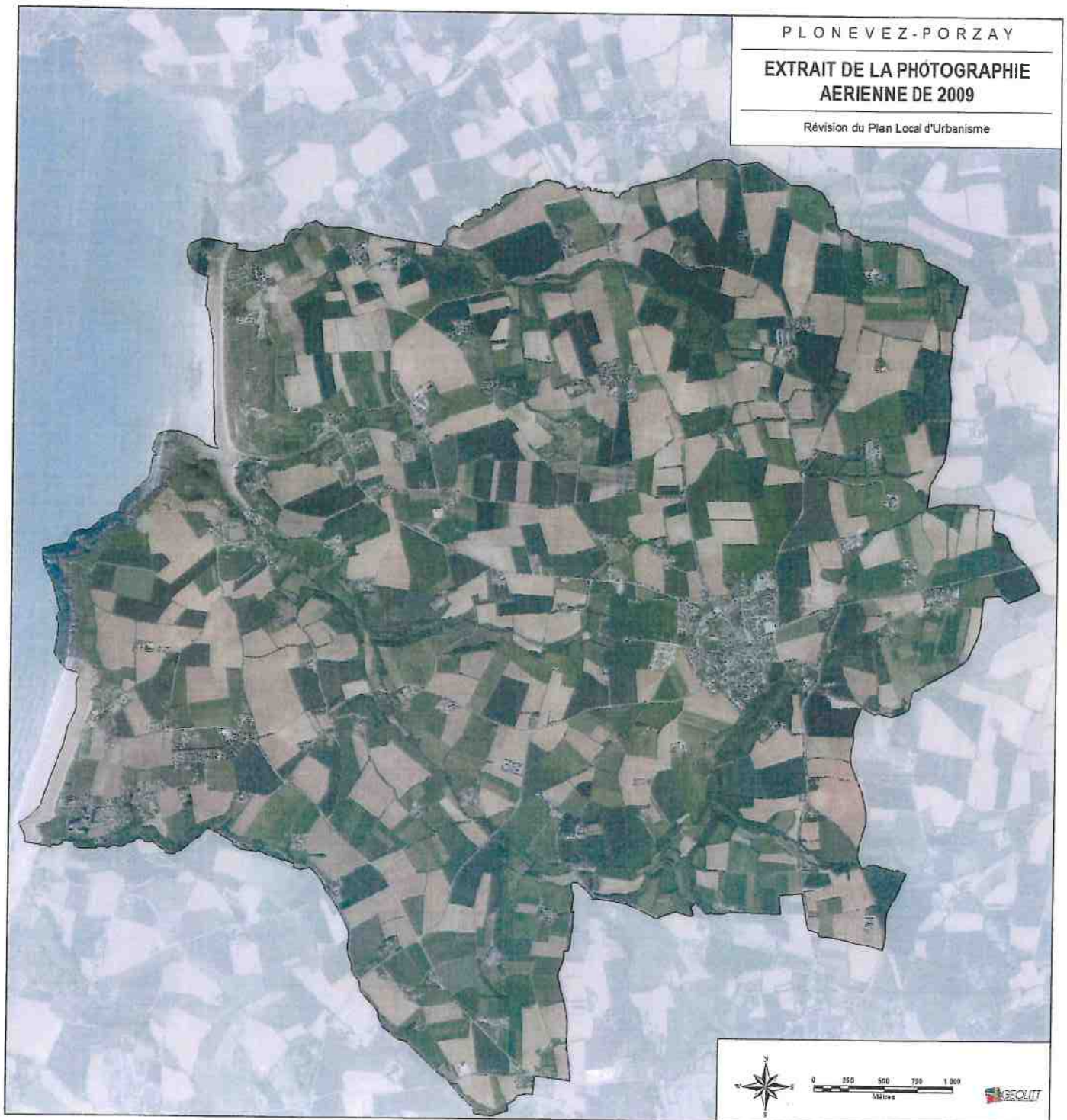
Pièce 3 : Plan de situation des deux communes

31.12.19

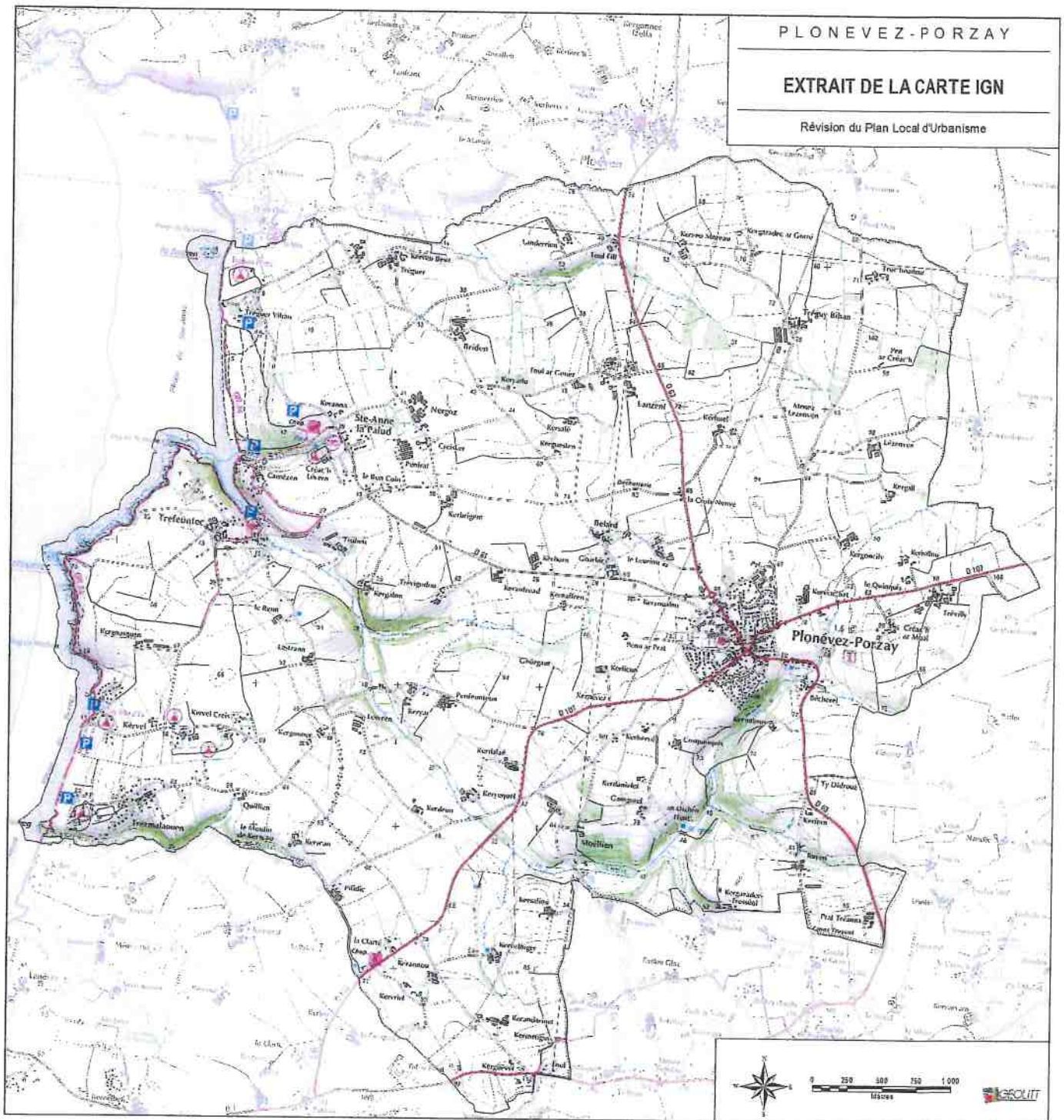
Jean-Jacques LE GOFF  
Commissaire-enquêteur









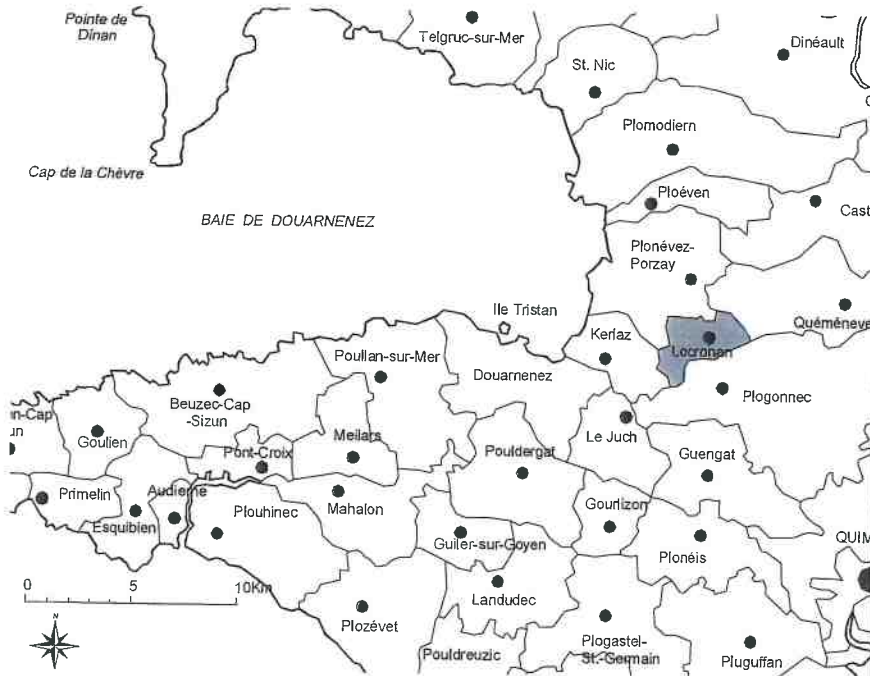
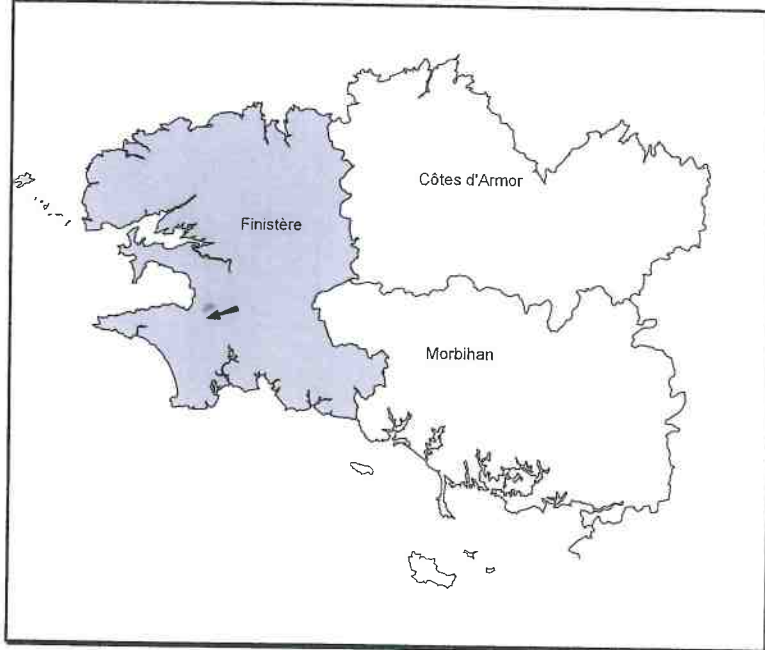


