Commune de

CHÂTEAUNEUF-DU-FAOU

PLAN LOCAL D'URBANISME

révision

I – Rapport de présentation

2 - Diagnostic urbain, fonctionnel, socio-économique

Justification des choix

projet arrêté en date du : 24/07/2024

enquête publique du 12/11/2024 au 13/12/2024

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 07/05/2025

mise à jour n 1 du 24/06/2025

Sommaire

PREAMBULE 6
I. La commune dans son contexte géographique local 6
II. La démarche communale 8
III. L'évaluation environnementale et la note d'incidences Natura 2000 8
CHAPITRE I : ANALYSE DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE SUPRACOMMUNAL 9
I. LE PROJET DE SCOT DU CENTRE OUEST BRETAGNE 9
II. LE SDAGE ET LES SAGES 11
A. SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 11
B. SAGE de l'Aulne 11
III. LE SRADDET BRETAGNE 13
A. Un projet de territoire ambitieux 13
B. Trois grands domaines d'intervention 13
C. Quatre enjeux majeurs 14
D. Des objectifs et des règles nombreuses 14
IV. LE PGRI DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE 15
CHAPITRE II : DIAGNOSTIC SOCIODEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE 16
I. LA POPULATION 16
A. L'évolution de la population 16
B. La structure par âge 17
C. La structure des ménages 18
II. L'HABITAT 21
A. Un parc de logements en augmentation constante 21
B. Le parc de logements selon le type de logements 22
C. Le parc de logements selon le statut d'occupation 24
D. Le parc de logements selon la taille des logements 24
E. Des ménages installés majoritairement depuis + 10 ans 25
F. La vacance 25
G. Outils et actions en cours en faveur de l'habitat 26
III. L'ECONOMIE 31
A. L'évolution de l'emploi et du chômage 31
B. La structure de l'activité 31
C. La structure socio-professionnelle 33
D. Les migrations professionnelles et les modes de transport 34
E. Le tissu économique 35
F. Les zones et parcs d'activités 35
G. L'armature commerciale 39

H. L'armature touristique 39
IV. L'AGRICULTURE 43
A. Le contexte 43
B. Contenu du diagnostic agricole 43
C. Méthodologie 43
D. Résultats 44
E. L'étude des tiers dans le périmètre des exploitations agricoles 50
CHAPITRE III : DIAGNOSTIC URBAIN ET FONCTIONNEL 51
I. L'HISTOIRE LOCALE ET LE PATRIMOINE 51
A. L'histoire locale 51
B. Le patrimoine architectural 52
C. L'archéologie 56
II. LA MOBILITE, LES DEPLACEMENTS ET LES COMMUNICATIONS 59
A. La trame viaire 59
B. La circulation et le trafic 59
C. La desserte ferroviaire, aérienne, ... 59
D. Les transports en commun 60
E. Le transport à la demande, le covoiturage 61
F. Les liaisons douces 61
G. Les communications électroniques et numériques 63
H. Les équipements et services 64
III. LE DEVELOPPEMENT URBAIN 67
A. L'évolution urbaine 67
B. L'organisation territoriale 68
C. La morphologie du tissu urbain 68
D. La typologie du tissu urbain 69
IV. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES 76
A. Analyse du CEREMA 76
B. Analyse du MOS 77
C. Synthèse des données et conclusions 78
V. L'ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS IDENTIFIES DANS LE CADRE DU PROJET (L. 151-4 et L. 151-5) 79
A. Méthodologie 79
B. Résultats 79
C. Analyse des capacités de densification des espaces dédiés à l'activité économique 82
CHAPITRE VI : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE PLU 83
I. Justification des orientations générales et des objectifs chiffrés du PADD 83
A. Les dispositions du Code de l'Urbanisme 83
B. La fixation des orientations du PADD 83

C. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace....88
Choix retenus pour établir le règlement....94
A. La délimitation des zones....94
B. Les éléments complémentaires au zonage du PLU....108
Choix retenus pour établir les OAP....118
A. Les OAP thématiques « trame verte et bleue »....118
B. Les OAP sectorielles à vocation d'habitat....118
C. Les OAP sectorielles à vocation d'équipement....119
D. Les OAP sectorielles à vocation de développement économique....119

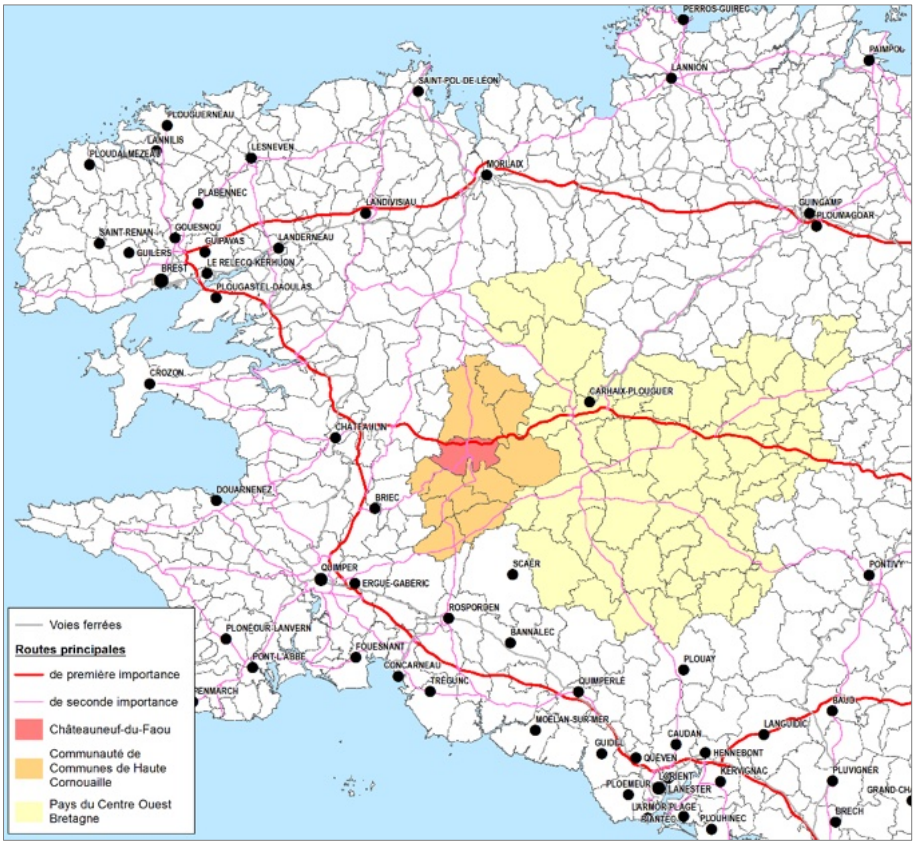
PREAMBULE

I. La commune dans son contexte géographique local

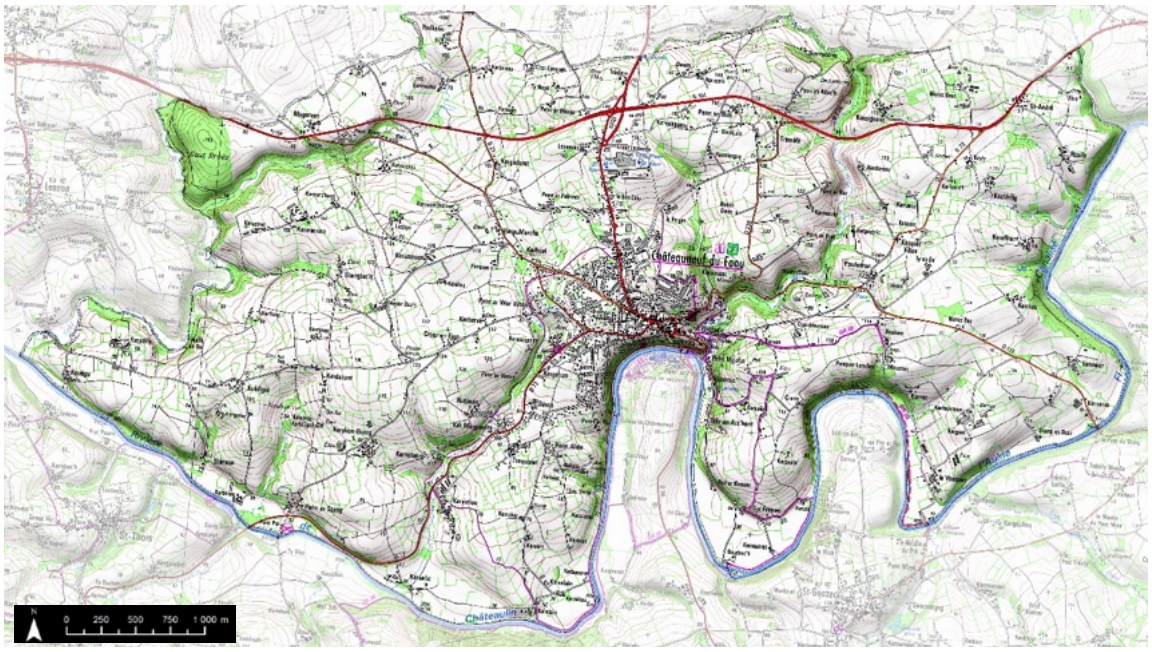
La commune de Châteauneuf-du-Faou est située au centre du département du Finistère (29) au sein de la Bretagne. Elle est :

- A 23 kms de Châteaulin (20 minutes) ;
- A 24 kms de Carhaix-Plouguer (20 minutes) ;
- A 36 kms de Quimper, ville chef-lieu du département (35 minutes) ;
- A 65 kms de Brest (1 heure).

La commune est un pôle urbain important au sein de la Communauté de Communes de Haute-Cornouaille. Le territoire communal couvre **4 258** hectares, culmine en sont plus haut point à 153 mètres et compte de plus de **3 650** habitants. Elle est longée par l'Aulne, important fleuve côtier breton, au sud de son territoire.



Localisation de la commune



Territoire communal de Châteauneuf-du-Faou

Châteauneuf-du-Faou est intégrée au périmètre de la **Communauté de communes de Haute Cornouaille** et du **Pays Centre Ouest Bretagne** qui recouvre 78 communes et 5 communautés de communes. La Communauté de communes de Haute Cornouaille compte également les communes Collorec, Coray, Landeleau, Laz, Leuhan, Plonévez-du-Faou, Saint-Goazec, Sant-Thois, Spézet et Trégourez.



Territoire communautaire (Communauté de communes de Haute Cornouaille)

La commune de Châteauneuf-du-Faou a disposé d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 28 décembre 1988. Ce document a été révisé partiellement le 25 juin 1992 et modifié le 29 juin 2000 et le 7 octobre 2004.

Le 15 novembre 2001, la commune a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

En 2013, la collectivité engage une première modification de son document d'urbanisme pour permettre :

- D'une part le passage d'une zone 1AUe et UC en une zone 1AUc, permettant d'accueillir une opération à vocation d'habitat, portée par Habitat 29 ;
- Et d'autre part d'adapter les zonages du PLU concernés par le périmètre de protection de la prise d'eau de Bizernic à la suite de l'arrêté préfectoral n°2011-1267 du 12/09/2011.

Au regard du contexte réglementaire en vigueur, la commune a décidé de mener une réflexion nouvelle et de refondre son projet d'élaboration du PLU.

II. La démarche communale

Le conseil municipal a prescrit la révision du PLU par délibération du 12 juillet 2016 et fixé les objectifs suivants :

- Répondre à la demande des habitants, actuels et futurs, par un développement raisonné des zones urbanisées, tout en maitrisant la consommation foncière ;
- Retravailler les orientations d'aménagement ;
- Continuer le développement d'une activité agricole pérenne et rentable ;
- Offrir des conditions favorables au développement économique et commercial ;
- Contribuer à améliorer l'autonomie énergétique du territoire ;
- Favoriser l'utilisation des liaisons douces et des transports collectifs ;
- Préserver et valoriser les patrimoines naturels et architecturaux ;
- Continuer le développement du tourisme.

III. L'évaluation environnementale et la note d'incidences Natura 2000

Au titre de l'articles L122-4 du code de l'environnement (application de la loi littoral et présence d'une zone Natura 2000 sur le territoire), le PLU de Châteauneuf-du-Faou est soumis à une évaluation environnementale systématique de l'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité Environnementale – MRAe).

Pourquoi coupler évaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000 ?

Les deux démarches (évaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000) doivent être conduites conjointement. Il s'agit en fait d'approfondir l'évaluation environnementale, plus globale, au regard des enjeux ayant conduit à la désignation du site Natura 2000, et de répondre aux spécificités et principes de l'évaluation des incidences Natura 2000 : À la différence de l'évaluation environnementale, l'évaluation des incidences Natura 2000 ne porte pas sur les effets du projet sur l'environnement dans son ensemble. Elle est ciblée sur l'analyse de ses effets sur les espèces animales et végétales et habitats d'intérêt communautaire qui ont présidé à la désignation des sites Natura 2000.

L'évaluation des incidences porte sur les sites désignés (ZPS et ZSC). Elle est proportionnée à l'importance du projet et aux enjeux de conservation des habitats et espèces en présence.

Les Zones de Protection Spéciale, associées aux Zones Spéciales de Conservation (ZSC) issues de la directive "Habitats", constituent le réseau des Sites Natura 2000.

Ainsi, dans le cadre du présent rapport de présentation, le projet de révision du PLU prévoit, l'analyse détaillée des incidences du plan sur les zones Natura 2000.

CHAPITRE I : ANALYSE DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE SUPRACOMMUNAL

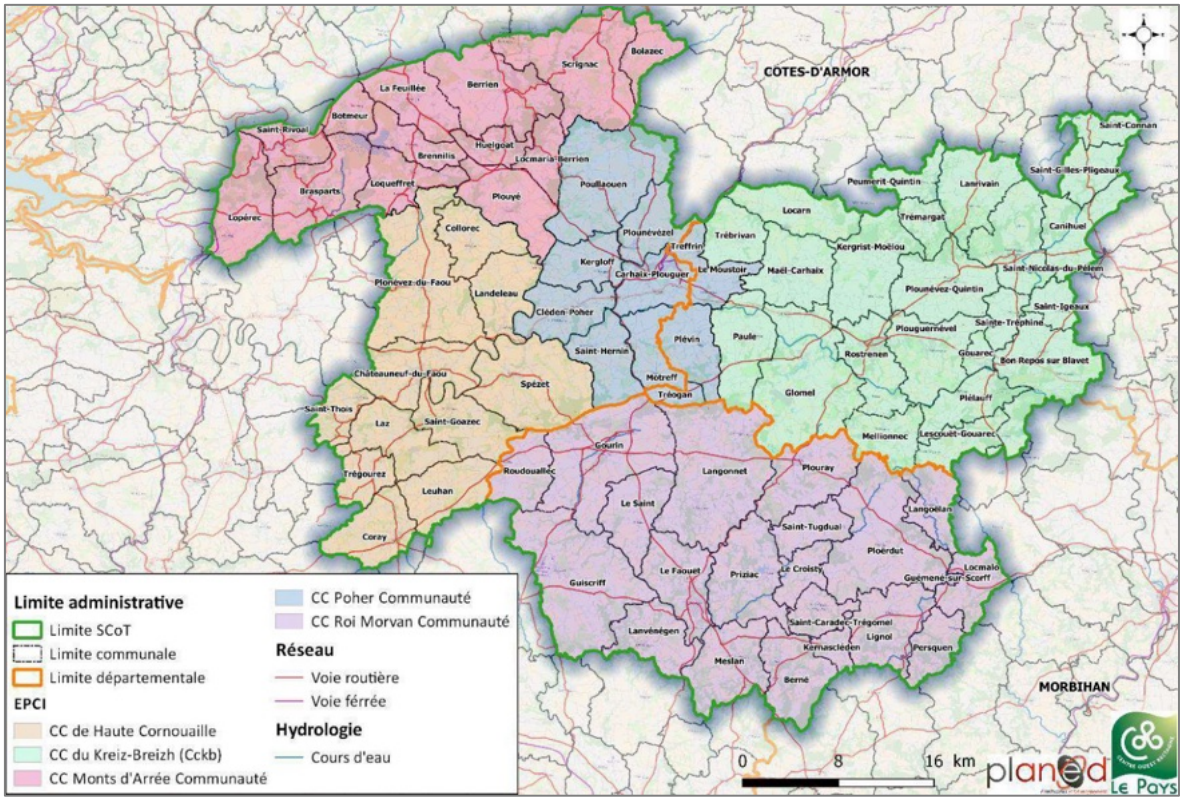
Articles L131-4 à L131-7 du Code de l'urbanisme.

Sont détaillés ci-après les orientations et objectifs émanant de documents réglementaires supra communaux et s'appliquant au territoire de Châteauneuf-du-Faou.

I. LE SCOT DU CENTRE OUEST BRETAGNE

Le SCoT Centre Ouest Bretagne a été prescrit en mars 2018. Il est aujourd'hui approuvé depuis le 29 janvier 2025. L'élaboration du SCoT est conduite par l'établissement public du Pays du Centre Ouest Bretagne (COB) qui depuis novembre 2016 est devenu Pôle d'équilibre territoriale et rural (PETR). Le COB s'étend sur trois départements, les Côtes d'Armor, le Finistère et enfin le département du Morbihan. Il regroupe 78 communes et 5 Communautés de communes : la Communauté de communes du Kreiz-Breizh, la Communauté de communes Monts d'Arrée Communauté, la Communauté de communes Poher communauté, Roi Morvan Communauté et enfin la Communauté de communes de Haute-Cornouaille.

Le **Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)** du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Centre Ouest Bretagne** constitue le cadre stratégique et réglementaire de l'aménagement du territoire à l'horizon des vingt prochaines années. Il fixe les grandes orientations d'organisation spatiale, de développement économique, de production de logements, de préservation de l'environnement et de gestion économe du foncier. En traduisant les ambitions du territoire en prescriptions opposables aux documents d'urbanisme locaux, le DOO guide l'action des collectivités pour construire un développement équilibré, solidaire et durable, au service de ses habitants et de ses spécificités rurales.



Périmètre SCOT Centre Ouest Bretagne

Le **Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)** du **SCoT Centre Ouest Bretagne**, approuvé en janvier 2025, est structuré autour de trois grandes orientations :

Une organisation du territoire fondée sur la consolidation des centralités

Le projet territorial repose sur un principe structurant : replacer les centres-bourgs et centres-villes au cœur du développement. Il s'agit de garantir une répartition équilibrée des fonctions urbaines sur l'ensemble du territoire, en s'appuyant sur une armature multipolaire hiérarchisée en quatre niveaux de pôles. Ce maillage permet de renforcer l'attractivité des centralités par l'implantation prioritaire des équipements et services – qu'ils soient culturels, sportifs, administratifs ou de santé – dans les espaces les plus structurants. Cette logique de proximité vise également à orienter la production de logements au sein de ces pôles, dans une volonté de maîtrise de l'étalement urbain. Sur les 3 600 logements à produire, 60 % devront ainsi être localisés dans les enveloppes urbaines existantes, avec des densités adaptées à chaque niveau de centralité.

En parallèle, le territoire entend valoriser son habitat rural, hérité d'une occupation ancienne, tout en encourageant la densification et la reconversion du bâti vacant ou vétuste, en particulier dans les bourgs. Une attention particulière est portée à la qualité du parc de logements : diversification de l'offre selon les typologies, les statuts d'occupation et les publics cibles, intégration de logements abordables, et réhabilitation de 1 200 logements anciens sont autant d'objectifs visant à répondre aux besoins des habitants. Pour soutenir ces dynamiques, le renforcement des mobilités actives et partagées, ainsi qu'une meilleure intermodalité entre les différents pôles, viennent compléter cette ambition d'un aménagement centré sur la proximité, la qualité de vie et la sobriété foncière.

Un développement économique soutenu, structuré et économe en foncier

Afin d'assurer un développement équilibré et soutenable, le DOO définit une stratégie économique en cohérence avec l'armature territoriale. Le territoire mise sur la valorisation de ses filières historiques – notamment l'agriculture et l'agroalimentaire – tout en encourageant l'implantation de nouvelles activités dans les domaines de l'artisanat, du tourisme, des services à la personne et des transitions écologique et énergétique. L'accueil des entreprises est ainsi structuré autour des centralités et des zones d'activités économiques (ZAE), hiérarchisées selon leur vocation. Les entreprises compatibles avec la proximité résidentielle sont encouragées à s'installer au sein des centres urbains, tandis que les ZAE de développement et de proximité permettent d'accueillir des projets de plus grande envergure, selon des principes de densification et de requalification.

La consommation foncière liée à ces activités est strictement encadrée : un plafond de 98 hectares d'ENAF est fixé à l'échelle du SCoT. Avant toute extension, les zones existantes doivent faire l'objet d'un diagnostic de densification. Les friches industrielles ou agricoles sont également mobilisées en priorité, qu'il s'agisse de les requalifier pour de nouveaux usages ou de les renaturer. Le développement commercial, quant à lui, est articulé autour d'une hiérarchie commerciale qui privilégie les implantations en centralités, tout en autorisant, sous conditions, des équipements de plus grande taille dans des secteurs d'implantation périphérique soigneusement délimités. Ces implantations doivent respecter des critères stricts en matière de qualité architecturale, paysagère, environnementale et d'accessibilité.

Une ambition forte pour la transition écologique et la qualité du cadre de vie

La troisième partie du DOO traduit la volonté du territoire de concilier développement et préservation des ressources naturelles. La trame verte et bleue, socle de la biodiversité locale, doit être intégrée dans tous les projets d'aménagement. Elle comprend également la trame noire, destinée à limiter la pollution lumineuse, notamment en faveur de la faune nocturne. Le paysage, le patrimoine bâti et les éléments identitaires du territoire font également l'objet de prescriptions précises afin d'assurer la qualité des projets, aussi bien en termes d'architecture que d'insertion dans le grand paysage.

La transition énergétique constitue un autre pilier de cette stratégie. Elle se traduit par l'amélioration de la performance énergétique du bâti existant, l'implantation encadrée d'énergies renouvelables, la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, et la valorisation du potentiel de stockage de carbone par les sols et les haies bocagères. Le DOO aborde aussi de manière approfondie la gestion des risques – naturels, technologiques ou liés aux nuisances – en renforçant leur prise en compte dans les documents d'urbanisme.

Enfin, la gestion raisonnée des ressources, qu'il s'agisse de l'eau, des matériaux ou des déchets, est mise en avant. La sobriété foncière constitue une exigence transversale, avec des enveloppes maximales de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers strictement définies pour chaque EPCI. La densification, la revalorisation des friches et la limitation du mitage constituent les leviers majeurs de cette politique.

I. LE SDAGE ET LES SAGES

Institué par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) est un instrument de planification qui fixe, pour chaque bassin hydrographique, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la Directive Cadre sur l'Eau (voir encadré) et de La loi sur l'Eau. Des objectifs environnementaux sont déterminés pour chaque masse d'eau (plans d'eau, tronçons de cours d'eau, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines). L'atteinte du « bon état » des masses d'eau est un des objectifs généraux.

Il définit aussi les aménagements et les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration des eaux et milieux aquatiques/humides, assurer leur protection et l'amélioration de leur état.

A. SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027

La commune de Châteauneuf-du-Faou est incluse dans le périmètre du SDAGE du bassin Loire Bretagne entré en vigueur le 4 avril 2022. Afin de préserver la durabilité de la ressource en eau sur le bassin hydrographique Loire Bretagne, le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 a définit des grands objectifs pour la ressource en eau (les « orientations fondamentales » ainsi que des mesures à appliquer pour y parvenir (« les dispositions »).



Le SDAGE Loire-Bretagne a fixé pour la période 2022-2027, 14 orientations fondamentales :

- Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
- Préserver et restaurer les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils règlementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

B. SAGE de l'Aulne

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eau (SAGE) constitue un outil indispensable à la mise en œuvre du SDAGE Loire-Bretagne en déclinant concrètement ses orientations et ses dispositions, en les adaptant au contexte local et en les complétant si nécessaire. Le SAGE de l'Aulne a été validé par la commission locale de l'eau (CLE) **le 01 décembre 2014**.

Le SAGE de l'Aulne définit **6 enjeux** :

- Restauration de la qualité de l'eau ;
- Maintien des débits d'étiage pour garantir la qualité des milieux et les prélèvements dédiées à la production d'eau potable ;
- Préservation du potentiel biologique ;
- Rétablissement de la libre circulation des espèces migratrices (saumon, alose, lamproie, anguille, truite fario, …) ;
- Maintien de l'équilibre de la rade de Brest et protection des espaces littoraux ;
- Protection contre les inondations.

Ces enjeux se déclinent **en deux règles** :

- Préserver la continuité écologique des cours d'eau ;
- Protéger les zones humides sur le territoire du SAGE.



Périmètre du SAGE de l'Aulne

II. LE SRADDET BRETAGNE

A. Un projet de territoire ambitieux

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalite des Territoires (SRADDET) est issu de la loi NOTRe du 7 août 2015, qui met en place une nouvelle organisation territoriale de la République.

Il fixe les objectifs de moyen et long termes sur le territoire régional à l'horizon 2040, en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, d'intermodalité et de développement des transports, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets.

Le SRADDET répond à un enjeu de simplification intégrant plusieurs autres schémas :

- Les schémas régionaux intégrés de droit :
    - Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)
    - Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)
    - Schéma Régional de l'Intermodalité (SRI)
    - Schéma Régional des Infrastructures et des Transports (SRIT)
    - Plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD)
- Les stratégies régionales à considérer, notamment :
    - Pacte d'accessibilité
    - Contrat d'action publique
    - Schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII)
    - Contrat de plan régional de développement des formations et de l'orientation professionnelles (CPRDFOP)
    - Contrat de plan État-Région 2021-2027.

Le schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires a été adopté le 18 décembre 2020 par le conseil régional et a été approuvé le 16 mars 2021 par arrêté du préfet de Région. Il a été modifié en février 2024

B. Trois grands domaines d'intervention

Le SRADDET fixe des objectifs et des règles sur onze domaines de trois grands champs de compétence régionale devant être pris en compte par les documents de planification (Schéma de cohérence territoriale, Plan de déplacements urbains, Plan climat, air énergie territorial…) :

- Aménagement du territoire :
    - L'équilibre et égalité des territoires,
    - Le désenclavement rural,
    - L'habitat,
    - La gestion économe de l'espace,
- Mobilité :
    - Les infrastructures d'intérêt régional dont les axes routiers - itinéraires d'intérêt régional,
    - L'intermodalité et le développement des transports,
- Environnement :
    - La maîtrise et la valorisation de l'énergie,
    - La lutte contre le changement climatique,
    - La pollution de l'air,
    - La protection et la restauration de la biodiversité,
    - La prévention et la gestion des déchets.

C. Quatre enjeux majeurs

Le SRADDET approuvé par le Conseil régional en novembre 2019 définit 4 enjeux pour la région Bretagne :

- Répondre aux défis globaux que sont le dérèglement climatique, l'épuisement des ressources et la destruction de la biodiversité ;
- Favoriser un développement économique et social dynamique, permettre le développement de l'emploi, assurer la compétitivité économique, la croissance démographique, conforter notre attractivité, tout en réduisant les tendances actuelles de surconsommation des ressources et de déséquilibres territoriaux ;
- Favoriser la cohésion sociale et territoriale alors que sont à l'œuvre les tendances à un renforcement de l'individualisme et à la concentration des activités qui alimentent les fractures territoriales et sociales et fragilisent le modèle d'équilibre breton ;
- Réinventer nos modes de faire et nos organisations pour assurer une réelle mobilisation collective à l'heure de la fragilisation de l'action publique et de l'émergence de nouveaux acteurs.

D. Des objectifs et des règles nombreuses

Le SRADDET Bretagne, décline 38 objectifs répartis au sein de 5 orientations :

- Raccorder et connecter la Bretagne au monde
- Accélérer notre performance économique par les transitions
- Faire vivre une Bretagne des proximités
- Une Bretagne de la sobriété
- Une Bretagne unie et solidaire

Ces objectifs se déclinent en règles sur l'équilibre des territoires, la biodiversité et les ressources, le climat et l'énergie et enfin les mobilités

III. LE PGRI DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

Le PGRI est un document de planification dans le domaine de la gestion des risques d'inondation élaboré à l'échelle du bassin Loire-Bretagne. Les dispositions s'y rapportant sont codifiées dans le code de l'environnement, aux articles L. 566-1 et suivants, et R. 566-1 et suivants. Le PGRI est élaboré par la préfète coordonnatrice de bassin et couvre une période de **6 ans**. Conformément à l'article L. 566-7 du code de l'environnement, le PGRI définit, à l'échelon du bassin hydrographique, les objectifs de gestion des risques d'inondation pour réduire les conséquences négatives des inondations, eux-mêmes déclinés de la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation. Le PGRI identifie des mesures relatives :

- Aux orientations fondamentales et dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) concernant la prévention des inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ;
- A la surveillance, la prévision et l'information sur les phénomènes d'inondation, comprenant notamment le schéma directeur de prévision des crues ;
- A la réduction de la vulnérabilité des territoires face aux risques d'inondation, comprenant des mesures pour le développement d'un mode durable d'occupation et d'exploitation des sols, notamment pour la maîtrise de l'urbanisation et la cohérence du territoire au regard du risque d'inondation, la réduction de la vulnérabilité des activités économiques et du bâti et, le cas échéant, l'amélioration de la rétention de l'eau et l'inondation contrôlée ;
- A l'information préventive, l'éducation, la résilience et la conscience du risque.

Pour les territoires à risque d'inondation important (TRI), concentrant de forts enjeux, les objectifs du PGRI sont déclinés au sein des stratégies locales de gestion des risques d'inondation (SLGRI). Conformément à l'article R. 566-17 du code de l'environnement, le PGRI comporte une synthèse de ces stratégies locales. Au regard de la carte interactive identifiant les TRI (http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/11/eau_bassin_tri.map), la commune de Châteauneuf-du-Faou n'est pas concernée. Le TRI le plus proche est celui de Quimper-Littoral Sud Finistère (en violet sur l'extrait cartographique ci-dessous).



Extrait cartographique des TRI (les TRI apparaissent en masses colorées)

Le PGRI est un document opposable à l'administration et à ses décisions (il n'est pas directement opposable aux tiers). Il a une portée directe sur les documents d'urbanisme et les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau.

CHAPITRE II : DIAGNOSTIC SOCIODEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE

I. LA POPULATION

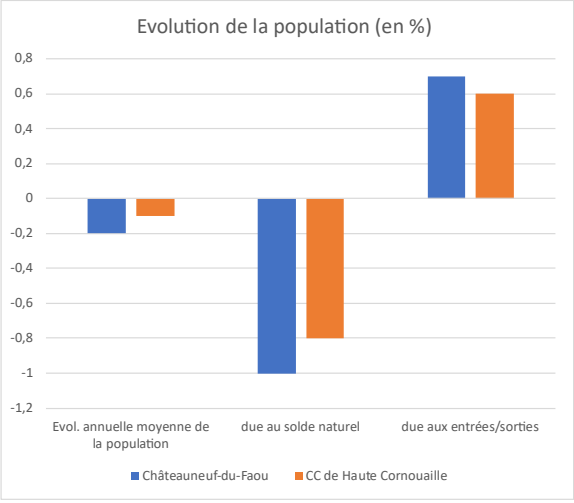
Au dernier recensement, Châteauneuf-du-Faou comptait **3 650** habitants. Toutefois, les données officielles Insee diffusées datent de 2020. L'analyse développée ci-dessous se fonde donc sur les données 2020 afin d'être comparées à d'autres territoires.

A. L'évolution de la population

Evolution de la population entre 1990 et 2020

Période	Population		Densité de population (hab/km²)	
	Châteauneuf-du-Faou	CC de Haute Cornouaille	Châteauneuf-du-Faou	CC de Haute Cornouaille
1990	3 777	15 258	88,7	37,1
1999	3 595	14 732	84,4	35,9
2009	3 682	15 010	86,5	36,5
2014	3 704	15 012	87	36,5
2020	3 650	14 891	85,7	36,2

Tableau ci-contre : De 1990 à 2020 (période de 30 ans) la population de Châteauneuf-du-Faou a **baissé légèrement**. Elle est passée de 3 777 habitants en 1990 à **3 650 habitants** en 2020. Cette tendance est relativement similaire à l'échelle intercommunale (la population de la Communauté de communes de Haute-Cornouaille a également baissée). Cependant, Châteauneuf-du-Faou est **la commune la plus peuplée de la communauté de communes** (en seconde position Plonévez-du-Faou qui compte 2 130 habitants en 2020).



Source : Insee, sur la période 2014-2020

Graphique ci-contre : Pour la période **2014-2020**, cela est majoritairement du au **solde naturel**. Cette analyse se vérifie à l'échelon communal et intercommunal. Le taux de croissance annuel moyen de la commune était de **-0,2%** contre -0,1% à l'échelle intercommunale. Cependant, la perte de population n'est pas due au **solde migratoire** puisque celui-ci est **positif** (0,7% pour la commune) ce qui montre que la commune de Châteauneuf-du-Faou **reste attractive**. Là encore, cette analyse est similaire à l'échelon communal et intercommunal (0,6% d'augmentation de la population due au solde entrées/sorties).

Les chiffres montrent que 7,8% des lieux de résidence antérieur des personnes habitant un autre logement 1 an auparavant, était dans **une autre commune.**

B. La structure par âge

Population par grandes tranches d'âge

	Nombre		%	
	Châteauneuf-du-Faou	CC de Haute Cornouaille	Châteauneuf-du-Faou	CC de Haute Cornouaille
Ensemble	3 704	15 012	100	100
0 à 14 ans	609	2 473	16,4	16,5
15 à 29 ans	444	1 845	12	12,3
30 à 44 ans	586	2 565	15,8	17,1
45 à 59 ans	786	3 229	21,2	21,5
60 à 74 ans	708	2 704	19,1	18
75 ans ou plus	571	2 195	15,4	14,6

Source : Insee, RP 2014

Tableau ci-contre : En **2014**, la tranche d'âge la plus représentée à l'échelle communale est celle des **30 à 59 ans (37%).** Viennent ensuite celle des **60 ans et plus (34,5%)**, et des 0-29 ans (28,4%). Durant cette période, la commune accueillait donc une large part d'actifs avec enfants scolarisés à l'école ou au collège (moins de 14 ans). Cette tendance était similaire à l'échelon intercommunal où la tranche d'âge la plus représentée était également celle des 30-59 ans (38,6%) suivie des 60 ans et plus (32,6%).

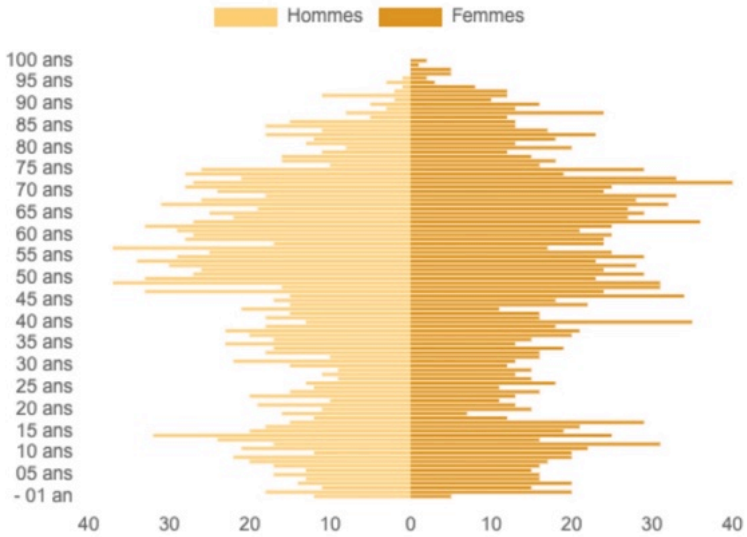
Tableau et graphique ci-dessous : En **2020**, la tranche d'âge la plus représentée à l'échelle communale est toujours celle des **30-59 ans (36,1%)** suivie par les **60 ans et plus (37,1%)** et enfin des 0-29 ans (26,8%). Le territoire est marqué par un vieillissement modéré de sa population. Il en va de même pour l'échelon intercommunal qui compte une majorité de 30-59 ans (37,4%) et de 60 ans et plus (34%).

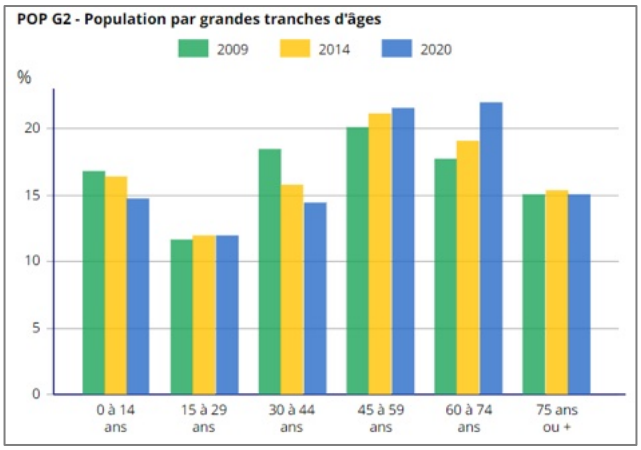
Population par grandes tranches d'âge

	Nombre		%	
	Châteauneuf-du-Faou	CC de Haute Cornouaille	Châteauneuf-du-Faou	CC de Haute Cornouaille
Ensemble	3 650	14 891	100	100
0 à 14 ans	542	2 359	14,8	15,8
15 à 29 ans	439	1 891	12	12,7
30 à 44 ans	530	2 404	14,5	16,1
45 à 59 ans	787	3 173	21,6	21,3
60 à 74 ans	804	3 074	22	20,6
75 ans ou plus	550	1 990	15,1	

Source : Insee, RP 2020







Source : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Tableau ci-contre : L'analyse de la structure démographique de la commune révèle une **légère baisse** des 30-44 ans mais une **stabilité** des populations les plus jeunes et une augmentation des 45 ans et plus entre 2009 et 2020, signe de la d'une vitalité persistante sur le territoire.