L O C R O N A N

**LOCALISATION**

Elaboration du Plan Local  
d'Urbanisme

... dans le département Finistère



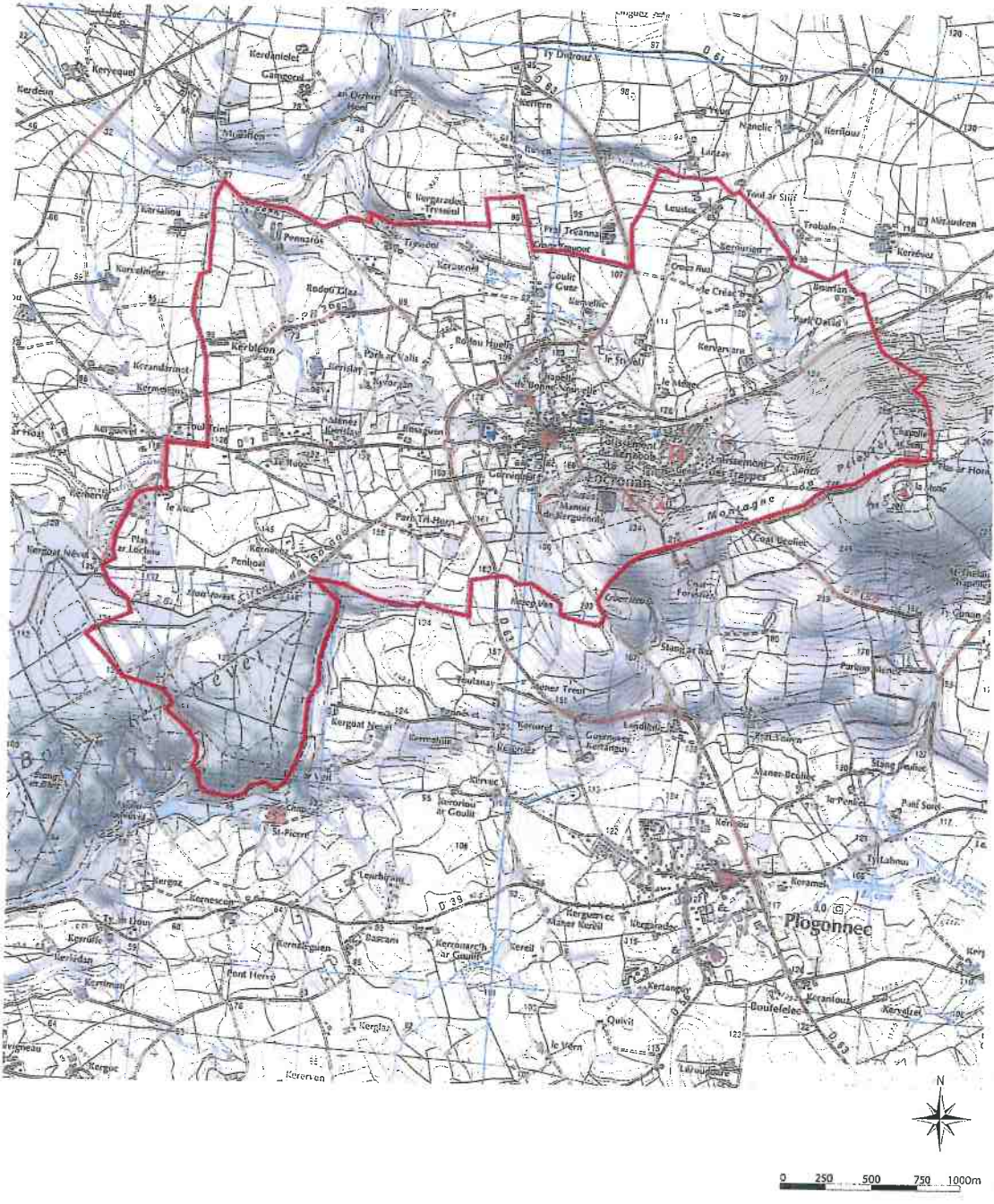
GÉOLITT – 7 rue Le Reun – 29480 Le Relecq-Kerhuon – Tél : 02-98-28-13-16 – Fax : 02-98-28-30-12 – geolitt@wanadoo.fr



LOCRONAN

**EXTRAIT DE LA CARTE IGN  
AU 1/25 000ème**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



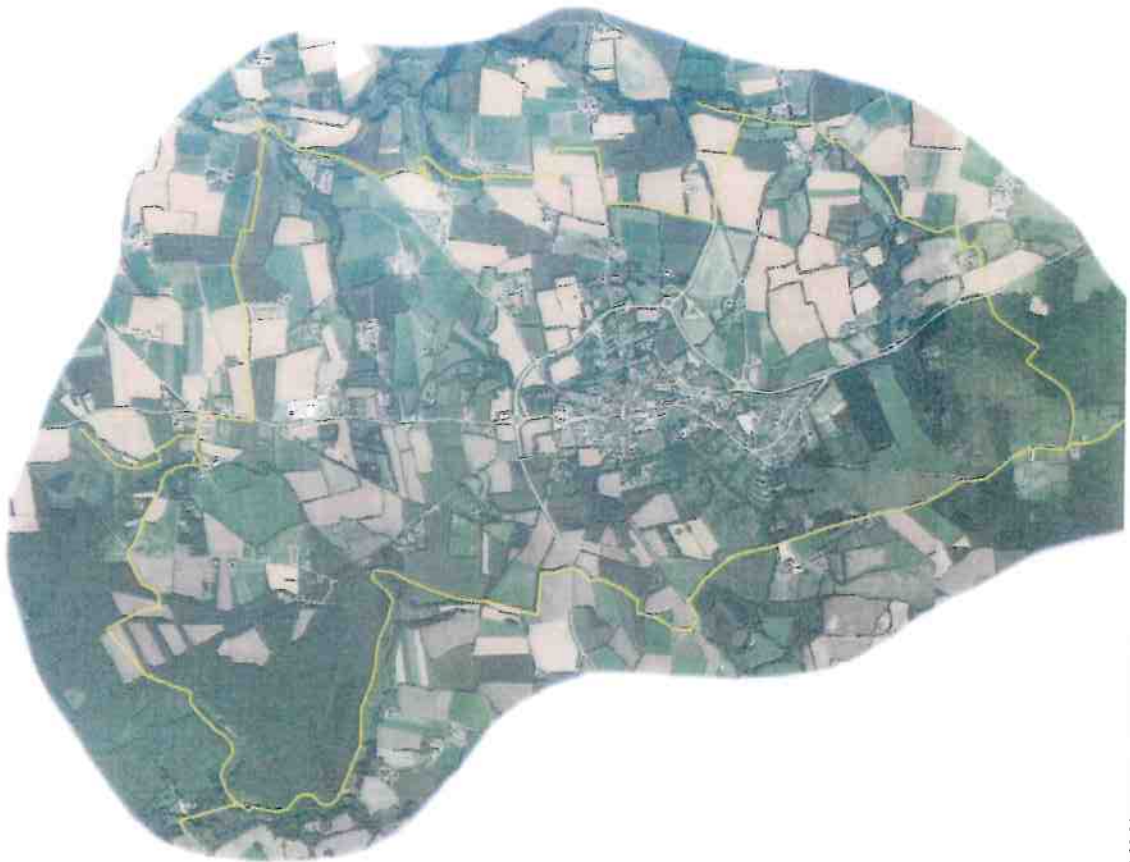
GÉOLITT - 7 rue Le Reun - 29480 Le Relecq-Kerhuon - tél 02.98.28.13.16 - fax 02.98.28.30.12 - geolitt@wanadoo.fr

*P 3 - 2 h*  
Jean-Jacques LE GOFF  
Commissaire-enquêteur

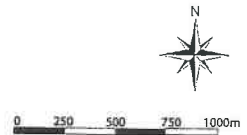
L O C R O N A N

**EXTRAIT DE LA PHOTO AERIEENNE**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



GÉOLITT - 7 rue Le Reun - 29480 Le Relecq-Kerhuon - tél 02-98-28-13-16 - fax 02-98-28-30-12 - geolitt@wanadoo.fr



*P3-2c*

**Modification des limites territoriales entre  
Locronan et Plonevez porzay**

**Enquête publique  
organisée en application de l'article L.2112-2 du  
Code Général des Collectivités Territoriales**

Pièce 4-5 : Plan rapproché des deux communes avant et après le transfert

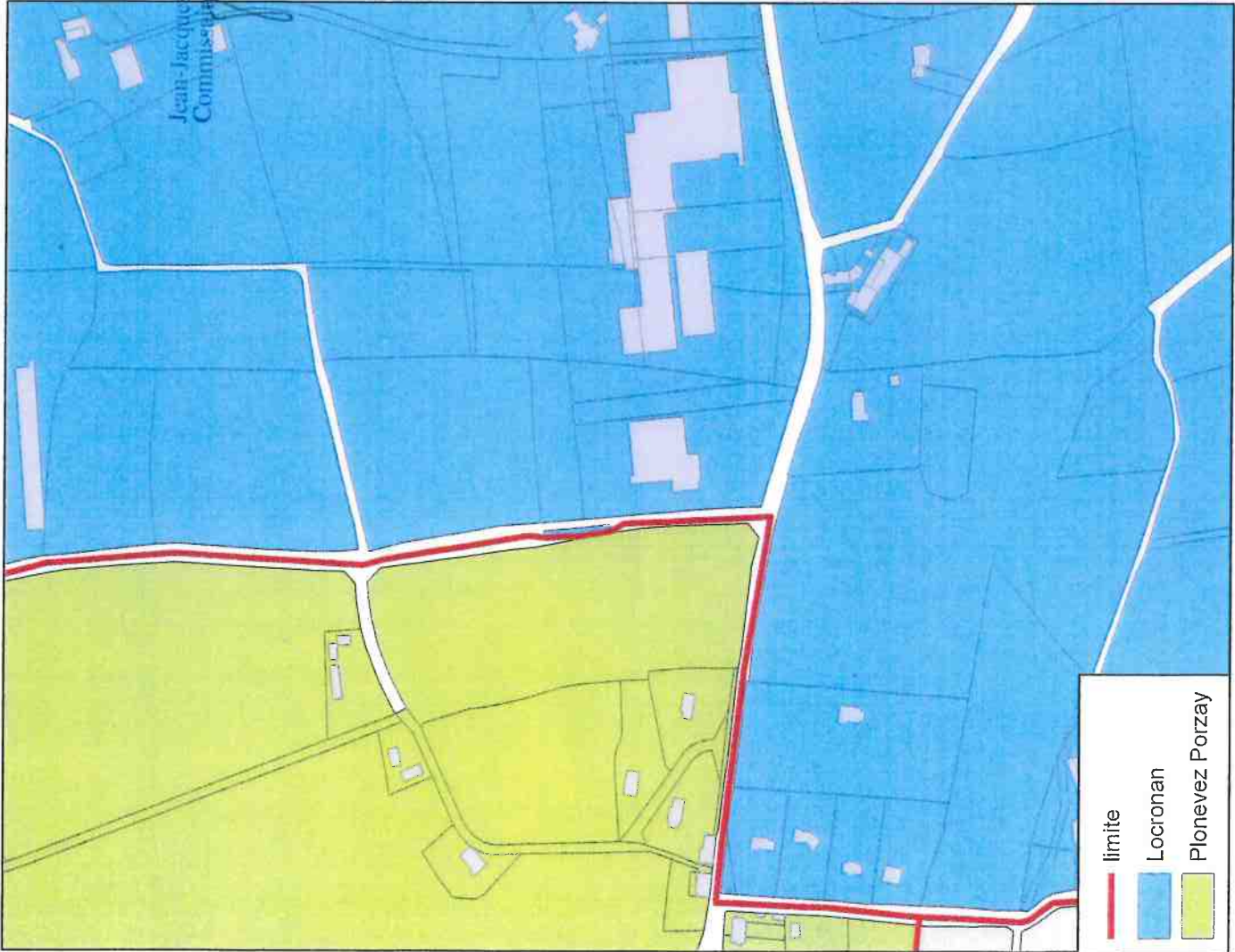
31.12.19

Jean-Jacques LE GOFF  
Commissaire enquêteur



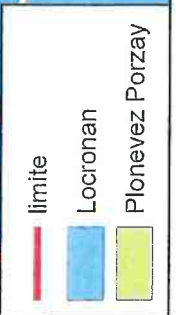
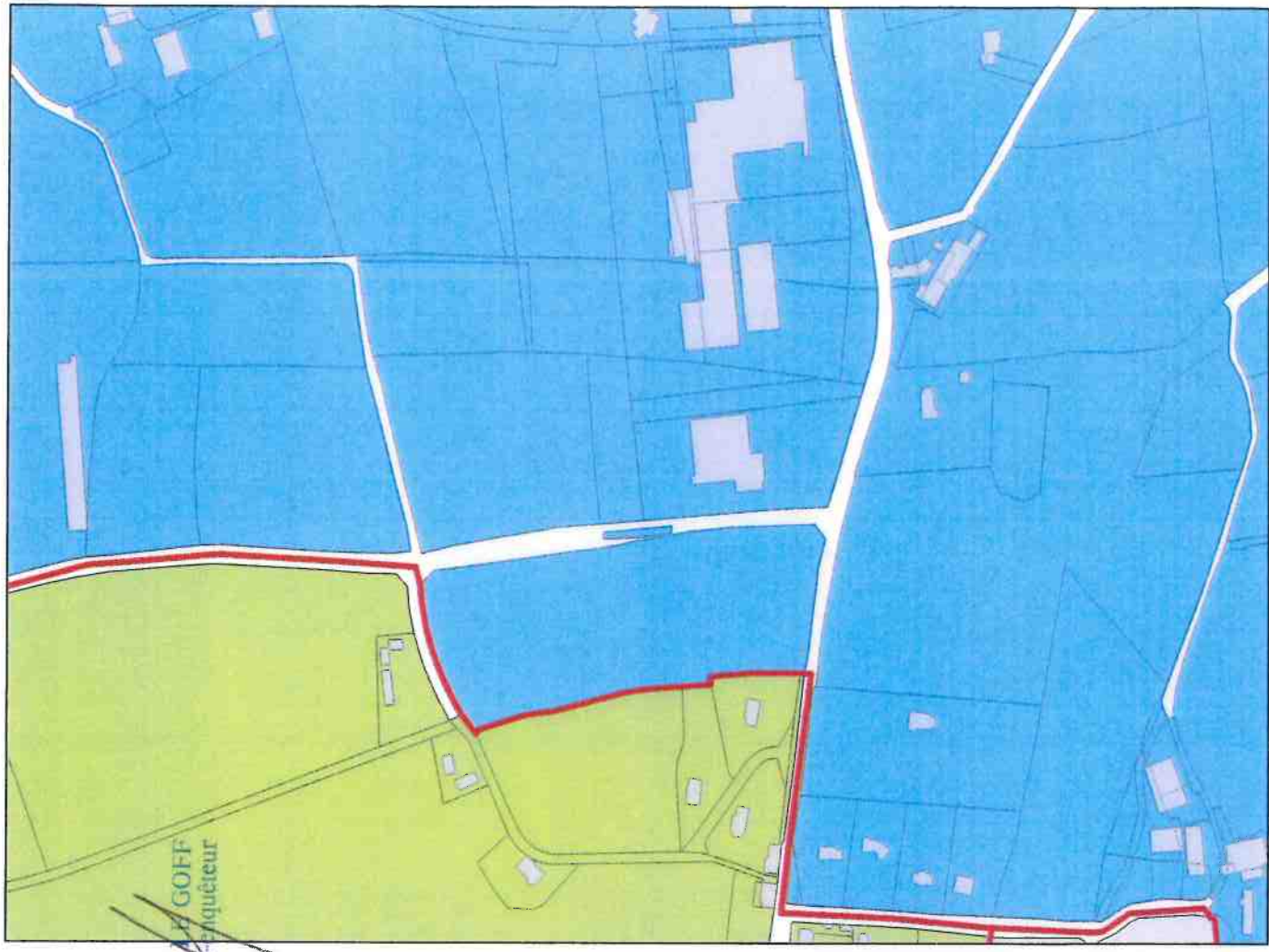
P4

Avant



P5

Après





**Modification des limites territoriales entre  
Locronan et Plonevez porzay**

**Enquête publique  
organisée en application de l'article L.2112-2 du  
Code Général des Collectivités Territoriales**

Pièce 6 : Plan du secteur à céder établi à partir du plan cadastral

31.12.15

Jean-Jacques LE GOFF  
Commissaire-enquêteur

Département :  
FINISTÈRE

Commune :  
LOCRONAN

Section : D  
Folio : 090 D 01

Echelle d'origine : 1/2000  
Echelle d'édition : 1/5000

Date d'édition : 10/10/2019  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

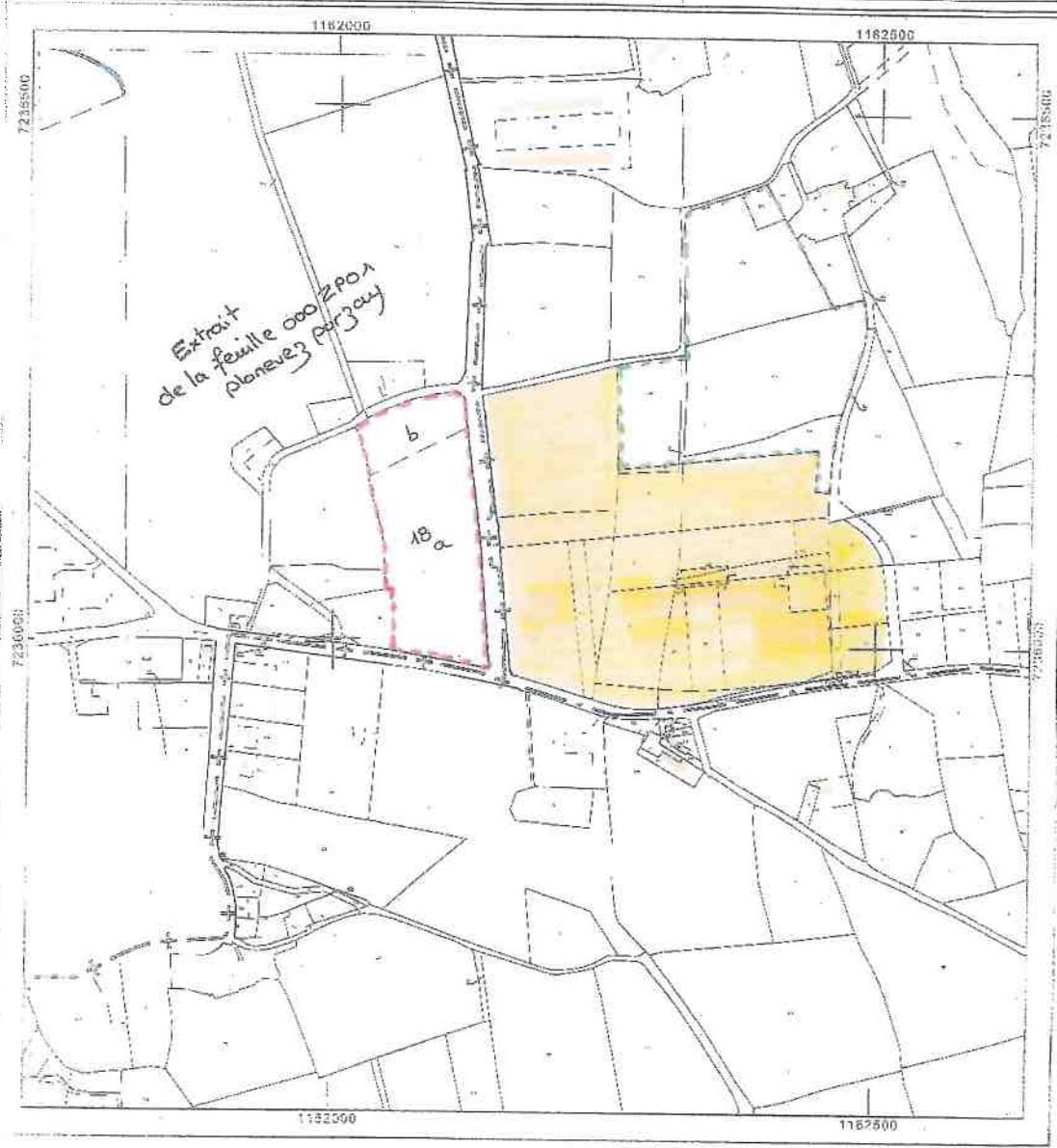
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

ZONE PRESSENTIE

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts forcier suivant :  
BÂTIMENT DE CHATEAULIN  
PLACE DE KERJEAN 29150  
29153 CHATEAULIN  
tél. 0298887900 - fax 0298883226  
bati.chateaulin@dgrfp.finances.gouv.fr