C. La structure des ménages

1. La stabilisation de la taille des ménages

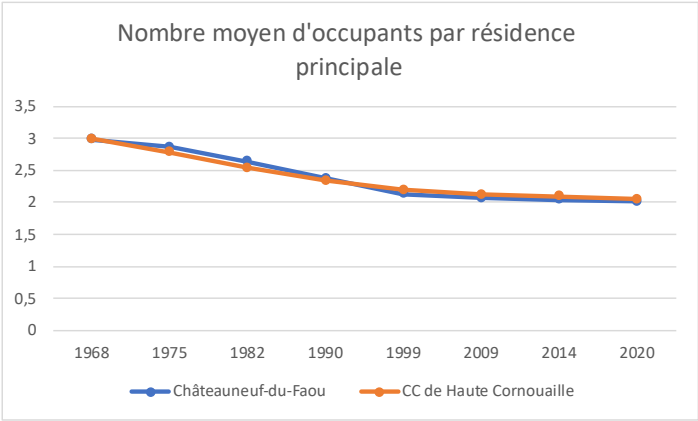
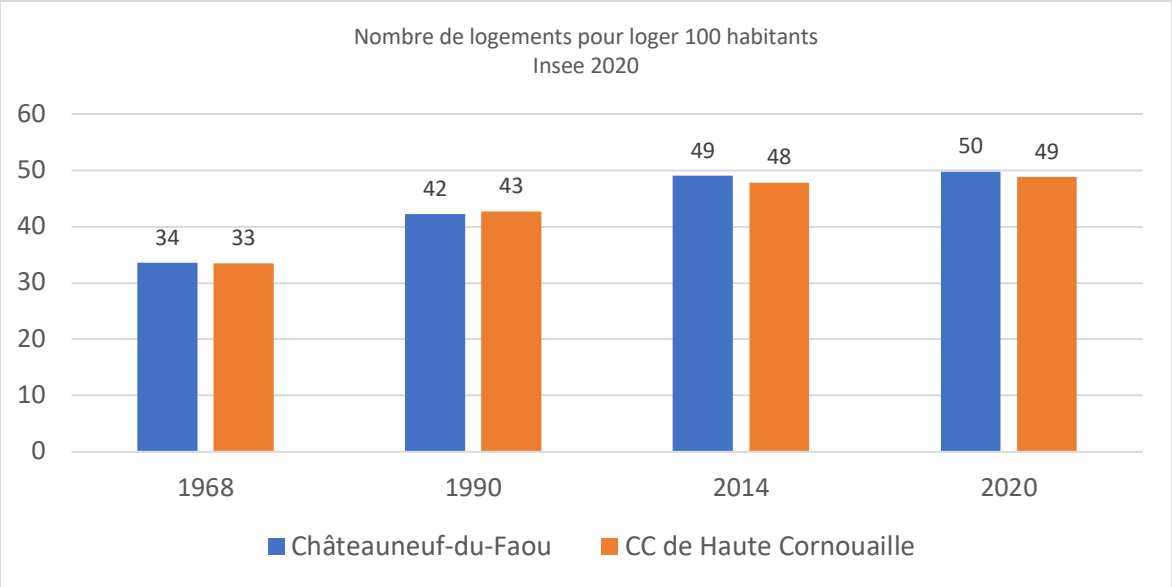


Tableau ci-contre : Depuis **1999** la taille des ménages est relativement **stable** à l'échelon communal (**2** personnes par foyer en moyenne) et à l'échelon intercommunal (2,1 personnes par foyer) alors qu'elle n'a cessé de baisser ces quarante dernières années (elle était de 3 personnes par foyer en 1968) reflétant le phénomène national du vieillissement de la population. La stabilité de ce chiffre depuis 1999 illustre la capacité de la commune à maintenir un nombre d'habitants constant.

On constate cependant que le nombre de logements nécessaire pour loger un même nombre d'habitants ne cesse d'augmenter (quel que soit le territoire observé) : s'il ne fallait que 34 logements pour loger 100 habitants de la commune en 1968, il en faut 17 de plus en 2020, soit 50 (voir le graphique ci-dessous). Ainsi la production de logement n'a pas uniquement pour objectif l'accueil de nouveaux ménages. Elle contribue également à maintenir les habitants actuels sur le territoire.

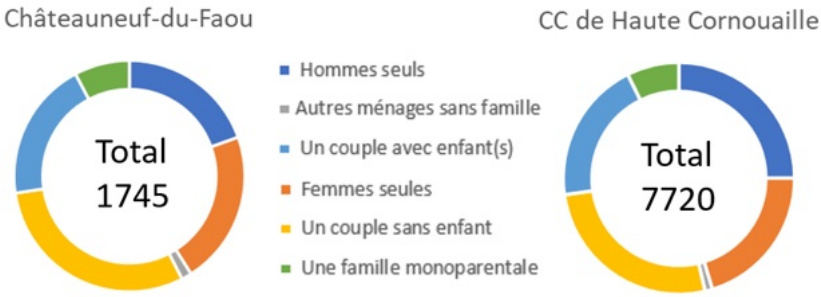


2. La composition des ménages

Graphique ci-dessous : La composition des familles de Châteauneuf-du-Faou est identique à celle constatée à l'échelle intercommunale : une grande **majorité de couples avec ou sans enfants**.

La majorité des couples de la commune avec enfants en a 2 (17,7%) ou 1 (18,3%). 7,8% des couples avec enfants en ont 3 ou plus. Cependant, entre 2012 et 2017, le nombre de famille monoparentale a augmenté de 40% alors que la part des couples avec enfants a baisée de 13%. La part de couple sans enfant est la plus importante sur la commune puisqu'elle représente en 2017 49,7% de la part des familles.

Ménages selon leur composition

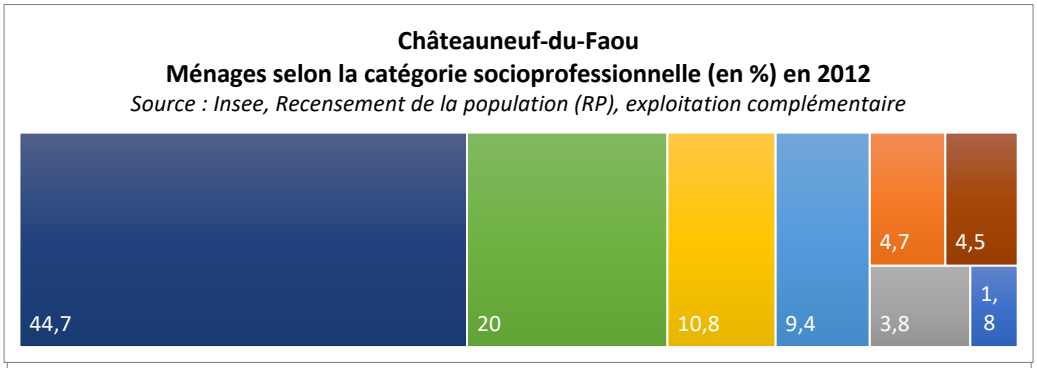


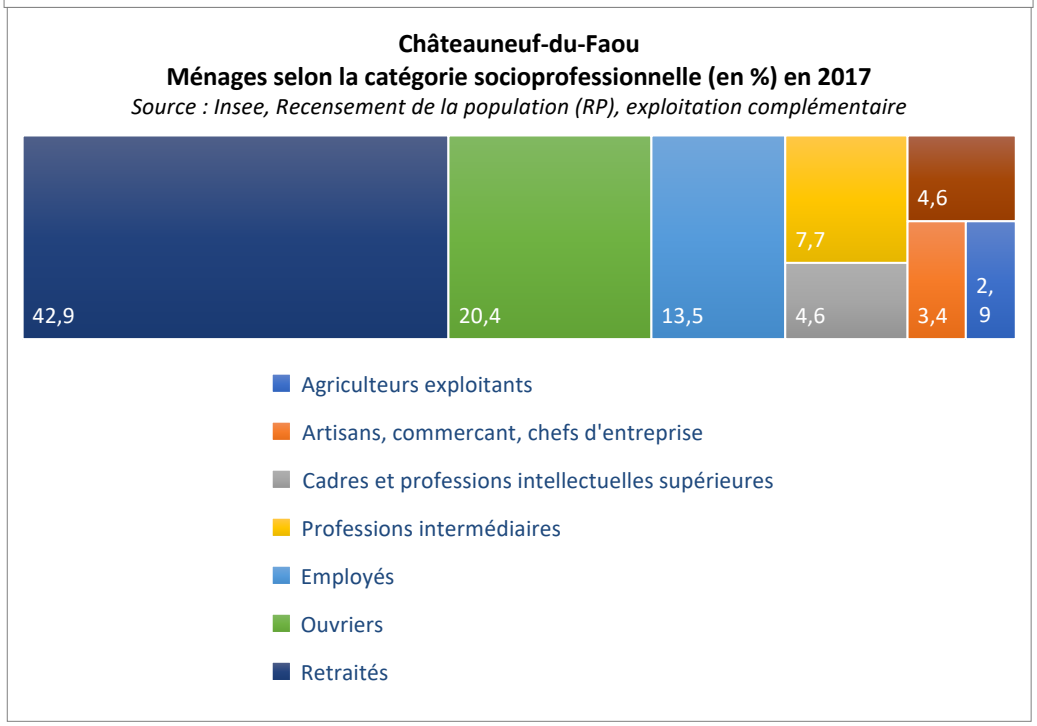
Source : Insee, RP 2020

3. La catégorie socio professionnelle des ménages

Graphique ci-dessous : En 2012, la population de Châteauneuf-du-Faou était constituée majoritairement de **retraités** (44,7%), d'**ouvriers** (20%) et de personnes travaillant dans la CSP des **professions intermédiaires** (10,8%). Les agriculteurs, étaient représentés à hauteur de 1,8%.

En 2017, les choses ont évolué pour quelques CSP. La catégorie la plus représentée reste celle des retraités (42,9%) et des ouvriers (20,4%), toutefois, celle des **employés a été multipliée par 1,5** passant de 9,4% en 2012 à 13,5% en 2017. **Le nombre d'agriculteurs a été multiplié par 1,7** en passant de 41 à 70.





II. L'HABITAT

A. Un parc de logements en augmentation constante

1. Constat

La commune de Châteauneuf-du-Faou compte **2 223 logements** en 2020 (données INSEE). Cela représente environ **23%** du parc de logements de la CC de Haute-Cornouaille.

2. Évolution de ces 50 dernières années

En 1968 la commune comptait 1 447 logements. Le nombre de logements produit a été multiplié par 1,5. La moyenne de production de logements lissée sur ces 50 dernières années a été de **15 logements par an** entre 1968 et 2020.

3. Évolution de ces 10 dernières années

La somme des besoins en logement liés à la croissance démographique et au desserrement des ménages a été compensée par l'offre de logement développée en construction neuve, sur la période 2010-2022 sur la commune. Selon les données SITADEL[1], la commune a autorisé la production de 99 logements entre 2010 et 2022, soit une moyenne d'environ **7 à 8 logements par an**. Près de 80% de ces logements étaient des logements individuels purs.

Nb de logements autorisés – données SITADEL													
Année	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Construction Habitat individuel	15	14	9	6	7	5	2	0	8	3	3	5	2
Construction habitat individuel groupé	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	2
Construction Habitat en résidence	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
Construction Habitat collectif	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	10	0	0
Total	15	14	9	6	7	6	2	2	9	3	13	5	8

[1] La base de données SITADEL rassemble des informations contenues dans les formulaires de permis de construire. En effet, tout pétitionnaire projetant une construction neuve ou la transformation d'une construction nécessitant le dépôt d'un permis de construire, doit remplir un formulaire relatif à son projet et le transmettre à la mairie de la commune de localisation des travaux. Le projet de permis est traité par les services instructeurs (État, collectivité territoriale) dont relève la commune. La base de données SITADEL est accessible à tous via le lien suivant :

http://developpement-durable.bsocom.fr/Statistiques/ReportFolders/reportFolders.aspx?sCS_referer=&sCS_ChosenLang=fr

B. Le parc de logements selon le type de logements

1. Un parc composé majoritairement de maisons individuelles

Tableau ci-contre : Le parc de résidences principales est peu diversifié. En 2017, la commune de Châteauneuf-du-Faou comptait 2 212 logements.

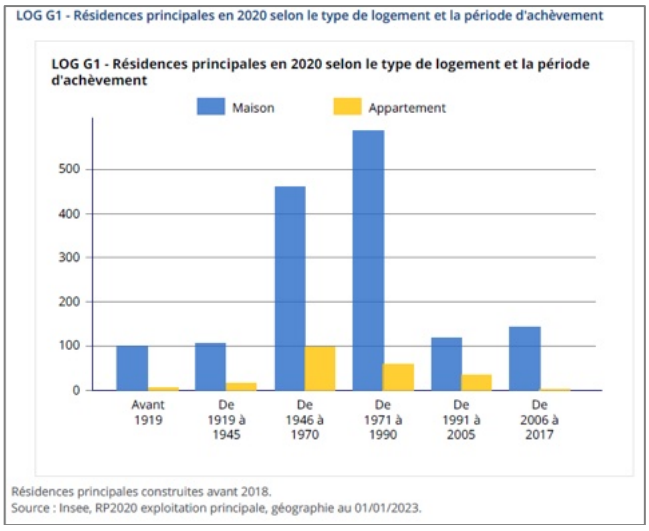
LOG T2 - Catégories et types de logements

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	**2 130**	**100,0**	**2 221**	**100,0**	**2 223**	**100,0**
Résidences principales	1 729	81,2	1 754	79,0	1 752	78,8
Résidences secondaires et logements occasionnels	254	11,9	288	12,9	326	14,7
Logements vacants	147	6,9	179	8,1	145	6,5
Maisons	*1 833*	*86,1*	*1 925*	*86,7*	*1 929*	*86,8*
Appartements	*292*	*13,7*	*289*	*13,0*	*282*	*12,7*

Source : Insee 2020

Le parc de logement est composé à **86,8% de maisons individuelles**, 12,7% d'appartements et 6,5% de logements vacants. Des proportions équivalentes sont constatées à l'échelle de la CC de Haute-Cornouaille (94,9% de maisons individuelles et 4,5% d'appartements). 78,8% des logements de Châteauneuf-du-Faou étaient des résidences principales, 14,7% des résidences secondaires et 6,5% des logements vacants.

2. Des résidences principales construites majoritairement entre 1946 et 1990



Graphique ci-contre : La grande majorité des résidences principales de Châteauneuf-du-Faou a été construite entre **1946 et 1990** (1 008 logements soit 57% du parc total actuel de logements).

3. Les logements sociaux

La commune compte environs 110 logements sociaux :

Nom	*Bailleur*	*Nb*	*Complément*
Kergonan	Habitat 29	13	
Ar Feunteuniou	Habitat 29	9	
Rue de l'Église	Habitat 29	4	
Res. Ar C'Hastel	Habitat 29	6	
Rue Karront Dourig	Habitat 29	2	
Résidence de l'Aulne	Habitat 29	20	Dont 2 logements labellisés
Lodenn Ar Sterenn	Habitat 29	11	Dont 6 logements labellisés
10 rue de Park Burg	Habitat 29	1	
Porz Ar Leur	OPAC	13	
Rue Angela Duval	OPAC	20	
Place du Marché	Commune	3	Appartement
Rue des Écoles	Commune	4	Appartement
Place des Chevaux	Commune	2	Appartement
Anc. Perception	Commune	1	Appartement
Rue de la Station d'épuration	Commune	1	Pavillon

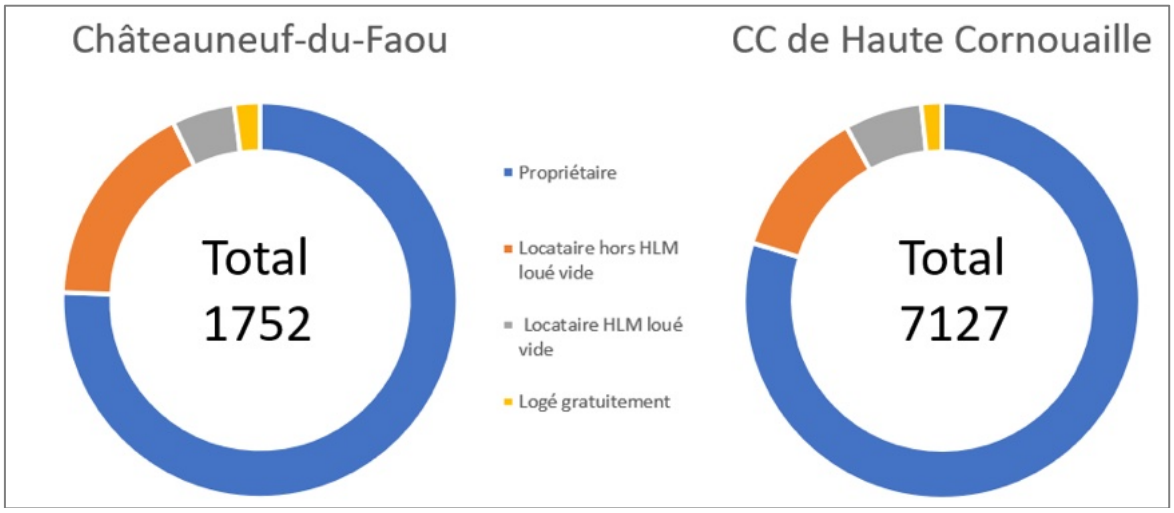
Dans les projets récents et ceux à venir, on peut noter :

- **En 2023 :** 10 maisons individuelles ont été livrées (OPAC) (7 T2 + 3 T3)
- **En 2024 :** 36 maisons individuelles (terrassement en cours) par promoteur privé (puis achat par Finistère Habitat) + 2 maisons individuelles sont actuellement en construction (OPAC)
- Finistère Habitat a lancé la construction de 4 T2. La maitrise d'œuvre est en cours
- La déconstruction ancien cinéma est programmée dans le cadre d'une convention avec l'EPFB. Ce projet porte sur 6 logements (T1/T2) portés par Finistère Habitat
- Des études sont en cours pour la requalification de l'ancien EHPAD au 13, rue du Général de Gaulle

C. Le parc de logements selon le statut d'occupation

Graphique ci-dessous : En 2020, 75,7% des résidents de la commune sont propriétaires de leur habitation. 22,2% sont locataires, et 2,1% sont logés gratuitement. Le constat est similaire à l'échelle de la CC de Grand Lieu.

Résidences principales selon le statut d'occupation



Source : Insee, RP 2020

La proportion de résidents propriétaires a augmenté de 1,7% entre 2009 et 2020. Celle des locataires a diminué de 2,1%.

D. Le parc de logements selon la taille des logements

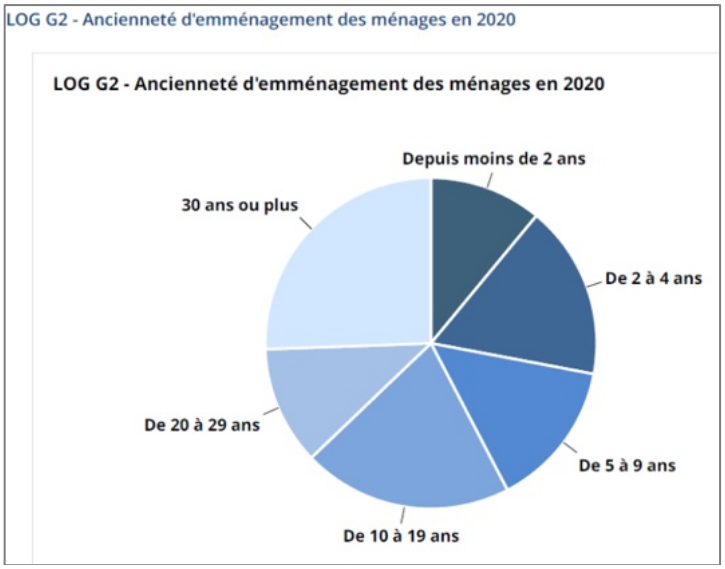
Résidences principales selon le nombre de pièces

	Nombre		%	
	Châteauneuf-du-Faou	CC de Haute Cornouaille	Châteauneuf-du-Faou	CC de Haute Cornouaille
1 pièce	23	63	1,3	0,9
2 pièces	98	424	5,6	6
3 pièces	221	1 085	12,6	15,2
4 pièces	360	1 628	20,5	22,8
5 pièces ou plus	1 050	3 926	60	55,1

Source : Insee, RP 2020

Tableau ci-contre : En 2020, la majorité des logements (60%) présentait 5 pièces ou plus. Les logements comportent une moyenne de **3,4 pièces**.

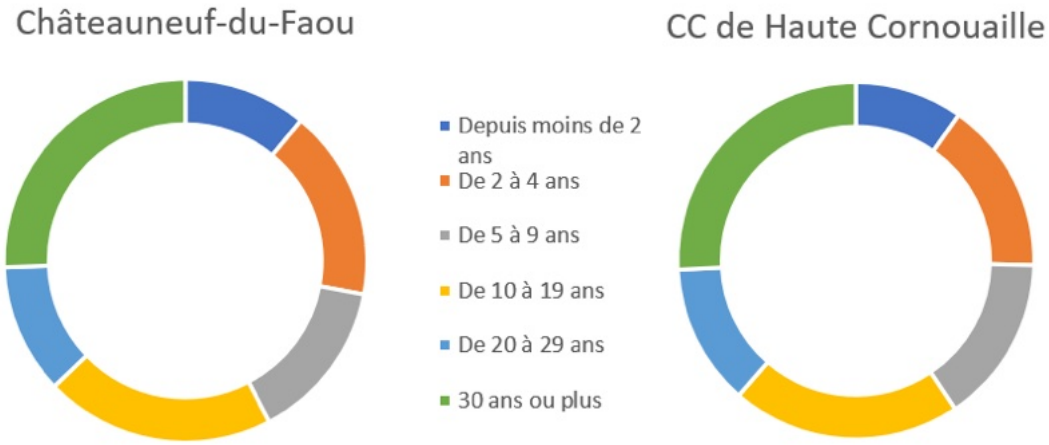
E. Des ménages installés majoritairement depuis + 10 ans



Graphique ci-contre : Plus de **57%** des ménages de la commune sont installés **depuis plus de 10 ans**. En 2020, 25,6% des ménages étaient présents depuis 30 ans ou plus. Viennent ensuite les ménages qui ont emménagé depuis 10 à 19 ans (20,5%), depuis 2 à 4 ans (17%), depuis 5 à 9 ans (14,4%).

Graphique ci-dessous : Le constat est **similaire** à l'échelle de la CC de Haute Cornouaille

Part des ménages selon l'ancienneté d'emménagement



Source : Insee, RP 2020

F. La vacance

Le calcul de la vacance des logements montre des écart entre les différentes sources de données :

Selon l'Insee Le taux de logements vacants de 6,5% est en baisse ces dernières années (il était de 6,9 en 2009, et de 8,1 en 2014). Les élus ne connaissent pas toujours les propriétaires de certains biens d'où l'enjeu de la mobilisation d'outils (ex : biens déclarés sans maîtres).

Selon les données LOVAC (issus des fichiers fonciers), le taux de vacance structurelle atteint près de 7,4% ce qui représente environ 157 logements. Il convient tout de même de prendre ce chiffre avec mesure car de nombreux logements placés dans cette catégorie peuvent se retrouver difficilement mobilisables du fait de leur vétusté avancées.

G. Outils et actions en cours en faveur de l'habitat

Le territoire communal de Châteauneuf-du-Faou ne s'inscrit pas dans la stratégie d'un PLH (Programme Local de l'Habitat), néanmoins, il s'inscrit dans le PDH (Plan départementale de l'Habitat) du Finistère pour la période 2014-2020.

1. L'OPAH-RU

De plus, une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur la période 2018-2022 a été mise en place sur le territoire du Syndicat Mixte pour le Développement du Centre-Finistère. En tenant compte des objectifs de l'ANAH et de ceux du Conseil départemental du Finistère, les objectifs au travers de la mise en place de l'OPAH sont notamment :

- Lutter contre l'habitat indigne ;
- Contribution au développement du parc de logements à loyer social ;
- Incitation aux travaux d'économie des charges ;
- Adaptation du logement pour les personnes âgées/handicapées.

a) Chiffre clés du diagnostic OPAH-RU

466 logements privés

PO : 181 logements
PNO : 285 logements (détenus par 162 propriétaires)

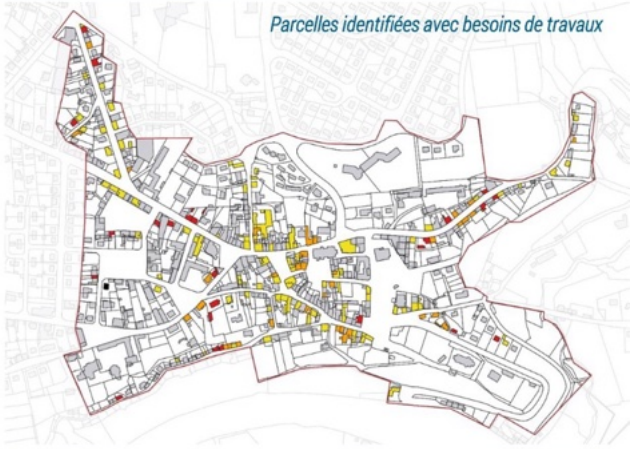
Collectif monopropriété : 135 logements
Individuel : 306 logements
Copropriété : 25 logements (en bon état)

Avant 1949 : 235 logements
1949 – 1974 : 130 logements
1975 – 2008 : 78 logements
Après 2008 : 23 logements

1/3 des bâtiments repérés sont vacants (57% des immeubles avec des travaux lourds et 43% des médiocres)

135 logements ont fait l'objet d'une transaction dans la période 2014- 2021, mais des prix relativement faibles
Pénurie d'offre locative

22% des bâtiments repérés ont un commerce en rez-de-chaussée (32)
50 % de ces commerces ont une devanture dégradée
20 commerces sont vacants (sur 32), pour 7 d'entre eux, l'accès aux étages se fait par le commerce



142 parcelles* identifiées avec un potentiel de travaux, soit environ 195 logements

- 21 bâtiments identifiés avec des besoins de travaux lourds ou importants, soit 29 logements
- 36 bâtiments identifiés dans un état médiocre, soit 42 logements
- 85 bâtiments identifiés avec des besoins de travaux moyens, soit 124 logements

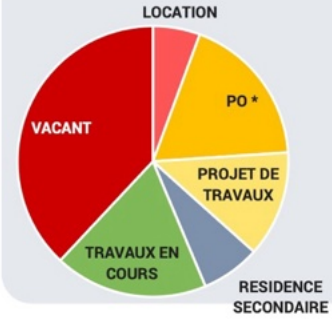
*Le repérage et investigations ont été réalisées entre décembre 2022 et avril 2023. Les possibles changements de situation n'ont pas été intégrés systématiquement

Classement selon le statut d'occupation et/ou le projet du propriétaire, en nombre de logements

Etat	LOCATION	PO *	PROJET DE TRAVAUX	RESIDENCE SECONDAIRE	TRAVAUX EN COURS	VACANT	TOTAL
Lourds ou importants	1	3	3	-	5	17	29
Médiocre	3	8	6	5	10	10	42
Moyens	49	47	4	9	6	11	125
Total général	53	58	13	14	21	38	197
%	27%	30%	7%	7%	10%	19%	

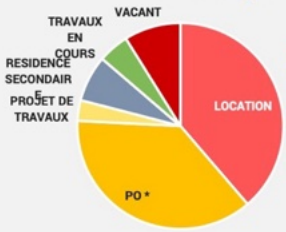
PO *: majoritairement PO, ce classement comprend les 'assimilés occupants'

Travaux lourds + Etat médiocre



-La plupart d'immeubles sont des maisons individuelles, ou des monopropriétés comprenant un seul logement et un commerce (18 sur 21).
- Seulement 6 collectifs comprenant 14 logements ont besoin de travaux importants

Etat moyen

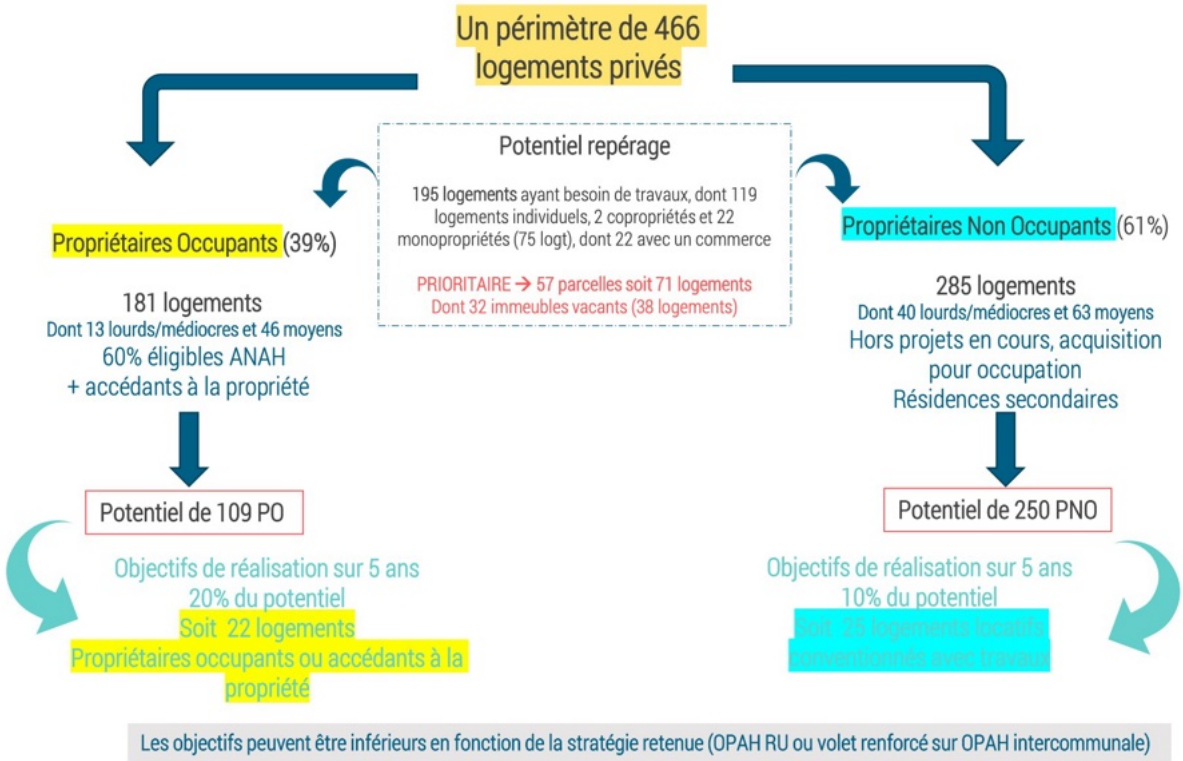


Cette catégorie comprend la presque totalité d'immeubles destinés à la location (10 maisons individuelles et 10 immeubles collectifs, comprenant 42 logements)

Hiérarchisation	Bâtiments	Logements
Logements vacants	39	51
Logements avec travaux occupés par leurs propriétaires	10	11
Locatif ayant besoin de travaux	21	53

*Le repérage et investigations ont été réalisées entre décembre 2022 et avril 2023. Les possibles changements de situation n'ont pas été intégrés systématiquement

b) Objectifs de la future OAPH-RU



Les objectifs peuvent être inférieurs en fonction de la stratégie retenue (OPAH RU ou volet renforcé sur OPAH intercommunale)

2. L'opération de revitalisation du territoire

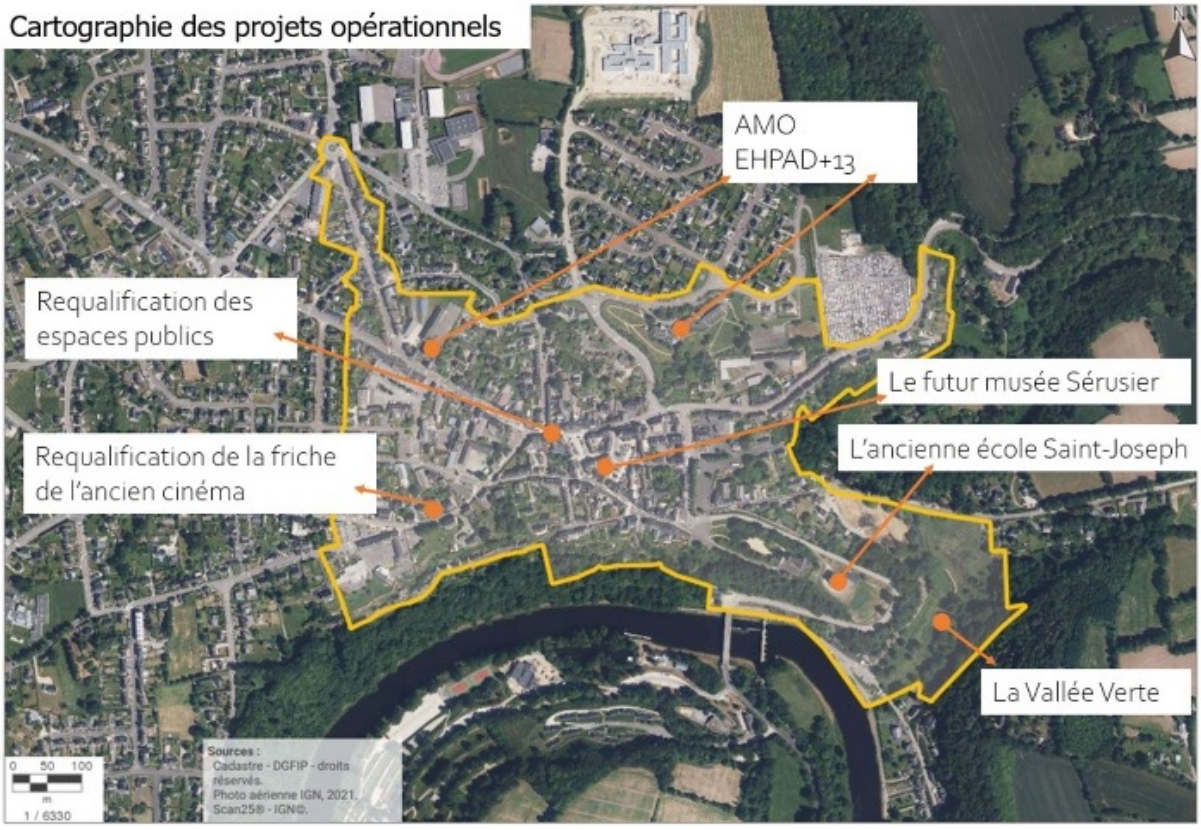
Ce programme constitue une boîte à outils au service des territoires, dans le cadre du plan de relance et de la conduite des grandes transitions économiques, écologiques, numériques, et démographiques. Le programme doit permettre d'accélérer le processus d'adaptation des « Petites villes de demain ». La nécessité de conforter efficacement et durablement le développement des territoires couverts par le programme Petites villes de demain appelle à une intervention coordonnée de l'ensemble des acteurs impliqués, au-delà de celles de l'État et des partenaires financiers du programme.

La commune de Châteauneuf-du-Faou, commune-centre de la Communauté de Communes de Haute Cornouaille dont elle est partenaire, fait partie des communes lauréates de ce programme. La convention d'adhésion marquant cet engagement des collectivités et de l'État a été signée le 18 mars 2021. Le lancement du programme a permis de structurer le projet de redynamisation et de préparer dans le délai de 18 mois la signature de la présente convention d'Opération de Revitalisation du Territoire.

Le programme stratégique s'articule autour de plusieurs orientations :

- **Orientation 1 : Développer une offre d'habitat qualitative et diversifiée en centre-ville**
- **Orientation 2 : Assurer un développement économique et commercial équilibré**
- **Orientation 3 : Œuvrer en faveur des mobilités douces et de l'apaisement des circulations en centralité**
- **Orientation 4 : Mettre en valeur les espaces publics, le patrimoine et le paysage**
- **Orientation 5 : Développer une offre de services publics, de culture et de loisirs**

Pour les mettre en œuvre, un plan d'actions a été défini à l'échelle du centre-ville :



La liste des actions est précisée à la page suivante :

N°	Nom	Description	Objectifs
1	Réhabilitation de la friche de l'ancien cinéma	Opération de construction de logements sociaux sur une friche à déconstruire.	Développer une offre de petits logements sociaux en centre-ville.
2	Étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU	Diagnostic précis de l'état du bâti en centre-ville et des éventuels freins à la rénovation. Identification de scénarios opérationnels d'action publique.	Trouver des solutions opérationnelles adaptées pour sortir les logements d'une situation de dégradation et/ou de vacance.
3	Diagnostic sur la vitalité commerciale en centre-ville	Analyse et pistes d'actions pour le développement du commerce en centre-ville.	Offrir des pistes d'actions pour renforcer la vitalité commerciale du centre-ville
4	Boutiques éphémères	Conventionner des locaux vacants pour permettre à de nouveaux arrivants de tester leur projet économique avec un loyer modéré pour une durée limitée.	Faciliter l'implantation de nouvelles entreprises en réduisant le risque financier pour elles.
5	« Mon centre-bourg a un incroyable commerce »	Opération crée par le cabinet Auxilia autour d'un « marathon créatif de 36h », un concours de projets de création d'entreprises en centre-ville.	Lutter contre la vacance commerciale, attirer de nouveaux porteurs de projets, fédérer les acteurs locaux du commerce autour d'un évènement convivial.
6	Manager de commerce	Recrutement d'un manager de commerce pour une durée de 2 ans.	Mettre en œuvre des solutions pour le commerce de centre-ville grâce à un acteur de terrain. Faire plus de lien entre l'action publique et les commerçants.
7	Schéma de circulation	Étude définissant les axes de circulations piétonnes, cyclistes et automobiles dans la commune, préalablement à tout aménagement urbain.	Apaiser la circulation automobile dans la rue commerçante pour laisser plus de place aux chalands, en travaillant sur la globalité des circulations de la commune. Organiser les circulations et le stationnement pour les différents usages.
8	Signalétique	Refonte de la signalétique directionnelle de la commune.	Adapter la signalétique aux usages actuels, créer de la signalétique encourageant la pratique des mobilités douces.
9	Requalification des espaces publics	Aménager les espaces principaux du centre-ville (rue Paul Sérusier et rue du Général de Gaulle)	Améliorer le cadre de vie, faciliter la pratique des mobilités douces.
10	Campagne de ravalements et de coloration de façades	Établir une charte de colorisation des façades et lancer une campagne incitative de ravalement de façades.	Améliorer le cadre de vie et l'image du territoire.
11	Construction du musée Sérusier	Créer un musée en centre-ville à partir des collections acquises par la commune.	Développer une offre culturelle. Renforcer l'attrait touristique du centre-ville.
12	Réhabilitation de bâtiments communaux (ancien EHPAD et le « 13 »)	Définir l'identité et les usages de ces deux bâtiments publics, et engager les travaux du site de l'ancien EHPAD selon le programme déterminé.	Améliorer les conditions d'exercice des associations. Permettre aux habitants d'identifier les services accessibles.

3. Les missions de l'ALECOB

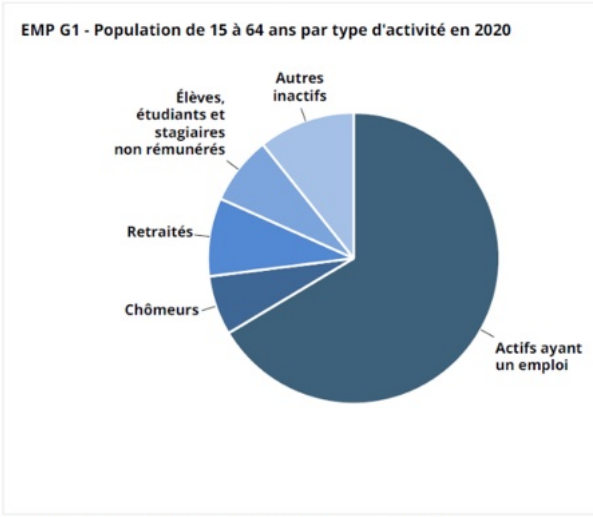
Enfin, l'Agence locale de l'énergie du Centre Ouest Bretagne (Alécob) a été créée en 1999 par le Pays Centre Ouest Bretagne. Elle a pour missions de favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie et de promouvoir les énergies renouvelables sur le territoire. C'est un outil de proximité, d'aide à la décision, un lieu d'échanges et de conseil en matière d'énergie. Elle répond aux demandes d'information, de formation, de communication et d'éducation du grand public, des collectivités, des professionnels et autres maîtres d'ouvrages. Elle met pour cela en œuvre des conseils objectifs, une assistance technique et une aide pour les demandes de financement. Elle mène des actions en direction :

- Des particuliers sur le territoire du Pays du Centre Ouest Bretagne ;
- Des collectivités, des entreprises et du public jeune à l'échelle du Pays du Centre Ouest Bretagne.