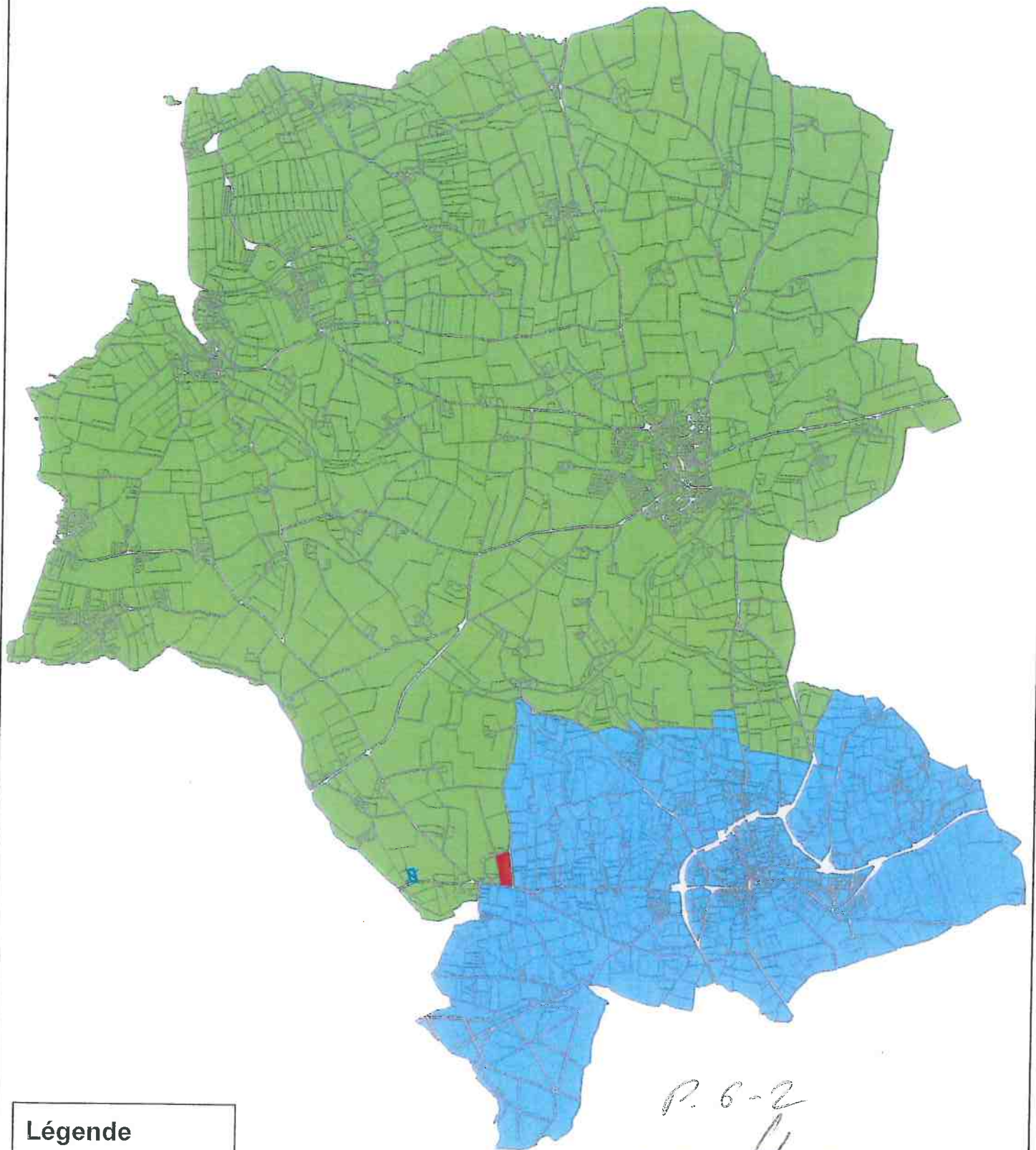
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cafeins.gouv.fr



Jean-Jacques LE GOFF  
Commissaire-enquêteur

P. 6-1




**Légende**

-  Locronan
-  Plonevez Porzay
-  Zone de cession

P. 6-2

Jean-Jacques LE GOFF  
Commissaire-enquêteur



**Modification des limites territoriales entre  
Locronan et Plonevez porzay**

**Enquête publique  
organisée en application de l'article L.2112-2 du  
Code Général des Collectivités Territoriales**

Pièce 7 : Liste des propriétaires telle qu'elle ressort du cadastre

31.12.19

Jean-Jacques L'E GOFF  
Commissaire enquêteur





**Modification des limites territoriales entre  
Locronan et Plonevez porzay**

**Enquête publique  
organisée en application de l'article L.2112-2 du  
Code Général des Collectivités Territoriales**

- Pièces 8-9 : Délibérations concordantes des deux conseils municipaux adoptées à l'unanimité le 25 novembre 2019 à Plonévez Porzay d'une part, et le 27 novembre 2019 à Locronan d'autre part.

31.12.19

Jean-Jacques LE GOFF  
Commissaire-Enquêteur

## EXTRAIT DU CONSEIL MUNICIPAL du 27 novembre 2019

**Nombre de  
Conseillers :**

En exercice : 13

Présents-  
représentés : 11

Votants : 11

Le 27 novembre de l'an deux mil dix neuf à dix neuf heures, le Conseil Municipal, s'est légalement réuni, en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Antoine GABRIELE, Maire de Locronan.

Etaient présents : Antoine GABRIELE, Maire, Eliane BRELIVET, Adjointe au Maire, Thierry CAUBET, Adjoint au Maire, Guillaume DAGORN, Ludovic KERLOCH, Véronique LEFEVRE, Jean-François LEGAULT, Rémy LE PAGE, David SALM

Procurations : Madame Jacqueline LE GAC a donné procuration à Monsieur Antoine GABRIELE. Madame Béatrice FERZOU a donné procuration à Madame Eliane BRELIVET

**Date de  
convocation :**

18 novembre  
2019

Absent excusé : Monsieur Venec LE MENER

Absent : Monsieur Stéphane Le DOARE

Secrétaire de séance : Monsieur David SALM

Le quorum étant atteint le conseil peut valablement délibérer.

Le procès-verbal de séance du 06 août 2019 est approuvé à l'unanimité des membres du conseil

Ordre du jour :

- PLU : engagement d'une procédure de révision allégée pour des parcelles situées au Nord de l'entreprise CADIOU Industrie
- PLU : choix du cabinet d'études
- PLU : mise en place d'un comité de pilotage
- Modifications des limites administratives de la commune avec Plonevez Porzay.
- Modernisation de l'accès et d'inscription aux services municipaux-informations -suite
- Prix des différents services municipaux pour 2020 et redevance terrasse
- Retrait de la délibération 1-c du 16 octobre 2019 accordant un prêt à l'association 'bien vivre à locronan'
- Décisions modificatives sur les différents budgets
- Autorisation au Maire pour engager liquider et mandater les dépenses d'investissements dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent
- 2 conventions de stage
- contrat de mise à disposition d'un local
- convention objectif emploi-solidarité
- Questions diverses -**illuminations** -**voeux**

*PS (6 feuilles recto)*  
Jean-Jacques LE GOFF  
Commissaire-enquêteur

## 4-MODIFICATIONS DES LIMITES ADMINISTRATIVES DE LA COMMUNE AVEC PLONEVEZ-PORZAY

### I PREAMBULE

La société CADIOU ENTREPRISES envisage, à proximité de son site industriel existant implanté sur le territoire de la Commune de Locronan (29180) :

- La création d'une base logistique
- La création d'un bâtiment de stockage de matière première automatique équipée d'un transstockeur de profilés.

Le site est exploité pour ses activités propres :

- de fabrication de portails et de clôtures en PVC ou en Aluminium. Cette activité historique de l'entreprise est développée dans plusieurs nefs de productions préexistantes à l'Est du site.
- de fabrication de Garde-Corps en Aluminium. nef de production préexistante à l'Est du site.
- de chaudronnerie plastique industrielle. Cette activité spécifique de l'entreprise est développée dans le bâtiment 7 construit à l'Ouest du site.

-**En 2010**, le site a commencé sa mutation par la construction d'un nouveau bâtiment accueillant l'activité « Chaudronnerie ».

-**En 2011**, l'activité chaudronnerie ayant emménagé dans ses nouveaux locaux, l'activité « fabrication de portails et de clôtures en PVC ou en Aluminium » a pu à son tour entamer sa mutation. D'importants travaux ont été menés sur l'ensemble du lieu impactant plusieurs bâtiments. Ils portaient essentiellement sur 3 points :

- Réorganisation des ateliers
- Nouvel espace de stockage et d'expédition des commandes
- Espace de stockage couvert des matières premières

-**En 2013**, l'application continue de la méthode Lean et les recherches en terme d'optimisation et d'amélioration des flux de la production ont conduit à :

- La création d'une galerie de liaison « process ».
- La fermeture des façades de l'aire couverte de stockage matières premières.
- La création d'un bâtiment de stockage de pièces détachées en façade Nord.

-**En 2014**, les projections consolidées du développement de l'entreprise ont permis d'engager une nouvelle évolution du site avec :

- L'acquisition de l'habitation existante en limite nord-est du site et son changement de destination pour l'usage des bureaux du pôle administratif de l'entreprise. Siège de la société.
- La création d'une extension d'un bâtiment de production rattachant le siège administratif au pôle industriel par une galerie de liaison vitrée.
- L'augmentation de la surface parking et la requalification des abords de l'entrée par une galerie technique décorative.

-**2017** a vu la construction d'un bâtiment de stockage de profilés d'une surface de 4000 m<sup>2</sup>, ainsi que la création d'un bâtiment abritant une unité de laquage et stockage de pièces laquées, de 1500m<sup>2</sup>

#### -Bâtiment Matière première :

Construction d'un bâtiment de 4000m<sup>2</sup> dans lequel l'entreprise stocke la totalité des profils dans 10 teintes standard, environ 500 tonnes de profilés.

A cet investissement s'ajoute une nette amélioration des conditions de travail des opérateurs de préparation de panières.

L'ancien Bâtiment de 1100 m<sup>2</sup> dans lequel se faisait le stockage précédemment a été démonté et remonté sur la parcelle 227 pour stocker des produits finis standards fabriqués en série en hiver pour un client de la grande distribution.



## -Bâtiment de laquage :

La S.A.S. « CADIOU INDUSTRIE » sous-traitait la totalité du laquage de ses profils et pièces détachés. Cette sous-traitance était en grande partie effectuée au Portugal et en Espagne. Ceci générant des stocks importants et un manque de réactivité impactant le développement des nouvelles gammes.

La construction d'un bâtiment abritant une unité de thermo laquage a permis à l'entreprise d'être totalement autonome sur le laquage des accessoires et des commandes en couleurs spécifiques et d'être à ce titre beaucoup plus réactive.

Ce projet a permis la création de nombreux emplois, et la réponse apportée par cette unité de laquage à un marché exigeant a contribué au développement du volume d'affaire et donc à la création d'autres postes de menuisiers opérateurs de montage.

Le dynamisme de l'entreprise et le souci permanent d'améliorer le confort de travail et la productivité de l'entreprise nécessitent une adaptation permanente du site.

## II PROJET

La mutation du site sur la dernière décennie a permis une belle évolution.

Le chiffre d'affaires est passé de 13 M en 2008 à 66 M en 2019.

Sur la même période, l'effectif du groupe est passé de 130 à 470 collaborateurs.

L'entreprise Cadiou s'implique dans une politique d'emplois pérennes, ainsi 139 contrats à durée indéterminés ont été validés sur les trois dernières années. (Respectivement 42,44 et 53 CDI de signés en 2017,2018 et 2019.)

A ce jour, pour poursuivre la croissance, le marché demande une plus grande réactivité. Les livraisons de produits finis sont faites par la société de transport « Cadiou Transport ». Cette société est également basée sur le site actuel et manque cruellement d'espace.

L'entreprise est propriétaire de 18 camions et semi-remorques qui livrent quotidiennement les clients sur l'ensemble du territoire national. Trois nouveaux ensembles routiers sont en cours d'acquisition.

Le bâtiment logistique actuel manque cruellement d'espace et les 6 quais actuels ne sont plus suffisants.

Les terrains au nord de notre site ont une trop forte déclivité pour y construire le bâtiment logistique de 3000 m2 ainsi que les 12 quais dont l'entreprise a besoin pour poursuivre sa croissance et apporter à ses clients le service attendu.

Le projet s'implante parfaitement sur la parcelle attenante à l'ouest du site actuel. **Cette parcelle ZP 18 a et b** de la feuille 000ZP001 est **située sur la commune de Plonevez Porzav en zone agricole** et **représente 23 740 M2**. Le propriétaire actuel serait vendeur de la parcelle.

Plonevez-Porzav, commune littorale, dispose d'un Plan local d'urbanisme exécutoire depuis le 17 juin 2016. Ce document d'urbanisme organise le territoire de la commune en 4 zonages :

### 1°) Zonage urbain

4 types de zones urbaines sont définis :

A) Une zone **Uh** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 3 secteurs : *Uha*, secteur couvrant en partie le centre bourg, et qui correspond à un type d'urbanisation dense, en ordre continu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat ; *Uhb* : secteur d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat ; *Uhc* : secteur d'urbanisation de faible densité en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat ;

B) Une zone **Ui** à vocation d'activités artisanales, commerciales, tertiaires ou de services ;

C) Une zone **UL** à vocation d'activités sportives ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif.

D) Une zone **Ut** à vocation d'activités touristiques.

**2°) Zonage à urbaniser**

La zone AU est divisée en zones 1AU et 2AU suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation.

A) La zone **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 2 secteurs: 1AUhb, secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, densité moyenne ; 1AUi, secteur à vocation d'activités artisanales, commerciales, tertiaires ou de services.

B) La zone **2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

**3°) Zonage agricole** : constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles. Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**4°) Zonage naturelle :**

Correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Sur la commune, elles comprennent des secteurs particuliers : *Na*, délimitant le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées qui correspond au site du manoir de Roz-Tréfeuntec, situé en zone naturelle, dans lequel sont autorisés l'extension des constructions existantes, ainsi que le changement de destination ; *Nd*, à vocation d'installations de traitement des déchets (déchetterie) ; *NL*, à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs ; *Nm*, couvrant le Domaine Public Maritime ; *Ns*, délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme (espaces remarquables) ; *Nstep*, destiné aux équipements d'épuration des eaux usées ; *Nt*, à vocation d'installations et d'équipements légers de tourisme. Le secteur *Nt* comporte un sous-secteur *Nt1* dans lequel tout hébergement est strictement interdit ; *Nzh*, délimitant les zones humides recensées sur le territoire communal ; *Nszh*, correspondant aux parties du secteur *Ns* situées en zones humides.

Ce zonage ne permet pas d'accueillir le projet de bâtiment de l'entreprise Cadiou. La réalisation d'un tel projet risquerait d'être contrecarrée par les dispositions de la Loi littoral qui s'applique sur le territoire de la commune.

**III ENJEUX**

**L'entreprise ne souhaite pas délocaliser cette activité.** elle a toujours privilégié les emplois locaux et souhaite maintenir cette politique qui a grandement contribué à sa réussite.

La construction d'une base logistique sur cette parcelle permettrait de **libérer l'espace occupé actuellement** pour la logistique sur le site et de **le transformer en surface de production.**

**L'entreprise envisagerait** par la suite la construction d'un bâtiment avec un transstockeur au nord du site afin **de poursuivre son développement.**

Ces projets devraient permettre à la structure d'atteindre sous 5 ans un CA de 100M accompagné à minima du **recrutement de 100 collaborateurs supplémentaires. (50 sous deux ans.)** **L'intérêt économique du dossier est indéniable**

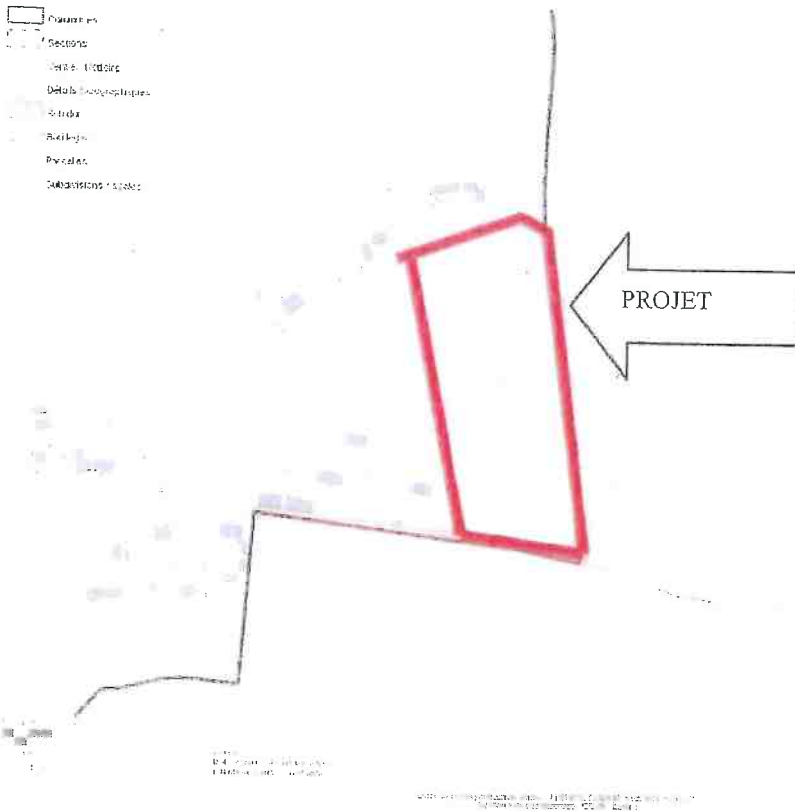
L'ensemble du projet supposera une **révision du PLU actuel de LOCRONAN**

Envoyé en préfecture le 03/12/2019

Reçu en préfecture le 03/12/2019

Affiché le 03/12/2019

ID : 029-212901342-20191127-DEL42719MOLIADP-DE



-Le projet concernant deux communes relevant de deux cantons : l'article L2112-5 du CGCT prévoit l'obligation d'un décret en Conseil d'Etat pour modifier les limites cantonales. Ainsi, le projet de **modification des limites cantonales sera soumis à une décision en conseil d'état.**

-Les données fiscales étant à ce jour différentes entre les communes, **le propriétaire se verra appliqué à terme les taux de LOCRONAN.**

**Au terme de la procédure, la parcelle visée serait alors intégrée au territoire de LOCRONAN..**

#### IV METHODE

##### Procédure à respecter:

Il appartiendra au Préfet de prescrire une enquête sur le projet de modification. Celle-ci portera sur le projet et sera **réalisée** dans les deux communes.

A l'issue de l'enquête, le commissaire-enquêteur **rédigera un rapport dans lequel** il exprime son avis sur le projet. Lorsque le projet porte sur le détachement d'une **portion du territoire communal** pour la rattacher au territoire d'une autre commune, l'article L. 2112-3 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que le Préfet doit en outre instituer une commission consultative chargée d'émettre un avis sur le projet.

Les membres de cette commission sont élus parmi les personnes éligibles au conseil municipal de la commune dont le détachement d'une partie du territoire est envisagé. Ils sont élus par les habitants ayant un domicile réel et fixe sur le territoire de la section de commune ou de la portion de territoire commune qui doit être détachée et par les propriétaires fonciers sis sur cette section ou portion de territoire et qui sont inscrits sur les listes électorales de la commune.

La commission rendra un avis sur le projet.

Après accomplissement de ces formalités, les conseils municipaux des communes concernées donnent obligatoirement leur avis.

En outre, l'avis du Conseil Départemental est requis lorsque le projet modifie les limites cantonales ou en cas de désaccords des conseils municipaux et des commissions syndicales intéressées.

Le seul accord des communes en cause n'est pas suffisant pour décider de la modification des limites territoriales. La décision de modification des limites territoriales d'une commune est prise par arrêté préfectoral.

Toutefois, dans son alinéa 2, l'article L. 2112-5 du Code Général des Collectivités Territoriales précise qu' « un décret en Conseil d'Etat, sur la proposition du Ministre de l'Intérieur, est requis lorsque la modification territoriale projetée a pour effet de porter atteintes aux limites cantonales. »

**Monsieur Jean-Francois LEGAULT directement intéressé par le suiet n'a pas participé au vote**

Le Conseil Municipal de LOCRONAN

Considérant la nécessité de développer la zone artisanale de LOCRONAN pour accompagner l'expansion économique des entreprises en place dont l'entreprise CADIOU.

Considérant que le terrain convoité libre à ce jour de toute construction concerne la parcelle ZP 18 d'une contenance de 23 740 m2 située à PLONEVEZ PORZAY et dont le PLU ne permet pas la réalisation de ce projet,

Considérant l'accord potentiel du propriétaire actuel

- demande le transfert de PLONEVEZ PORZAY à LOCRONAN de la section cadastrale ZP 18 (a et b) d'une contenance de 23 740 m2. Cette parcelle est actuellement en zone agricole à PLONEVEZ PORZAY .

- demande aux autorités de l'État de donner les suites qui conviennent à la procédure en fonction de l'analyse qui sera faite des textes législatifs et réglementaires actuels et de leurs éventuelles modifications dans les mois à venir, de telle manière que la modification des limites territoriales entre les deux communes intervienne dans les meilleurs délais et avec la meilleure sécurité juridique possible.

-Sollicite de Monsieur le Préfet du Finistère le lancement immédiat de l'enquête publique prévue à l'article L. 2112-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,

- Propose que toutes les dépenses directes ou indirectes induites par le transfert demandé soient prises en charge par la Commune de LOCRONAN

VOTE DU CONSEIL			
	Pour	Contre	Abstention
MODIFICATION TERRITORIALE	10	0	0

*Jean-Jacques LE GOFF*

Jean-Jacques LE GOFF  
 Commissaire-enquêteur

Pour Extrait Certifié Conforme  
 Le Maire, Antoine GABRIELE

*Antoine GABRIELE*

<u>Nombre de conseillers</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• en exercice : 19</li><li>• présents : 19</li><li>• votants : 18</li></ul>	L'an deux mil dix-neuf, le vingt-cinq novembre à vingt heures, le conseil municipal de la commune de Plonévez-Porzay, dûment convoqué, s'est réuni à la mairie sous la présidence de Paul DIVANACH, Maire. <u>Présents:</u> Paul DIVANACH, Michel POULIQUEN, Sylviane PENNANEACH, Pascal BODENAN, Alain PENNOBER, Véronique LEBON, Jeanne HASCOET, Annick KERIVEL, Régine GERARDI (arrivée à 20h35), Béatrice LE BIHAN, Jacques LE PAGE, Marc MARCHADOUR ; Annie LE BERRE, David MARCHAL, Fabienne LE BLEIS, David DADEN et Jean-René LE DONGE, Pascale FLOCHPLAY et Anthony L'HOURS.
<u>Date de convocation</u> 19 novembre 2019	<u>Elu secrétaire de séance :</u> Béatrice LE BIHAN

Assistait également à la réunion Guillaume KHA, secrétaire général de mairie.

**Objet : modification des limites administratives des communes de Plonévez-Porzay et Locronan – délibération n°D-2019-66**

Rapporteur : Paul DIVANACH, maire

## I – PREAMBULE

La société CADIOU ENTREPRISES envisage, à proximité de son site industriel existant implanté sur le territoire de la commune de Locronan (29180) :

- la création d'une base logistique ;
- la création d'un bâtiment de stockage de matière première automatique équipée d'un transstockeur de profilés ;

Le site est exploité pour ses activités propres :

- de fabrication de portails et de clôtures en P.V.C. ou en aluminium. Cette activité historique de l'entreprise est développée dans plusieurs neufs de productions préexistantes à l'est du site ;
- de fabrication de garde-corps en aluminium ; nef de production préexistante à l'est du site ;
- de chaudronnerie plastique industrielle ; cette activité spécifique de l'entreprise est développée dans le bâtiment 7 construit à l'ouest du site.