III. L'ECONOMIE

A. L'évolution de l'emploi et du chômage

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2020



Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

Graphique ci-contre : La commune est caractérisée par **une part d'actifs élevée**. La proportion d'actifs a peu évolué entre 2014 et 2020. Elle est passée de 73,2% en 2014 à **72,9%** en 2020. Parmi les actifs, 11% de chômeurs en 2014 contre 6,6% en 2020. En 2014 et en 2020 la part d'inactifs est constituée majoritairement de retraités.

Nombre de chômeurs et taux de chômage	2010	2015	2021
Nombre de chômeurs	**141**	**228**	**133**
Taux de chômage en %	9,3	15,0	9,0
Taux de chômage des 15 à 24 ans	19,9	31,2	15,7
Taux de chômage des 25 à 54 ans	8,5	13,1	8,2
Taux de chômage des 55 à 64 ans	6,5	14,8	8,8

Tableau ci-contre : Le taux de chômage a baissé entre 2015 (15,0%) et 2021 (9%). Actuellement il est de 10,9% à l'échelle de CC de Haute-Cornouaille. Les chômeurs sont, à peu près à parts égales, des hommes et des femmes.

B. La structure de l'activité

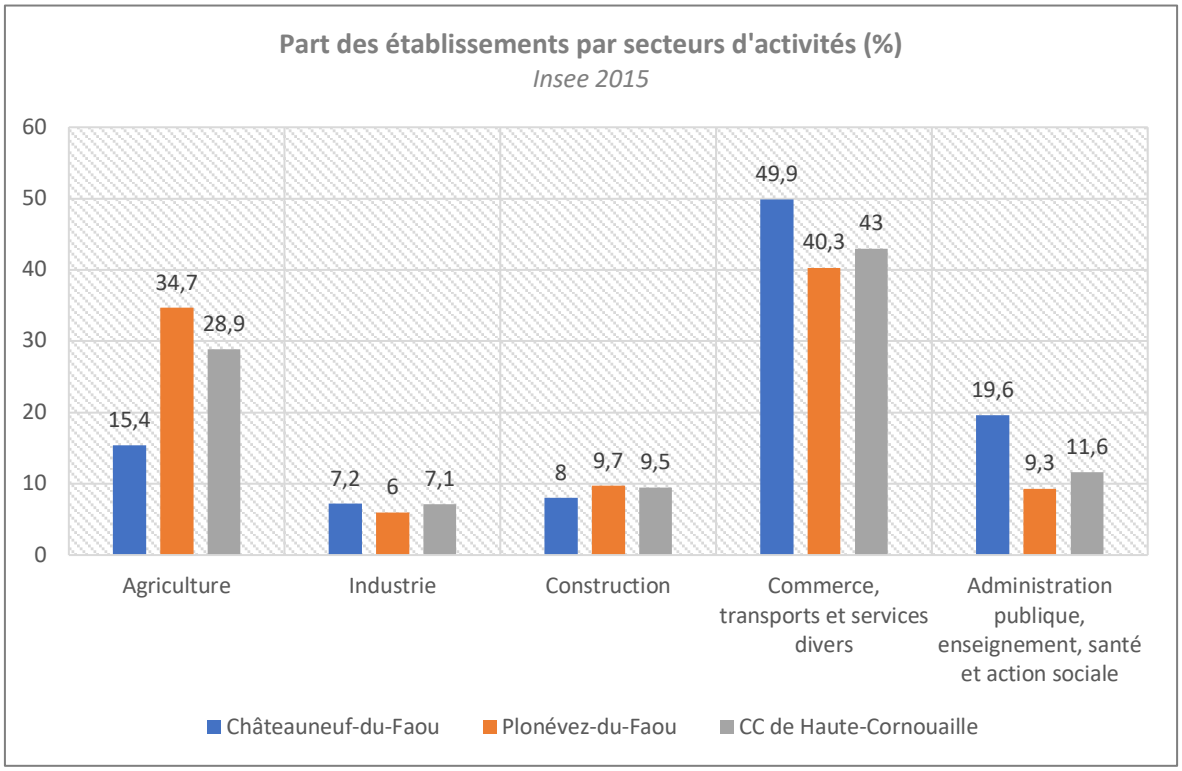
EMP T5 - Emploi et activité

	2009	2014	2020
Nombre d'emplois dans la zone	2 440	2 282	2 210
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 413	1 312	1 364
Indicateur de concentration d'emploi	172,7	174,0	162,0
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	50,8	49,8	48,2

Tableau ci-contre : En 2020, la commune compte **2 210 emplois** contre 2 282 emplois en 2014. L'indice de **concentration de l'emploi** permet de mesurer la capacité d'un territoire à offrir à ses habitants un nombre d'emplois suffisant. Lorsqu'il est faible, il engendre une évasion se traduisant par différentes nuisances : émission de gaz à effet de serre (déplacements domicile-travail), risque de chômage élevé, etc.

Lorsqu'il est élevé et proche de 100 (voire supérieur) il reflète la capacité du territoire à pourvoir des emplois à l'ensemble de ses résidents. Dans le cas de Châteauneuf-du-Faou l'indice de concentration de l'emploi qui oscille entre 162 et 174 durant la période 2014-2020 reflète l'attractivité économique de la commune. La commune, pourvue d'une population majoritairement active, offre un nombre d'emplois suffisant pour permettre à ses habitants de travailler sur son territoire.

Graphique ci-dessous : La commune compte **363 établissements actifs en 2015** (l'analyse des établissements actifs reposent sur les données de l'INSEE et de la Connaissance locale de l'appareil production (Clap) datant de 2015). La commune a longtemps été essentiellement agricole, mais avec le développement urbain, la part de cette activité tend à diminuer au profit de celles du secteur secondaire et tertiaire. En 2017, le secteur d'activité le plus pourvoyeur d'emplois sur la commune est « **commerce, transports et services divers** » qui représente **49,9%** des établissements actifs. Le constat est similaire à l'échelle de l'intercommunalité (61,7% pour les établissements de « commerce et transports et services divers ») et pour la commune voisine de Saint-Philbert-de-Grand-Lieu (43% pour les établissements de « commerce et transports et services divers »).



Les données de l'INSEE montrent que 88,5% des emplois sont pourvus par des salariés à temps complet ou partiel. Les emplois salariés à temps partiel, conformément à la tendance nationale, sont occupés majoritairement par des femmes. En 2017, 7 % des emplois salariés des hommes sont à temps partiel contre 27,2% des emplois salariés des femmes.

C. La structure socio-professionnelle

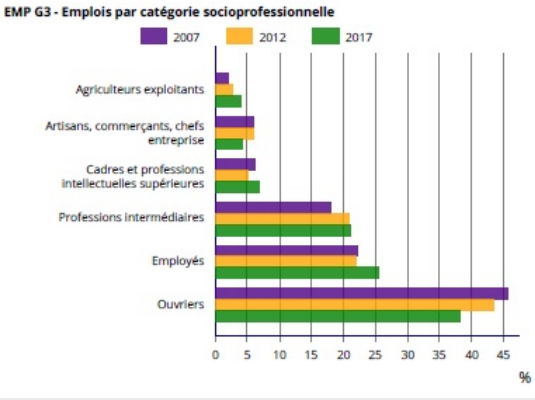
EMP T3 - Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle

	2007	dont actifs ayant un emploi	2012	dont actifs ayant un emploi	2017	dont actifs ayant un emploi
Ensemble	**1 514**	**1 377**	**1 401**	**1 279**	**1 447**	**1 237**
dont						
Agriculteurs exploitants	*44*	*44*	*41*	*41*	*70*	*65*
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	*109*	*105*	*113*	*113*	*65*	*65*
Cadres et professions intellectuelles supérieures	*109*	*109*	*69*	*65*	*95*	*90*
Professions intermédiaires	*246*	*222*	*271*	*251*	*234*	*219*
Employés	*395*	*355*	*393*	*348*	*459*	*354*
Ouvriers	*607*	*542*	*502*	*461*	*519*	*445*

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2020.

Tableau ci-contre : **En 2017**, parmi les 1447 personnes actives résidant sur la commune, les catégories socioprofessionnelles les plus représentées sont les « **ouvriers** » (38,3% des actifs) et les « **employés** » (25,5% des actifs). Viennent ensuite les « professions intermédiaires » (21,1% des actifs) et « les cadres et professions intellectuelles supérieures » (6,9% des actifs). **En 2012,** le **constat** était relativement **équivalent.** La catégorie socioprofessionnelle qui a le plus **augmenté** entre 2012 et 2017 est celle des **cadres et professions intellectuelles supérieures** qui était de 5,1% en 2012.

EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle



Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2020.

Graphique ci-contre : En termes de proportion d'emplois sur la commune, ce sont les **emplois d'ouvriers qui restent les plus nombreux** (519 emplois sur les 1447 emplois présents sur la commune) malgré un rééquilibrage amorcé depuis 2012 en faveur des « employés », « cadres, professions intellectuelles supérieures » et des « professions intermédiaires ».

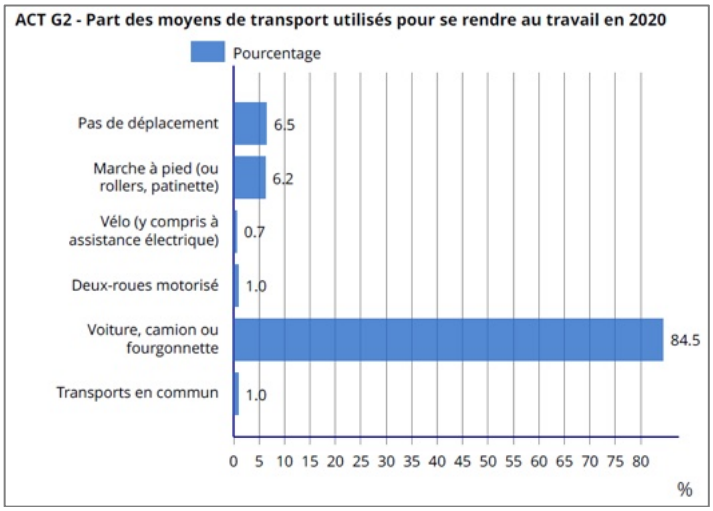
D. Les migrations professionnelles et les modes de transport

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	**1 412**	**100**	**1 312**	**100**	**1 363**	**100**
Travaillent :						
dans la commune de résidence	771	54,6	654	49,8	629	46,2
dans une commune autre que la commune de résidence	641	45,4	658	50,2	734	53,8

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

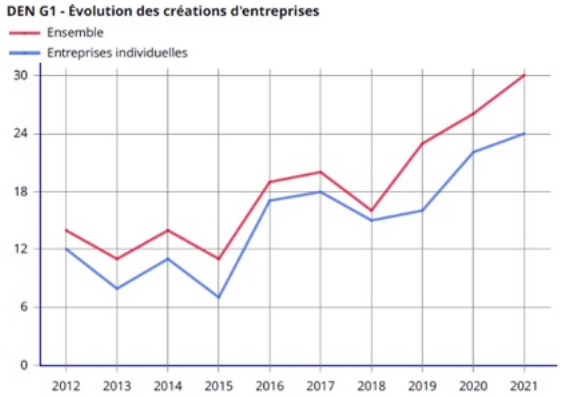
Tableau ci-dessus : Les migrations professionnelles sur le territoire de Châteauneuf-du-Faou sont importantes même si **le nombre d'actifs travaillant dans la commune reste élevé**. En 2020, alors que le nombre d'emplois existants sur la commune permettrait de couvrir majoritairement les besoins des habitants[2], ces derniers travaillent à 53,8% dans une autre commune. Ce chiffre a augmenté depuis 2014 (50,2%). Ce constat illustre la **qualité péri-urbaine de la commune** qui « capte » des travailleurs des communes alentours soucieux de se voir offrir un cadre de vie meilleur.



Graphique ci-contre : Suivant la tendance nationale, en 2020, les moyens de transport les plus utilisés pour se rendre au travail sont la voiture, le camion ou la fourgonnette **(84,5%)**.

[2] Selon l'indicateur de concentration d'emploi élevé sur la commune

E. Le tissu économique



Graphiques ci-contre : Entre 2015 et 2017, le nombre moyen d'entreprises créées[3] par an sur le territoire a largement augmenté malgré une baisse de 2017 à 2018. Le nombre d'entreprises crées en 2018 était de 16 dont 62,6% dans le secteur des « services marchands aux particuliers et aux entreprises ». Entre 2018 et 2021, le nombre moyen d'entreprises créées par an sur le territoire a largement augmenté, jusqu'à atteindre 30 entreprises créées en 2021.

	Établissements		Postes salariés	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	**133**	**100,0**	**1 667**	**100,0**
Sphère productive	48	36,1	879	52,7
dont domaine public	*1*	*0,8*	*16*	*1,0*
Sphère présentielle	85	63,9	788	47,3
dont domaine public	*11*	*8,3*	*236*	*14,2*

Tableau ci-contre : En 2020, les établissements sur la commune sont tournés aussi bien vers la **sphère présentielle**, c'est-à-dire vers des activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes, que vers la **sphère productive**, c'est-à-dire vers des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone.

Peu d'établissements exercent dans la sphère du domaine public sur le territoire.

F. Les zones et parcs d'activités

1. Les zones et parcs d'activités

a) Répartition et localisation

La Communauté de Communes de Haute-Cornouaille a sur son territoire les 13 zones d'activités suivantes :

Parc d'activité	Destination	Nb Entreprises	Nb Emplois	Surface totale	Gestionnaire
ZA de Kroas Lesneven *Châteauneuf-du-Faou*	Artisanat, industrie et tertiaire	16	785	35 ha	CC Haute-Cornouaille
ZA de Haute-Cornouaille *Châteauneuf-du-Faou*	Mixte / commerce	18	110	14,3 ha	CC Haute-Cornouaille
ZI de Lanviliou *Coray*	Artisanat, Industrie	16	119	28 ha	CC Haute-Cornouaille
ZA des Trois Croix *Landeleau*	Artisanat	4	106	7,83 ha	Commune
ZA de Goarem Du *Laz*	Industrie	2	2	2,11 ha	Commune

[3] Hors agriculture

Parc d'activité	Destination	Nb Entreprises	Nb Emplois	Surface totale	Gestionnaire
ZA de Ty-Louet *Leuhan*	Artisanat, Industrie	4	72	7,9 ha	Commune
ZA de Kerdaniou *Plonévez-du-Faou*	Artisanat	6	80	11,2 ha	Commune
ZA de Kermaunoir *Saint-Goazec*	Artisanat	1	13	3,4 ha	Privé
ZA de Rosanguen *Saint-Thois*	Artisanat	1	60	2,5 ha	CC Haute-Cornouaille
ZA de Keranguen *Spézet*	Artisanat	2	29	1,69 ha	Privé
ZA de Pont Triffen *Spézet*	Artisanat	4	19	81,04 ha	Commune
ZA de la Foire Exposition *Trégourez*	Artisanat	2	30	11,3 ha	Commune
ZA Yvon Donnard *Trégourez*	Artisanat	3	1	1,22 ha	Commune



Localisation des ZA sur le territoire de Châteauneuf-du-Faou - Source : géoportail

b) Nombre d'emplois

La zone d'activité de Kroas Lesneven est celle qui **pourvoit le plus d'emplois sur le territoire intercommunal** et la zone d'activités de Haute-Cornouaille est la 4ème zone d'activité de l'intercommunalité en termes d'emplois. A ceux seul, ils représentent 26% des emplois salariés de la CC Haute-Cornouaille.

Principaux employeurs privés en 2013 sur la CC de Haute-Cornouaille

Employeur privé	Activité	Commune	Salariés
Socopa Viandes	Industrie agroalimentaire	Châteauneuf-du-Faou	541 (700 en 2017)
Bretagne Saumon	Industrie agroalimentaire	Châteauneuf-du-Faou	153
Copab	Commerce de gros	Saint-Thois	61
MCA Scop Menuiserie Charpente	BTP	Plonévez-du-Faou	55
André Loussouarn et Fils	Industrie agroalimentaire	Leuhan	45
Centre Leclerc	Supermarché	Châteauneuf-du-Faou	43
Biscuiterie Yannick	Industrie agroalimentaire	Landeleau	42

Source : CCI Morlaix

2. Les zones d'activités présentes sur la commune de Châteauneuf-du-Faou

La commune de Châteauneuf-du-Faou est un **pôle économique important de la CC de Haute-Cornouaille en termes d'emplois** avec sur son territoire les zones d'activités de Kroas Lesneven et de Haute-Cornouaille.

a) ZA de Kroas Lesneven

La zone d'activités est située au nord de la ville de Châteauneuf-du-Faou en bordure de la nationale 164.

Elle est occupée en 2018 par 22 entreprises :

- GUYADER GASTRONOMIE
- Brémat Location
- Povofor 2 000
- Thierry Gastronomie
- Secrets de Famille
- Européenne de Service
- BIO LAIT
- Espace funéraire de l'Aulne
- Point Vert-Pont Bascule
- Socopa Viandes
- Andouillerie du Château
- Établissements Lochou
- Calvez Couverture
- Moreau Fioul
- Celti'Clic
- Férellec
- LCR
- Marbrerie Marigo
- SDMA
- Daniel Moquet
- 2 M Bois – Honka
- DIR Ouest

La zone d'activité dispose d'une aire de co-voiturage, d'une hélisurface et de 16 784 m² disponibles à la vente ou à la location. La zone d'activités compté également deux bâtiments de stockage et de production

agroalimentaires équipés froid, avec bureaux de 283 m² et de 246 m². Sur une surface totale de 49 hectares, 40 sont actuellement occupés.



Plan de la ZA de Kroas Lesneven

b) ZA de Haute-Cornouaille

Ce parc d'activités est situé en entrée de ville, au nord de Châteauneuf-du-Faou et à 1km de la route nationale 164. La zone d'activités accueille plusieurs enseignes commerciales :

- Action
- Equip'jardin
- Prothésiste Kervran
- Axa
- Contrôle Technique

Plus proche de la ville, d'autres enseignes complètent le paysage de l'entrée de ville :

- Leclerc
- Hoffmann Karl Vins de l'Aulne
- Gedimat Jacq
- Gamm Vert
- Gitem

Elle dispose d'un dernier lot, disponible à la vente ou location, de 8 064m2 divisible et proposé à 10 € HT / m². De plus, la zone d'activité s'inscrit dans la démarche Bretagne Qualiparc. Cette démarche a pour but d'améliorer la qualité environnementale et fonctionnelle des zones d'activités, afin de valoriser leur attractivité et leur compétitivité. Sur le plan environnemental, il s'agit de valoriser l'image de la zone d'activités par :

- Un aménagement paysager ;
- Des bâtiments esthétiques ;
- Une signalétique adaptée ;
- De contribuer à l'amélioration de la gestion de l'eau ;
- Des déchets ;
- De l'air ;

- Des nuisances ;
- Et d'apporter une réponse satisfaisante et sécurisée en matière de déplacement.

La Communauté de communes de Haute-Cornouaille a également réalisé un cahier de recommandations architecturales et paysagères pour chacune de ses zones.

G. L'armature commerciale

La commune compte une **soixantaine de commerces** localisés essentiellement dans la zone d'activités de Haute-Cornouaille et dans le cœur de ville notamment Rue de Gaulle, Place Saint-Michel ou encore Place de Résistance. Elle est la commune de la CC de Haute-Cornouaille ayant le plus de commerce, soit **42% des commerces** sur le territoire de Communauté de communes en 2014.

	CC Haute-Cornouaille	CHÂTEAUNEUF-DU-FAOU
Nombre de commerces	157	66
Surfaces commerciales (en m²)	13 525	10 968

Source : CCI Morlaix / Observatoire de l'offre commerciale, 2014

La zone de Haute-Cornouaille accueille une majeure partie de l'offre commerciale en grande surface : Leclerc, Leader Price, Gamm Vert, Gedimat, Equip'Jardin-Equip'Scooter. Quelques commerces locaux y sont également implantés : la boulangerie O' Délices de la Boul' Ange R, un caviste Hoffmann Karl, Vins de l'Aulne, le restaurant Le Vent des Iles et un garage.

Le centre-ville de Châteauneuf-du-Faou concentre la majorité de l'offre commerciale et notamment tous les équipements d'aide à la personne et de culture-loisirs. La place du Marché accueille le marché de communale toute l'année le mercredi matin.

Cependant, on constate une périphérisassions croissante des activités s'éloignant de plus en plus de la centralité. De plus, ce constat se couple avec une offre commerciale en centre-ville éclatée entre différents espaces. Une désertification est en cours ce qui entraine une augmentation des locaux vacants et l'augmentation d'un effet de mitage de l'offre commerciale.

Une dynamique est en cours avec une douzaine d'installation de commerçants/artisans dans le périmètre de l'ORT depuis l'été 2020. La mairie a lancé des opérations de préemption (place André Le Gall) afin de lutter contre l'évasions des activités du centre -ville.

H. L'armature touristique

1. Une offre touristique variée et de qualité

Châteauneuf-du-Faou possède un potentiel touristique important à travers ses paysages naturels importants, son histoire et son patrimoine bâti. Elle possède une offre qui se tourne principalement autour du tourisme vert et du tourisme culturel. La commune a le label touristique « Station Verte » puisqu'elle propose des séjours en faveur de l'écotourisme. Elle se trouve également sur la « Route des Peintres » et possède un circuit et un musée afin de découvrir la vie et l'œuvre du peintre Paul Sérusier. L'office de tourisme de la commune est ouvert toute l'année.

2. Liée au patrimoine culturel et rural

a) Les rives de l'Aulne et le canal de Nantes à Brest

L'Aulne borde le territoire sud de la commune et en fait un territoire touristique attractif. Ses nombreux méandres donnent sa forme sinueuse à la commune et les rives du fleuve sont des lieux de détentes où de nombreuses aires de repos y sont implantées.

Le canal fait partie du patrimoine local, il est accessible à différents endroits par les chemins de halage et ses écluses font le charme des paysages de commune. Une base nautique est également à proximité de la commune.

Le site de Penn Ar Pont se trouve sur la commune de Saint-Goazec tout proche de la limite communale de Châteauneuf-du-Faou, le long du canal. Ce site est labellisé *« Escale d'une rive à l'autre »*, label récompensant les plus beaux sites riverains des canaux et voies navigables de l'Ouest. Il a permis de développer le tourisme fluvial et le tourisme vert lié au canal (pêche, randonnées pédestres ou cyclistes, …).

b) Le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti présent sur la commune suscité l'intérêt des promeneurs. Il est constitué principalement d'élément du petit patrimoine notamment religieux :

- L'église Saint-Julien
- La Chapelle de Notre-Dames-des-Portes
- La fontaine de Notre Dames des Portes et la fontaine St Jean Baptiste
- La chapelle du Moustoir ou de Saint-Ruelin
- Le pont du Moulin du Roy
- Les vestiges de la forteresse et de la cité médiévale
- La maison du 16ème siècle, l'une des plus anciennes maisons de Châteauneuf-du-Faou
- La fontaine de la place de la Résistance

c) Les sentiers de randonnées

La commune propose :

- 5 circuits de randonnée de 5, 8.5,9.5, et 23 km.
- Un chemin de halage le long du canal de Nantes à Brest
- Le circuit Paul Sérusier au sein de la cille pour découvrir l'œuvre du peintre (4km)
- Un circuit « Petite patrimoine »

3. Hébergements touristiques

Le commune compte :

- Un Hôtel-Restaurant « Le relais de Cornouaille » 2 étoiles (29 chambres)
- Un Village de Gîtes de Pen Ar Pont avec une capacité d'accueil de 252 personnes
- Un camping de Pen Ar Pont avec 43 emplacements

4. Le tissu associatif

A Châteauneuf-du-Faou, le monde associatif est bien **présent et actif** dans des domaines très variés :

Domaine	Nom de l'association
Sport	Archers de l'Aulne
	Boxing Club Châteauneuvien
	Château 9 Natation Gymnastique Séniors
	Judo Club
	Kastell Move
	Kastell Tennis
	Menez du Canisport
	Menez Kuz Wu Shu
	Mil'Pat de l'Aulne
	Office des sports et de la culture de Châteauneuf
	Patineurs de l'Alune
	Pétanque Châteauneuvienne
	Raquette Club Châteauneuf
	Seishinkan Judo Compétition
	Sophrologie Arts et Sérénité
	Taïso Gym Club
	U.S.C Football
	U.S.C Handball
	V.T.T Montagnes Noires
	Yoga et Relaxation
Jeux	A.P.P.M.A Association pour la pêche et la Protection du Milieu Aquatique
	Art Floral
	Bric à Boites
	Choral de la Vallée

Domaine	Nom de l'association
	Danserien Ar C'Hastell Nevez
	Dansez Maintenant
	Educ'A Wouaf
	Jazz Kreiz Breizh
	Kalon An Douar
	Korn Boud
	La Diane Société de Chasse
	Les Oiseaux des Rives de l'Aulne
	Les Fous du Roi – Théâtre
	Les Messagers des Montages Noires
	Musik An Arvorig
	The Frogs & Roastbeefs
	Ulamir Aulne
	U.T.L Université du Temps Libre
Culture – Patrimoine	Bibliothèque des Bébés Bouquineurs
	Broderie Traditionnelle
	Comité de Jumelage avec Chinchon
	Comité de Jumelage avec South-Brent
	Les Amis de Châteauneuf-du-Faou
	Mibien Ar Mein Koz
	Printemps de Châteauneuf
Séniors	Amicale des Retraités
	F.N.A.C.A
	Veufs et Veuves Civils
Sanitaire – Social – Solidarité	A.D.M.R Les Rives de l'Aulne et Le Porzay
	A.D.S.M.N
	Amicale des Donneurs de Sang
	A.R.F.A Foyer de Ker Arthur
	Epicerie Sociale
	Comité du Secours Populaire
	Secours Catholique
Scolaires	A .P.E des écoles publiques et collèges
	A.P.E.L (Association des parents d'élèves et des écoles libres)
	A .S Duchen Glaz
	Association Sportive collège de l'Aulne
	Div Yezh Kastell Nevez Ar Faou
	Foyer Socio-Educatif
Divers	A Hed Ar Ster Vraz – Le Long du Canal
	A.M.A.P Association Pour le Maintien de l'Agriculture Paysanne
	Amical du Personnel Communal
	Association Sports Mécaniques du Finistère (ASMF 29)
	Amicale des Sapeurs-Pompiers
	Châteauneuf Energie
	CE 2K
	Tour Deux Mains
	Société Bretonne du Camelia SBC

5. Évènements festifs

Plusieurs évènements festifs à rayonnement régional ont lieu à Châteauneuf-du-Faou :

- Le Festival du Printemps lors du dimanche de Pâques
- Le « Fest Jazz » (5000 spectateurs en 2022)
- Le pardon de Notre-Dame-des-Portes qui se déroule tous les ans, le troisième week-end d'août

IV. L'AGRICULTURE

A. Le contexte

Par délibération en date du 12 juillet 2016, le Conseil Municipal de Châteauneuf du Faou a prescrit la révision de du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) communal.

Dans le cadre de cette révision du P.L.U., la commune a souhaité disposer d'un diagnostic agricole, pour :

- alimenter la réflexion du groupe de travail chargé de faire des propositions pour la prise en compte de l'agriculture,
- servir de référence aux nouvelles règles d'urbanisme pour orienter les choix en fonction des contraintes agricoles,
- préconiser les espaces agricoles et sensibles à préserver dans le P.L.U.

Établi dans une démarche qualitative, en concertation avec les agriculteurs, ce diagnostic a pour but de livrer un inventaire actualisé et une analyse prospective de l'activité économique agricole sur la commune.

Il doit permettre, en concertation avec les agriculteurs, d'aider la commune lors de sa révision de P.L.U à orienter ses choix en matière d'urbanisme en fonction des contraintes agricoles, des opportunités foncières et des orientations durables de l'activité agricole.

B. Contenu du diagnostic agricole

Le diagnostic agricole communal est principalement basé sur l'exploitation des données recueillies par le biais de questionnaires d'enquête agricole soumis aux agriculteurs en 2018 (réponses transmises en mairie entre décembre 2018 et mars 2019).

Il comprend :

- L'interprétation des questionnaires d'enquête et analyses statistiques des caractéristiques générales des exploitations.
- Le recensement de toutes les exploitations sur le territoire communal, ainsi que les bâtiments d'élevage sur des supports cartographiques.
- Des perspectives sur les 5 ans à venir sur la pérennité ou non des exploitations en tenant compte de leurs atouts ou contraintes aux points de vue des hommes, des structures, et du contexte réglementaire et urbain.

C. Méthodologie

Toutes les informations intégrées dans ce rapport sont issues des questionnaires d'enquête renseignés par les agriculteurs, et des recensements AGRESTE (qui est un service public de statistiques ministérielles du ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation).

1. L'enquête par questionnaire

Les paramètres retenus dans le questionnaire sont :

- Type d'exploitation (individuelle ou société) ;
- Nombre d'associés (si société) ;
- Âge moyen des exploitants ;
- Statut de chaque personne travaillant sur chaque exploitation (exploitant, conjoint/ activité principale ou secondaire) ;
- Main-d'œuvre ;
- Surface Agricole Utile ;
- Type de production ;
- Contexte de l'exploitation (mise aux normes, classement des installations) ;
- Perspectives d'évolution dans les 5 ans, selon l'avis des exploitants, concernant les chefs d'exploitation mais également les terres agricoles ;
- Proximité vis-à-vis d'une/plusieurs maison(s) de tiers, d'une zone urbanisée.

2. Les informations cartographiques

Pour chaque exploitation, tous les bâtiments dans un rayon de 100 m ont été identifiés de la manière suivante :

- L'habitation de/des exploitant(s) (siège d'exploitation) : rouge
- L'habitation d'un/plusieurs tiers : bleu
- Les bâtiments d'élevage (accueillant du bétail) : jaune
- Les bâtiments de stockage : vert
- Les autres bâtiments pas de couleur associée

3. Le critère du devenir de l'exploitation

Le choix de considérer une exploitation comme viable ou non est fait à partir des critères utilisés par la Chambre d'Agriculture, qui sont :

- L'âge de l'exploitant : si l'exploitant a atteint l'âge de 55 ans, il faut connaître les modalités de cession de son exploitation ;
- La surface d'exploitation : pour être retenue comme exploitation, la surface minimum devra excéder 8,75 ha (soit une demi SMI) ;
- L'outil de production : L'exploitation doit disposer d'un outil de production satisfaisant à des critères de quantité et/ou de qualité (bio, produit fermier…) pour permettre la reprise en l'état dans le cadre d'une installation ou d'un agrandissement d'une autre exploitation ;
- L'état des bâtiments : les bâtiments, qu'ils soient spécialisés en production laitière, hors sol ou de type traditionnel, doivent pouvoir recevoir sans modifications majeures, les différentes productions auxquelles ils sont affectés. Il est recommandé que les bâtiments satisfassent aux règles d'urbanisme, d'environnement, du règlement sanitaire départemental ou de la législation sur les installations classées ;
- La situation de l'exploitation : L'environnement bâti, ou réglementaire (périmètre de captage, zone naturelle, etc.…) de l'exploitation doit présenter un minimum de gêne au bon développement de l'outil de production existant et permettre l'accroissement des productions nécessaires à la pérennisation de l'exploitation en place.

4. Analyse statistique

Cette analyse reprend des données du RGA 2010 et repose sur les questionnaires d'enquête remplis par les professionnels. Les données sont pertinentes compte-tenu de la participation importante à ce questionnaire : Sur 60 exploitations présentes au total sur la commune de Châteauneuf du Faou, il y a eu 45 retours, dont 40 formulaires reçus d'exploitations dont le siège social se trouve sur la commune, et 5 formulaires reçus d'exploitants dont le siège n'est pas situé sur la commune.

D. Résultats

1. Généralités

Données du Recensement Général Agricole (RGA) de l'AGRESTE

	Recensement de 1988	**Recensement de 2000**	**Recensement de 2010**
Nombre d'exploitations professionnelles ayant leur siège sur la Commune	184	96	63
Nombre d'unités de travail dans les exploitations	90	127	227
S.A.U. totale (ha)	3251	2898	2738

Données issues des réponses des agriculteurs (les données ne comprennent que les exploitants ayant répondu au questionnaire)

	Enquête par retour des questionnaires (2018/2019)

Nombre d'exploitations professionnelles travaillant sur la commune (y ayant leur siège ou non)	45
Nombre de chefs d'exploitation	57
Age moyen des exploitants	51 ans
S.A.U. communale (ha)	1757,63
S.A.U. moyenne (ha)	39,06

La commune de Châteauneuf du Faou a une superficie de 4 258 hectares.

La SAU (Surface Agricole Utile) de l'ensemble des exploitations de Châteauneuf du Faou étant connue en 2010, on constate que la SAU communale a baissé de près de 16% depuis le Recensement Général Agricole de 1988, passant de 3251 à 2738 ha.

Ainsi, en 2010, près de 64% du territoire communal connaît une utilisation agricole, contre 68% en 2000 et 76% en 1988.

D'après les enquêtes réalisées en 2018-2019, la SAU communale aurait nettement diminué depuis 2010, ce qui peut s'expliquer par la cessation d'activités de plusieurs exploitations, le regroupement d'exploitations (44 exploitations dont le siège se situe à Châteauneuf du Faou recensées en 2019, contre 63 exploitations en 2010 d'après le RGA). Il est également probable que, suite à la cessation d'activités de sièges d'exploitations à Châteauneuf du Faou, des exploitations extérieures aient repris certaines terres sur Châteauneuf du Faou pour les exploiter, représentant des surfaces non-comptabilisées dans les enquêtes. Or, les terres exploitées par des agriculteurs ayant leur siège d'exploitation hors de la commune ne sont pas comptabilisées dans le RGA.

En 2019, des sièges d'exploitations sont présents sur l'ensemble du territoire, hormis, logiquement, au niveau du centre-bourg. Une majorité des sièges d'exploitations se localise à l'Ouest de la commune.

Trois sièges d'exploitations sont situés proches de l'agglomération du bourg (EARL du BERON, Emmanuel LE BELCH, Michel MAUDIRE) mais sont suffisamment éloignés (plus de 250 m) de celle-ci pour ne pas connaître une pression de l'urbanisation et ne pas contraindre le développement urbain.

Sur la base des exploitations ayant répondu au questionnaire, la moyenne de la SAU est de 39,06 ha/exploitation alors qu'elle était de 43,5 ha/exploitation en 2010 (49,5 ha/exploitation à l'échelle du département du Finistère - source RGA 2010).


CHÂTEAUNEUF-DU-FAOU
LOCALISATION DES SITES D'EXPLOITATION
Révision du Plan Local d'Urbanisme
Sièges et sites d'exploitation
Plonévez-du-Faou
Spézet
Saint-Goazec
Laz
Lennon
Saint-Thois
0 250 500 750 1 000 m
N
24/01/2018
GEOLITT
Sources : BD Topo® - IGN, 2015 / Orthophotographie 2015 - IGN / Cadastre 2016 - DGFiP

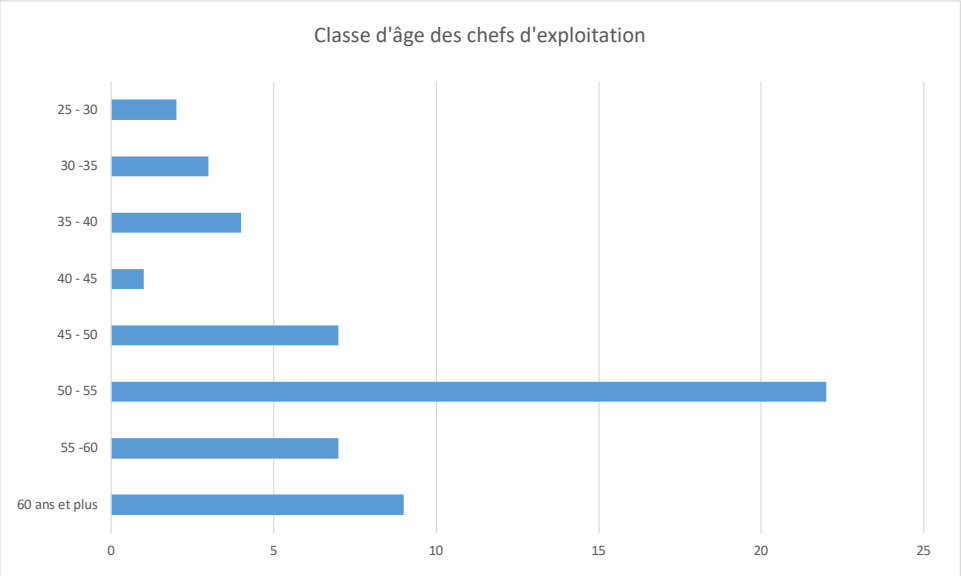
2. La population agricole active

a) Les chefs d'exploitation

Sur la base des questionnaires remplis, les 45 exploitations étudiées sont réparties comme suit :

57 chefs d'exploitations	- 22 exploitent sous forme individuelle
	- 35 sont présents dans 23 exploitations sous forme sociétaire

Le classement par tranches d'âge est le suivant :

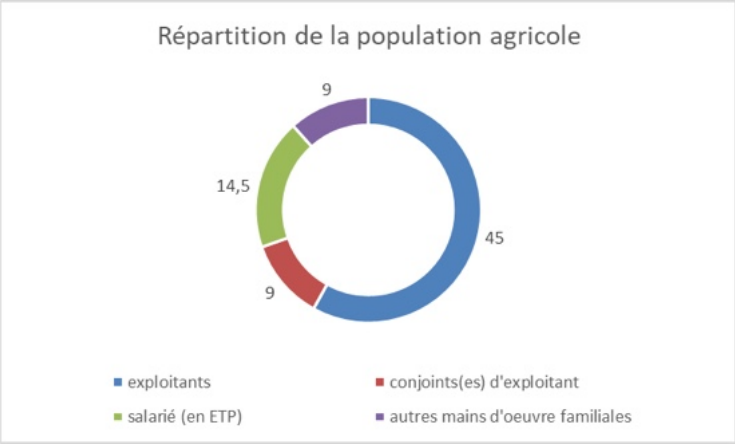


L'âge moyen des agriculteurs de Châteauneuf du Faou est de 51 ans. La moyenne d'âge n'est donc pas particulièrement élevée.

9 chefs d'exploitation qui ont plus de 60 ans. Par ailleurs, 7 autres exploitations sont gérées par des exploitants proches de la retraite (ayant entre 55 et 60 ans).

b) La main d'œuvre dans les exploitations

Répartition de la population active agricole



La population active agricole de Châteauneuf du Faou est majoritairement composée par les exploitants eux-mêmes, qui représentent 58% des actifs travaillant au niveau des exploitations. De plus, 9 conjoints d'exploitants travaillent aussi dans les exploitations.