En 2010, le site a commencé sa mutation par la construction d'un nouveau bâtiment accueillant l'activité « chaudronnerie ».

En 2011, l'activité « chaudronnerie » ayant emménagé dans ses nouveaux locaux, l'activité « fabrication de portails et de clôtures en P.V.C. ou en aluminium » a pu à son tour entamer sa mutation. D'importants travaux ont été menés sur l'ensemble du lieu impactant plusieurs bâtiments. Ils portaient essentiellement sur 3 points :

- réorganisation des ateliers ;
- nouvel espace de stockage et d'expédition des commandes ;
- espace de stockage couvert des matières premières ;

En 2013, l'application continue de la méthode « Lean » et les recherches en terme d'optimisation et d'amélioration des flux de la production ont conduit à :

- la création d'une galerie de liaison « process » ;



Extrait du registre des délibérations  
du conseil municipal de PLONEVEZ-PORZAY

Envoyé en préfecture le 02/12/2019

Reçu en préfecture le 02/12/2019

Affiché le 02/12/2019

ID : 029-212901763-20191125-D201966-DE

- la fermeture des façades de l'aire couverte de stockage matières premières ;
- la création d'un bâtiment de stockage de pièces détachées en façade nord.

En 2014, les projections consolidées du développement de l'entreprise ont permis d'engager une nouvelle évolution du site avec :

- l'acquisition de l'habitation existante en limite nord-est du site et son changement de destination pour l'usage des bureaux du pôle administratif de l'entreprise, siège de la société.
- la création d'une extension d'un bâtiment de production rattachant le siège administratif au pôle industriel par une galerie de liaison vitrée ;
- l'augmentation de la surface parking et la requalification des abords de l'entrée par une galerie technique décorative ;

2017 a vu la construction d'un bâtiment de stockage de profilés d'une surface de 4000 m<sup>2</sup>, ainsi que la création d'un bâtiment abritant une unité de laquage et stockage de pièces laquées, de 1500m<sup>2</sup>.

- **Bâtiment matière première** : construction d'un bâtiment de 4000m<sup>2</sup> dans lequel l'entreprise stocke la totalité des profils dans 10 teintes standard, environ 500 tonnes de profilés. A cet investissement s'ajoute une nette amélioration des conditions de travail des opérateurs de préparation de panières. L'ancien bâtiment de 1100 m<sup>2</sup> dans lequel se faisait le stockage précédemment a été démonté et remonté sur la parcelle 227 pour stocker des produits finis standards fabriqués en série en hiver pour un client de la grande distribution.
- **Bâtiment de laquage** : la S.A.S. CADIOU INDUSTRIE sous-traitait la totalité du laquage de ses profils et pièces détachés. Cette sous-traitance était en grande partie effectuée au Portugal et en Espagne. Ceci générait des stocks importants et un manque de réactivité impactant le développement des nouvelles gammes. La construction d'un bâtiment abritant une unité de thermo laquage a permis à l'entreprise d'être totalement autonome sur le laquage des accessoires et des commandes en couleurs spécifiques et d'être à ce titre beaucoup plus réactive. Ce projet a permis la création de nombreux emplois, et la réponse apportée par cette unité de laquage à un marché exigeant a contribué au développement du volume d'affaire et donc à la création d'autres postes de menuisiers opérateurs de montage.

Le dynamisme de l'entreprise et le souci permanent d'améliorer le confort de travail et la productivité de l'entreprise nécessitent une adaptation permanente du site.

## II – PROJET

La mutation du site sur la dernière décennie a permis une belle évolution. Le chiffre d'affaires est passé de 13 millions d'euros en 2008 à 66 millions d'euros en 2019. Sur la même période, l'effectif du groupe est passé de 130 à 470 collaborateurs.

L'entreprise CADIOU s'implique dans une politique d'emplois pérennes, ainsi 139 contrats à durée indéterminés ont été validés sur les trois dernières années (Respectivement 42, 44 et 53 CDI de signés en 2017, 2018 et 2019).

A ce jour, pour poursuivre la croissance, le marché demande une plus grande réactivité. Les livraisons de produits finis sont faites par la société de transport CADIOU TRANSPORT. Cette société est également basée sur le site actuel et manque cruellement d'espace.

L'entreprise est propriétaire de 18 camions et semi-remorques qui livrent quotidiennement les clients sur l'ensemble du territoire national. Trois nouveaux ensembles routiers sont en cours d'acquisition.

Le bâtiment logistique actuel manque cruellement d'espace et les 6 quais actuels ne sont plus suffisants. Les terrains au nord de notre site ont une trop forte déclivité pour y construire le bâtiment logistique de 3000 m<sup>2</sup> ainsi que les 12 quais dont l'entreprise a besoin pour poursuivre sa croissance et apporter à ses clients le service attendu.

Le projet s'implante parfaitement sur la parcelle attenante à l'ouest du site actuel. Cette parcelle ZP 18 est située sur la commune de Plonévez-Porzay en zone agricole et représente 23 740 m<sup>2</sup>. Le propriétaire actuel serait vendeur de la parcelle.

Plonévez-Porzay, commune littorale, dispose d'un Plan local d'urbanisme (P.L.U.) exécutoire depuis le 17 juin 2016. Ce document d'urbanisme organise le territoire de la commune en 4 zonages :

**1°) Zonage urbain :** 4 types de zones urbaines sont définis :

A) Une zone **Uh** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 3 secteurs : *Uha*, secteur couvrant en partie le centre bourg, et qui correspond à un type d'urbanisation dense, en ordre continu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat ; *Uhb* : secteur d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat ; *Uhc* : secteur d'urbanisation de faible densité en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat ;

B) Une zone **Ui** à vocation d'activités artisanales, commerciales, tertiaires ou de services ;

C) Une zone **UL** à vocation d'activités sportives ou de loisirs ou d'équipements d'intérêt collectif.

D) Une zone **Ut** à vocation d'activités touristiques.

**2°) Zonage à urbaniser :** la zone AU est divisée en zones 1AU et 2AU suivant leur priorité d'ouverture à l'urbanisation.

A) La zone **1AU** d'urbanisation à court ou moyen terme est opérationnelle immédiatement ; elle est divisée en 2 secteurs: *1AUhb*, secteur à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, densité moyenne ; *1AUi*, secteur à vocation d'activités artisanales, commerciales, tertiaires ou de services.

B) La zone **2AU** d'urbanisation à long terme. L'ouverture à l'urbanisation dépend d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

**3°) Zonage agricole :** constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est destinée à la préservation et au développement des activités agricoles. Elle peut accueillir également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**4°) Zonage naturel :** Correspond à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

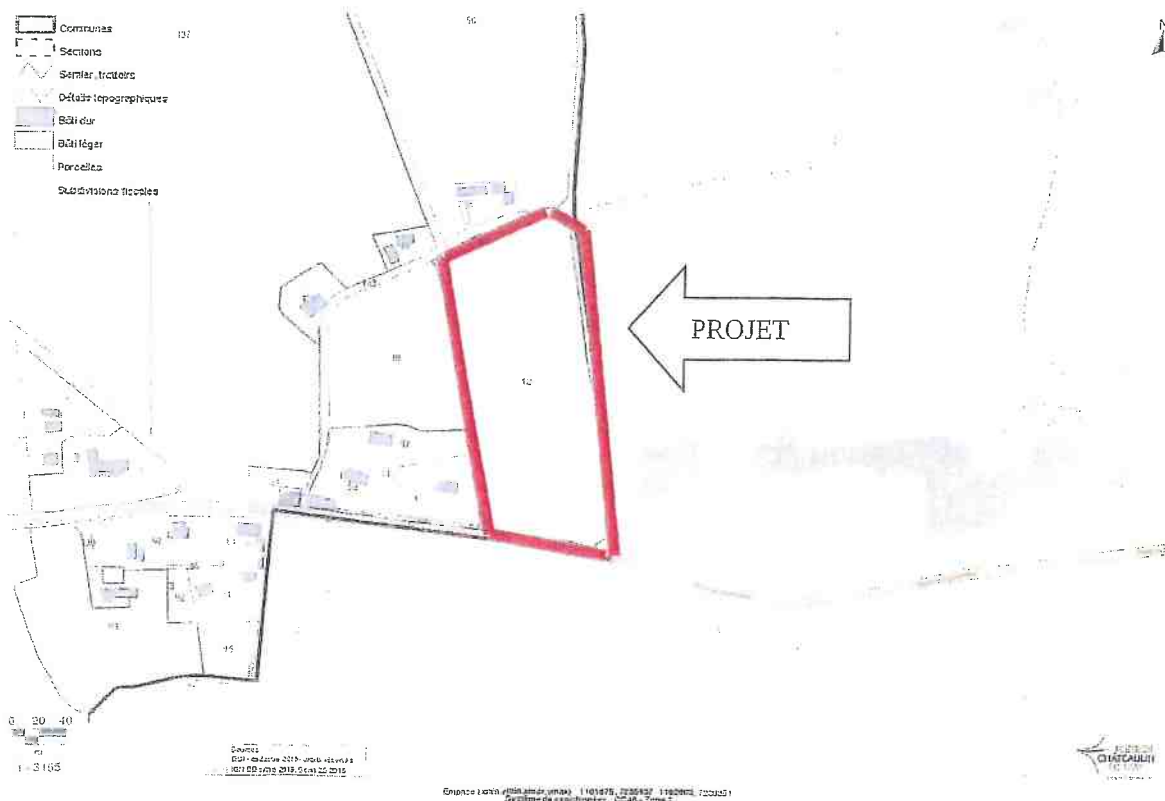
Sur la commune, elles comprennent des secteurs particuliers : *Na*, délimitant le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées qui correspond au site du manoir de Roz-Tréfeuntec, situé en zone naturelle, dans lequel sont autorisés l'extension des constructions existantes, ainsi que le changement de destination ; *Nd*, à vocation d'installations de traitement des déchets (déchetterie) ; *NL*, à vocation d'installations et d'équipements légers de sport et de loisirs ; *Nm*, couvrant le Domaine Public Maritime ; *Ns*, délimitant les espaces et milieux littoraux à préserver en application de l'article L121-23 du code de l'urbanisme (espaces remarquables) ; *N step*, destiné aux équipements d'épuration des eaux usées ; *Nt*, à vocation d'installations et d'équipements légers de tourisme. Le secteur *Nt* comporte un sous-secteur *Ntl* dans lequel tout hébergement est strictement interdit ; *Nzh*, délimitant les zones humides recensées sur le territoire communal ; *Nszh*, correspondant aux parties du secteur *Ns* situées en zones humides.

### III - ENJEUX

La parcelle visée serait alors intégrée au territoire de Locronan. L'entreprise ne souhaite pas délocaliser cette activité, elle a toujours privilégié les emplois locaux et souhaite maintenir cette politique qui a grandement contribué à sa réussite.

La construction d'une base logistique sur cette parcelle permettrait de libérer l'espace occupé actuellement pour la logistique sur le site et de le transformer en surface de production. L'entreprise envisagerait par la suite la construction d'un bâtiment avec un transstockeur au nord du site afin de poursuivre son développement. Ces projets devraient permettre à la structure d'atteindre sous 5 ans un chiffre d'affaires de 100 millions d'euros accompagné à minima du recrutement de 100 collaborateurs supplémentaires (50 sous deux ans). L'intérêt économique du dossier est indéniable.

L'ensemble du projet supposera une révision du P.L.U. actuel de LOCRONAN





Le projet concernant deux communes relevant de deux cantons : l'article L. 2112-5 du code général des collectivités territoriale prévoit l'obligation d'un décret en Conseil d'Etat pour modifier les limites cantonales. Ainsi, le projet de modification des limites cantonales sera soumis à une décision en Conseil d'Etat.

Les données fiscales étant, à ce jour, différentes entre les communes, le propriétaire se verra appliqué à terme les taux de Locronan.

S'agissant du dossier d'urbanisme une note est en cours pour appréhender le changement pressenti.

Concernant les infrastructures (eau, électricité, orange etc.), une étude est en cours.

#### IV - METHODE

##### Procédure à respecter:

Il appartiendra au Préfet de prescrire une enquête sur le projet de modification. Celle-ci portera sur le projet et sera réalisée dans les deux communes.

A l'issue de l'enquête, le commissaire-enquêteur rédigera un rapport dans lequel il exprime son avis sur le projet. Lorsque le projet porte sur le détachement d'une portion du territoire communal pour la rattacher au territoire d'une autre commune, l'article L. 2112-3 du code général des collectivités territoriales prévoit que le Préfet doit en outre instituer une commission consultative chargée d'émettre un avis sur le projet.

Les membres de cette commission sont élus parmi les personnes éligibles au conseil municipal de la commune dont le détachement d'une partie du territoire est envisagé. Ils sont élus par les habitants ayant un domicile réel et fixe sur le territoire de la section de commune ou de la portion de territoire commune qui doit être détachée et par les propriétaires fonciers sis sur cette section ou portion de territoire et qui sont inscrits sur les listes électorales de la commune.

La commission rendra un avis sur le projet.

Après accomplissement de ces formalités, les conseils municipaux des communes concernées donnent obligatoirement leur avis.

En outre, l'avis du Conseil Départemental est requis lorsque le projet modifie les limites cantonales ou en cas de désaccords des conseils municipaux et des commissions syndicales intéressées.

Le seul accord des communes en cause n'est pas suffisant pour décider de la modification des limites territoriales. La décision de modification des limites territoriales d'une commune est prise par arrêté préfectoral.

Toutefois, dans son alinéa 2, l'article L. 2112-5 du Code Général des Collectivités Territoriales précise qu' « un décret en Conseil d'Etat, sur la proposition du Ministre de l'Intérieur, est requis lorsque la modification territoriale projetée a pour effet de porter atteintes aux limites cantonales.»

5/6  
JSCG

Extrait du registre des délibérations  
du conseil municipal de PLONEVEZ-PORZAY

Envoyé en préfecture le 02/12/2019

Reçu en préfecture le 02/12/2019

Affiché le 02/12/2019

ID : 029-212901763-20191125-D201966-DE

Compte tenu de tous ces éléments, le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents, adopte la résolution suivante :

Considérant la nécessité de développer la zone artisanale de LOCRONAN pour accompagner l'expansion économique des entreprises en place dont l'entreprise CADIOU.

Considérant que le terrain convoité libre à ce jour de toute construction concerne la parcelle ZP 18 d'une contenance de 23 740 m<sup>2</sup> située à PLONEVEZ PORZAY et dont le PLU ne permet pas la réalisation de ce projet,

Considérant l'accord potentiel du propriétaire actuel,

- Demande le transfert de PLONEVEZ PORZAY à LOCRONAN de la section cadastrale ZP 18 d'une contenance de 23 740 m<sup>2</sup>. Cette parcelle est actuellement en zone agricole à PLONEVEZ PORZAY.
- Demande aux autorités de l'État de donner les suites qui conviennent à la procédure en fonction de l'analyse qui sera faite des textes législatifs et réglementaires actuels et de leurs éventuelles modifications dans les mois à venir, de telle manière que la modification des limites territoriales entre les deux communes intervienne dans les meilleurs délais et avec la meilleure sécurité juridique possible.
- Sollicite de Monsieur le Préfet du Finistère le lancement immédiat de l'enquête publique prévue à l'article L. 2112-2 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- Propose que toutes les dépenses directes ou indirectes induites par le transfert demandé soient prises en charge par la Commune de LOCRONAN

Pour copie conforme,  
A Plonévez-Porzay, le 25 novembre 2019

Le maire,  
Paul DIVANACH

Pour le Maire et par ordre  
L'Adjoint Délégué  
M<sup>me</sup> P. POULIQUEN



Jean-Jacques LE GOFF  
Commissaire-enquêteur

**Modification des limites territoriales entre  
Locronan et Plonevez porzay**

**Enquête publique  
organisée en application de l'article L.2112-2 du  
Code Général des Collectivités Territoriales**

- Pièce 10 : Note concertée du SYMESCOTO, en charge du Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) sur les conséquences en matière d'urbanisme de la modification des limites territoriales envisagées par les deux communes

31.12.19  
Jean-Jacques LE GOFF  
Commissaire-enquêteur



SCOT de l'ODET

## Note sur les incidences de la modification des limites communales de Locronan

La commune de Locronan souhaite récupérer 2 ha de parcelles qui se situent actuellement sur la commune de Plonévez-Porzay, afin d'étendre le périmètre de la zone d'activités sur laquelle se trouve l'entreprise CADIOU. Ce transfert aura pour conséquence de modifier les limites communales de Locronan, commune comprise dans le SCOT de l'Odet. Une analyse portant sur les conséquences de ce changement de limites communales est donc nécessaire au regard du SCOT.

### L'organisation de l'espace

Locronan est identifié en tant que « pôle spécifique » dans l'armature territoriale du SCOT de l'Odet. Locronan est un site touristique majeur. C'est pourquoi le SCOT de l'Odet prescrit plusieurs mesures spécifiques liées à son statut dans l'armature territoriale. En matière d'habitat, Les pôles spécifiques doivent s'engager dans un rythme de développement soutenu réalisé de manière qualitative, favorisant une plus grande mixité des logements dans un souci de valorisation environnementale. « *Locronan constitue un site architectural et patrimonial majeur, dont la vocation touristique est déterminante* ».

Les prescriptions du SCOT restent inchangées.

### Les sites urbains remarquables

Les sites patrimoniaux tels que Locronan sont à préserver et à valoriser. Les PLU doivent à ce titre prévoir des mesures réglementaires afin de les préserver, d'imposer une part de construction en renouvellement urbain et des extensions en continuité de l'urbanisation existante. Le SCOT prescrit donc le recensement, la préservation et la mise en valeur de ces pôles ainsi que le renforcement de l'attractivité touristique des sites.

Les prescriptions du SCOT restent inchangées.

### La restructuration de l'espace urbanisé et les principes du développement urbain

Le SCOT prescrit pour la commune de Locronan, une part de 20 % de sa production de logement en renouvellement urbain. En parallèle, le SCOT prescrit des densités de logements en fonction de la place occupée dans l'armature territoriale : « *Pour la commune de Locronan la densité minimale moyenne ne doit pas être inférieure à 13 logements / ha* ».

Les prescriptions du SCOT restent inchangées.

### Le développement de la mixité sociale et intergénérationnelle

La part de logement locatif social dans l'ensemble de la production d'une commune est définie en fonction de son rôle dans l'armature territoriale. Pour les pôles spécifiques, dont Locronan, cette part est de 15 %.

Les prescriptions du SCOT restent inchangées.

### Les objectifs relatifs aux conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs

La commune n'est pas concernée par ces prescriptions



## Conditions d'implantation des zones d'activités

Les conditions d'implantation dans les zones d'activités sont prescrites dans le DOO p. 46 au point 6.1.2. « Les zones créées ou réhabilitées disposeront d'un accès et d'une desserte en rapport avec les activités autorisées.

Des principes d'implantation ou de réaménagement seront établis pour chaque opération.

Ces principes doivent :

- Concourir à l'amélioration de la qualité des entrées de villes et des accessibilités pour un usage plus modéré de la voiture ;
- Concourir à l'économie de foncier ;
- Fournir des éléments d'organisation du bâti dans les parcelles en vue d'optimiser l'espace et d'assurer l'évolutivité du bâti dans celles-ci ;
- Donner des principes d'organisation des stationnements, favorisant leur regroupement ;
- Organiser harmonieusement la transition entre espaces à vocation principale d'habitat et espaces d'activités, sans nuire à l'interpénétration des formes urbaines et à la mixité fonctionnelle ;
- Permettre de qualifier l'aspect paysager depuis la voie, l'aspect des enseignes et publicités autorisées.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation préciseront les types d'activités attendues et adaptées au site. Elles comprendront un schéma d'aménagement d'ensemble figurant les accès et des principes permettant de répondre aux points énoncés ci-dessus ».

Les prescriptions du SCOT restent inchangées.

## Le renforcement des centralités

Le SCOT de l'Odet définit trois objectifs (DOO p.47 point 6.2) auxquels les PLU doivent répondre en matière commerciale :

- Le maintien de la diversité commerciale de proximité dans les centralités ;
- L'affirmation du pôle de Quimper dans sa fonction commerciale départementale ;
- La maîtrise de l'étalement urbain.

Le SCOT prescrit en son point 6.2.1 le renforcement des centralités et donne une définition précise de ces dernières. L'implantation de nouveaux commerces sans limites de surface y est autorisée.

Les prescriptions du SCOT restent inchangées.

## Les zones d'aménagement commercial (ZACOM)

La commune n'est pas concernée par ces prescriptions.

## La localisation et le développement de l'activité commerciale

En dehors des ZACOM les PLU ont la possibilité de définir des espaces à vocation commerciale (des pôles) pouvant accueillir des commerces dont la surface de plancher est comprise en 400 et 1 000 m<sup>2</sup>. La capacité de ces pôles est définie en fonction de la catégorie à laquelle la commune appartient dans l'armature territoriale et sans dépasser 1 000 m<sup>2</sup>.

Les prescriptions du SCOT restent inchangées.

## La continuité urbaine

Les PLU doivent tenir compte et assurer les continuités urbaines en garantissant la qualité paysagère et architecturale des entrées de ville et des contournements.

*« Tout projet ou aménagement en entrée de ville doit prendre en compte la qualité architecturale et paysagère, en veillant au respect des caractéristiques paysagères du lieu d'implantation (dans un souci de permanence de celles-ci). [...] La localisation des sites potentiels d'extension de l'urbanisation est déterminée en considération de leur sensibilité paysagère et de manière à minimiser leur impact ». DOO p.58 point 7.2*

Les prescriptions du SCOT restent inchangées.

## La prise en compte de la trame verte bleue (TVB)

Le SCOT découpe son territoire en unité paysagère, Locronan appartient à « La frange boisée du Porzay ». Le DOO p. 63 donne plusieurs recommandations afin de préserver ces paysages :

« Recommandations

La qualité et la simplicité des lignes de crête est un atout qu'il convient de préserver, en tenant compte dans tout projet d'aménagement, de l'ampleur et de l'envergure du paysage.