Les salariés sont relativement peu nombreux (18,7% des personnes travaillant dans les activités agricoles).

La main d'œuvre familiale représente 11,6% de la population active agricole (22,2% en comptant les conjoints d'exploitants).

3. Les exploitations agricoles

a) Nombre et évolution des exploitations agricoles

60 exploitations agricoles ont été identifiées comme travaillant sur la commune de Châteauneuf du Faou (qu'elles aient leur siège sur la commune pu non), mais seulement 45 ont répondu au formulaire qui leur a été adressé.

Ces 45 exploitations dont les informations sont connues se répartissant ainsi :

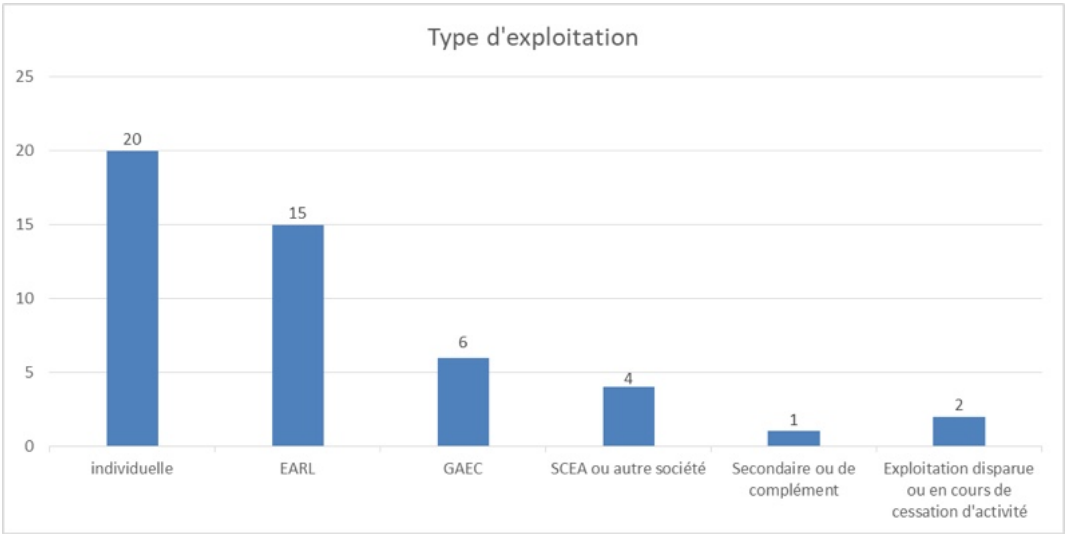
- Exploitations sous forme individuelle : 20
- Exploitations sous forme sociétaire : 25
- 15 EARL (Exploitation Agricole à responsabilité Limitée)
- 6 GAEC (Groupement Agricole d'Exploitation en Commun)
- 4 SCEA ou autre société (Société Civile d'Exploitation Agricole)

A noter que 4 exploitations appartiennent à plusieurs entités sociétaires.

- Exploitations secondaires ou de complément : 1
- Exploitation disparue ou en cours de cessation : 2

Il est à noter qu'un des sites d'exploitation est une station de recherche pour la création de nouvelles variétés de pomme de terre (Germicopa, sur le site de Kerguivarc'h). Elle ne constitue pas une exploitation agricole à proprement parler.

Répartition des types d'exploitation selon leur statut



b) Répartition des exploitations par productions

Sur les 45 exploitations ayant répondu, la commune de Châteauneuf du Faou compte une proportion d'exploitations spécialisées, c'est-à-dire des exploitations n'ayant qu'un type de production (animale, céréalière, légumière, etc…), inférieure à la proportion d'exploitations mixtes.

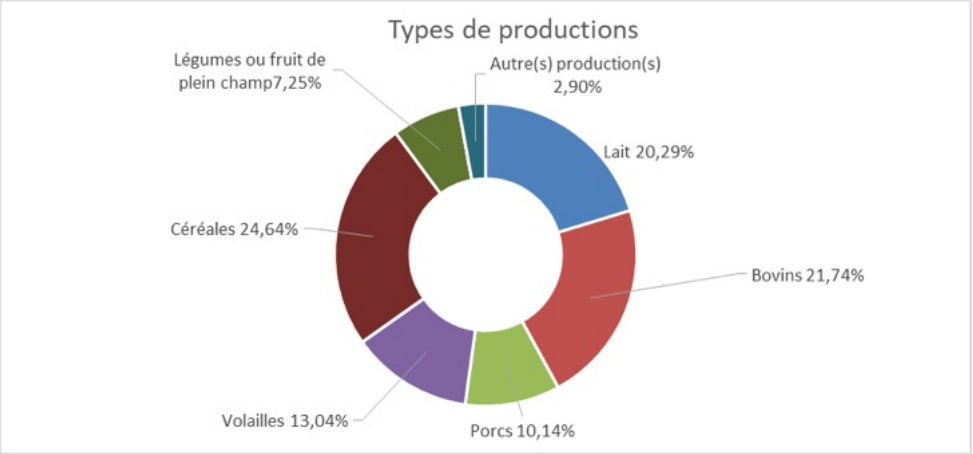
Ainsi, 19 exploitations sont spécialisées essentiellement dans le lait, le bovin, le porc, les céréales et 22 exploitations sont dites de productions mixtes, alliant des productions de divers animaux, des productions animales et végétales, …

L'activité la plus pratiquée sur la commune est celle de la culture des céréales. Par ailleurs, 15 exploitations produisent de la viande bovine. De plus, Châteauneuf du Faou comporte 14 exploitations laitières.

La commune comprend également quelques exploitations de volailles et de porcs.

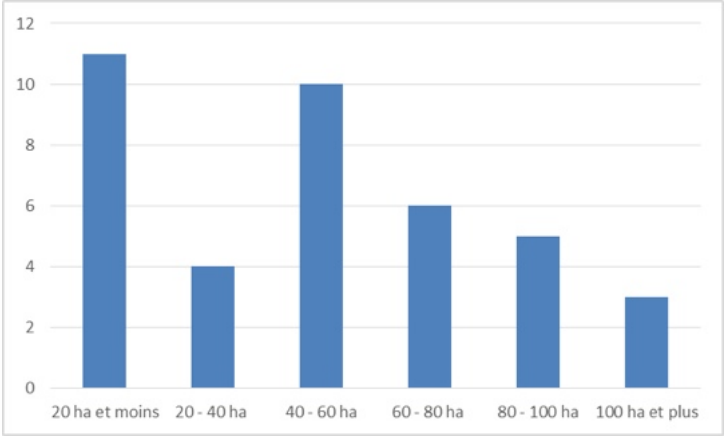
10 exploitations produisent des céréales, toutes étant des exploitations mixtes associées à des productions animales. La production de fruits ou légumes de plein champ est présente sur 5 exploitations.

Répartition des productions, en pourcentage, par rapport à l'ensemble des types de productions rencontrés sur les 45 exploitations ayant répondu au questionnaire



c) Structures des exploitations agricoles

Répartition des exploitations par classe de SAU



La taille des exploitations selon la SAU est ici très hétérogène. Les exploitations les plus petites, dont la surface est inférieure à 20 hectares, représentent 28% des exploitations.

Seules 21% des exploitations ont une surface supérieure à 80 hectares (8 exploitations).

Si les exploitations dont le siège est situé sur Châteauneuf du Faou totalisent 1757,63 ha de SAU sur le territoire communal, elles comptent également 595 ha de SAU sur d'autres communes. En effet, 15 exploitations déclarent des SAU en dehors de Châteauneuf du Faou, soit un tiers des exploitations étudiées.

4. Le régime des exploitations vis-à-vis de la réglementation environnementale

Contexte de l'exploitation	Nombre d'exploitations concernées	
Régime de l'exploitation (*Activité élevage*)	Régime sanitaire départemental	13
	Installation classée	22
Mise aux normes effectuée	32	
Contrainte(s) spécifique(s)	7	
Morcellement du parcellaire important	5	

La majorité des 45 exploitations étudiées ne présente pas de problème avéré dans leurs structures, même si 7 exploitations présentent certaines contraintes liées à des zonages réglementaires tels que captage d'eau à proximité, zones humides, cours d'eau… Par ailleurs, 9 exploitations n'ont pas réalisé leurs mises aux normes.

E. L'étude des tiers dans le périmètre des exploitations agricoles

L'identification des tiers dans le périmètre des exploitations est reportée sur la carte annexée à l'étude agricole ainsi que sur les extraits cartographiques.

Sur ces cartes sont répertoriés :

- En rouge, les maisons des exploitants,
- En bleu, tous les bâtiments actuellement occupés par des tiers,
- En jaune, les bâtiments agricoles d'élevage,
- En vert, les bâtiments agricoles de stockage.

Se reporter au Diagnostic agricole joint au PLU.

CHAPITRE III : DIAGNOSTIC URBAIN ET FONCTIONNEL

I. L'HISTOIRE LOCALE ET LE PATRIMOINE

A. L'histoire locale

Les premières populations se seraient installées à Châteauneuf-du-Faou à la préhistoire comme en témoigne les nombreux vestiges sur la commune et à proximité. Les vestiges préhistoriques permettent de dater avec assez de précision l'apparition des premières populations. C'est en 1186 que l'existence de Châteauneuf-du-Faou apparait « officiellement » notamment par la prise de son Château sur l'emplacement du placître de Notre-Dame-des-Portes bâtie entre 1438 et 1440.



Carte de Cassini XVIIIème siècle

Le nom de Châteauneuf-du-Faou « Kastell Nevez ar Faou » en breton et « castrum novum in fago » en latin se traduit littéralement par « Le Château Neuf dans le Pays ». « Faou » relève d'une mutation du terme latin « pagus » qui a donné « paou », puis « faou ».

B. Le patrimoine architectural



Patrimoine de la commune de Châteauneuf-du-Faou

	Nom	Type	Règlementation
1	Chapelle Notre-Dame des Portes (XIX-XX^{e} siècle)	Patrimoine religieux	soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable
2	Remparts du château du XII-XIII° siècle	Patrimoine architectural	soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable
3	Fontaine Notre-Dame des Portes	Patrimoine lié à l'eau	soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable
4	Pont du Roy XVII° siècle	Patrimoine lié à l'eau	soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable
5	Vestiges du chemin de rondes	Patrimoine archéologique	soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable
6	Fontaine monumentale, Place de la Résistance	Patrimoine lié à l'eau	soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable
7	Fontaine Saint-Jean-Baptiste	Patrimoine lié à l'eau	soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable

8	Eglise Saint-Julien (1737-1878)	Patrimoine religieux	soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable
9	Fontaine Saint-Julien	Patrimoine lié à l'eau	soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable
10	Croix de mission, place Saint-Michel (1865)	Patrimoine religieux	soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable
11	Lavoir de Roz Aon	Patrimoine lié à l'eau	soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable
12	Fontaine de Roz Aon	Patrimoine lié à l'eau	soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable
13	Croix de mission, cimetière (1895)	Patrimoine religieux	soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable
14	Lavoir de Gwem Vihan (maison de la pêche)	Patrimoine lié à l'eau	soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable
15	Croix du Kenkiz	Patrimoine religieux	soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable
16	Pont romain de Gwaz Kill	Patrimoine archéologique	soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable
17	Chêne de Ster Aon	Patrimoine naturel	soumis à déclaration préalable
18	Four de Ster Aon	Autre petit élément du patrimoine bâti	soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable
19	Fontaine de la Trinité et statue de Saint-Ivy à Kerganez	Patrimoine lié à l'eau	soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable
20	Statue de Saint-Modeste au Vieux Marché	Patrimoine religieux	soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable
21	L'Eau Verte : carrière et trou d'eau	Patrimoine naturel	soumis à déclaration préalable
22	Calvaire de la route de Quimper	Patrimoine religieux	soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable
23	Lavoir route de Lennon	Patrimoine lié à l'eau	soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable

24	Fontaine Saint-Corentin	Patrimoine lié à l'eau	soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable
25	Calvaire du Béron	Patrimoine religieux	soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable
26	Calvaire et chapelle Saint-Ruelin du Moustoir	Patrimoine religieux	soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable
27	Ifs du Moustoir	Patrimoine naturel	soumis à déclaration préalable
28	Four de Kerguivarc'h	Autre petit élément du patrimoine bâti	soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable
29	Four de Koatibilig	Autre petit élément du patrimoine bâti	soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable
30	Chêne du Gwaker	Patrimoine naturel	soumis à déclaration préalable
31	Calvaire de Notre-Dame des Portes	Patrimoine religieux	soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable

1. Le patrimoine protégé

La maison de Sérusier est inscrite au titre des monuments historiques par arrêté du 21 novembre 1995.

2. Le patrimoine bâti non protégé mais d'intérêt

Voir sur la carte ci-avant les éléments numérotés de 1 à 31 .

En complément de ce patrimoine bâti protégé, Châteauneuf-du-Faou peut aussi s'appuyer sur un patrimoine non protégé.

- L'église Saint-Julien
- La Chapelle de Notre-Dames-des-Portes
- La croix de Notre Dames des Portes
- La fontaine St Jean Baptiste
- La chapelle du Moustoir ou de Saint-Ruelin
- Le pont du Moulin du Roy
- Les vestiges de la forteresse et de la cité médiévale
- La maison du 16ème siècle, l'une des plus anciennes maisons de Châteauneuf-du-Faou
- L'ancien manoir de Keranmoual
- La fontaine de la place de la Résistance
- Des calvaires



Eglise Saint-Julien

Reconstruite en 1878, elle a gardé son ancien clocher datant de 1737. Les murs du baptistère ont été décorés par l'artiste Paul Sérusier entre 1914 et 1918 et représentent des scènes importantes de la vie du Christ.



Chapelle Notre-Dames-des-Portes

La chapelle a été construite en 1892 d'après les plans de l'architecte Ernest Le Guerranic.



Chapelle Saint-Ruelin du Moustoir

L'édifice a été construite entre 1575 et 1628 et restauré en 1980



Le pont du Moulin du Roy

Le pont a été construit sous Louis XIII, au 17ème siècle.

3. Le petit patrimoine

Le petit patrimoine regroupe « tout élément immobilier témoignant du passé ou d'une pratique traditionnelle ou locale, aujourd'hui révolue. Il s'agit surtout de petits édifices fonctionnels (halles, fontaines, lavoirs, etc.), d'éléments de repères géographiques comme les croix de chemin, le tout dans un ensemble paysager. Les murs de clôture sont, par exemple, des éléments structurants qui peuvent nous apprendre beaucoup sur le lieu où nous sommes.

Quelques **fontaines** sont présentes sur le territoire dont :

- La fontaine de Notre Dames des Portes et la fontaine St Jean Baptiste
- La fontaine de la Place de la Résistance

C. L'archéologie

1. Cadre général

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine et des dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. Les orientations du présent PLU doivent donc tenir compte aussi bien de l'existence d'entités archéologiques recensées sur le territoire qu'il couvre que de certaines dispositions du Livre V du Code du patrimoine et du décret n° 2004-490 modifié.

2. Les entités archéologiques recensées sur la commune

Le territoire communal a connu une colonisation progressive. L'occupation ancienne du territoire de Châteauneuf-du-Faou est avérée par la présence de nombreux sites archéologiques connus :

Lieu-dit	Type de site	Epoque	Parcelles concernées	Degré de protection
Notre Dame des Portes	Menhir isolé (bloc)	Néolitique	F1, 3	Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive
Coat Broëz	Tumulus (butte)	Age du bronze	K1, 727, 715	Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive
Lesneven	Enceinte (talus)	Moyen-Age	A3, 455, 456	Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive
Coz Foënnec	Occupation	Néolithique Age du Bronze	F2, 360, 368	Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive
Kerizid	Occupation	Mésolithique	F2, 564, 529	Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive
Kermenguy	Occupation	Néolithique	B2, 226	Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive
Kernar'chant	Occupation	Néolithique	K1, 747	Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive
Kerbiliguet	Occupation	Néolithique	K2, 550 et 562	Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive
Le Verger	Occupation	Gallo romain	B3, 426	Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive
Kersalic	Occupation	Néolithique Age du Bronze	H4, 947, 948, 950	Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive
Kerven	Occupation	Néolithique Age du Bronze	F1, 39, 40	Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive

Lieu-dit	Type de site	Epoque	Parcelles concernées	Degré de protection
Lesneven	Occupation	Age du fer	A3, 453	Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive
Le Voaquer	Occupation	Néolithique Age du Bronze	E2, 289, 290, 292, 294	Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive
Rosily	Maison forte (butte, tour)	Moyen-Age Classique	D1, 131, 132, 133, 134	Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive
Bourg	Enceinte urbaine (courtine)	Moyen-Age Classique	AE, 437, 466	Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive
Kerviniou	Occupation (souterrain)	Age du fer	H5, 1117	Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive
Bourg	Château fort (mur)	Moyen Age classique	AE, 213, 214, 215, 216, 217	Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive
Liziegu	Occupation (souterrain)	Age du fer	L, 1, 2	Pour information
Penhoat Kerriou	Occupation	Néolithique	E3, 410 E1, 108	Pour information
Cozty	Relais routier (mur)	Gallo-romain	D2, 487, 449, 442	Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44, relative à l'archéologie préventive



Carte des entités archéologiques recensées sur la commune.

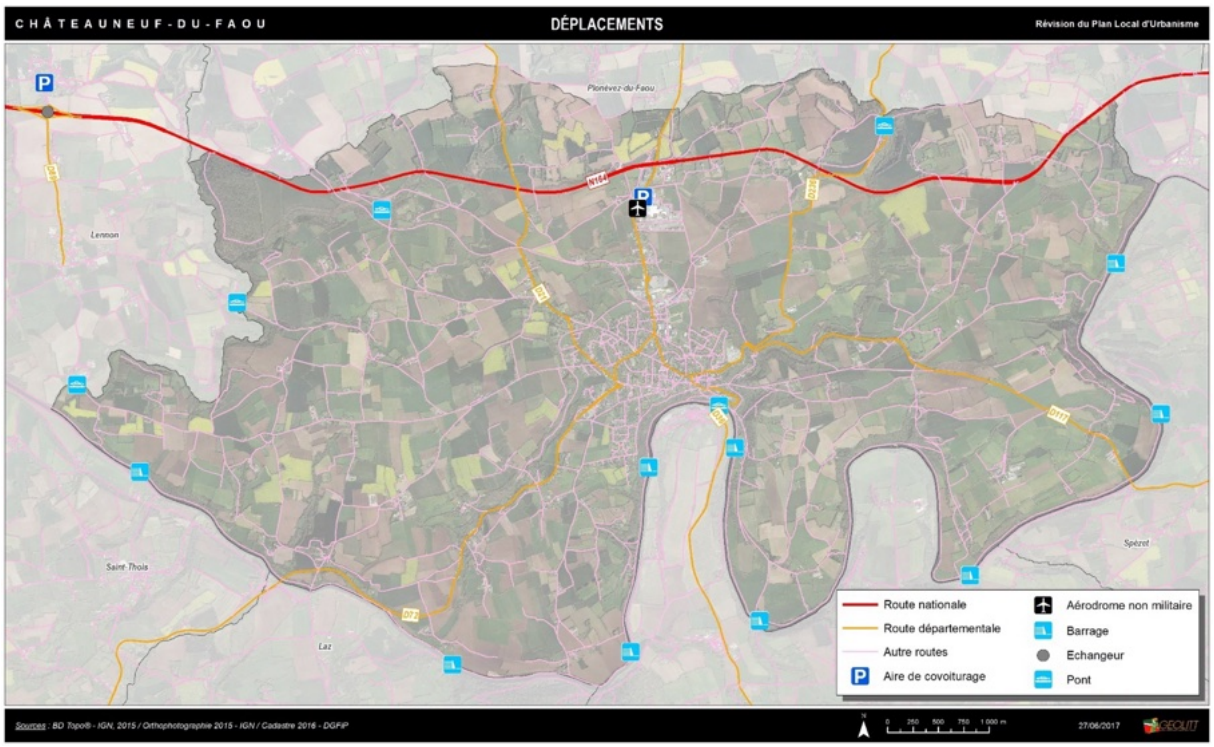
II. LA MOBILITE, LES DEPLACEMENTS ET LES COMMUNICATIONS

A. La trame viaire

De nombreuses infrastructures routières maillant le territoire communal permettent de multiples offres en matière de circulation.

- Voie nationale, RN 164 : environ 10 km, permettant de relier la commune à Carhaix-Plouguer
- Voies départementales principales : RD 36 et RD 72 passant dans le bourg
- Voies communales

La RN 164 passe au Nord du bourg est passée en 2x2 voies en 2021. La RN 164 est considérée comme une voie bruyante. A ce titre, elle est classée par l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004.



B. La circulation et le trafic

La Route Nationale 164 voit moins de 10 000 véhicules par jour en moyenne en 2022. C'est l'une des RN les moins fréquentées de Bretagne.

Par ailleurs, les deux axes départementaux principaux traversant Châteauneuf-du-Faou supportent la majorité du trafic communal.

C. La desserte ferroviaire, aérienne, ...

Châteauneuf-du-Faou dispose d'un héliport, situé en zone industrielle, en bordure de la rue de Morlaix. L'atterrissage des hélicoptères y est possible jour et nuit.



Malgré la présence du quartier de la gare, la commune de Châteauneuf-du-Faou n'est plus desservie par le chemin de fer depuis les années 60.

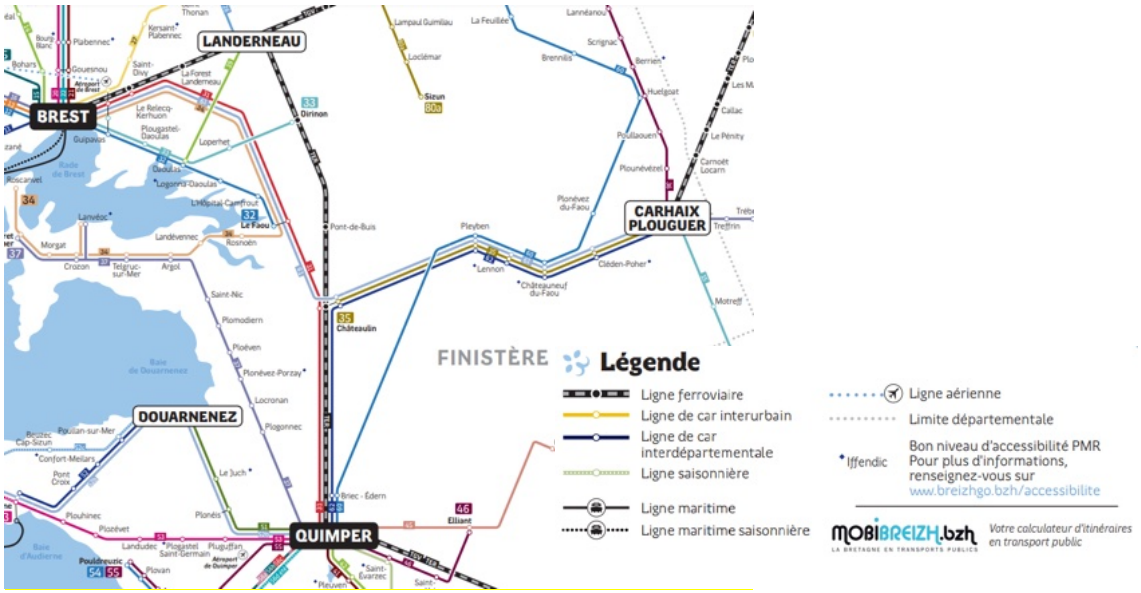
D. Les transports en commun

La commune n'est pas dotée d'un système de transport en commun communal, mais elle bénéficie du Réseau Breizhgo :

- Ligne 60 : Quimper - Morlaix
- Ligne 61 : Brest
- Ligne 62 : Quimper
- Ligne 35 : Châteaulin

Les établissements scolaires sont desservis par un réseau de transport scolaire (Breizgo) :

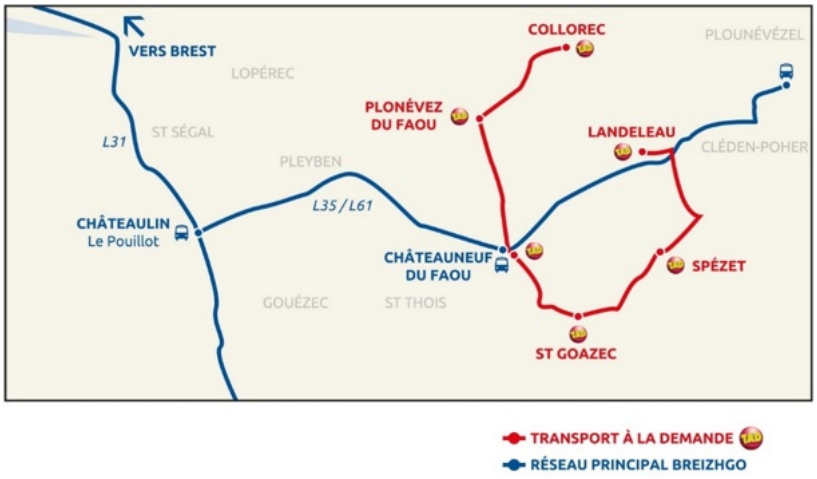
- Ligne 3561 : Collorec – Landeleau – Châteauneuf-du-Faou
- Ligne 3562 : Plonévez-du-Faou – Châteauneuf-du-Faou
- Ligne 3563 : Laz – Trégourez – Châteauneuf du Faou
- Ligne 3564 : Saint-Goazec – Châteauneuf du Faou
- Ligne 3565 : Châteauneuf – Châteauneuf – Laz
- Ligne 3566 : Saint-Thois – Châteauneuf-du-Faou



E. Le transport à la demande, le covoiturage

Plusieurs services de taxi sont présents sur la commune.

D'autre part, le réseau de transport à la demande permet de compléter les services existants :



F. Les liaisons douces

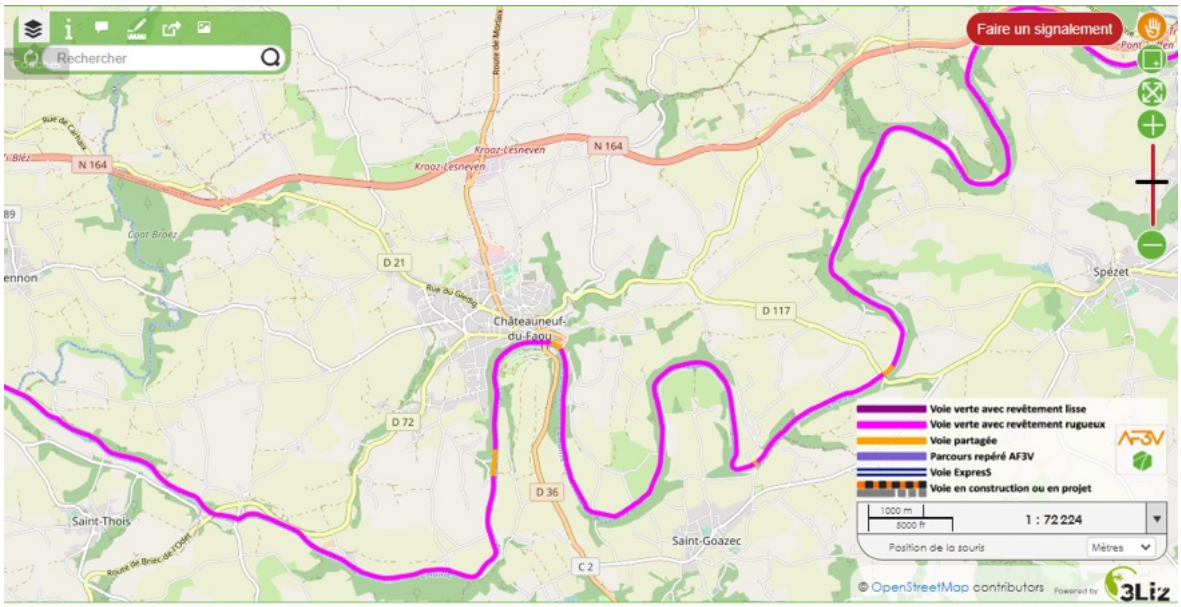
Plusieurs liaisons douces traversent la commune. En effet, des boucles de randonnées ainsi que des voies vertes permettent de sillonner le territoire.

Le chemin de halage qui longe l'Aulne canalisé offre 10 km de chemin de randonnée dans un cadre verdoyant.

L'ancienne voie ferrée Carhaix – Châteaulin offre plusieurs tronçons de chemin de randonné bordé de talus au Nord de la ville.

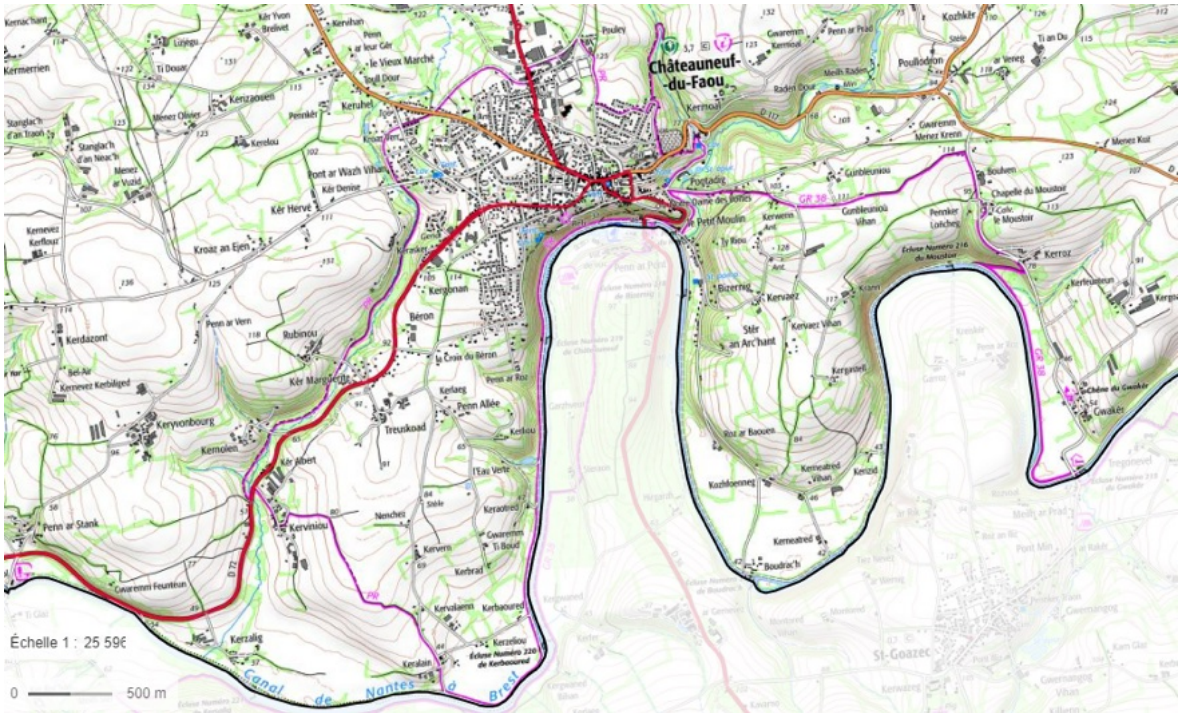
Au sein de la ville, la plupart des axes sont pourvus de trottoirs qui permettent aux piétons de se rendre au centre-ville sans problème.





Source : AF3V

La voie verte, aménagée le long du Canal de Nantes à Brest, permet de relier Châteaulin, Port-de-Carhaix (6 km au sud de Carhaix-Plouguer) et à tout le réseau breton des Véloroutes et Voies Vertes, dont l'EV1 qui emprunte le canal de Nantes à Brest à partir de Port-de-Carhaix vers Nantes. Elle fait partie de la Véloroute V6, qui reliera à terme Camaret (Presqu'île de Crozon) à Vitré (à l'est de Rennes).

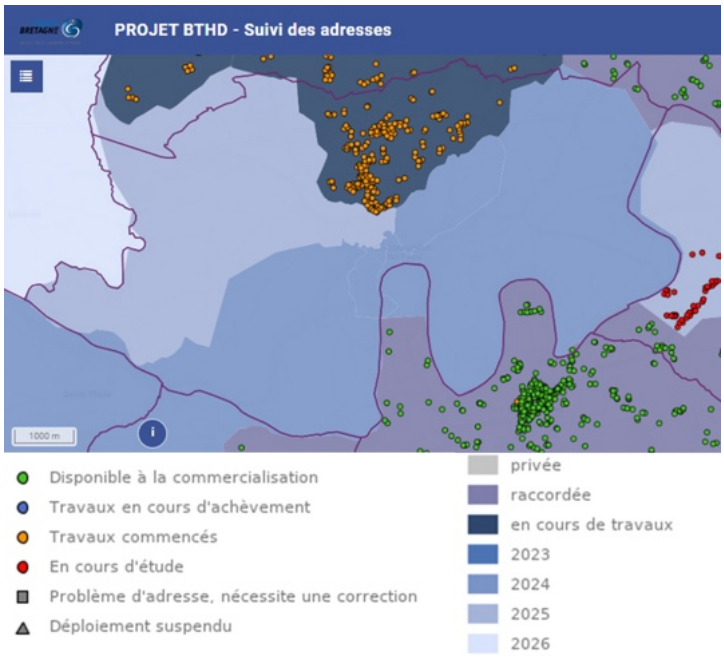


Source : Géoportail

L'Aulne, au pied du centre-ville, offre aux regards la beauté de ses méandres. Le canal de Nantes à Brest offre la faculté de belles promenades le long des berges, sur les chemins de halage.

5 circuits de randonnée sont présents sur la commune de Châteauneuf-du-Faou. Un sentier de Promenade et de Randonnée (PR) ainsi que le GR38 passent à proximité du bourg.

G. Les communications électroniques et numériques



Un projet « Bretagne Très Haut Débit » a été élaboré sur le territoire, ayant pour objectif d'exploiter et de commercialiser, pendant une durée de 20 ans, le réseau public de fibre optique à l'échelle de la région.

La commune de Châteauneuf-du-Faou a une partie de son territoire en travaux pour être raccordé. La commune devrait voir l'entièreté de son territoire raccordé d'ici 2025.

À Châteauneuf-du-Faou se trouve une cyber base mise en place par la Communauté de communes de Haute Cornouaille, situé 6 route de Morlaix, accessible du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h.

Carte du projet BTHD, source : Megalis Bretagne

H. Les équipements et services



Carte des équipements présents dans le bourg de Châteauneuf-du-Faou

1. Les équipements administratifs

Le territoire communal dispose :

- D'une mairie
- D'un bâtiment de la Communauté de Communes de Haute Cornouaille
- D'un Centre Communal d'Action Sociale (C.C.A.S.)
- D'un centre Départemental d'Action Sociale (CDAS)
- D'une poste
- D'une gendarmerie

2. Les équipements d'infrastructure

a) Le réseau de desserte en eau potable

La commune possède un réseau collectif géré en affermage par la société « VEOLIA ».

En matière de production, la commune capte l'eau dans l'Aulne (au lieu-dit Le Bizernic). L'eau est ensuite refoulée du canal aux châteaux d'eau situés au Nord de la ville. A partir de ces réservoirs le réseau d'alimentation en eau potable est gravitaire. La quantité d'eau prélevé dans l'Aulne permet de disposer de débit suffisant sur un réseau approprié. En 2015, 2 135 abonnés ont été alimentés sur la commune.

b) Le réseau de traitement des eaux usées

La commune de Châteauneuf-du-Faou est en charge de la compétence assainissement collectif sur le territoire. Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration de la commune située à Pontadig, d'une capacité de 12 000 équivalents habitants (EH).

c) La défense incendie

Un centre d'incendie et de secours est présent dans le bourg. Ce CIS, dépendant du Groupement Morlaix, est composé de 34 Sapeurs-Pompiers Volontaires, et dispose de 7 véhicules.

d) L'élimination des déchets

La commune dispose d'une déchetterie. Le ramassage et le traitement des déchets sur le territoire est une compétence de la Communauté de Communes de Haute Cornouaille (CCHC). Elle assure la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif sur les 11 communes de son territoire.

3. Les équipements culturels

La commune met à disposition :

- Une salle culturelle : elle reçoit tous types de manifestations (spectacles, bals, théâtre, fest-noz, réunions, lotos.), et possède 350 places assises
- Une salle Roz Aon : 50-80 personnes maximum
- Une bibliothèque municipale et fonds Bretons situés au Centre culturel Jeff Le Penven

4. Les équipements scolaires et périscolaires

Châteauneuf-du-Faou comporte plusieurs établissements scolaires.

Les écoles maternelles et primaires :

- École maternelle et primaire publique Paul Sérusier, composée de 10 classes : 7 monolingues et 3 bilingues
- École maternelle et primaire privée Saint-Michel, composée de 4 classes

Les collèges :

- Collège public de l'Aulne : 14 classes
- Collège privé Notre Dame des Portes : 4 classes

D'autre équipements viennent compléter cette offre :

- Une garderie municipale est organisée dans chacune des écoles primaires. Elle fonctionne le matin de 7h30 à l'entrée en classe et le soir jusqu'à 19h00.
- 17 assistantes maternelles agréées pratiquent leur activité professionnelle sur la commune
- Une Maison de l'Enfance
- Un restaurant Scolaire

5. Les équipements de santé

La commune de Châteauneuf-du-Faou dispose de nombreux équipements de santé, notamment :

- Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) de 90 places
- Centre de Ker-Arthur : composé d'un Foyer d'Accueil Médicalisé et d'une Maison d'Accueil Spécialisée
- Cabinets Paramédical, infirmiers, médicaux
- Laboratoires d'analyses de biologie médicale
- Médecins, orthophoniste, ostéopathe, podologues, prothésistes dentaires, vétérinaire
- Pharmacie

6. Les équipements sportifs et de loisirs

a) Équipements sportifs :

La commune dispose d'une offre variée d'équipements sportifs :

- Gymnase multisports (1050 m²) avec 350 places dans les gradins
- Salle d'arts martiaux de 190 m²
- Salle de tennis de table de 200m²
- 2 terrains de tennis
- Plateau multisport (situé à proximité du Complexe sportif et culturel Ar Sterenn)
- 2 salles de sport
- 3 terrains de foot
- 1 terrain de pétanque
- 1 piste d'athlétisme



Plateau multisport

Les salles et terrains sont pour la plupart situés dans la partie Nord-est de la ville à proximité du collège.

b) Équipements de loisir :

Les équipements de loisir dont dispose la commune viennent compléter l'offre d'équipements sportifs :

- Salles d'activités du 13, composée de 5 salles à usage associatif, pour activités ou réunions
- Piscine couverte Penn Ar Pont inaugurée en 2022
- Skate Park et pump track (Ar Sterenn)
- Aires de jeux sur les sites de Penn ar Pont
- Parcours sportif (stade)

III. LE DEVELOPPEMENT URBAIN

A. L'évolution urbaine

Le développement de l'urbanisation de Châteauneuf-du-Faou est lié à son caractère urbain au sein d'une zone rurale et à sa situation à proximité d'infrastructures de transport terrestre desservant l'ensemble du département.

Le territoire communal a connu une colonisation progressive. L'occupation ancienne du territoire de Châteauneuf-du-Faou est avérée par la présence de nombreux sites archéologiques (cf. partie Archéologie)

De nombreux éléments témoignent d'une occupation romaine importantes, notamment les deux voies de communication (CARAHAIX –CHATEAULIN et CARHAIX –DOUARNENEZ) traversant la commune.



Evolution du bourg de Châteauneuf-du-Faou (Source : Géoportail)

Jusqu'au XVIIIème siècle, l'exploitation agricole entraîne une dispersion du bâti sur le territoire communal, chaque paysan assurant son habitat à proximité immédiate de ses terres. Les activités commerciales et sociales (foires, église...) permettent la création d'un noyau bâti en position haute, au-dessus de l'Aulne.

Au XIX° siècle, époque des grands travaux, le territoire bénéficie de l'aménagement des routes et de la ville. La construction du canal de Nantes à Brest emploie une partie de la population et fait de Châteauneuf un port fluvial. Celui-ci est remplacé, à la fin du siècle, par le chemin de fer (pour le transport de marchandises).

En effet, entre 1904 et 1906 de la ligne de chemin de fer entre CARHAIX et CHATEAULIN est construite, ce qui conduit la ville à se développer vers la gare, située au Nord.

Au début du XX° siècle, l'apport d'engrais et de chaux vive accroît la qualité des cultures et du fourrage, ce qui améliore le niveau de vie des habitants. Les foires et les marchés rythment la vie commerçante du chef-lieu de canton.

La trame viaire de Châteauneuf-du-Faou a renforcé le développement de l'urbanisation de la **ville en étoile**. Elle dessert les hameaux qui concourent au maintien de l'activité agricole. Cette organisation traduit la pérennité d'une situation historique.

Les variations de densité du réseau viaire (voies et chemins ruraux) traduisent au niveau de l'occupation du sol, l'opposition marquée entre une croissance urbaine au cœur de la commune et la stabilité du plateau à vocation rurale.

Depuis les années 1970, la commune a connu une profonde transformation de son urbanisation avec le développement des lotissements d'habitations individuelles pavillonnaires, d'abord aux abords de la ville, puis de plus en plus loin.

B. L'organisation territoriale

1. L'armature territoriale

L'histoire urbaine de Châteauneuf-du-Faou s'est structurée par "couches" successives venues compléter, élargir et remodeler les trames anciennes.

Si le noyau dense de la ville est ainsi toujours présent autour de l'église et de la mairie, le tissu urbain se caractérise généralement par une hétérogénéité de styles : les maisons de bourg des XIXème et XXème siècles sont en effet, aujourd'hui englobées dans l'habitat plus récent, ne permettant pas de caractériser un type architectural spécifique.

Le développement urbain se produit aujourd'hui principalement autour de la ville, où il connaît un étalement le long des voies principales.

C. La morphologie du tissu urbain

1. Le bourg

Comme pour la plupart des centre-bourgs, situés autour de l'église et de la mairie, l'habitat est ancien et dense. Ces bâtiments présentent plusieurs étages et son implantés à l'alignement.

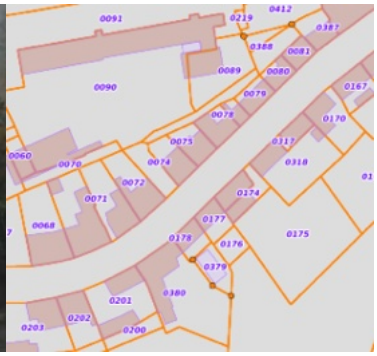




Un habitat de type bourg et des maisons de maître (XIXème-XXème) qui se sont développés le long des principaux axes de communication.







Un habitat récent, correspondant au développement de la ville sous forme pavillonnaire, groupé en lotissement ou isolé le long des voies.





2. Les villages

Une structure ancienne dispersée sur l'ensemble du territoire communal, et qui représente un patrimoine diversifié : habitat ancien, manoirs, anciens corps de ferme, chapelles.

Un habitat rural plus commun, également dispersé, qui représente les anciens sièges d'exploitation, généralement implantés en position haute, sur les coteaux ou au sommet des collines.

3. La zone rurale

La zone rurale de Châteauneuf-du-Faou couvre la majeure partie du territoire communal.

Exception faite de quelques espaces boisés significatifs dans les vallées, la plus grande partie des terres est exploitée. La disparition d'un grand nombre de talus et le mitage ont modifié depuis une trentaine d'années, la morphologie du paysage.

Ainsi, la majeure partie de la commune voit son espace rural tendre vers un paysage ouvert aux larges parcelles de moins en moins entourées de haies et de talus. Seuls les secteurs accidentés conservent encore un maillage de petites parcelles cernées de talus boisés.

Les évolutions récentes ont confirmé cette situation : uniformisation du parcellaire, disparition progressive des talus et haies arbustives, limitation des zones boisées à des fonds de parcelles, aux rives des ruisseaux et aux versants escarpés. Les cultures les plus fréquentes y sont le blé, le maïs et les pâtures.

La perception visuelle du fait du relief, des changements de rythmes, est donc complètement différente : massifs boisés, collines, crêtes contribuent à fermer l'horizon, à le transformer au fil des déplacements, des cheminements, alors que sur les lignes de crête (au niveau de la ville, par exemple) des vues lointaines sont ouvertes dans toutes les directions.

Ainsi de sa vocation première (commune agricole), Châteauneuf-du-Faou conserve quelques traces d'un paysage bocager, qu'il convient de préserver voire d'intégrer dans les projets d'extension de la ville.

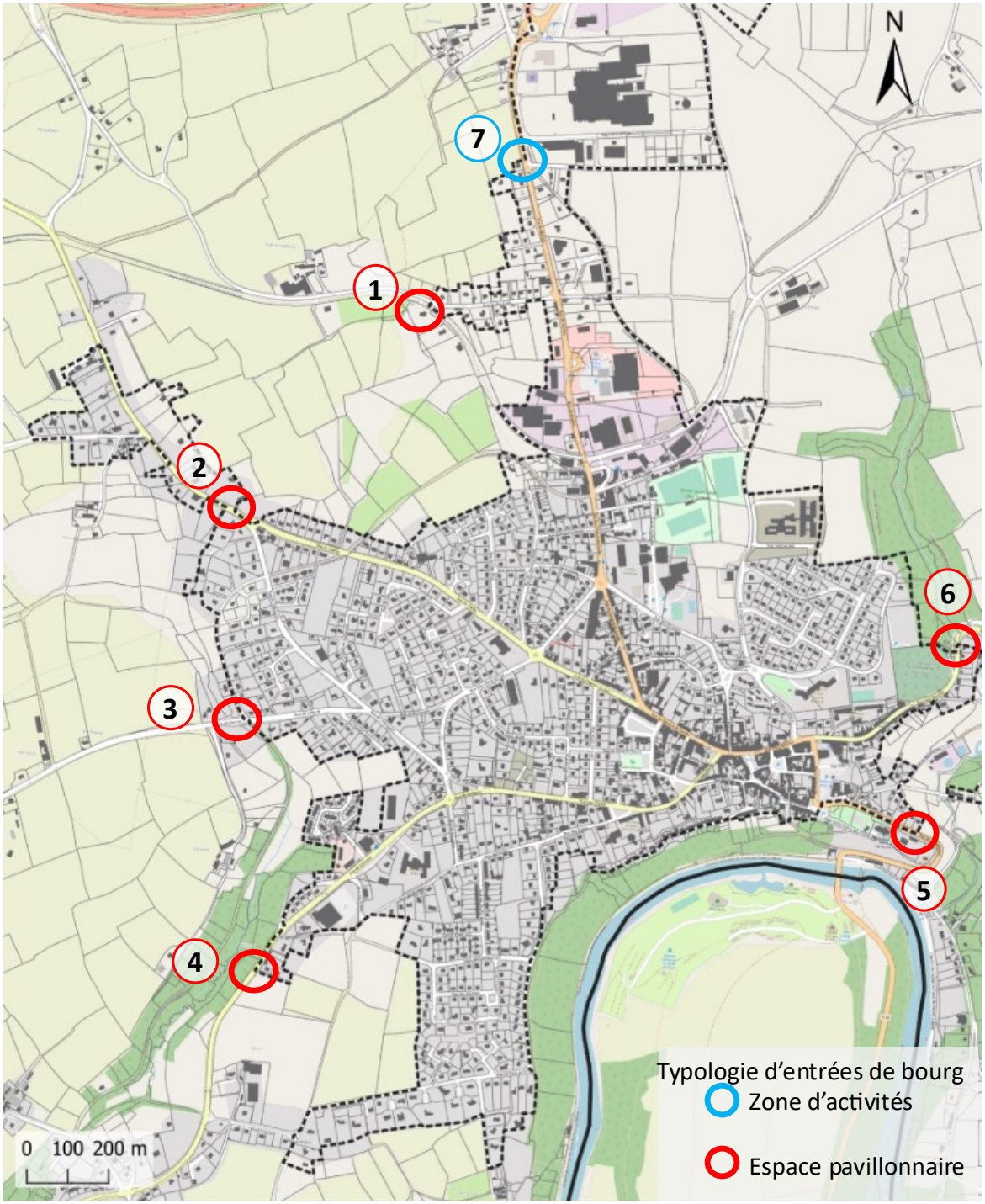
D. La typologie du tissu urbain

1. Les entrées de bourg

a) Typologie d'entrée de bourg

L'entrée de bourg désigne l'urbanisation qui se développe de part et d'autre des principales voies d'accès au bourg. Elle matérialise le premier contact de l'usager avec la ville et ce passage obligé peut être une épreuve visuelle pour le visiteur, sollicité par les affichages à but informatif ou publicitaire. Les entrées de bourg, territoires marqués par la circulation automobile, sont donc une préoccupation majeure des acteurs de l'aménagement du territoire désireux d'inverser le cours des évolutions jugées indésirables en termes de développement durable.

Les entrées des bourgs du territoire présentent toutes une ou plusieurs des typologies suivantes :



b) Les 7 entrées de bourgs de la commune

Les entrées de bourg 1 et 2 présentent une absence de bâti et une forte présence végétale. Le traitement de l'espace public est inexistant le long de la voie.



Entrée 1



Entrée 2

Les entrées de bourg 3, 4, 5, 6 :

Les voies d'entrée sont bordées de constructions d'habitations. L'impact visuel des constructions est modéré du fait de leur retrait souvent paysagé voire arboré, des clôtures enduites, des matériaux, des couleurs de façades neutres.

Le traitement de l'espace public peut être soigné (stationnement linéaire, plantations d'arbres, terre-plein central, …). Les entrées présentent de la végétation aux abords de la voie.

De plus, l'impact visuel modéré des constructions car les hauteurs de bâti sont moyennes.

L'entrée 3 est marquée par un aménagement de voie cyclable quelques mètres après le panneau d'entrée.



Entrée 3



Entrée 4



Entrée 5



Entrée 6

L'entrée de bourg 7 :

Cette entrée de bourg s'effectue par la zone d'activités, située au Nord du bourg.

Le traitement de l'espace public inexistant le long de la voie, avec un impact visuel fort des installations de type stationnement, aires de stockage, dispositif de clôtures, …

Des arbres améliorent l'aspect visuel, et accentuent la séparation entre la zone d'activités et les habitations.



Entrée 7

2. L'architecture traditionnelle dans le paysage

a) Les typologies

- *Les maisons rurales et leurs dépendances*

On distingue dans les bâtisses rurales anciennes plusieurs types : Maisons de maître, les maisons rurales et les dépendances.

Les différentes époques et modes se retrouvent dans l'écriture de bâtisses nobles, qui ont adopté plus rapidement les innovations architecturales. L'architecture rurale courante est restée sensiblement la même et a su conserver son écriture traditionnelle. On observe ainsi une grande homogénéité dans l'architecture vernaculaire, tant dans sa forme que dans l'emploi des matériaux.

- *Longères*

Elle est constituée d'un ou plus souvent de plusieurs bâtiments de plain-pied de plan rectangulaire allongé, avec une toiture à deux pentes couvertes d'ardoise



b) Les matériaux

L'utilisation de matériaux locaux est une des caractéristiques principales de l'architecture traditionnelle. Les matériaux sont extraits et mis en œuvre sur place.

Les toitures sont souvent en ardoise. Il s'agit d'une couverture noble que l'on retrouve dans tout le département. Elle requiert un savoir-faire particulier et implique des pentes de toitures souvent entre 40 et 50°. Il s'agit d'un matériau présentant de nombreuses variétés de couleur. Elles sont noires, bleu foncé, parfois gris-vert.



Le granite est le matériau noble dans l'architecture bretonne. Il apparaît tantôt taillé en pierre d'angle, en linteau, ou utilisé sur la totalité des murs pour les habitations traditionnelles les plus aisées. Il est largement employé, tant dans les constructions de logements, que dans les édifices et monuments religieux.

c) Les jardins et clôtures

La clôture influence grandement la perception de l'habitat : c'est la première impression depuis l'extérieur.

Dans le bourg, lorsque les bâtiments sont implantés en retrait de voirie, un muret peut séparer la parcelle de la voirie. Ce muret est principalement fait en pierre et peut être complété d'une haie.



3. Les nouvelles formes d'habitation présentes sur la commune

a) Les façades et ornementations

Les constructions plus récentes emploient la couleur blanche, les teintes claires pour les façades surmontées d'un toit noir. Un parement en pierre locale est parfois utilisé sur le bas de la construction.

Les ouvertures sont fréquemment encadrées par un matériau (granit, …), avec une couleur qui diffèrent du reste de la façade. Sur certains bâtiments, les portes et leurs encadrements sont arrondis.





b) Nouveaux quartiers

- *Des pavillons individuels*

La commune s'est étendue sous la forme de lotissements, sous forme d'habitat aéré, où les constructions se font à distance des voies, en milieu de parcelle, créant une rupture entre la voirie et le logement.

La forme de toiture à deux pans en ardoise de 40-50° reste le modèle prédominant sur le territoire.





IV. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Article L151-4 du code de l'urbanisme :

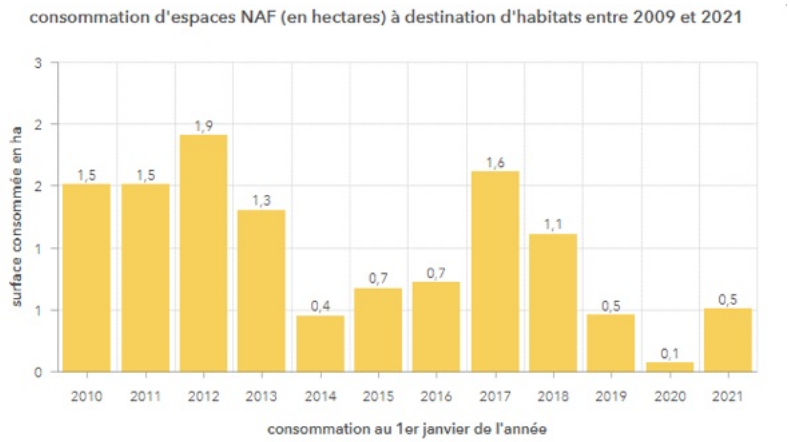
Le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Un croisement des analyses de la consommation d'espaces a été réalisé pour la commune de Châteauneuf-du-Faou.

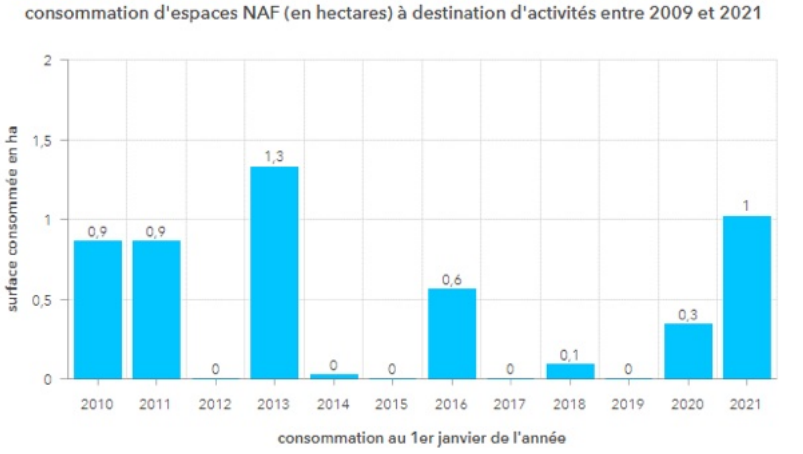
A. Analyse du CEREMA

Elle a été mesurée sur la base des fichiers fonciers produits et diffusés par le CEREMA depuis 2009, à partir des fichiers MAJIC1 de la DGFIP2. En accord avec la loi Climat & Résilience, une échelle de 10 ans a été retenue pour l'analyse, soit de 2011 à 2021.

L'article 1 4 de la loi Climat & Résilience précise que la consommation des espaces NAF est entendue comme *la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné*. Le caractère urbanisé d'un espace est la traduction de l'usage qui en est fait. Ce n'est plus un espace d'usage NAF. Si l'artificialisation des sols traduit un changement de couverture physique, la consommation traduit un changement d'usage.



Évolution vers Habitat – Source : CEREMA



Évolution vers Activité – Source : CEREMA

La consommation d'espaces NAF observée sur le territoire de Châteauneuf-du-Faou pour la décennie 2012-2021 est de 12 ha : environ 9 ha à destination d'habitat, 3 ha à destination d'activités.

A l'image des tendances nationales, on constate que l'habitat représente le principal poste de consommation d'espaces avec près de 70% d'espaces consommés ces 10 dernières années.

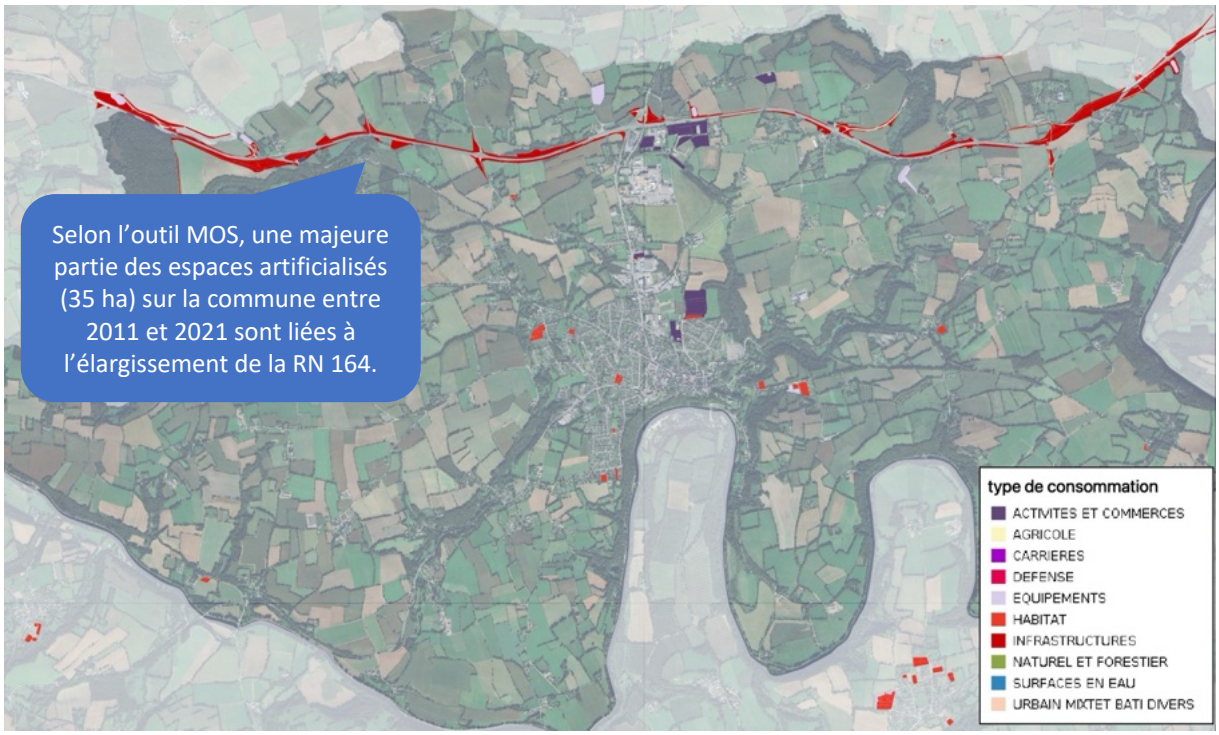
B. Analyse du MOS

En parallèle de la méthode développée par le CEREMA, la Région Bretagne a développé un outil de comptabilité de la consommation des espace NAF : le Mode d'Occupation des Sols ou MOS. La nomenclature utilisée par cette base de données retranscrite en cartographie comprend ainsi 54 classes correspondant à l'usage précis de chacune de ces parcelles (habitat, activité, équipements, infrastructures). Cette couche d'information, offre donc un autre niveau de précision de la consommation :



Analyse brute de la consommation d'espace NAF – sources : MOS foncier

En s'appuyant sur cette base, on constate que les surfaces sont nettement plus importantes que les chiffres du CEREMA. L'analyse de la cartographie permet de constater qu'une majeure partie des surfaces artificialisées sont en lien avec l'élargissement de la RN 176 :



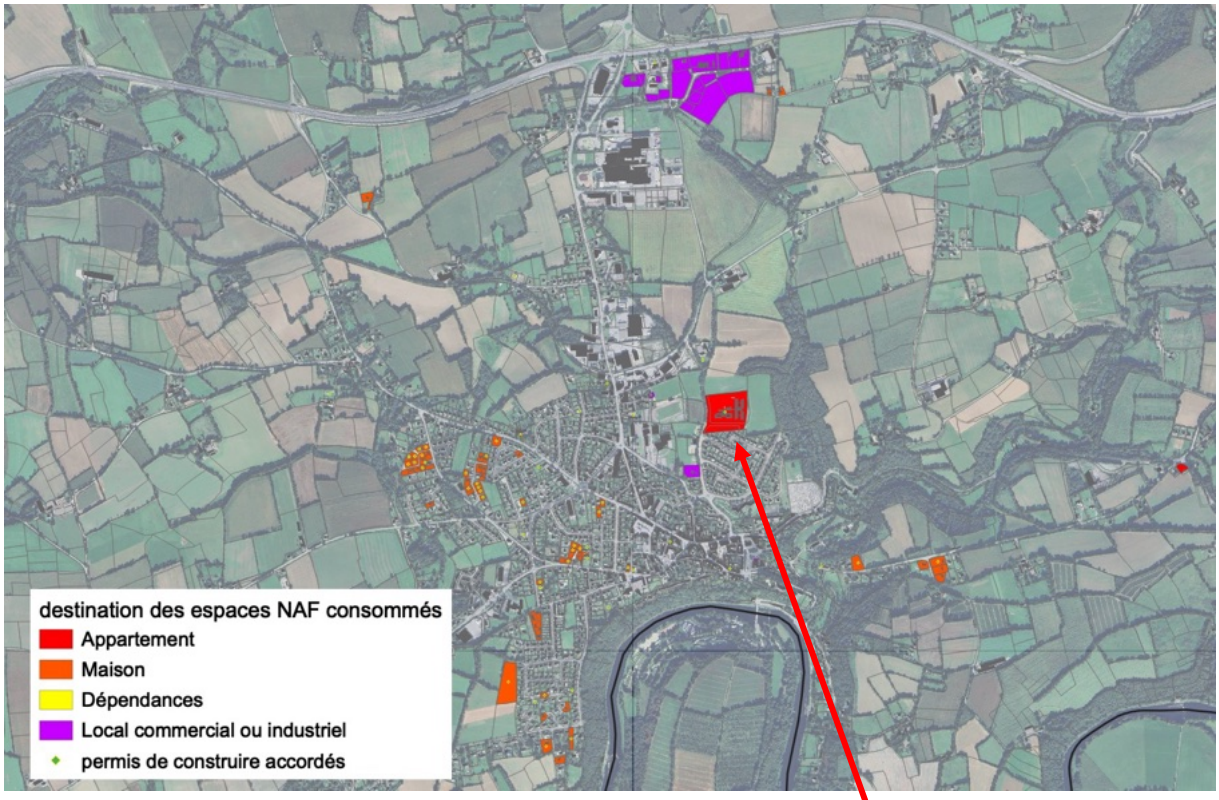
Parcelles ayant été consommée entre 2011 et 2021 selon le MOS foncier

	surface (ha)
ACTIVITES ET COMMERCES	13,07
EQUIPEMENTS	5,18
HABITAT	4,67
INFRASTRUCTURES	35,08
URBAIN MIXTET BATI DIVERS	1,28
total	**59,29**

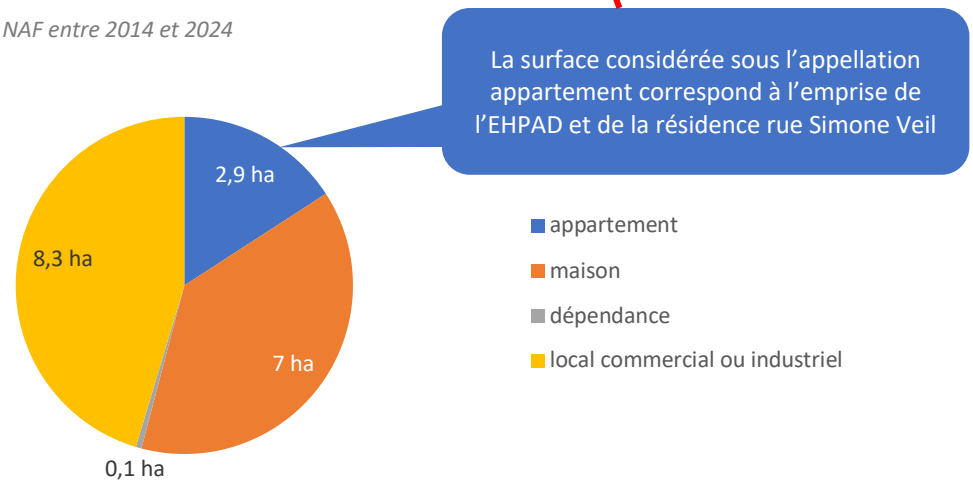
C. Synthèse des données et conclusions

En respect de l'article L151-4 du CU, il a été convenu d'établir un calcul de la consommation d'espaces NAF entre 2014 et 2024 en s'appuyant sur la base MOS d'une part mais en prenant aussi en considération les données de la base SITADEL sur les permis de construire. Une vérification a été établie par comparaison d'orthophotographies pour obtenir un résultat le plus fiable possible.

Au total, en retirant les surfaces de l'élargissement de la RN 164, la consommation sur cette période s'élève à **18,3 ha**. Elle se décline à travers plusieurs destinations définies par le graphique ci-dessous.



Consommation d'espace NAF entre 2014 et 2024



Espaces NAF consommés entre 2014 et 2024

V. L'ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS IDENTIFIES DANS LE CADRE DU PROJET (L. 151-4 et L. 151-5)

En l'absence de SCOT, le rapport de présentation du PLU procède lui-même à l'identification des secteurs à enjeu du territoire parmi l'ensemble des espaces bâtis et analyse le potentiel de densification de ces seuls secteurs, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

D'après l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation (…) analyse (…) la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

De plus, l'article L.151-5 du code de l'Urbanisme rappelle que le PADD ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Dans ce cadre, l'analyse qui suit dresse l'inventaire des potentialités de densification pour en retirer un nombre théorique de logements pouvant être produits de manière réaliste sur les espaces résidentiels existants.

A. Méthodologie

Sur les espaces urbanisés éligibles de l'agglomération de Châteauneuf-du -Faou, près de 150 emprises ont été retenues dans le cadre de cette étude de densification.

Pour chacune d'entre elles, un potentiel "brut" de logements est calculé à partir d'une densité indicative de 20 logements/ha (projet du SCoT du COB).

Dans un second temps, ces emprises sont analysées selon leur "dureté foncière" qui s'appuie sur un gradient de 10 (facile à mobiliser) à 0 (impossible). Cette méthode permet d'affiner le nombre de logements raisonnablement possibles à produire sur la durée du PLU

B. Résultats

L'analyse révèle que la plupart des espaces recensés sont des parcelles majoritairement déjà bâties. Ce sont souvent des maisons individuelles implantées sur de grands terrains. Le contexte foncier de Châteauneuf-du-Faou a permis jusqu'alors un développement résidentiel sur un foncier généreux.

Près de la moitié de ces emprises sont enclavées, c'est à dire qu'elles n'ont pas d'accès direct à une voie ou un espace public. Leur possibilité de mobilisation en est drastiquement réduite.

Autres éléments d'analyse, le contexte d'implantation qui, dans certains cas de figure n'offre que d'opportunité à l'implantation d'une nouvelle habitation. C'est notamment le cas lorsque la surface libre est située en interface entre la rue et la maison existante.

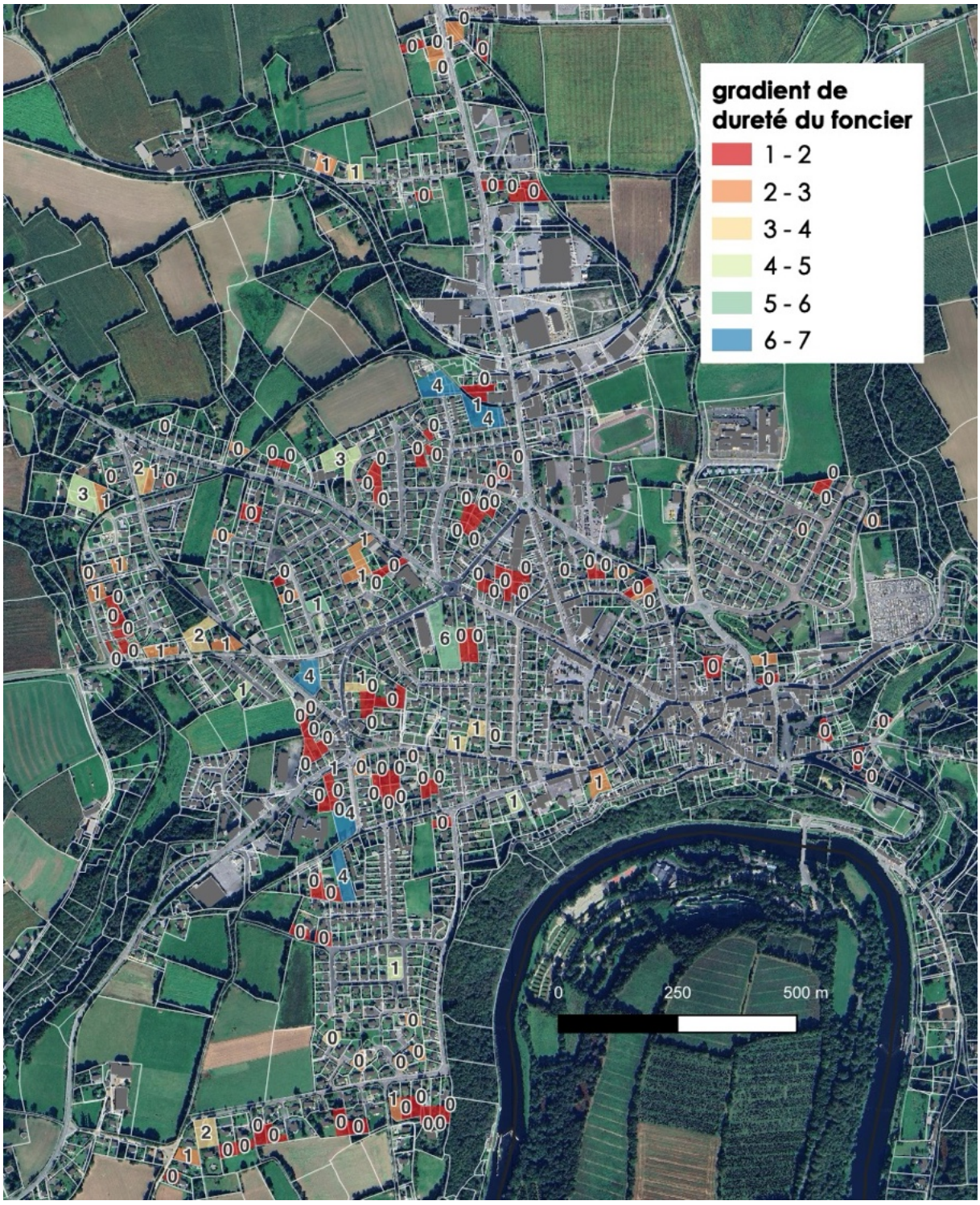
D'autres emprises plus grandes (dents creuses) représentent des potentiels plus intéressants à la densification. Leur coefficient de mobilisation en est donc réhaussé.

Au total, l'ensemble des emprises, passées au filtre du coefficient de mobilisation, représentent un **potentiel global de 66 logements** qui reste avant tout une base théorique.

La commune choisi de flécher le développement 17 logements sur ces espaces de densification

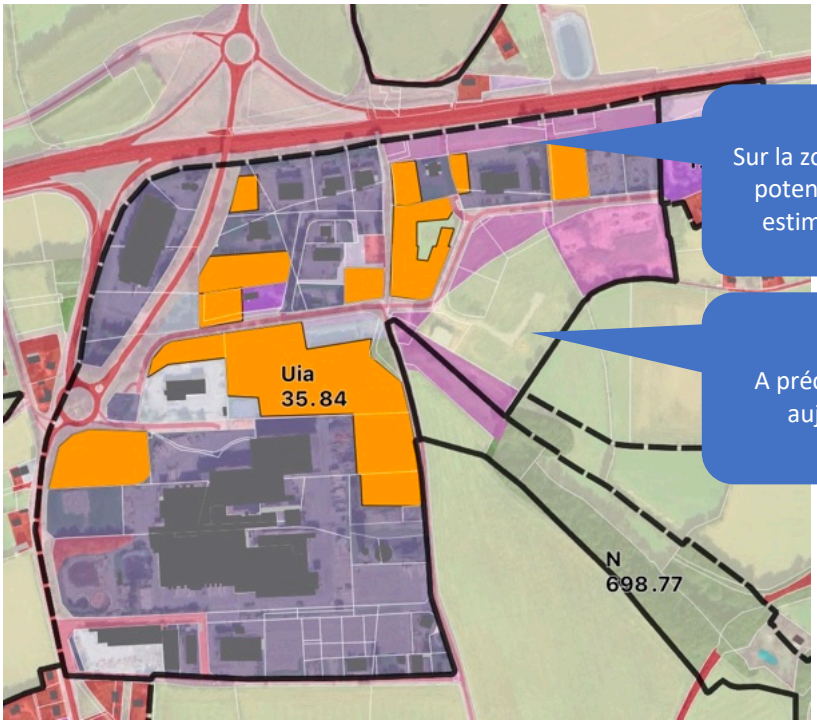


Aperçu du potentiel de densification selon la nature des emprises



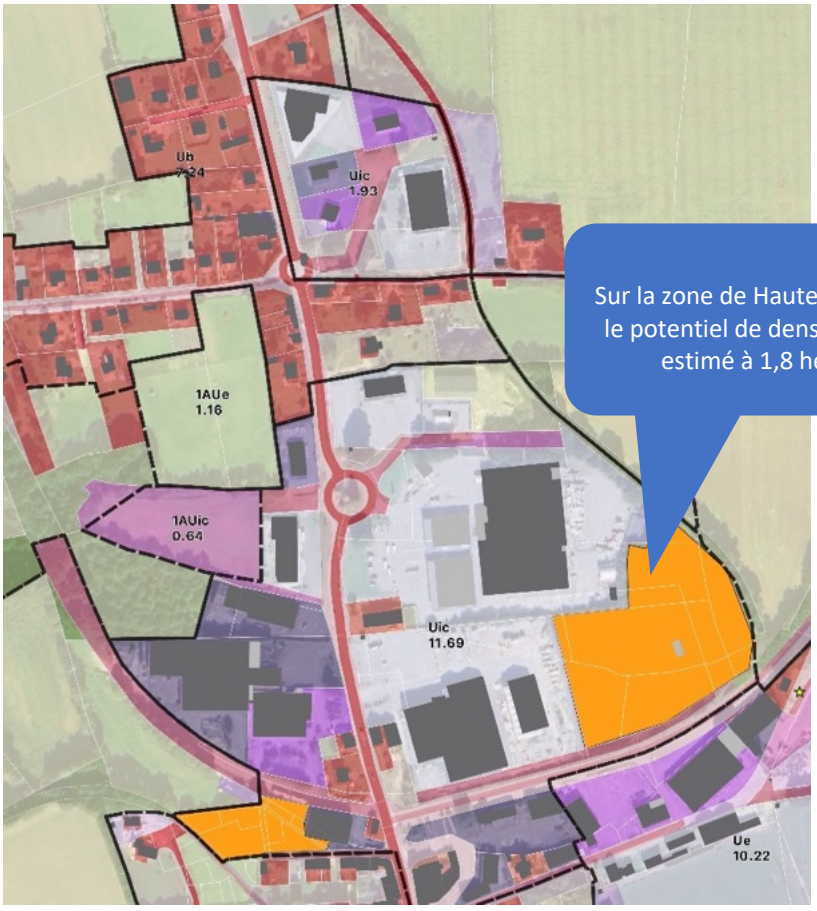
Aperçu du potentiel de densification selon la dureté foncière

C. Analyse des capacités de densification des espaces dédiés à l'activité économique



Sur la zone de Kroas Lesneven, le potentiel de densification est estimé à environ 6 hectares

A préciser que cet espace est aujourd'hui artificialisé



Sur la zone de Haute Cornouaille, le potentiel de densification est estimé à 1,8 hectare.

Au total, le potentiel de densification des zones d'activité représente un total de 7,8 ha.

CHAPITRE VI : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DE PLU

I. Justification des orientations générales et des objectifs chiffrés du PADD

Le Plan Local d'Urbanisme comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Il exprime le projet politique de la commune pour les 12 prochaines années. Cette échelle de temps correspond à la durée de vie moyenne d'un Plan Local d'Urbanisme.

Les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été définies à la suite de l'élaboration du diagnostic territorial qui a permis à la commune de faire le bilan de ses atouts et contraintes en matière socio-économique, ainsi qu'en matière environnementale et paysagère.

A. Les dispositions du Code de l'Urbanisme

Art. L.151-5 du Code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1°- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2°- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

B. La fixation des orientations du PADD

Le PADD réalisé fait écho aux enjeux issus du diagnostic de territoire. Le SCOT est en cours d'élaboration et n'a donc été que partiellement pris en compte dans l'élaboration du projet de territoire en essayant de s'inscrire dans une trajectoire compatible.