On veillera à conserver les perspectives depuis les points hauts vers les autres unités paysagères (Cornouaille, cuvette du Porzay).

Mesure d'accompagnement

De même, afin de préserver leur qualité paysagère, la gestion des premiers plans sera rigoureuse (organisation et qualité de la signalétique, enfouissement des réseaux...) ».

Les recommandations du SCOT restent inchangées.

## Les objectifs relatifs à la prévention des risques

Le SCOT impose que les activités génératrices de nuisances telles que les plates formes logistiques ou les process d'incinération doivent être le plus à l'écart possible des secteurs résidentiels.

Les prescriptions du SCOT restent inchangées.

## La promotion des modes doux

Les PLU doivent préciser dans les OAP les cheminements piétons et vélos dans le maillage des voiries et des espaces publics, des voiries de circulation apaisée et des voies douces.

Les prescriptions du SCOT restent inchangées.

  
Jean-Jacques LE GOFF  
Commissaire-enquêteur

**Modification des limites territoriales entre  
Locronan et Plonevez porzay**

**Enquête publique  
organisée en application de l'article L.2112-2 du  
Code Général des Collectivités Territoriales**

Pièce 11 : Note de la DGFIP sur l'impact du transfert de parcelles  
entre les deux communes sur la base des éléments d'imposition  
actuellement en vigueur au sein de chacune des collectivités

31.12.19

Jean-Jacques LE GOFF  
Commissaire enquêteur

P 11

Jean-Jacques LE GOFF  
Commissaire enquêteur



**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
LA DIRECTRICE DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES  
DU FINISTÈRE

Quimper, le 27 décembre 2019

LE STERENN  
7A ALLÉE URBAIN COUCHOUREN  
BP 1709  
29107 QUIMPER CEDEX

Téléphone : 02 98 65 10 40

[ddfip29@ddfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip29@ddfip.finances.gouv.fr)

DOSSIEL n°2019-12-6975

Monsieur le Préfet

Préfecture du Finistère

42 boulevard Duplex  
CS 16033  
29320 QUIMPER CEDEX

Monsieur le Préfet,

Je vous adresse des renseignements concernant le dossier relatif au transfert de la propriété d'une parcelle entre les communes de Plonevez-Porzay et Locronan, ceci afin de permettre à vos services d'instruire cette affaire.

Dans ce dossier j'ai été interrogée uniquement par la seule commune de Plonevez-Porzay. J'ai pris l'initiative de vous adresser une copie de la réponse. Pour vous en informer Comme je vous l'ai indiqué dans mon récent message, mes services ont préparé la réponse complète ci-dessous, indépendamment de toute saisine, afin de permettre à la Préfecture d'expertiser et de traiter ce dossier comme convenu.

Les éléments d'information portent sur l'impact au regard des impôts fonciers du transfert de la parcelle cadastrée 176 ZP 18 de la commune de PLONEVEZ-PORZAY vers la commune de LOCRONAN en l'état actuel des parcelles (sans construction).

### **I. Taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB).**

La parcelle concernée est évaluée selon deux natures de cultures : 4 748 m<sup>2</sup> en Verger et 18 992 m<sup>2</sup> en Terre.

Ces deux natures de cultures ne sont pas évaluées au même tarif sur chaque commune : 28,62 €/ha sur la commune de PLONEVEZ-PORZAY contre 26,34 €/ha sur la commune de LOCRONAN.

Il faut par ailleurs noter qu'en 2019 le taux d'imposition relatif à la TFPNB est de 47,48 % pour la commune de LOCRONAN et de 38,77 % sur la commune de PLONEVEZ-PORZAY.

Au total la commune de PLONEVEZ-PORZAY verra ses bases d'imposition de TFPNB baisser de 47€, et la commune de LOCRONAN verra les siennes augmenter de 53€.

### **II. Taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB).**

La parcelle 176 ZP 18 étant non bâtie, son transfert de la commune de PLONEVEZ-PORZAY vers la commune de LOCRONAN est sans incidence sur les bases des TFPB de ces deux collectivités.

### **III. Taxe d'habitation (TH).**

La parcelle 176 ZP 18 étant non bâtie, son transfert de la commune de PLONEVEZ-PORZAY vers la commune de LOCRONAN est sans incidence sur les bases de TH de ces deux



collectivités.

#### **IV. Contribution foncière des entreprises (CFE).**

Aucune activité professionnelle n'étant actuellement exercée sur la parcelle 176 ZP 18, son transfert de la commune de PLONEVEZ-PORZAY vers la commune de LOCRONAN est sans incidence sur les bases de CFE de ces deux collectivités.

Cette simulation est réalisée à législation constante, sur la base du transfert d'une parcelle non bâtie numérotée ZP 18, sise à Plonévez-Porzay.

Les aménagements qui sont projetés engendreront bien entendu des recettes complémentaires (taxe foncière, cotisation foncière des entreprises) tant pour la commune que l'établissement public de coopération intercommunale. A ce stade, compte tenu de l'absence totale d'information sur le projet, Il n'est pas possible d'estimer ces recettes.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de ma considération distinguée.

L'Administratrice générale des Finances publiques

Jean-Jacques LE GOFF  
Commissaire-enquêteur



Catherine BRIGANT

**Modification des limites territoriales entre**

**Locronan et Plonevez porzay**

Pièce 12 : Arrêté Préfectoral prescrivant l'enquête publique

31.12.19

Jean-Jacques LE GOFF  
Commissaire-enquêteur





PRÉFET DU FINISTÈRE

P. 12

**Préfecture**  
Direction de la citoyenneté et de  
la légalité

Jean-Jacques LE GOFF  
Commissaire-enquêteur

**Arrêté préfectoral n° 2019352-0001 du 18 décembre 2019  
prescrivant une enquête publique sur le projet de modification  
des limites territoriales des communes de Locronan et Plonévez-Porzay**

**Le Préfet du Finistère  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Commandeur de l'Ordre National du Mérite,**

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2112-2 et suivants ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration et notamment ses articles L134-1, L134-2 et R134-3 et suivants ;

Vu les délibérations des conseils municipaux de Locronan du 27 novembre 2019 et de Plonévez-Porzay du 25 novembre 2019 sollicitant la mise en œuvre d'une enquête publique sur le projet de transférer de Plonévez-Porzay à Locronan une parcelle de terrain de la section cadastrale ZP 18 (a et b) d'une contenance de 23 740 m<sup>2</sup> ;

Vu l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2019 désignant un commissaire-enquêteur ;

Considérant qu'il y a lieu de prescrire une enquête pour la modification des limites territoriales des communes dès lors que les conseils municipaux en ont fait la demande au représentant de l'État ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture du Finistère :

**ARRETE**

**Article 1<sup>er</sup> : contenu et calendrier**

Une enquête publique sera organisée sur les territoires des communes de Locronan et de Plonévez-Porzay du lundi 6 janvier 2020 au mardi 21 janvier 2020 inclus portant sur le projet de modification des limites territoriales de ces deux communes.

Son siège est fixé à la mairie de Locronan. Le dossier soumis à la consultation publique contient les pièces suivantes :

- le dossier de demande de modification des limites communales ;
- le présent arrêté d'ouverture d'enquête publique ;

**Article 2 : désignation et permanences du commissaire enquêteur**

Monsieur Jean-Jacques LE GOFF, colonel retraité de la gendarmerie, membre de la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire-enquêteur, est désigné en qualité de commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur tiendra des permanences aux lieux, dates et horaires suivants :

- mairie de Locronan : le lundi 6 janvier de 9H00 à 12H00, le samedi 18 janvier de 09H00 à 12H00
- mairie de Plonévez Porzay : le samedi 11 janvier de 9H00 à 12H00, le mardi 21 janvier de 14H00 à 17H00.

### **Article 3 : modalités de consultation du projet**

Le dossier d'enquête et les registres d'enquête, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur, seront consultables pendant toute la période de l'enquête aux lieux, jours et horaires suivants :

- mairie de Locronan : le lundi, mardi, jeudi, vendredi de 9H00 à 12H00 et de 14H00 à 17h00. Le mercredi et le samedi de 9H00 à 12H00.
- mairie de Plonévez-Porzay : du lundi au vendredi de 8H30 à 12H00 et de 13H30 à 17H00. Le samedi de 9H00 à 12H00.

Toute personne pourra consigner ses observations sur les registres d'enquête ouverts à cet effet dans les mairies de Locronan et de Plonévez-Porzay ou les adresser par écrit au commissaire-enquêteur qui les annexera au registre après les avoir visés. Les courriers pourront être adressés à l'intention de M. Jean-Jacques LE GOFF, commissaire enquêteur, au siège de l'enquête : mairie de Locronan, place de la mairie-29180 Locronan.

Toute personne pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site Internet de la mairie de Locronan à l'adresse suivante : <http://villedelocronan.fr>.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande auprès du commissaire-enquêteur pendant toute la durée de l'enquête.

### **Article 4 : publicité**

Dans chacune de ces communes, l'avis d'ouverture d'enquête sera annoncé par voie d'affichage huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique dans les mairies et sur les lieux de la parcelle concernées par l'enquête. L'accomplissement de cette formalité est justifié par l'établissement d'un certificat d'affichage signé par le maire.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié par le préfet du Finistère, huit jours au moins avant le début de l'enquête dans deux journaux locaux ; cet avis au public sera rappelé dans les huit premiers jours suivants l'ouverture de l'enquête publique.

### **Article 5 : clôture de l'enquête publique**

A l'expiration du délai d'enquête, les maires de Locronan et de Plonévez-Porzay procèdent à la clôture et à la signature des registres d'enquête de leur commune puis en assurent la transmission, dans les vingt-quatre heures, au commissaire enquêteur.

### **Article 6 : rédaction du rapport et conclusions**

Le commissaire enquêteur établit un rapport unique qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Il consigne dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur transmet au préfet du Finistère le dossier d'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du registre et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête.



Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont adressés à la mairie de Locronan et de Plonévez-Porzay pour y être, sans délai, tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête.

**Article 7: voies et délais de recours**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet du Finistère dans le délai de deux mois à compter de sa publication. Dans les mêmes conditions de délai, il peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Rennes par voie postale ou par l'application *Télérecours citoyens* accessible par le site internet <https://www.telerecours.fr>.

**Article 8 : exécution**

Le secrétaire général de la préfecture du Finistère, la sous-préfète de Châteaulin et les maires de Locronan et de Plonévez-Porzay sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au registre des actes administratifs de la préfecture.

Jean-Jacques LE GOFF  
Commissaire enquêteur

Pour le préfet,  
Le secrétaire général,

Christophe MARX

**Destinataires :**

- Mrs les maires des communes de Locronan et de Plonévez-Porzay
- M. Jean-Jacques Le Goff, commissaire enquêteur
- Mme la sous-préfète de Châteaulin
- Mme la présidente du conseil départemental du Finistère
- M. le président de la communauté d'agglomération de Quimper Bretagne occidentale
- Mme la présidente de la communauté de communes de Pleyben Châteaulin Porzay
- Mme la directrice départementale des finances publiques
- M. le directeur départemental des territoires et de la mer