Constats Diagnostic	Orientations générales du PADD
La commune de Châteauneuf-du-Faou possède une qualité environnementale et paysagère d'importance caractéristique de cette partie du Centre Finistère, marquée par la vallée de l'Aulne et les Montagnes Noires. Bien qu'ayant subi de nombreuses mutations territoriales au cours de ces 50 dernières années, notamment au travers du remembrement agricole, de la création de zones d'activités et d'un développement résidentiel significatif, la commune de Châteauneuf-du-Faou a néanmoins conservé	A. ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES MILIEUX NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, DE BIODIVERSITE ET DE PRESERVATION DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE

une identité de « petite ville » au sein d'un espace à dominante agricole. Elle joue un rôle de centralité au sein de la CCHC, et elle est l'une des 6 polarités identifiées au niveau du futur Schéma de Cohérence Territoriale du Centre-Ouest Bretagne (SCoT du COB).	
Les corridors écologiques majeurs (vallée de l'Aulne) qui traversent le territoire sont accompagnés d'axes plus modestes mais non moins remarquables à l'image du Ster Goanes. Le maillage végétal est aussi fort d'un bocage très présent et d'espaces boisés majeurs qui représentent des réservoirs de biodiversité.	Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue (T.V.B)
La commune comporte des unités paysagères singulières et des points de vue emblématiques vues sur les montagnes noires) à préserver et à valoriser	Préserver l'identité paysagère de la commune, vecteur d'un cadre de vie de qualité
Adaptation de l'agriculture à la transition climatique (la gestion de l'eau implique la réalisation d'aménagements pouvant faire l'objet d'autorisations au titre de l'urbanisme).	Protéger et gérer la ressource en eau
La commune est bordée d'une rivière (l'Aulne) qui connaît des épisodes de crue. Avec le bouleversement climatique, ces épisodes peuvent être plus fréquent et donc une vigilance s'impose doublement.	Prévenir les risques et les nuisances
La commune de Châteauneuf-du-Faou se caractérise depuis une vingtaine d'années par démographique stable malgré un contexte centre-finistérien fragile démographiquement au regard de l'évolution des territoires voisins. Cette stabilité met en évidence le statut de polarité du territoire d'un point de vue résidentiel mais aussi d'emploi. En effet, fort de son positionnement central au sein du Finistère (accessibilité aisée via la RN 164), de son tissu économique diversifié et de son niveau d'équipements et de services, la commune entend s'affirmer en tant que pôle structurant à l'échelle du Centre-Finistère, à l'interface entre le bassin Châteaulinois à l'Ouest, Carhaisien à l'Est et Quimpérois au Sud-Ouest. La commune de Châteauneuf-du-Faou s'affirme, à l'échelle intercommunale par son poids démographique (près de 25% de la population), son offre d'emplois (50% des emplois) et son niveau d'équipements et de services, sur un bassin de vie de 15 000 habitants. Le renforcement de cette polarité s'avère nécessaire afin de tendre vers une armature urbaine équilibrée à l'échelle du Centre Finistère.	B. ORIENTATIONS EN FAVEUR D'UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE APPUYEE ET DE BESOINS EN HABITAT EQUILIBRES ET DIVERSIFIES

L'un des principaux leviers consiste à intensifier la croissance démographique de manière à renforcer son poids au sein du maillage centre-Finistérien	
Définir un scénario de croissance qui soit en mesure de soutenir la politique de l'habitat et des équipements	Favoriser une croissance démographique appuyée
Prendre en compte l'évolution des besoins de la population en termes d'offres de logements	Viser une production de logements adaptée en cohérence avec l'objectif démographique
Maintien d'une population équilibrée : mixité générationnelle, familiale et sociale	Faciliter l'accès au logement pour tous, garant d'une commune solidaire
La commune de Châteauneuf-du-Faou présente une organisation spatiale lisible marquée par un pôle urbain important (associant le centre historique, les développements résidentiels, les zones d'activités) et par un espace rural relativement préservé. Toutefois, le développement résidentiel enregistré au cours de ces 40 dernières années, a conduit à une fragmentation de l'espace rural et à un étalement urbain de l'agglomération non maîtrisé. En effet, les extensions résidentielles des quartiers de Kergardored, Ker-Vihan, le Vieux-Marché, Bizernic et de Kerwenn se sont développées sur un mode diffus et peu dense, en rupture avec les structures bâties traditionnelles rurales de Châteauneuf-du-Faou. Ce processus mérite d'être repensé dans le cadre d'un développement équilibré de l'urbanisation au profit de l'agglomération et notamment des espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine. La commune de Châteauneuf-du-Faou a été marquée par une consommation d'espaces relativement importante (22,30 hectares entre 2006 et 2015 dont 17 hectares environ pour une production d'environ 154 logements neufs, ce qui représente une densité brute moyenne de 9 logts/ha).	C. ORIENTATIONS EN MATIERE D'ORGANISATION URBAINE, DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE MAÎTRISE DE L'ETALEMENT URBAIN
Anticiper le développement du territoire pour la prochaine décennie en cohérence avec le ScoT et les autres dispositions supra communales	Repenser le mode d'urbanisation sur le territoire et définir des objectifs chiffrés en matière de consommation d'espace
Assurer une attractivité du territoire pour l'installation de jeunes ménages	Recomposer un pôle urbain attractif et dynamique
Soutenir et diversifier l'activité agricole en limitant la consommation des terres agricoles	Limiter les extensions d'urbanisation pour protéger les terres agricoles et contribuer à une ville compacte
Favoriser les filières en mutation et les filières émergentes	Permettre en secteur rural des évolutions des constructions et des habitations existantes ainsi que le changement de destination

Châteauneuf-du-Faou est identifiée comme l'un des 6 pôles d'équilibre à l'échelle du ScoT du COB. La commune constitue à l'échelle du Centre-Finistère un pôle urbain structurant en matière de développement économique et d'équipements qui rayonne sur une partie du territoire de la Communauté de Communes de Haute Cornouaille. Forte de près de 2 200 emplois (plus de 50% des emplois de la Communauté de Communes de Haute Cornouaille) et d'un niveau d'équipements étoffé, la commune de Châteauneuf-du-Faou entend jouer un rôle moteur dans la dynamique économique et d'équipements à l'échelle du bassin de vie centre-Finistérien. L'économie locale présente des spécificités autour de l'agriculture et du secteur agro-alimentaire, avec notamment plusieurs grandes entreprises d'envergure nationale ou régionale présentes sur la commune, qui ont des projets conséquents d'investissement sur le parc d'activités intercommunal de Kroas Lesneven ; cette ZA, classée d'intérêt régional, n'a aujourd'hui plus aucun foncier disponible, ce qui implique de trouver de nouveaux espaces pour accueillir les entreprises ou permettre les extensions des entreprises déjà présentes. Les activités artisanales, commerciales et de services complètent ainsi le potentiel économique existant sur la commune de Châteauneuf-du-Faou.	D. ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, D'EQUIPEMENTS ET DE LOISIRSs
Soutenir la création d'entreprise sur le territoire, particulièrement d'établissements employeurs	Soutenir et développer l'activité industrielle et artisanale
Assurer un maillage commercial équilibré entre l'offre présente en centre-ville et celle développée en périphérie, principalement au niveau de la zone commerciale de Haute Cornouaille	Favoriser un maillage commercial et de services équilibré
Développement, maintien et transmission des exploitations agricoles Maintenir la diversité des activités agricoles	Soutenir l'activité agricole en tant qu'acteur économique majeur et garant de l'aménagement de l'espace rural
Développer une offre touristique et de loisirs diversifiées	Dynamiser et diversifier l'offre touristique et de loisirs
Identification d'une armature territoriale apte à porter et à décliner la stratégie d'accueil et de développement des équipements et services dans un souci de solidarité / proximité territoriale (ex : enfance et santé)	Assurer une programmation d'équipements et de services publics répondant aux besoins des habitants du bassin de vie
La commune de Châteauneuf-du-Faou occupe une position centrale à l'échelle du département du Finistère, à mi-distance de Châteaulin et Carhaix-Plouguer, via la RN 164, et à environ 35 kms de Quimper et 65 kms de Brest.	E. ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEPLACEMENTS ET DE TRANSPORT

La commune est parcourue par un réseau dense de voies de communication, dont la RN 164, qui constitue l'axe routier structurant desservant le Centre-Bretagne. Châteauneuf-du-Faou constitue ainsi un nœud routier stratégique à l'échelle du Centre-Finistère, principalement au niveau de l'axe Est-Ouest (Châteaulin/Carhaix-Plouguer) et secondairement au niveau des axes Nord-Sud (Morlaix/Rosporden et Lorient/Roscoff).	
	Assurer le désenclavement routier du territoire, par l'aménagement de la RN 164
Identifier les besoins de la commune en aménagements de voiries : élargissements de voie, sécurisation de carrefours, traversée des cycles et piétons, PMR, stationnements, covoiturage, etc.	Promouvoir une offre de transport en commun adaptée aux besoins
Identifier sur le territoire les possibilités de réaliser un maillage cohérent de cheminements à vocation de déplacements quotidiens, touristiques, et de loisirs.	Développer les circulations douces internes et externes au territoire
	Améliorer la qualité des entrées de ville
	F. ORIENTATIONS EN MATIERE D'ENERGIE ET D'AMENAGEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES
Poursuivre le déploiement des communications numériques	Favoriser les économies et les réseaux d'énergie
	Développer les communications numériques

C. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace

1. Évolutions démographique et production de logements

a) Adapter l'offre au desserrement des ménages

La population est marquée par un vieillissement manifeste de sa population. Elle s'accompagne d'une baisse de la taille des ménages, une tendance généralisée à l'ensemble des territoires.

Elle traduit, à population égale de nouveaux besoins sur le territoire en termes d'habitat, d'équipement et plus largement de cadre de vie. Tenant compte d'une population stable à 3650 habitants, les projections retenu planche sur une taille des ménages atteignant en moyenne **1,99 personne /ménages à l'horizon 2037**.

Cela implique environ une production de **70 logements** uniquement pour répondre à ce phénomène de desserrement des ménages (point mort).

- *Détail sur le calcul du point mort :*

Pour ce calcul, il est retenu que le desserrement tend à s'accélérer d'un recensement à l'autre. Ce constat est confirmé par la structure de la pyramide des âges qui annonce une poursuite du vieillissement de la population.

Sur la période 2009-2014, il est de -0,004 par an alors que sur 2014-2020 il est de -0,0047. L'analyse de la pyramide des âges montre que le vieillissement devrait se poursuivre au même titre que cette accélération du desserrement lors de ces prochaines décennies pour atteindre -0,0065/an à l'horizon 2037. C'est ce chiffre qui a été retenu pour calculer le besoin en logements lié au desserrement et aboutir à 1,99 personnes/ménages à l'horizon 2037 :

	Données Insee		**Projections estimées**		
période	2009-2014	2014-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035
baisse de la taille des ménages par an	-0,004	-0,0047	-0,0051	-0,0058	-0,0065

b) Remobiliser les logements vacants

La commune connait un taux de vacance structurelle équivalente à 157 logements soit 7,3% du parc privé (sources LOVAC). La remobilisation de ces logements dans la production globale est un objectif affiché du futur SCoT du COB. À l'échelle de la CCHC la vacance structurelle représente près de 800 logements. Le SCoT demande une remobilisation de 255 logements vacants sur les 20 ans de son application. En pondération Châteauneuf-du-Faou représente 20% de cette vacance structurelle. La logique voudrait donc qu'elle prenne 20% de la part de cet objectif soit 51 logements sur 20 ans. Ce chiffre rapporté à la durée du PLU pose une base de remobilisation de 30 logements vacants.

Au regard des dynamiques observées ces dernières années, la part des logements vacant a baissé sur la commune (-28 unités entre 2015 et 2021 selon l'Insee). Une partie semble avoir été transformées en résidences secondaires. Il apparaît pertinent de tenir compte de ce phénomène. Dès lors, le potentiel de transfert de logements vacant vers des résidences principales pourraient être estimée à **20 unités**.

c) Une volonté d'accueil

La commune souhaite défendre une volonté d'accueillir de nouvelles populations. Plusieurs raisons justifient cette ambition :

- Le statut de Châteauneuf du Faou comme pôle d'équilibre au sein du SCoT. En détail, la commune reste une polarité économique majeure avec plus de 2270 emplois.
- Les améliorations de desserte du territoire par la RN 164 offre désormais de nouvelles opportunités pour le développement économique, notamment d'un point de vue industriel. La commune entend donc poursuivre ses efforts d'attractivité économique dans les années à venir et donc augmenter son réservoir d'emploi.
- Dans une logique territoriale de réduction des GES la limitation des déplacements motorisés apparaît comme un préalable. Dans ce cadre, Châteauneuf-du-Faou défend donc la proximité entre emploi et habitat et limiter au mieux les migrations pendulaires avec les territoires voisins.

d) Les scénarios démographiques étudiés

- *Scénario 1 : « stabilité »*

Ce premier scénario étudie la possibilité d'une stabilisation de la population en tenant compte du dernier recensement (3650 habitants). Dans cette mesure, seule le desserrement des ménages est générateur de besoins en logements. Il s'élève à 44 logements sur 12 ans en conservant la moyenne de réduction de la taille des ménages observée sur la période 2009-2020 à savoir -0,0042 pers/ménage/an.

année	2009	2014	2020	évolution annuelle	évolution annuelle projetée	point de départ 2025	projection 2037		
population municipale	3682	3704	3650	-2,9091	0	3650	3650		
taille moyenne des ménages	2,130	2,112	2,083	-0,0042	-0,0042	2,067	2,016	logements à produire	dont logements à produire pour le desserrement
nombre de résidences principales	1729	1754	1752	2,09	4,42	1766	1810	44	44

- *Scénario 2 : « légère progression »*

Ce second scénario reprend les bases du scénario n°1 en proposant une légère hausse de population équivalente à +4 habitants/an. De cette manière, le besoin de production de logements est réhaussé à 68 sur 12 ans.

année	2009	2014	2020	évolution annuelle	évolution annuelle projetée	point de départ 2025	projection 2037		
population municipale	3682	3704	3650	-2,9091	4	3650	3650		
taille moyenne des ménages	2,130	2,112	2,083	-0,0042	-0,0042	2,067	2,016	logements à produire	dont logements à produire pour le desserrement
nombre de résidences principales	1729	1754	1752	2,09	6,80	1766	1834	68	44

- *Scénario 3 : « progression et vieillissement »*

Dans ce scénario, on reprend la possibilité d'une progression de la population à hauteur +4 habitants par an. La différence avec le scénario 2 tient dans le calcul du point mort qui intègre l'accélération observée de la baisse de la taille des ménages. Elle prévoit ainsi que la taille des ménages passe sous la barre des 2 pers/ménage à l'horizon 2037. Cela générera un besoin de 93 logements nouveau dont 70 uniquement pour le desserrement des ménages.

année	2009	2014	2020	évolution annuelle	évolution annuelle projetée	point de départ 2025	projection 2037		
population municipale	3682	3704	3650	-2,9091	4	3650	3650		
taille moyenne des ménages	2,130	2,112	2,083	-0,0042	-0,0065	2,067	1,989	logements à produire	dont logements à produire pour le desserrement
nombre de résidences principales	1729	1754	1752	2,09	9,34	1766	1860	93	69,3

e) Scénario retenu

Dans ce scénario, la commune défend donc la légitimité à offrir des possibilités de développement pour de l'habitat. Celle-ci se traduit à un rythme de **+8 habitants par an** soit **96 habitants en plus sur 12 ans**. Tenant compte de la taille des ménages projeté en 2037, le besoin estimé pour loger cette nouvelle population est de **50 logements sur 12 ans**.

En définitive, les besoins s'élèvent à 118 logements (arrondis à 120) sur les 12 ans d'application du PLU.

Détail du scénario retenu :

année	2009	2014	2020	évolution annuelle	évolution annuelle projetée	point de départ 2025	projection 2037		
population municipale	3682	3704	3650	-2,9091	8,0000	3650	3746	+96	
taille moyenne des ménages	2,130	2,112	2,083	-0,0042	-0,0065	2,067	1,989	logements à produire	dont logements à produire pour le desserrement
nombre de résidences principales	1729	1754	1752	2,09	11,76	1766	1884	118	69,3

f) Répartition de la production

S'inscrivant dans une trajectoire de limitation des espaces à urbaniser, la commune entend répartir sa production de nouveaux logements de la manière suivante :

Cette répartition vient s'approcher de l'objectif du projet de SCoT de flécher 60% de la production de logements en densification (P5)

75 logements soit 62 % s'inscrivant dans une démarche :

- de remobilisation des logements vacants (**20 logements**) dont l'argumentaire est précisé ci-dessus, dans le paragraphe « remobiliser les logements vacants » ;
- de changement de destination **soit 6 logements** qui correspond à la moitié des possibilités offertes. Ce chiffre est retenu dans la mesure où une partie de ces changements de destination deviendront des gîtes et non des logements. Dans une certaine probabilité, toutes les possibilités offertes à travers ce PLU n'aboutiront peut-être pas.
- Le reste de la production se faisant en densification par la mobilisation d'espaces au sein de l'unité urbaine (dents creuses intégrées au tissus urbain, démolitions reconstructions intégrant les programmes de remobilisation de l'ancien EHPAD et de l'ancien cinéma) + les zone à urbaniser **du Glédig et de Kerverger ainsi que le cœur d'îlot rue des écoles.**

46 logements soit 38% des logements à produire dans les extensions urbaines.

Pour cette seconde catégorie, tenant compte d'une densité de **23 lgts/ha**, le <u>besoin théorique</u> en surface serait estimé à **2 ha**.

g) Définition des secteurs à urbaniser pour le logement en extension d'urbanisation

Dans ce cadre, deux zones ont été retenues en vue de l'accueil futur de logements à court terme :

Secteur d'extension urbaine	Type de zone	Nombre de logements projetés	surface
Simone Veil	1AUb	27	1,2
Penn-ar-Roz	1AUb	15	0,66
	total	**42**	**2,7**

La zone de « réserve »

Secteur de réserve	Type de zone	Nombre de logements projetés	surface
Le Béron Nord	2AUb	4	0,2

La zone 2AUb (Le Béron Nord) n'est pas urbanisable dans l'immédiat, elle est définie comme une option sur les premières années du PLU. Son basculement en zone 1AUb serait conditionnée à un reclassement d'une des zones déjà directement urbanisables.

2. La politique d'équipement

Châteauneuf-du-Faou se pose comme la polarité principale de la CCHC. À ce titre, la commune défend ce statut par une concentration plus importante d'équipements structurants l'ensemble du territoire.

Certains équipements ont déjà été identifiés et fléchés dans les financements intercommunaux à l'image du futur centre d'incendie et de secours dont la construction est déjà fléchée en continuité de la zone d'activités du Bon Coin. La zone 1AUe (1,16 ha) définie à cet effet reprend les contours d'une même zone déjà inscrite au PLU précédent.

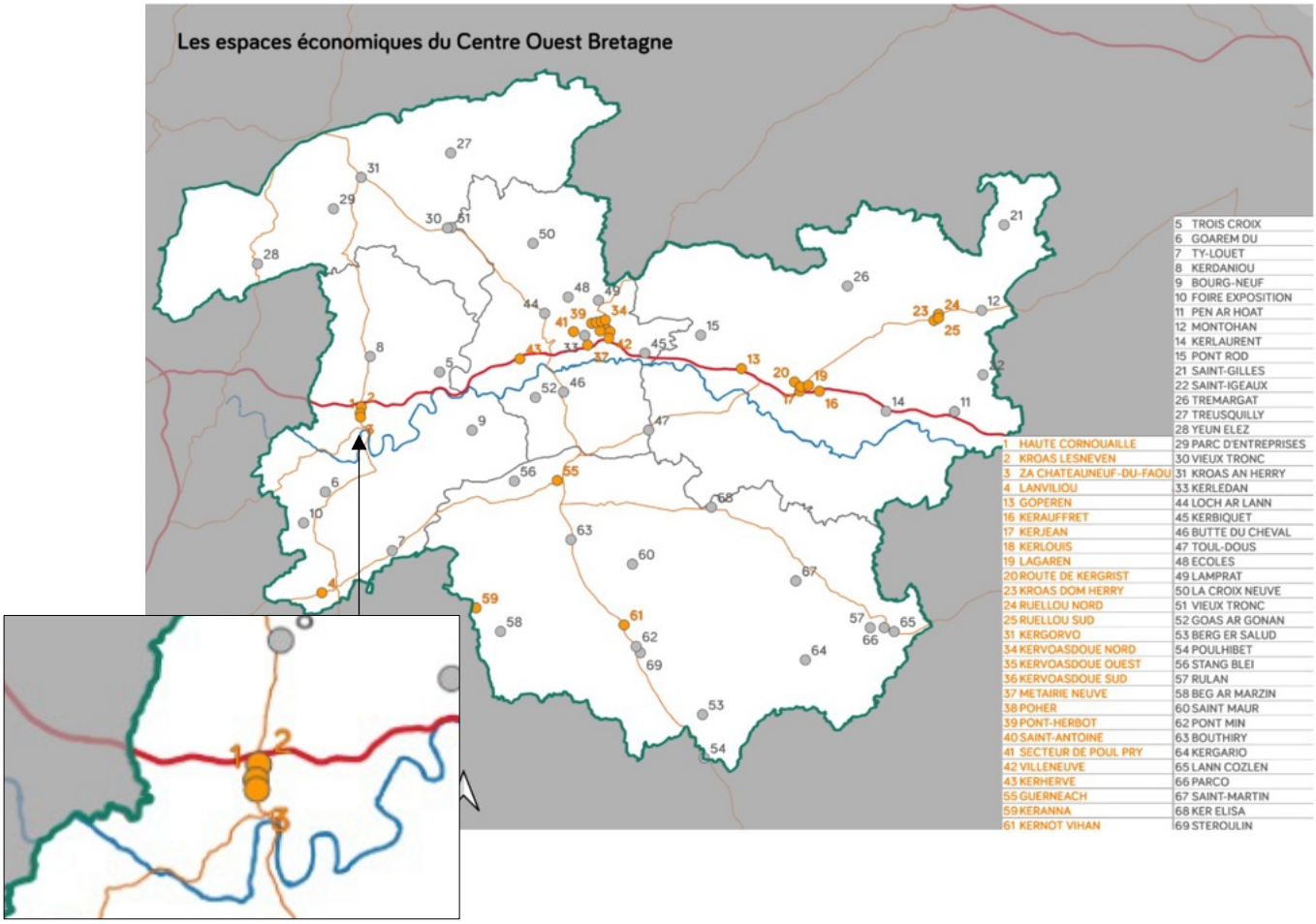
La zone 1AUe (0,78 ha) située à proximité de la rue Tristan Corbière s'inscrit en continuité d'un pôle d'équipements existant rassemblant, entre autres, la salle Ar Sterenn, le collège de l'Aulne, le groupe médical ainsi que diverses infrastructures sportives. L'emprise ciblée, située au sein du tissu urbain existant, vient offrir la possibilité à la collectivité d'aménager et bâtir de nouveaux équipements sportifs en misant sur une cohérence et une continuité des ensembles existants.

Au total, l'enveloppe allouée aux équipements représente environ 1,94 ha.

3. La politique de développement économique

Pour rappel, le projet de SCoT du COB identifie Châteauneuf-du-Faou comme un pôle d'équilibre. La commune apparaît comme la centralité majeure de l'Ouest de ce périmètre et de la communauté de commune de la CCHC.

Dans le document d'orientation et d'objectif du futur SCoT, les zones d'activités économiques de développement identifiés à Châteauneuf sont au nombre de trois.



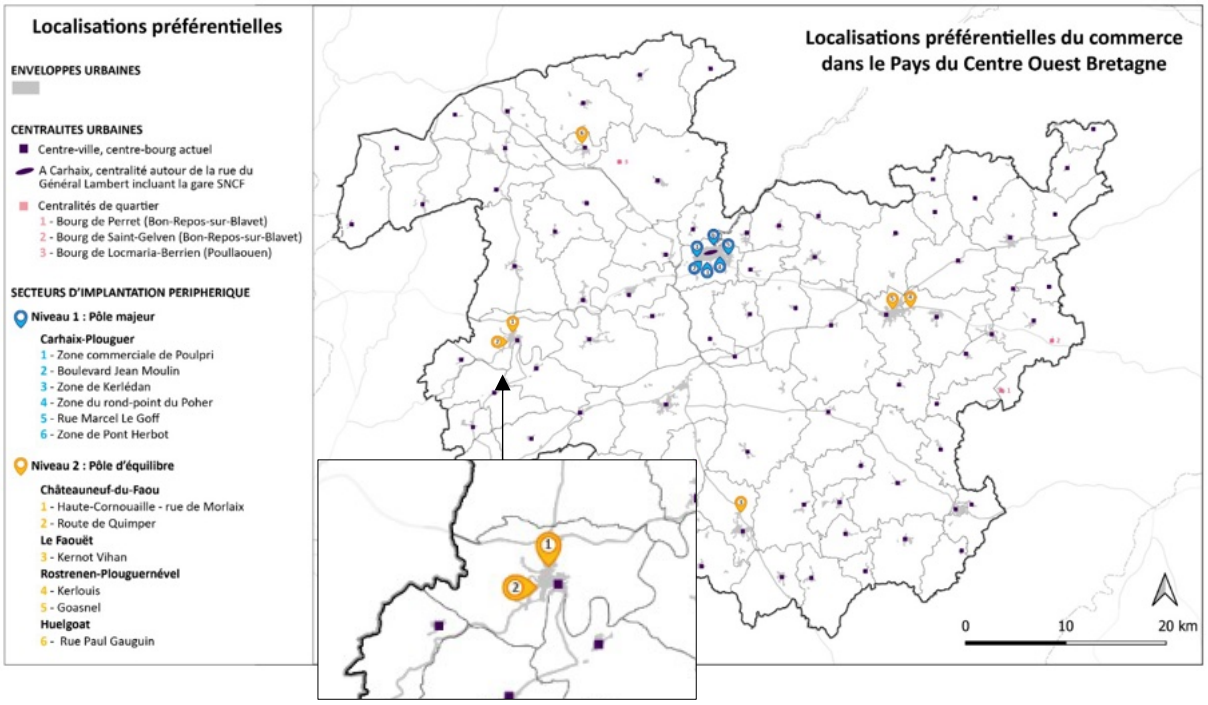
Ce document précise bien que « *Les ZAE de développement ont vocation à attirer et à recevoir les entreprises les plus importantes du territoire, notamment celles qui nécessitent des outils de travail de grande dimension et la présence sur site d'équipements spécifiques qu'il n'est pas envisageable de proposer partout* ».

De fait, le projet de SCoT autorise l'extension des emprises des ZAE de développement dans le cadre des documents d'urbanisme. Le choix de la commune se porte donc à permettre une extension mesurée de la zone de Kroaz Lesneven qui peut être considérée comme un foncier propice à l'arrivée de nouvelles entreprises moteur pour le territoire.

Cette stratégie a été débattue et validée à l'échelle de la CCHC. Le bureau communautaire a ainsi acté que la majeure partie de l'enveloppe dédiée au développement économique serait allouée à Châteauneuf-du-Faou.

En parallèle, les espace de densification des zones d'activités existantes sont estimés à environ 7,8 hectares. Ces emprises sont aussi un réservoir offrant des opportunités pour des entreprises de moindre taille (TPE, PME). La capacité de les mobiliser reste limitée dans la mesure où la collectivité n'en a pas la maîtrise foncière. Tenant compte de cet inconnu, la disponibilité de ce foncier reste aléatoire.

De la même manière, le SCoT identifie à Châteauneuf-du-Faou des espaces de développement commercial sur deux secteurs que sont la rue de Morlaix et celle de Quimper (cf carte ci-dessous). La zone du Bon Coin, rue de Morlaix est définie dans ce PLU pour soutenir cette armature commerciale. Son développement est défini à travers les capacités de renouvellement urbain d'une part et les surfaces à urbanisées mesurées d'autre part (0,5 ha).



4. La politique de mobilité

La commune de Châteauneuf-du-Faou est un carrefour routier stratégique au centre du département du Finistère, situé à mi-distance entre Châteaulin et Carhaix-Plouguer. Cependant, les entrées de ville présentent des aménagements inégaux et la commune souhaite améliorer leur qualité paysagère.

Malgré la desserte par le réseau BreizhGo, moins de 1% des actifs utilisent les transports en commun pour aller travailler. La commune veut donc développer et adapter l'offre de transports en commun, notamment en réaménageant le pôle d'échanges de Kroas Lesneven.

Enfin, la commune souhaite promouvoir davantage les circulations douces, en aménageant des espaces publics plus favorables aux piétons et cyclistes, en créant des équipements de stationnement vélo et en valorisant les anciennes voies ferrées pour développer un réseau de véloroutes et voies vertes.

Choix retenus pour établir le règlement

A. La délimitation des zones

L'article R151-9 du Code de l'Urbanisme précise que « *le règlement **contient exclusivement** les règles générales et servitudes d'utilisation des sols **destinées à la mise en œuvre** du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9* ».

Ainsi, en cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation énoncés ci-avant, le règlement graphique du PLU de Châteauneuf-du-Faou délimite, sur l'ensemble du territoire :

- Des zones urbaines dites « U » : urbanisées ;
- Des zones à urbaniser dites « AU » : à urbaniser ;
- Des zones agricoles dites « A » : agricoles ;
- Des zones naturelles dites « N » : naturelles et forestières ;

et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par le règlement littéral. Le territoire communal est divisé par le PLU en plusieurs zones et secteurs afin de pouvoir ajuster le règlement aux caractéristiques de chacun.

La définition des zones et secteurs a été guidée par le souhait de préserver les équilibres territoriaux, notamment entre les espaces urbanisées et les espaces agricoles, naturels et forestiers. Le PLU définit donc les zones et secteurs ci-après.

PLU 2010		PLU 2025		différence
LIBELLE	**surface (ha)**	**LIBELLE**	**surface (ha)**	
Uic	15,29	Uic	16,53	
Ui	28,78	Uia	35,93	
UE	24,28	Ue	14,27	
UC	141,65	Ub	138,8	
UBp1	2,24			
UB	13,48			
UA	9,12	Ua	15,56	
total U	**234,84**	**total U**	**221,09**	**-13,75**
2AUic	12,07	1AUic	0,5	
2AUc	17,32	1AUia	4,63	
1AUic	5,97	2AUia	3,01	
1AUi	9,61	1AUe	1,94	
1AUe	3,94	1AUb	3,36	
1AUc	20,73	2AUb	0,5	
total AU	**69,64**	**total AU**	**14,15**	**-55,49**
Nzh	14	N	802,55	
Np2	32,07			
Np1	25,28			
Ninp1	3,21			
Nin	8,41			
Ni	3,64			
Nd	2,87			
NN	18,84			
NHp2	4,62			
NHp1	0,46			
NH	121,08			
NEp1	0,17			
NE	0,77			
N	609,74			
total N	**845,16**	**Total N**	**802,55**	**-42,61**
Ap2	57,32			
Ap1	11,5	Ai	6,28	
A	2977,66	A	3141,56	
total A	**3046,48**	**total A**	**3147,84**	**101,36**

1. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines ont vocation à accueillir un tissu qui correspond autant aux fonctions résidentielles qu'à celles d'activités, de services, d'équipements publics ou d'intérêt général.

La zone U a été divisée en plusieurs secteurs afin de tenir compte des spécificités du territoire et permettre à l'ensemble des activités de se développer en équilibre avec les autres, notamment en tenant compte de la vocation dominante de chacun des secteurs.

La règlementation définie au règlement écrit vise à permettre le développement de ces secteurs dans le respect des morphologies urbaines existantes (implantation, densité, hauteurs, …).

Elles comprennent cinq types de secteurs :

SIX SECTEURS URBAINS	
Ua	Secteur urbain dense, en ordre continu qui couvre le centre-ville. Ce zonage se caractérise par une mixité fonctionnelle et sociale (habitat, activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics)
Ub	Secteur urbain moyennement dense, en ordre en continu ou discontinu qui couvre les formes urbaines périphériques de l'agglomération
Ue	Secteur urbain d'équipements d'intérêt collectif et services publics
Uia	Secteur urbain à vocation d'activités industrielles, artisanales et de services
Uic	Secteur urbain à vocation d'activités commerciales

a) Les secteurs Ua et Ub

- *Caractéristiques générales*

Secteurs destinés à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat, ils correspondent à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements essentiels et recouvrent le bourg de Châteauneuf-du-Faou.

Le secteur Ua se caractérise par :

- Un bâti ancien, dense, implanté généralement en ordre continu et à l'alignement des voies du centre-ville de Châteauneuf du Faou,
- La présence d'activités commerciales, d'équipements, d'activités et de services, pour une grande part établie au rez-de-chaussée du bâti,
- Une grande variété d'espaces publics : rues, places, ruelles, venelles…
- Une valeur patrimoniale avec de nombreux édifices, témoin de l'architecture traditionnelle du centre Finistère.

Le secteur Ub se caractérise par :

- Un tissu urbain intermédiaire dans lequel on retrouve des constructions implantées à l'alignement comme des constructions en retrait.
- La présence d'un habitat diversifié et aux formes variées associant de l'habitat collectif, de l'habitat intermédiaire et de l'habitat individuel de densité moyenne à aérée.
- La présence d'équipements et d'activités.

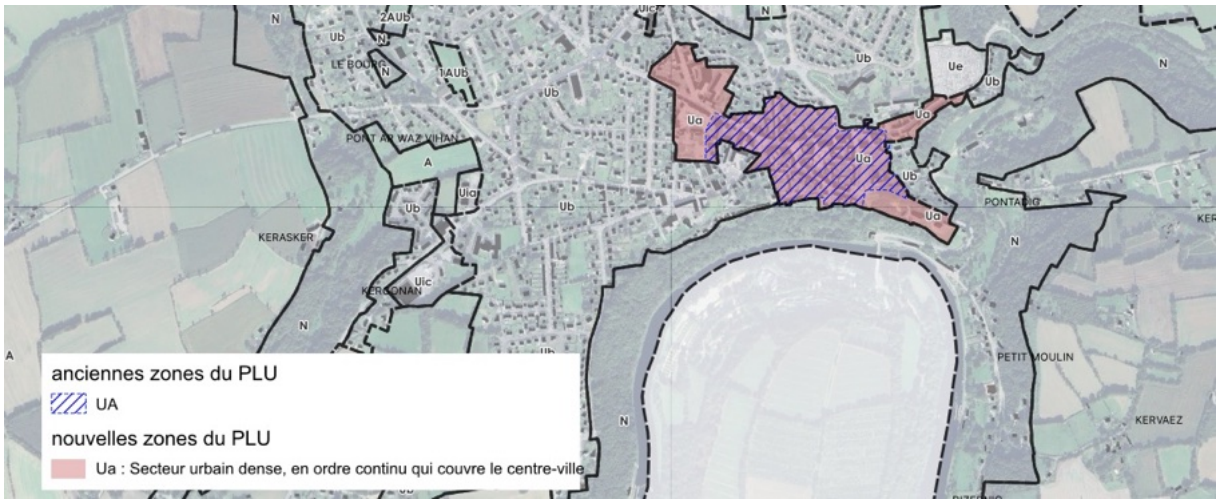
- *Objectifs poursuivis*

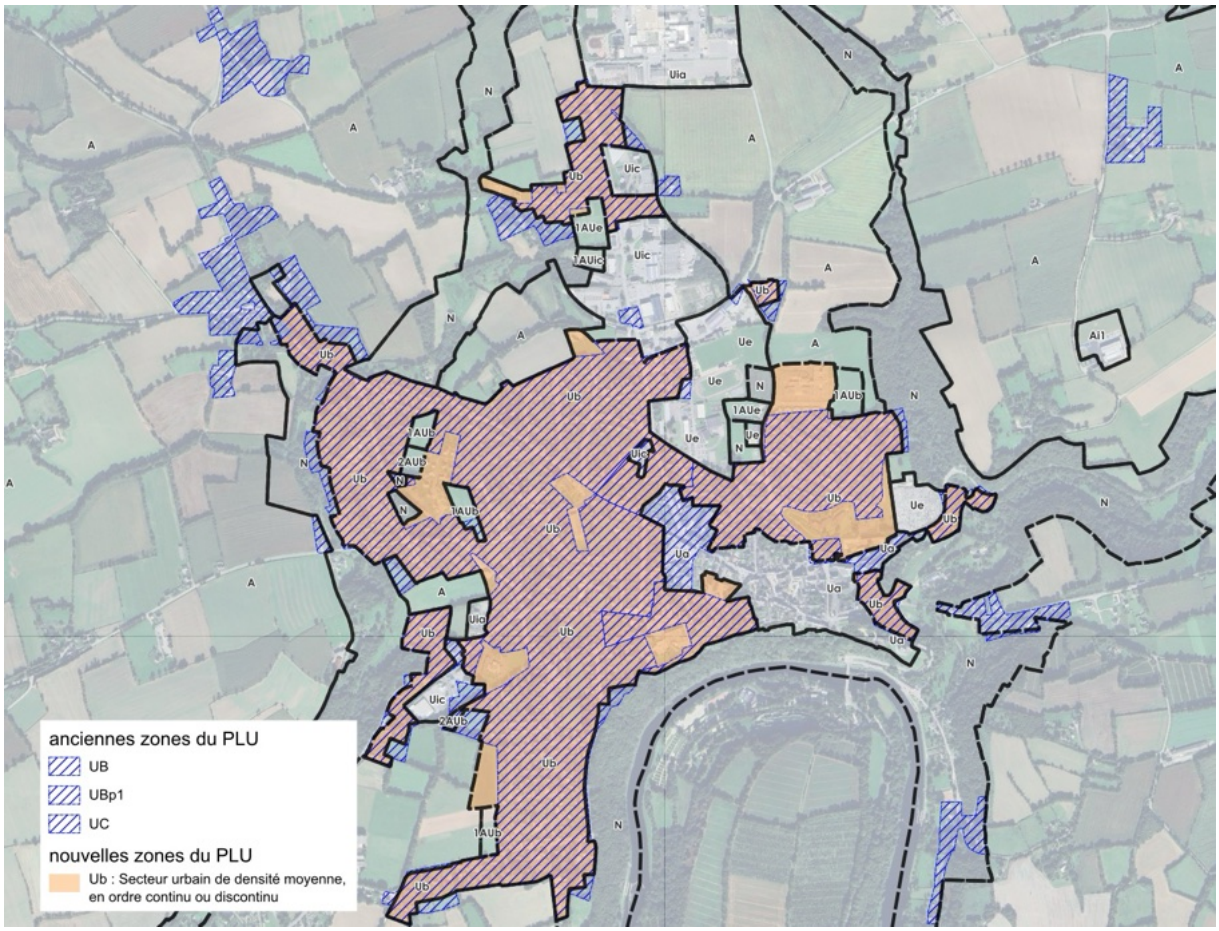
Les secteurs Ua et Ub répondent aux orientations du PADD par la préservation de l'identité de l'agglomération, son caractère multifonctionnel mais également par les possibilités de densification qu'offre les règlements des différentes zones la concernant.

Il s'agit de conserver l'image du bourg et des zones urbanisées tout en instaurant un règlement strict, imposant notamment :

- Des conditions de desserte des terrains, notamment pour les constructions en second rideau ;
- Une implantation des constructions respectant le tissu urbain ;
- Une hauteur permettant de maintenir des constructions de type immeuble ou maison de ville.

Afin de permettre la densification du tissu urbain, l'implantation d'une seconde construction est autorisée en arrière des constructions existantes.





b) Le secteur Ue

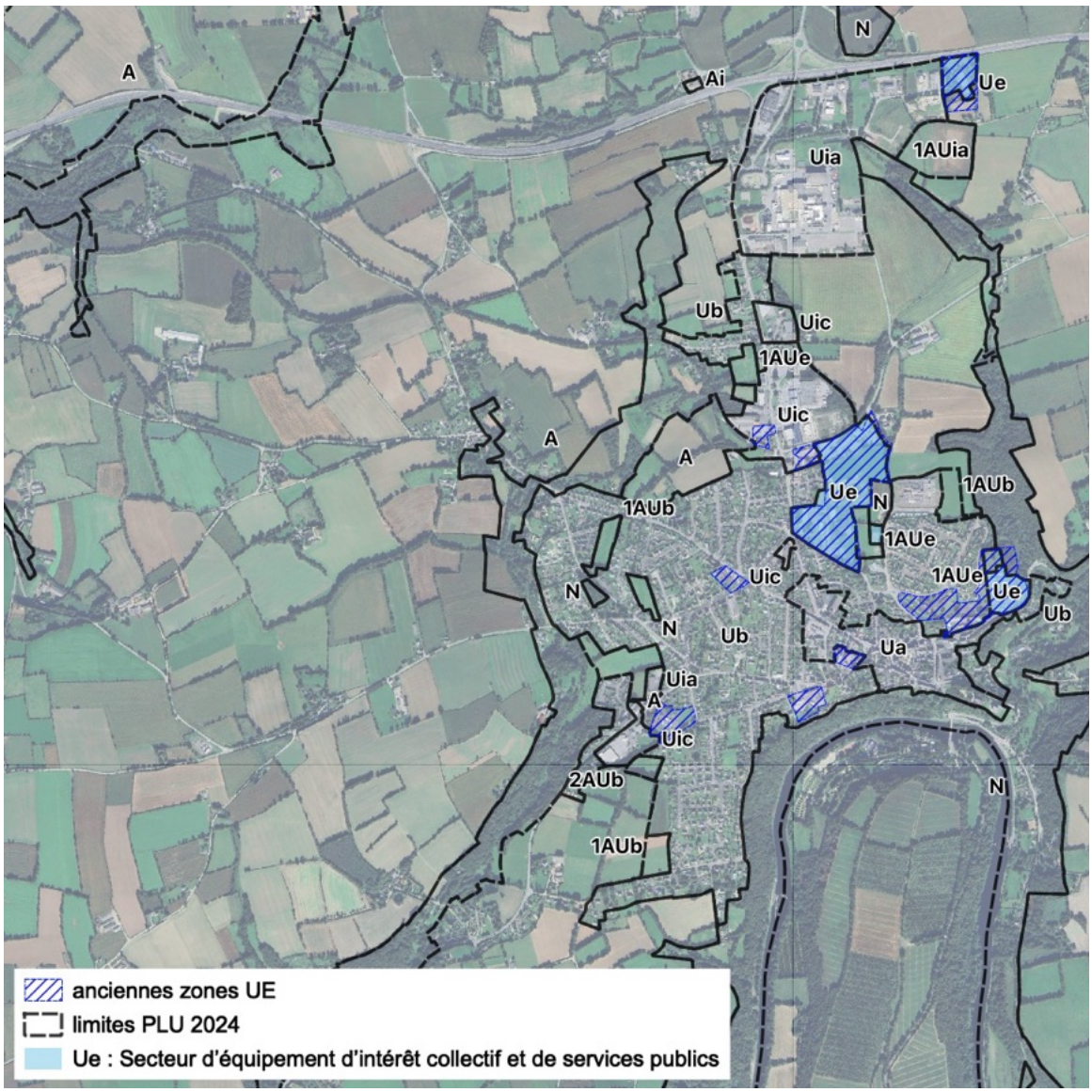
- *Caractéristiques générales*

Secteur affecté aux équipements d'intérêt collectif et/ou de services publics. Les volumes des bâtiments dédiés sont sensiblement différents de ceux traditionnellement implantés dans le bourg. De ce fait, au niveau des pôles d'équipements majeurs identifiés, ce secteur a été constitué. Y sont autorisés des bâtiments de dimensions plus conséquentes, disposant de règles d'accès, de conditions de stationnement, de paysagement, etc, spécifiques.

Le règlement écrit du secteur Ue est volontairement peu contraignant afin de laisser la possibilité d'édifier des constructions qui nécessiteraient des hauteurs ou des implantations spécifiques dues à des impératifs techniques.

- *Objectifs poursuivis*

Le secteur Ue répond aux objectifs du PADD en assurant une programmation d'équipements et de services publics répondant aux besoins des habitants du bassin de vie.



c) Les secteurs Uia et Uic

- *Caractéristiques générales*

Les secteurs Uia et Uic sont destinés aux activités et installations économiques, susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

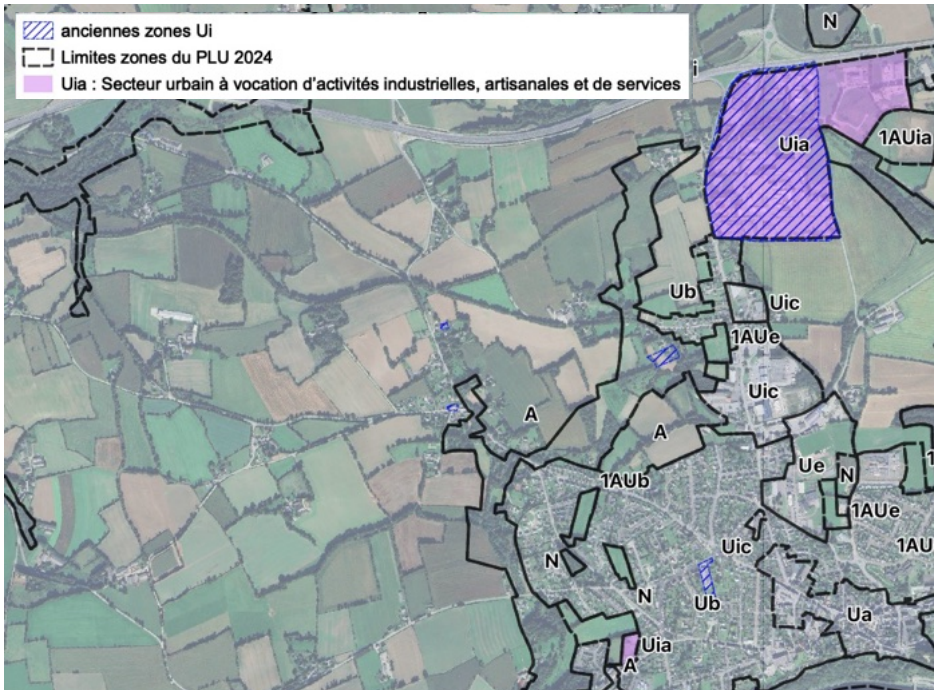
Le secteur Uia est dédié aux activités industrielles, artisanales et de services.

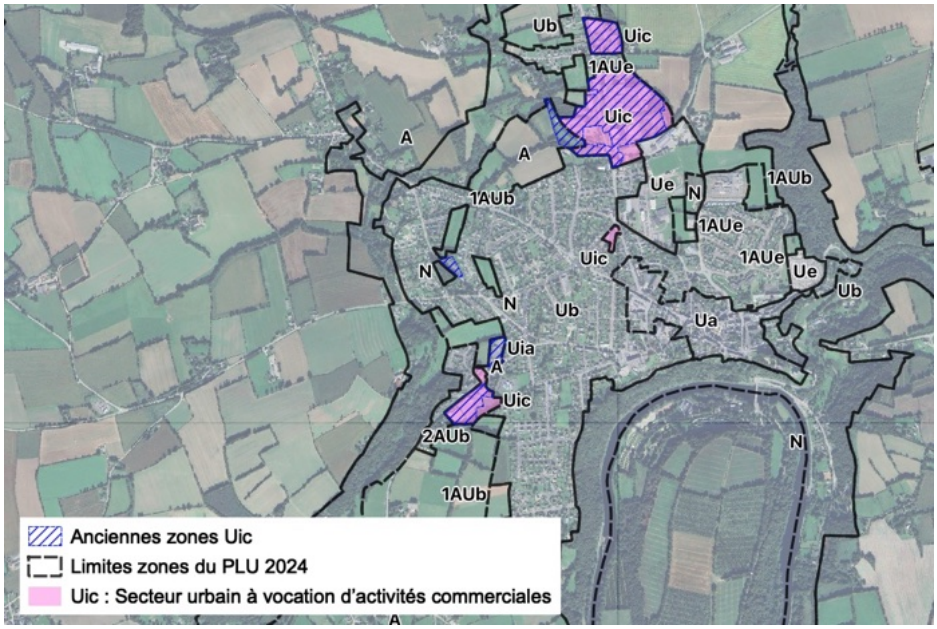
Le secteur Uic est dédié aux activités commerciales.

- *Objectifs poursuivis*

La délimitation de ces secteurs traduit la volonté de la commune de :
- Soutenir et développer l'activité industrielle et artisanale ;
- Favoriser un maillage commercial et de services équilibré.

Le règlement des zones Ui est assoupli en matière de droits à construire.





2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone AU a été divisée en plusieurs secteurs afin de tenir compte des spécificités du territoire et permettre à l'ensemble des activités de se développer en équilibre avec les autres, notamment en tenant compte de la vocation dominante de chacun des secteurs à urbaniser.

La règlementation définie au règlement écrit vise à permettre l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs dans le respect des morphologies urbaines existantes (implantation, densité, hauteurs, …).

Elles comprennent cinq types de secteurs :

5 SECTEURS A URBANISER	
1AUb	Secteur d'urbanisation à court et moyen terme, à vocation principale d'habitat sur laquelle des orientations d'aménagement et de programmation sont établies pour définir des principes d'aménagement
2AUb	Secteur d'urbanisation à moyen ou long terme, à vocation principale d'habitat. Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification, une révision ou une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.
1AUe	Secteur d'urbanisation à court et moyen terme, destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics
1AUia et 2AUia	Secteur d'urbanisation à court et moyen terme, destinée aux activités industrielles, d'entrepôts et de services (site de Kroaz Lesneven Est)
1AUic	Secteur d'urbanisation à court et moyen terme, destinée aux activités commerciales

a) Le secteur 1AUb et 2AUb

Les secteurs 1AUb et 2AUb ont été définis afin de permettre au PLU de répondre aux objectifs fixés par le PADD de création de 120 nouveaux logements d'ici 12 ans. Ceux-ci doivent permettre le renouvellement du parc urbain existant, et donc le maintien de la population en place, ainsi que la construction de nouveaux logements pour l'accueil de nouvelles populations.

Des logements seront également construits en densification du bourg et grâce à la résorption de la vacance.

Afin de pouvoir accueillir ces nouvelles populations de manière continue, sur toute la durée de validité du PLU, des priorités d'ouverture à l'urbanisation ont été définies dans le document des OAP. L'échéancier est précisé dans ce document.

- *Caractéristiques générales*

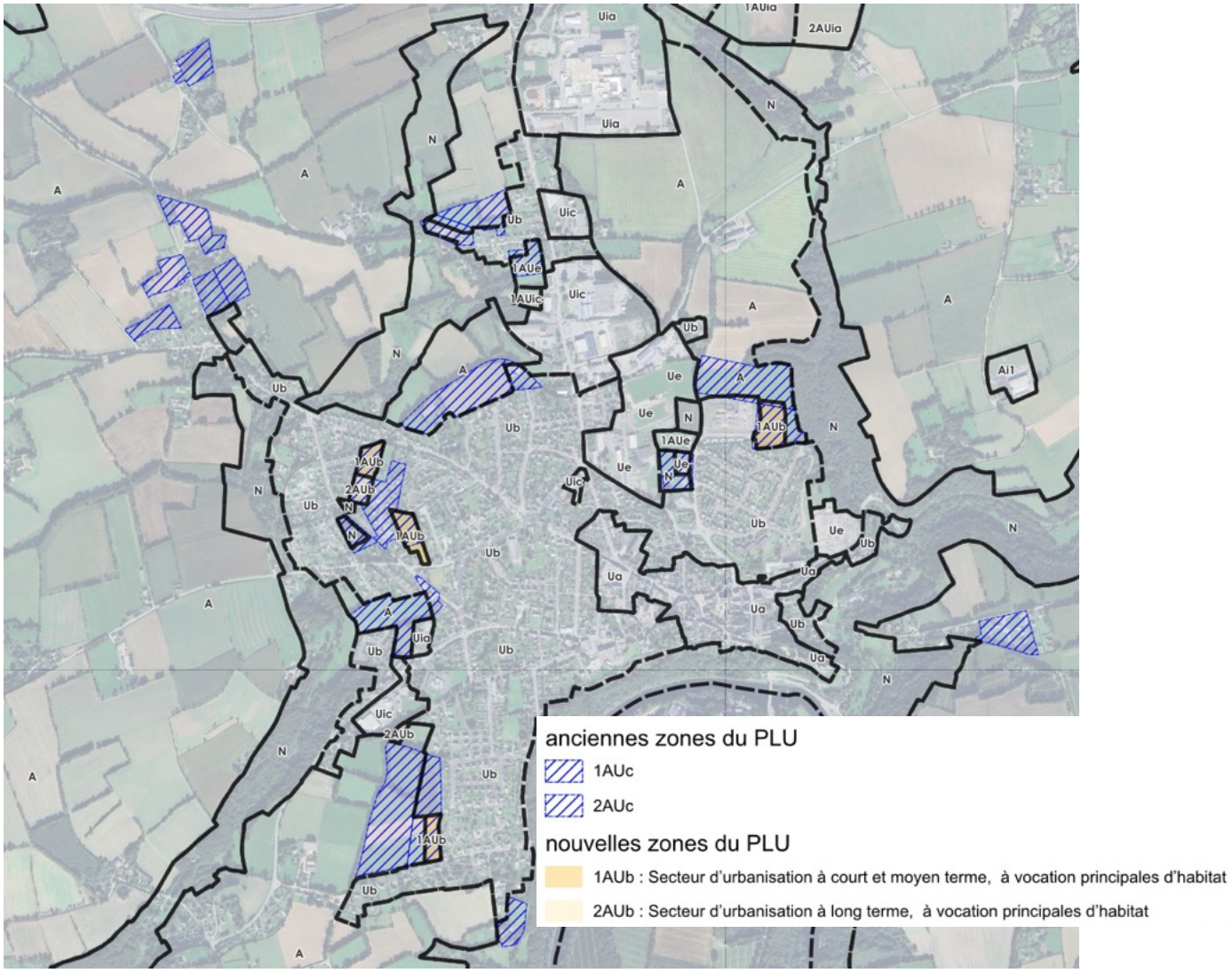
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

- *Objectifs poursuivis*

Les secteurs 1AUb et 2AUb ont été localisés en densification du bourg ou en limite immédiate afin de permettre de soutenir son développement ainsi que le maintien des équipements, infrastructures, commerces et services.

Ces secteurs bénéficiant d'OAP répondent aux objectifs suivants :

- Atteinte des objectifs démographiques fixés dans le PADD dans un souci de maitrise de la consommation d'espace ;
- Production de logements diversifiés (formes urbaines, mixité sociale…) ;
- Qualité du traitement paysager et architectural.



b) Le secteur 1AUe

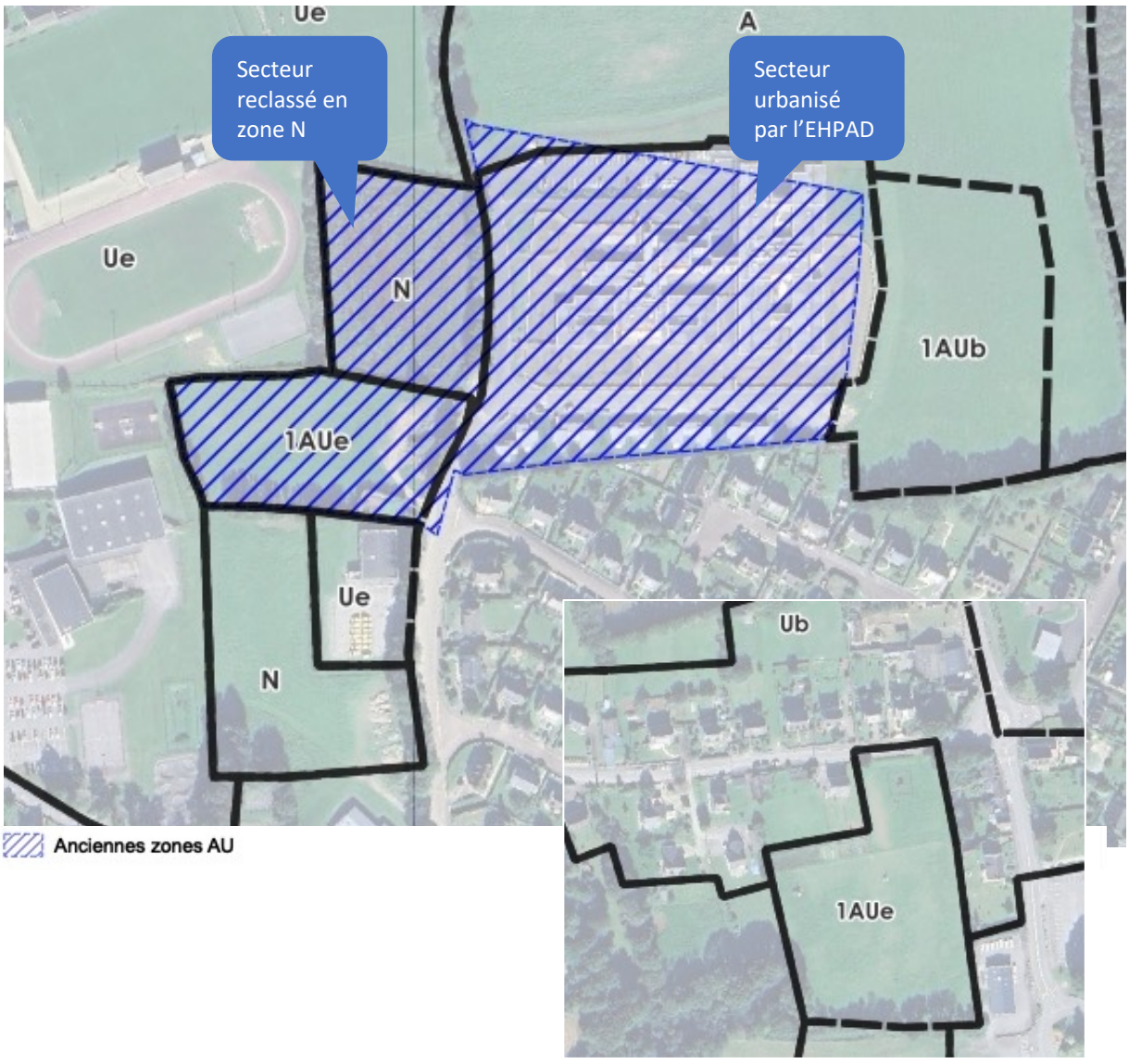
- *Caractéristiques générales*

Les secteurs 1AUe sont opérationnels immédiatement car disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

Les secteurs 1AUe ont vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

- *Objectifs poursuivis*

L'objectif des secteurs 1AUei est de permettre à la commune de poursuivre son développement en assurant aux habitants et nouveaux habitants l'accès aux équipements, dans et à proximité immédiate du bourg, afin de préservant le cadre de vie.



c) Les secteurs 1AUi

- *Caractéristiques générales*

Les secteurs 1AUia et 1AUic sont opérationnels immédiatement car disposent en **périphérie immédiate** de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement, le tout d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

Les secteurs 1AUi ont vocation à accueillir des activités économiques non compatibles avec l'habitat.

- *Objectifs poursuivis*

L'objectif des secteurs 1AUi est de permettre à la commune de poursuivre son développement économique tout en préservant le cadre de vie et préservant les zones d'habitat des potentielles nuisances liées à ces activités économiques.

- *Caractéristiques des secteurs 1AUia, 1AUic et 2AUia*

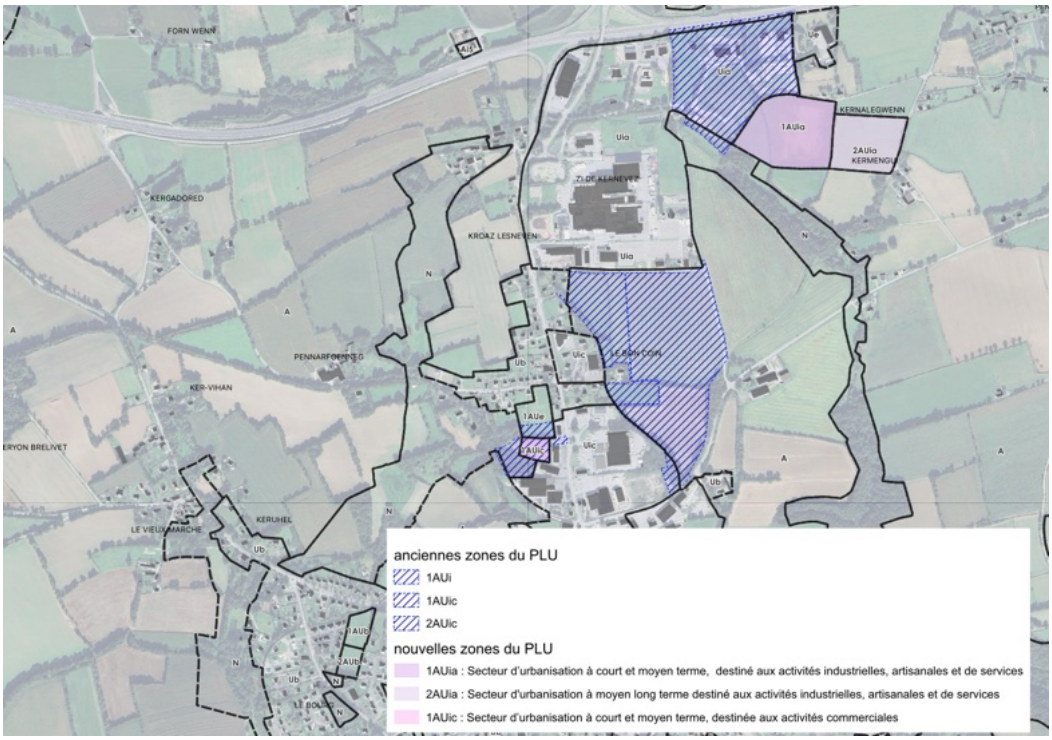
Il correspond à l'extension de zones d'activités déjà existantes (ZA de Kroaz Lesneven et ZA de la Haute Cornouaille) du territoire communal et son extension répond au projet intercommunal du Pays Centre Ouest Bretagne. En effet, le projet de PAS du SCoT indique que :

« Pour assoir son développement démographique, mais aussi pour limiter la part des actifs se déplaçant à l'extérieur du territoire, le territoire souhaite s'engager de manière volontariste dans le développement de l'emploi et attirer de nouvelles populations.

Il s'agit également de lutter contre le chômage et de permettre aux entreprises de trouver, sur le territoire, les actifs dont elles ont besoin pour assurer leur développement.

Les objectifs retenus dans la perspective économique sont alors les suivants :
- Attirer de nouvelles populations et augmenter la part de la population active ;
- Diminuer le chômage en augmentant le taux d'emploi du Centre Ouest Bretagne ;
- Maintenir le taux d'indépendance à l'emploi de 95 % ;
- Renforcer la part des actifs qui travaillent et habitent en COB (75 % actuellement) ;
- Développer la formation sur le territoire. »

Afin de cadrer son développement, ces secteurs font également l'objet d'OAP.



3. Les zones A

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Peuvent être autorisées, en zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements définis au règlement littéral.

Elles comprennent deux types de secteurs :

SECTEURS DE ZONES AGRICOLES	
A	Secteur correspondant aux parties du territoire à dominante agricole
Ai	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation économique en zone agricole

a) La zone A

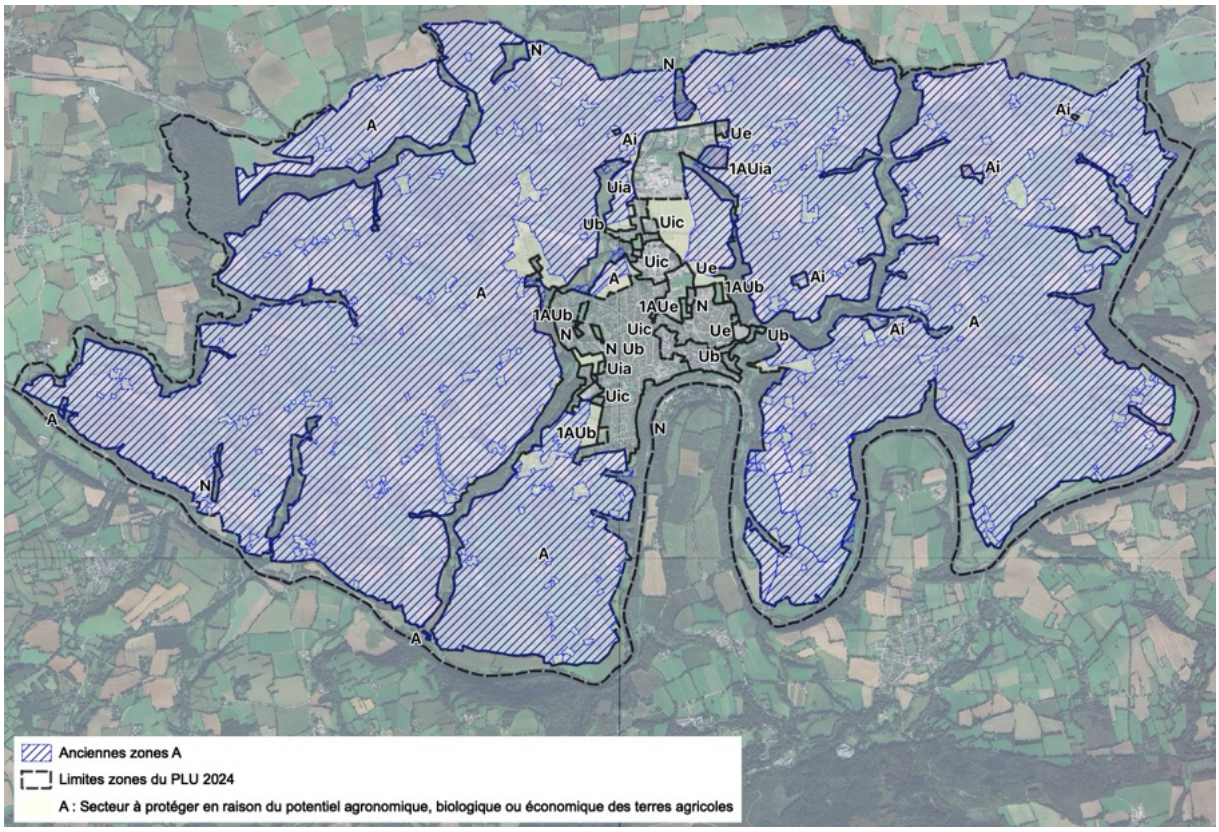
- *Caractéristiques générales*

La zone A correspond aux parties du territoire à dominante agricole.

- *Objectifs poursuivis*

L'agriculture est une activité importante du territoire que la commune, par la mise en œuvre du PLU, s'attache à préserver, valoriser et développer. En effet, la commune a souhaité confirmer l'importance de l'activité agricole sur le territoire en classant en zone A la majorité des bâtiments d'exploitation en activité et des terres agricoles.

Ce classement permet la protection des terres agricoles et assure la pérennité des outils de production. Les possibilités de construction y sont limitées et majoritairement réduites aux bâtiments agricoles ou directement liés à l'activité agricole.



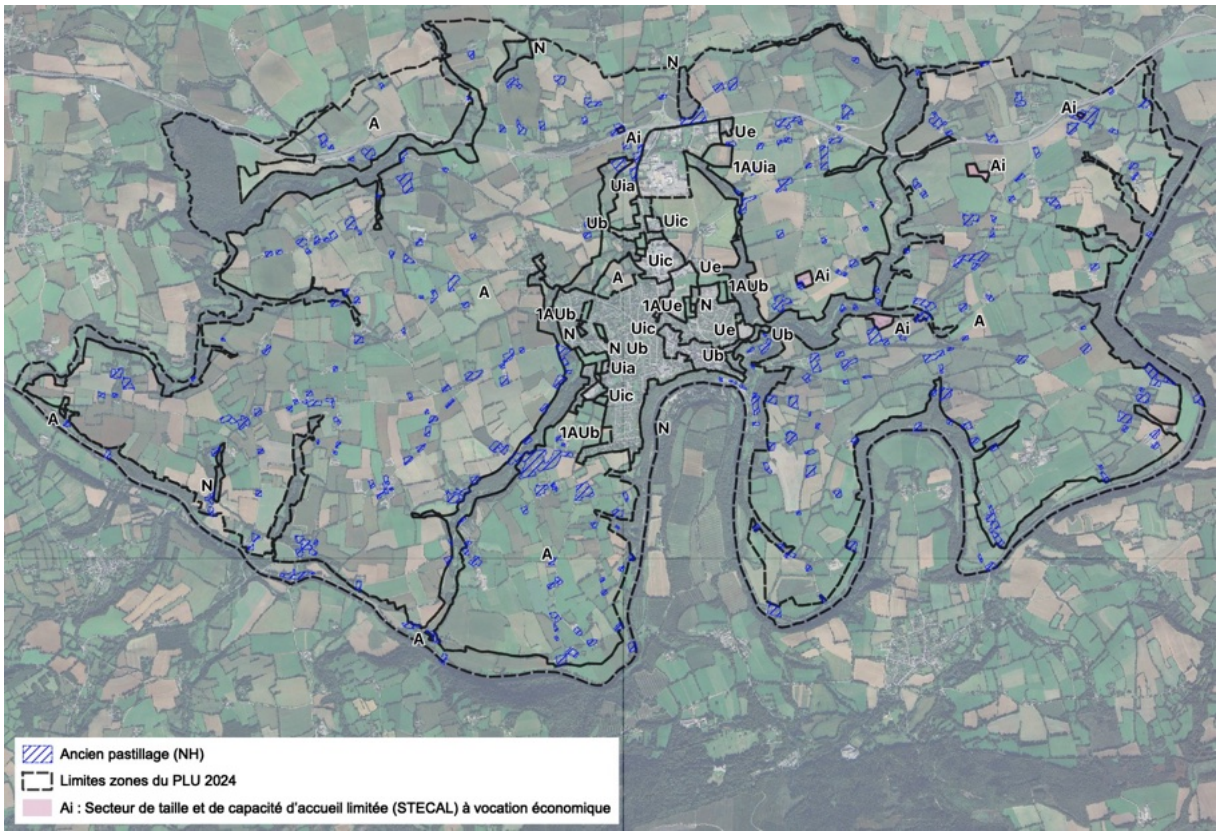
b) Les secteurs Ai (STECAL)

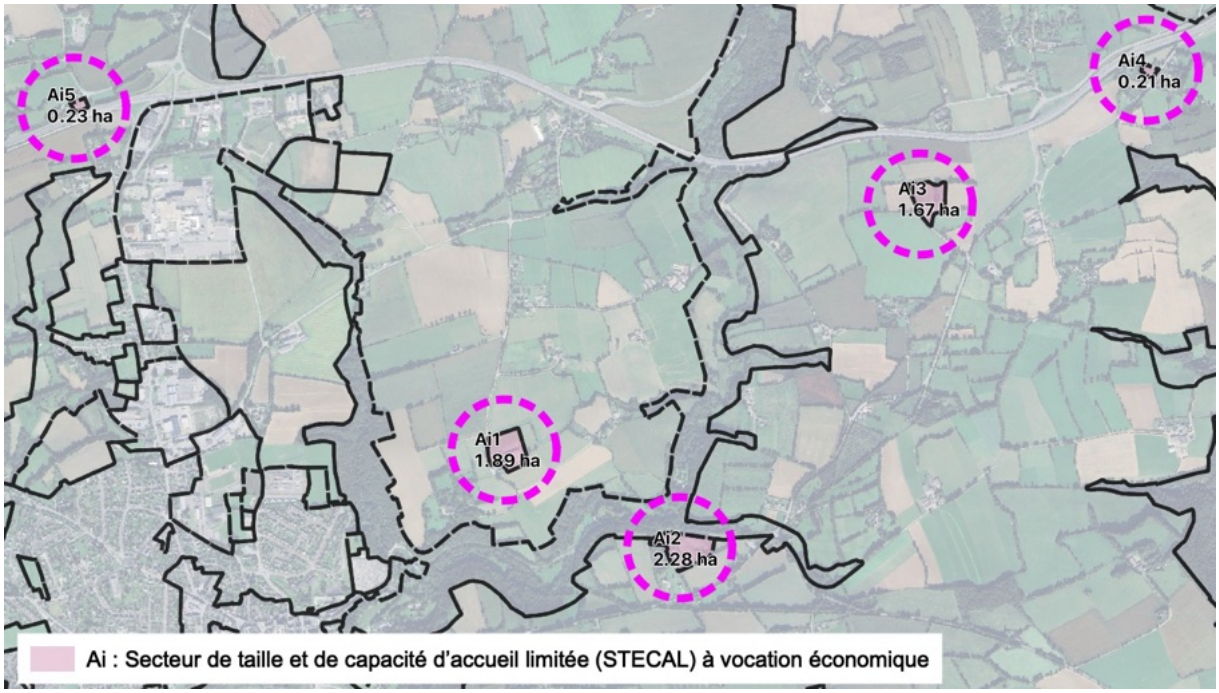
- *Caractéristiques générales*

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) destinés à des activités économiques existantes dont les besoins de développement nécessitent un droit à construire spécifique et encadré.

- *Objectifs poursuivis*

Il s'agit de préserver l'activité économique du territoire en permettant l'activité et le développement d'entreprises déjà installées.





Goaremm Kermoal





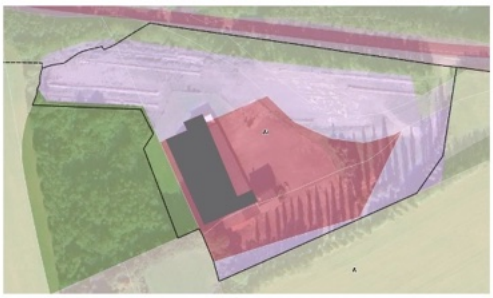
Gwaremm Kermoal

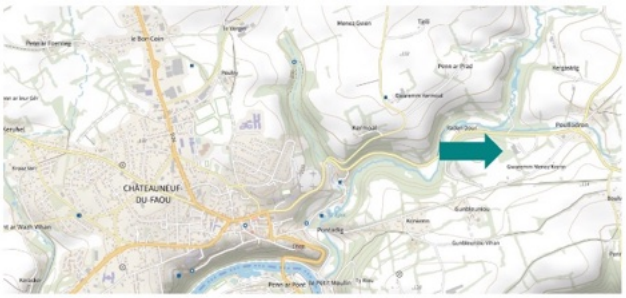
AJM - Entreprise de métallurgie

- **surface du STECAL : 1,89 ha**
- Consommation potentielle ENAF: 0,80 ha
- Droit à construire : environ 1500m²



Poullodron





Ancienne activité : entrepôt en cours de rachat :

- **Surface du STECAL : 2,28 ha**
- Consommation potentielle d'ENAF : bâtiments et abords considérés comme « agricole » **0,32 ha**
- Droit à construire : environ 700m²

Kerivarc'h





Kerivarc'h

Germicopa **– agrandissement de l'autre côté de la route**

- **Surface du STECAL : 1,67 ha**
- Consommation potentielle d'ENAF : 0, 71 ha
- Droit à construire : environ 4000m²

Saint-André







Phénix Dental – **grossiste en matériel dentaire**

- **surface du STECAL : 0,21 ha**
- Consommation potentielle d'ENAF : 0 ha
- Droit à construire : environ 120m²

Ti Laë







ancien restaurant : possibilité de changer de destination vers d'autres activités?

- **Taille du STECAL : 0,27 ha**
- Consommation potentielle d'ENAF : 0 ha
- Droit à construire : environ 100m²

STECAL	Surface (ha)	Surface bâtie (m²)	Droit à construire (m²)	Conso potentielle d'ENAF (ha)
Goaremm Kermoal - AJM	1,89	3000	1500	0,80
Poullodron	2,28	2100	700	0,32
Kerivarc'h- GERMICOPA	1,67	3900	4000	0, 71
Saint-André -Phenix Dental	0,21	360	120	0
Ti Laë	0,27	300	100	0
Total	**6,32**	**9660**	**6420**	**1,85**

4. Les zones N

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements définis au règlement littéral.

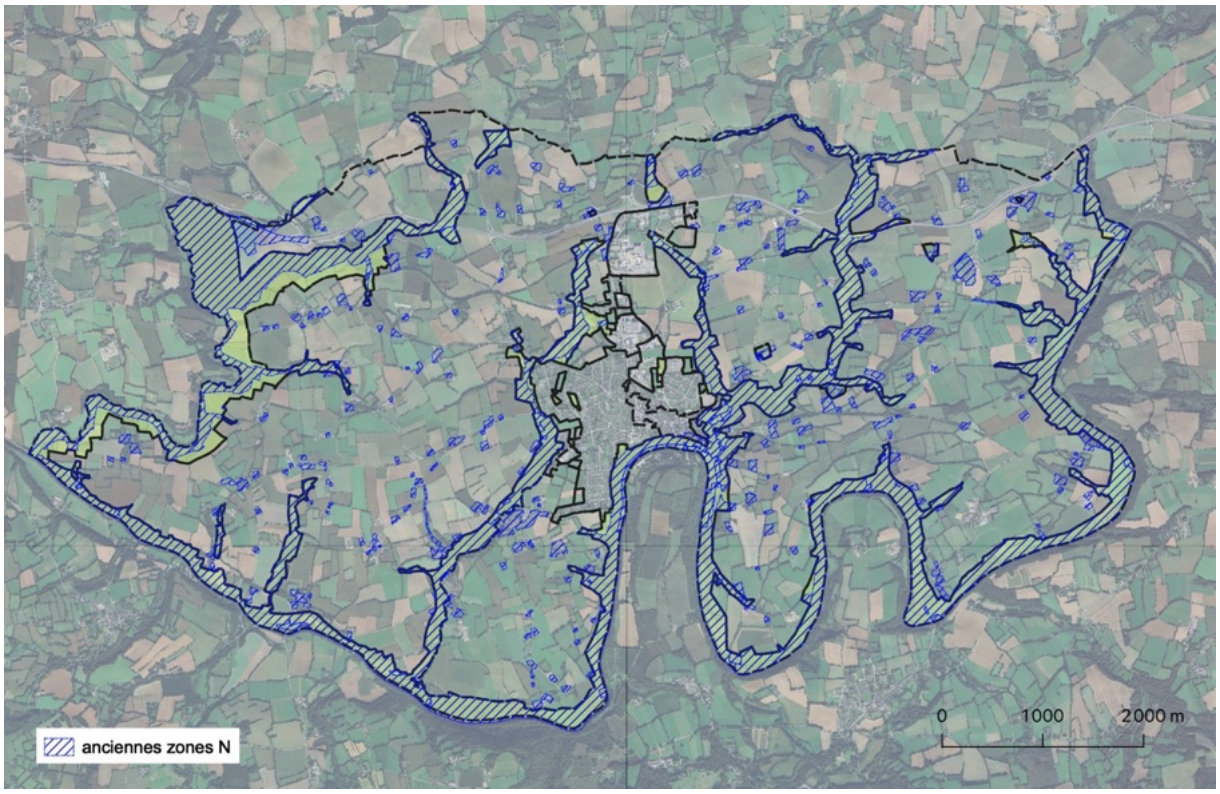
a) La zone N

- *Caractéristiques générales*

La zone N correspond aux parties du territoire à dominante naturelle et forestière.

- *Objectifs poursuivis*

Préserver les espaces naturels et forestiers identifiés. Il s'agit également de traduire règlementairement la trame verte et bleue identifiée.



B. Les éléments complémentaires au zonage du PLU

1. Le bâti d'intérêt architectural et le petit patrimoine

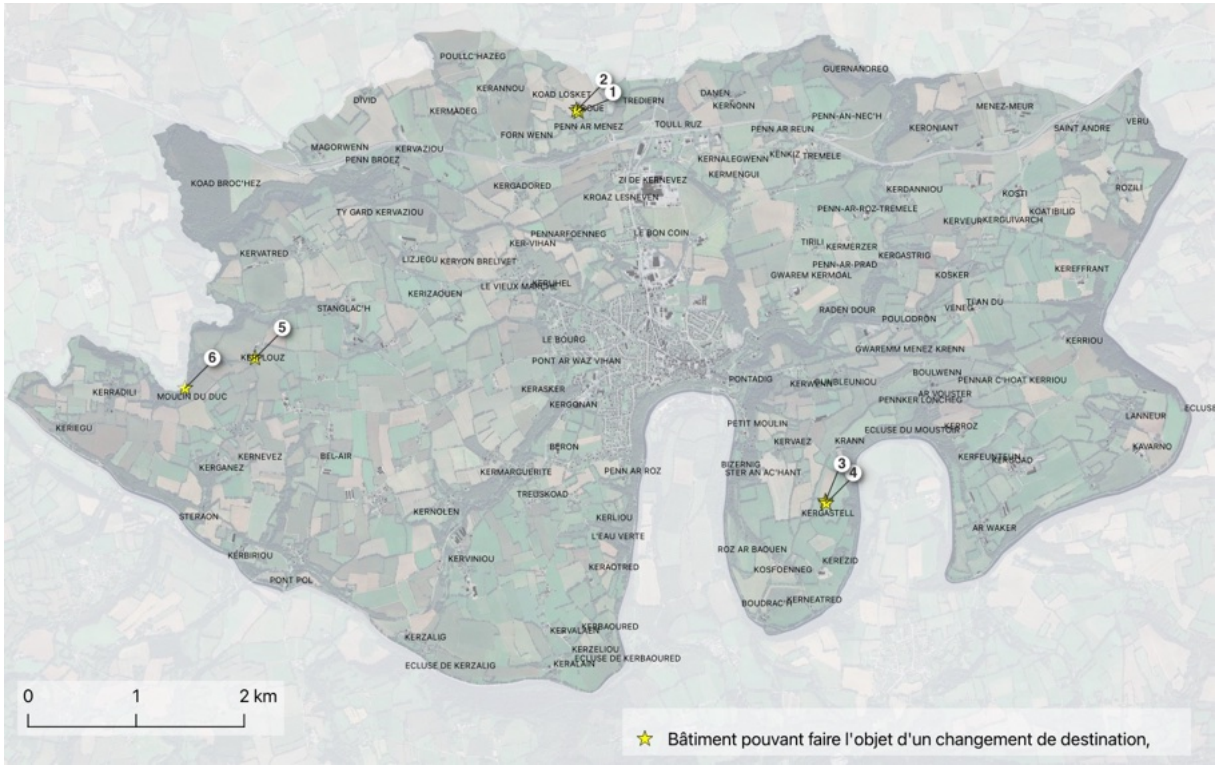
En application de l'article L151-19, le règlement peut identifier et localiser les éléments patrimoniaux et interdire la destruction de ces éléments identifiés aux documents graphiques du PLU.

2. Le changement de destination des bâtiments agricoles

En application de l'article R151-35, dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés de la manière suivante :

- Mise au point d'une fiche à remplir pour chaque bâtiment potentiel ;
- Travail communal d'identification et de caractérisation ;
- Analyse de chaque fiche et validation des bâtiments retenus.



Localisation des bâtis « étoilés » pour d'éventuels changements de destination

a) Ti Roué

Le hameau de Ti Roué ne se situe dans aucun périmètre de bâtiment agricole. Le seul hameau proche (Penn ar Menez) est occupé par des habitations.

Sur Ti Roué, les changements de destination 1 et 2 concernent d'anciens corps de ferme dont la surface respective est de 272m² pour le 1 et 115m² pour le 2.



Le hameau de Penn ar Menez, situé dans le périmètre des 200m, n'est pas une exploitation agricole.



Bâtiment n°1 – 272m²

En dehors de la toiture qui demande à être remplacée (tôles fibro-ciment amiantées) Ce bâtiment (n°1) respecte les caractéristiques pour devenir à terme une habitation ou un gîte

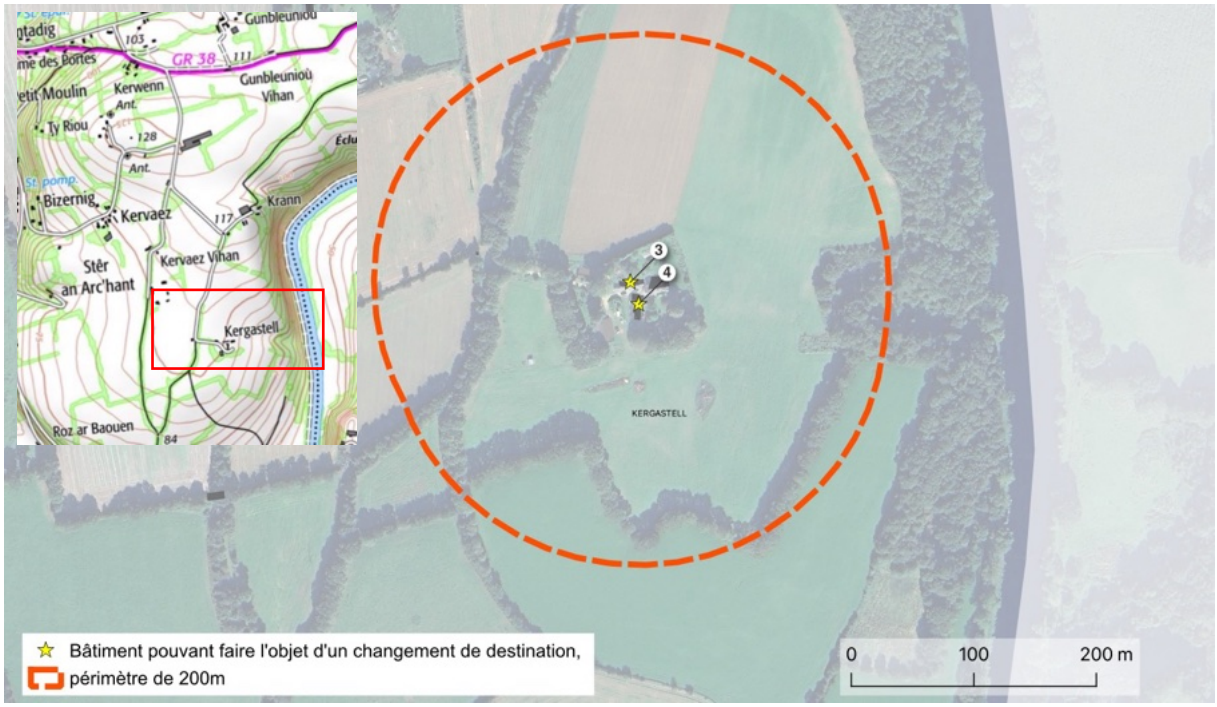


Bâtiment n°2 – 115m²

Le bâtiment respecte les caractéristiques pour être transformé à terme en habitation ou gîte

b) Kergastell

Le hameau de Kergastell comporte un ensemble d'habitation / activité (boulangerie artisanale). Une partie des bâtiments sont déjà en partie réhabilités dans le cadre de l'activité.





Bâtiment n°5 – 83m²

bâtiment déjà réhabilité pour l'activité économique du lieu.

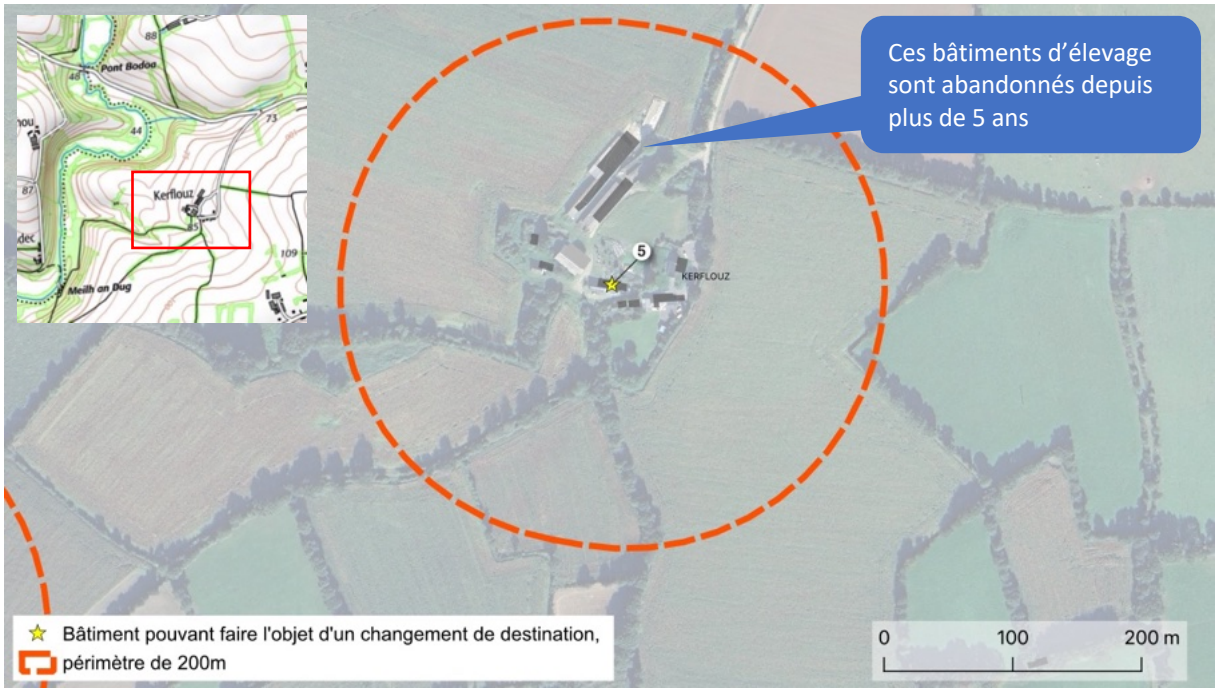


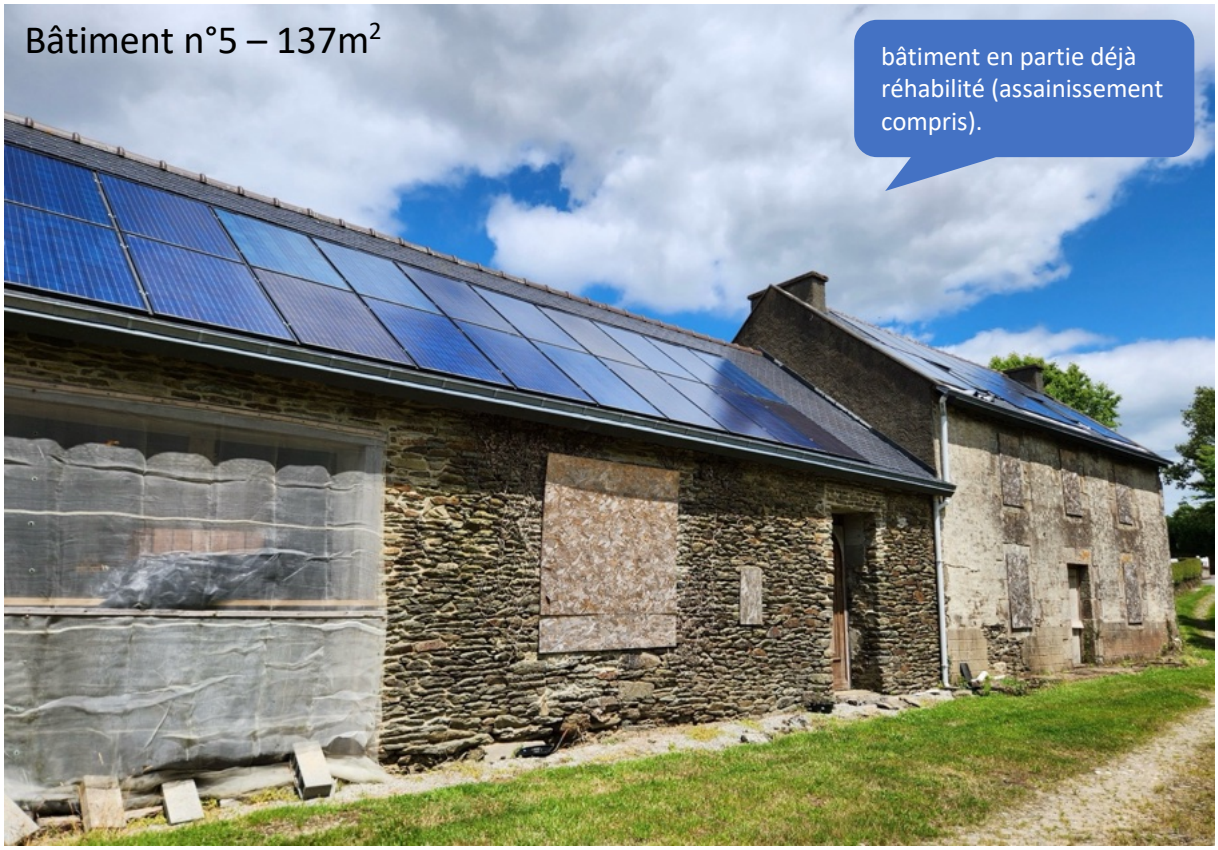
bâtiment où un changement de toiture est impératif mais qui rassemble les attendus pour changer de destination.

Bâtiment n°6 –.143m²

c) Kerflouz

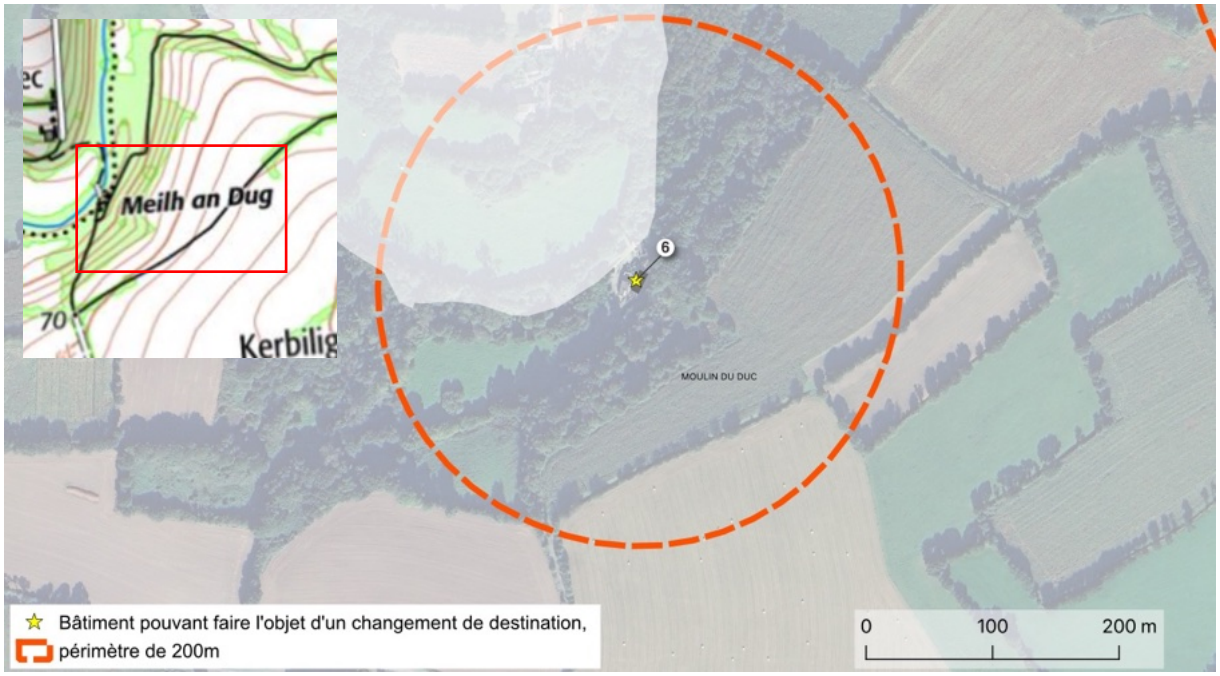
Le hameau de Kerflouz est situé à l'Est du territoire, à proximité du corridor écologique du Ster Goanes. Le bâtiment concerné est l'ancienne habitation du hameau. Sa surface est d'environ 137m^2. L'activité agricole attenante n'existe plus depuis de nombreuses années. Ce hameau est au contact d'un circuit de randonnée.





d) Meilh an Dug

Ancien moulin à eau situé sur le Ster Goanes. bâtis en cours de réhabilitation avec un fort potentiel patrimonial. Le bâtiment concerné (n°8) représente une surface de 93m^2. Les bâtiments ne sont pas cadastrés.

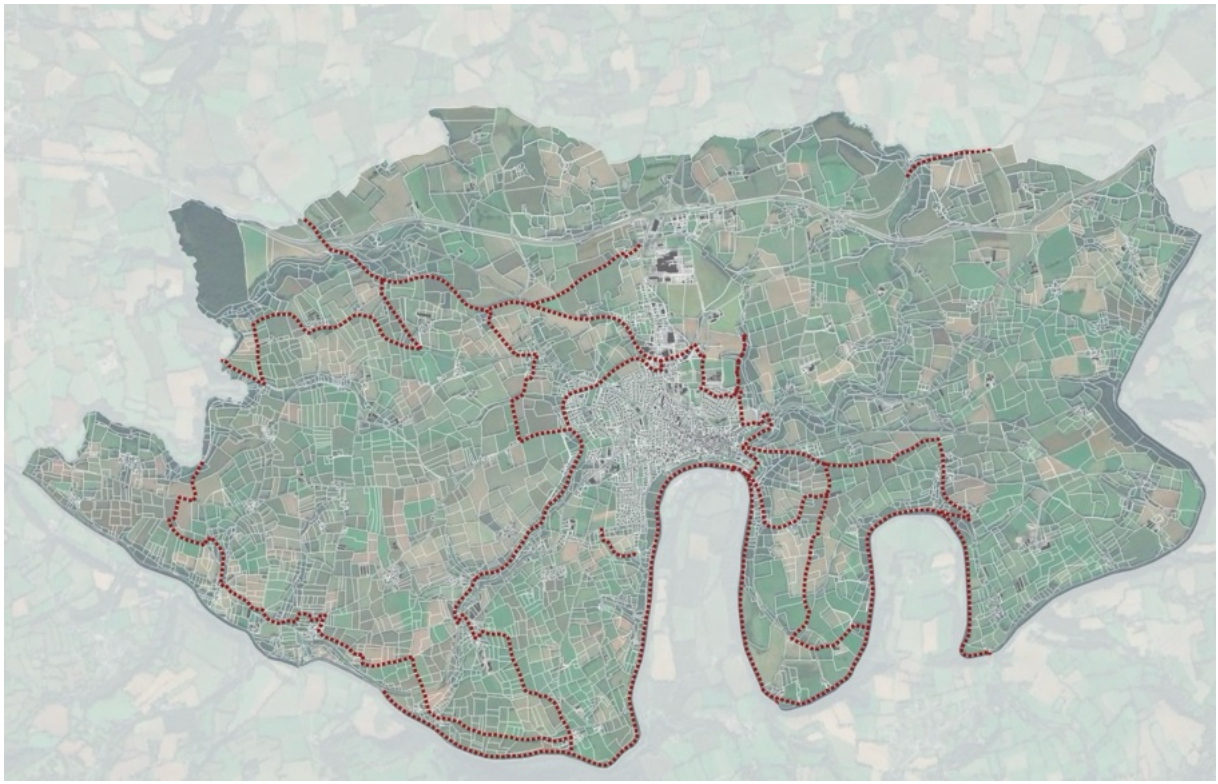




3. Les liaisons douces existantes à conserver

En application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme : « *Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.* ».

Près de 47 km ont été classés sous cette prescription en s'appuyant sur l'inventaire du PDIPR.



4. Les emplacements réservés

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ; aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; dans les zones urbaines et à urbaniser, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Le projet de PLU propose quatre emplacements réservés, tous situés dans, ou à proximité directe de l'enveloppe urbaine du bourg ou sur des espaces artificialisés :

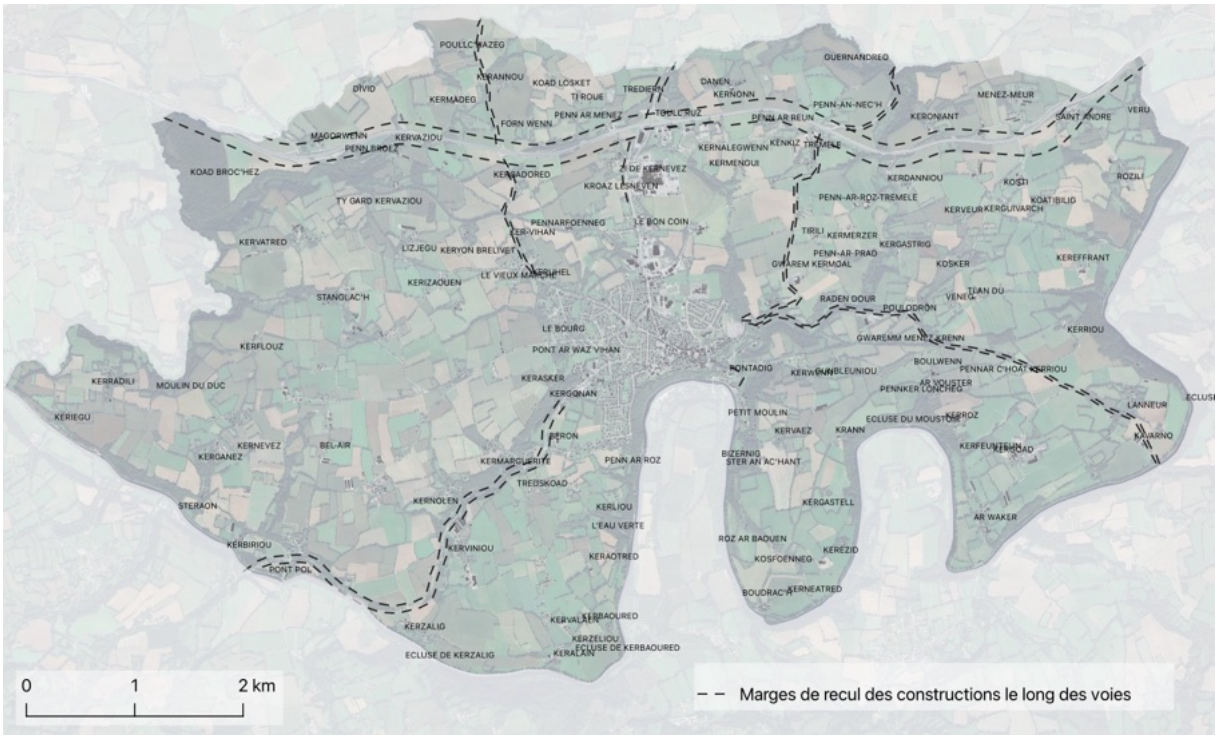
- Emplacement réservé 1 : Aménagement d'un giratoire (355 m²) ;
- Emplacement réservé 2 : Création d'un accès (717 m²) ;
- Emplacement réservé 3 : Création d'une liaison piétonne (201 m²) ;
- Emplacement réservé n°4 : création d'un accès à la future zone d'activités (986m²).



5. Les marges de recul

En application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

En application de l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme, l'interdiction mentionnée précédemment ne s'applique pas : aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole ; aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.



Marges de recul le long des voies départementales en dehors de l'agglomération

6. Les rez-de-chaussée commerciaux, les linéaires de restriction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux et les périmètres de diversité commerciale

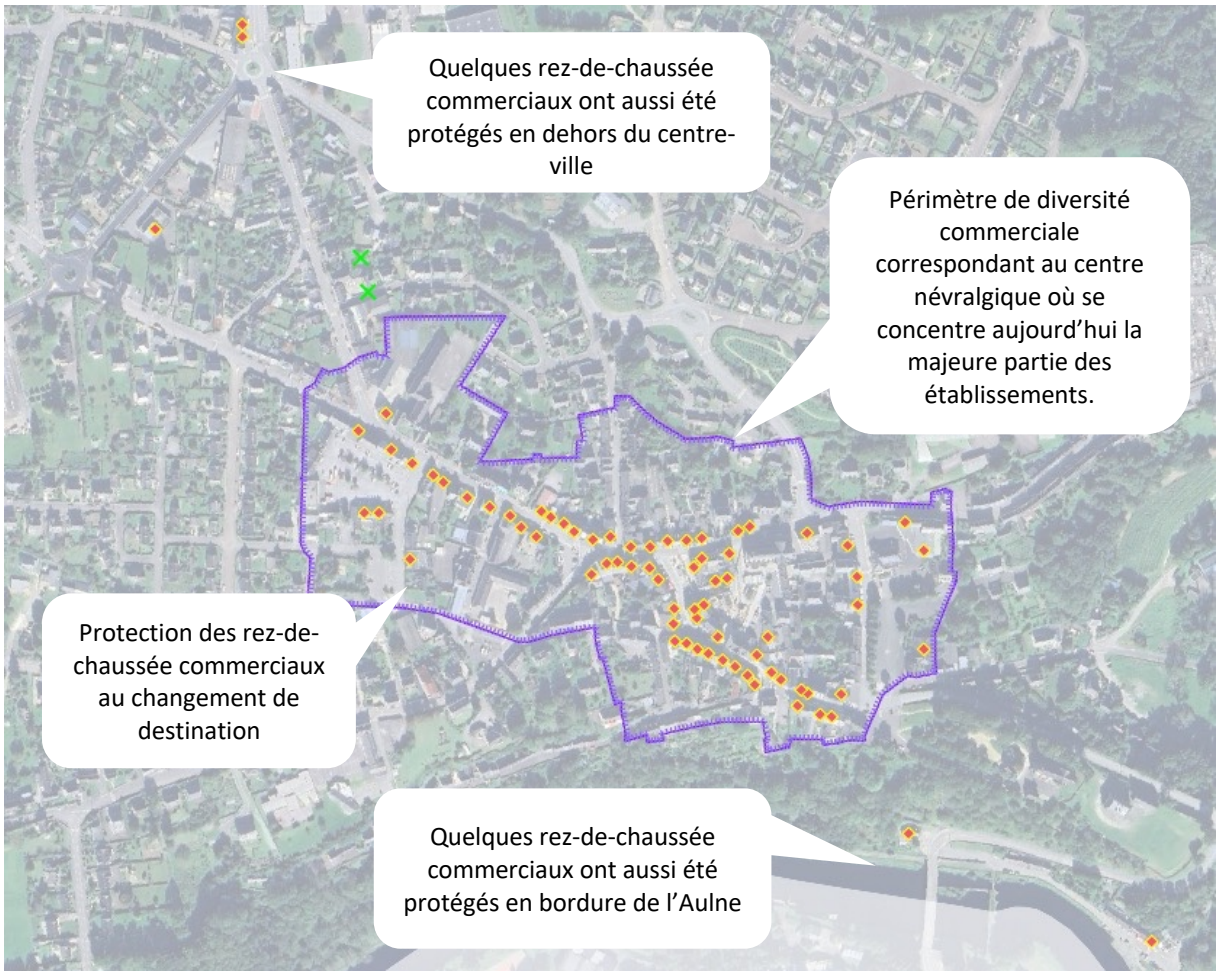
Plusieurs dispositions visent la préservation de la dynamique commerciale du bourg de Châteauneuf-du-Faou.

Ainsi, le règlement graphique identifie les rez-de-chaussée commerciaux à préserver sur les commerces situés dans le centre bourg et le long de la rue de Morlaix. Les dispositions prévues au titre de l'article L.151-16 permettent de définir des linéaires de restriction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux dans le PLU pour lesquels le changement de destination sera interdit. Le projet de PLU utilise cet outil et identifie plusieurs linéaires commerciaux à préserver au sein du bourg. L'objectif est de protéger les vitrines commerciales en rez-de-chaussée.

Pour les constructions concernées par le linéaire commercial à protéger, tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation d'artisanat et de commerce de détail, d'activité de services ou de restauration est interdit vers le logement. De même, en cas de nouvelle construction, le rez-de-chaussée devra être destiné à ces mêmes activités. En cas d'habitations dans les étages, un accès adapté à l'importance des logements sera maintenu ou créé.

Les dispositions prévues au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme permettent également de définir des périmètres de diversité commerciale dans le PLU, au sein desquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Ceux-ci sont identifiés aux documents graphiques du PLU. L'objectif est de protéger les commerces de proximité du bourg.

Le périmètre de diversité commercial a été défini sur les axes majeurs ainsi que plusieurs axes secondaires du centre-ville afin de garantir une unité de l'offre commerciale et permettre le renforcement de la centralité.



7. Les secteurs à programme de logements en mixité sociale

Les dispositions prévues au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme permettent de : « *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

La commune a souhaité utiliser cet outil en créant dans le bourg plusieurs secteurs de servitude de mixité sociale au sein duquel des logements sociaux devront être réalisés. Il s'agit de des secteurs suivants :

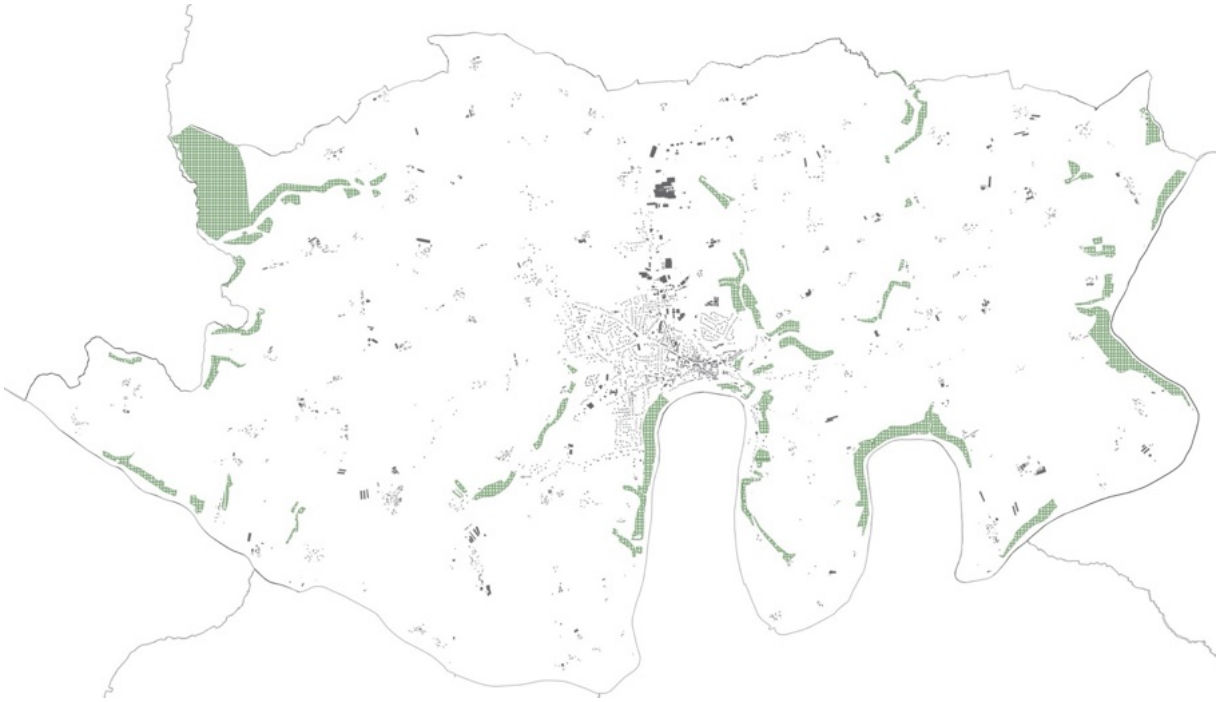
Dans les différentes OAP de secteur, cette obligation est relayée. Tout comme le règlement écrit qui présente, dans ses dispositions générales, les dispositions prises au titre de ces objectifs.

8. Les espaces boisés classés

En application de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

En application de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme, dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu les espaces boisés classés définis à l'article L. 113-1.

En application de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code Forestier.



Étendue des espaces boisés classés

9. Les éléments du paysage à protéger

En application de l'article L151-23, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

La destruction totale ou partielle d'éléments de paysage protégés est soumise à déclaration préalable.

On retrouve parmi ces éléments notamment :

- Les boisements à préserver ;
- Les éléments bocagers : talus, haies à préserver.



Étendue des espaces boisés et linéaires bocagers protégés au titre de l'article L151-23 du CU

Choix retenus pour établir les OAP

En complément des dispositions zonage et du règlement, les orientations d'aménagement et de programmation offre des leviers supplémentaires à préciser les attendus de la collectivité en termes de qualité urbaine et de cadre de vie.

A. Les OAP thématiques « trame verte et bleue »

Pour rappel, La **loi Climat et résilience du 22 août 2021 a rendu obligatoire à travers l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme**, pour les futurs plans locaux d'urbanisme, l'insertion d'**orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** relatives à la mise en valeur des continuités écologiques aussi appelées « trames verte et bleue » ou « OAP TVB ».

En s'appuyant sur le PADD et les enjeux identifiés pour les continuités écologiques dans l'état initial de l'environnement, la commune a définit des orientations portant sur :

- Les ripisylves dans la mesure où elles constituent des axes majeurs pour la biodiversité
- Les boisements qui représentent des réservoirs de biodiversité secondaires à préserver
- Les stratégies de replantation du bocage afin de limiter l'érosion et participer au maillage écologique de l'espace agricole
- De favoriser la place de la biodiversité dans le milieu urbain qui constitue la première forme de rupture sur la commune.

Pour les espaces de développement économique, ces mesures sont renforcées dans les orientations spécifiques à ces secteurs.

B. Les OAP sectorielles à vocation d'habitat

Pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat la mise en place d'OAP sont obligatoires (article R.151-20 du CU). Pour les quatre zones définies au zonage règlementaire, des orientations générales ont été définies elles visent à guider la qualité des formes urbaines futures par :

- La définition de principes de mixité des typologies bâties ainsi que la manière de les agencer entre elles ;
- La garantie d'implantations assurant l'intimité, l'ensoleillement et les moindres vis-à-vis des constructions entre-elles.
- L'aménagement de dessertes adaptées à un partage et une sécurisation de l'espace public tout en participant à le magnifié et le faire participer aux principes de continuité écologique.
- L'amélioration de la gestion des eaux pluviales en favorisant des dispositif in-situ et à l'air libre
- L'insertion des futurs quartiers dans le paysage rural, notamment en insistant sur les franges d'urbanisation et les moyens donnés à offrir une transition harmonieuse avec l'espace agricole.

Pour chacun des secteurs, des schémas d'aménagement et des orientations spécifiques ont été définies en s'appuyant sur les objectifs de densité définis au SCoT. Ces dispositions prennent en compte l'environnement urbain immédiat et appréhende les futurs vis-à-vis avec les constructions environnantes.

Un soin a notamment été porté sur les orientations d'implantation par rapport à la topographie des terrains. Dans ce cadre, les formes urbaines les plus denses et hautes sont privilégiées dans les parties basses afin de limiter leur empreinte dans le paysage.
De la même manière, la volonté d'assurer un tissu urbain poreux a fait émerger des orientations de continuité de circulation en mettant en avant les modes de déplacements doux.

C. Les OAP sectorielles à vocation d'équipement

Trois zones sont définies pour le déploiement d'équipements sur le territoire. Pour chacune d'entre-elles, des OAP de secteur ont été définies afin de préciser les ambitions de la collectivité :

- Pour la possibilité à la création de nouvelles infrastructures sportive en continuité du pôle d'équipements existant rue Tristan Corbière
- L'installation du futur SIS à proximité de la zone du Bon-Coin.

Pour chacune de ces zones, des principes de préservation des éléments paysagers mais aussi de continuité vertes sont indiqués dans les orientations d'aménagement.

D. Les OAP sectorielles à vocation de développement économique

Les secteurs dédiés au développement économique sont au nombre de deux :

- La zone 1AUic située Route de Morlaix
- Les zones 1AUia et 2AUia de Kroas Lesneven.

Les OAP « développement économique » sont introduite par des principes généraux d'aménagement visant à permettre une meilleure intégration paysagère de ces infrastructures souvent imposantes. Dans une optique d'optimisation de l'utilisation du foncier, les orientations générales prône une organisation des parcelles d'activités visant à favoriser la densification.

Ces principes d'aménagement viennent aussi défendre la place du végétal et l'implantation des moyens de production d'énergie renouvelable, en particulier le photovoltaïque pour qui ces zones sont propices par la taille des infrastructures.

Sur les différents secteurs, les OAP permettent d'assurer un développement cohérent avec les activités présentes. Pour la zone de Kroaz Lesneven par exemple, les principes de desserte viaires ont été imaginés de manière à respecter une hiérarchie des voies et assurer une bonne circulation des véhicules lourds sur la zone.

E. L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation

l'établissement d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation revêt un intérêt stratégique, tant en matière de planification que de gestion maîtrisée du développement urbain. Il permet d'organiser dans le temps la mise en œuvre des zones à urbaniser (AU), en cohérence avec les capacités des réseaux, les besoins en équipements publics, les dynamiques démographiques et les objectifs de développement durable.

Cet outil favorise une urbanisation progressive et maîtrisée, évitant ainsi l'étalement urbain non anticipé, la spéculation foncière ou encore les déséquilibres entre l'offre et la demande en logements.

En intégrant des perspectives d'aménagement à moyen et long termes, l'échéancier contribue également à la lisibilité de l'action publique et au dialogue avec les acteurs locaux, garantissant une meilleure coordination entre les intentions politiques et les moyens opérationnels.

Concernant les zones d'activités, la zone de développement située route de Morlaix est prévue pour un développement à court terme (commerces / activités économiques) tandis que celles de Kroas Lesneven sont hiérarchisées, deux temps. Pour ces secteurs, des précisions sur le développement des zones sont précisées dans l'OAP de secteur.

Enfin, concernant l'échéancier pour les zones d'habitat, la priorité est mise sur les secteurs où les possibilités de maîtrise / disponibilité foncières sont les plus évidentes. Selon le rythme de développement de ces zones, la collectivité se donne la possibilité d'adapter cet échéancier dans ses marges à un ou deux ans près.