

Commune du

# JUC'H

Finistère



---

# Carte Communale

## 1 Rapport de présentation

---

Approbation : D.C.M. du 25 octobre 2007  
Arrêté Préfectoral du

## Introduction

Par délibération du conseil municipal du 18 novembre 2003, le Conseil Municipal du Juc'h a décidé l'élaboration d'une carte communale, document d'urbanisme simplifié, qui délimite les zones constructibles de celles qui ne le sont pas.

Ce document d'urbanisme simplifié est défini aux articles L.124-1 à L.124.4 du code de l'urbanisme (loi S.R.U. du 13 déc.2000) ; son contenu et la procédure d'élaboration sont définis aux articles R.124.1 à R.124.6 (décret 2001-260 du 27 mars 2001).

Elaborée par le conseil municipal en association avec les services de l'Etat (notamment la Direction Départementale de l'Équipement) et la Chambre d'Agriculture<sup>1</sup>, la carte communale est soumise à enquête publique. Le dossier est approuvé conjointement par le Conseil Municipal et le Préfet<sup>2</sup>.

Le délai de validité n'est pas fixé. En conséquence ce document, une fois approuvé, a un caractère permanent tant qu'il n'est pas révisé ou remplacé par un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Outre le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, la carte communale prend en compte les contraintes supra-communales et particulièrement les servitudes d'utilité publique, celles-ci ont été portées à la connaissance de la commune, par le Préfet, au début de la procédure l'élaboration.

Le dossier de carte communale du Juc'h comprend :

- le présent rapport de présentation et ses annexes
- le document graphique (une planche à l'échelle du 1 / 5000°)

---

<sup>1</sup> La chambre d'agriculture a réalisé un diagnostic agricole en 2005 à la demande de la commune

<sup>2</sup> Le présent dossier a été modifié suite à l'avis du Préfet du 7 janvier 2008

## Chronologie de l'élaboration de la carte communale

La procédure d'élaboration de la carte communale s'est déroulée comme suit :

Décision d'élaboration d'une carte communale	Délibération du Conseil Municipal du 18 novembre 2003
Elaboration du dossier	Réunions de la commission municipale entre mai 2005 et mars 2007  Réunion de la commission plénière (commission municipale + représentants des administrations) 18 avril 2007
Enquête publique	Arrêté municipal du 30 mai 2007 Durée de l'enquête : du 2 juillet au 3 août 2007
Approbation de la carte communale par le conseil municipal	Délibération du conseil municipal du 25 octobre 2007
Avis des services de l'Etat	Réunion du 16 janvier 2008 de la commission municipale avec les représentants de la DDE pour mise au point du dossier suite à l'avis du préfet
Approbation préfectorale	

# 1 Présentation de la commune

## 1.1 Situation géographique

La commune du Juc'h d'une superficie de 1 438 ha, se situe à la pointe Ouest de la Cornouaille, dans le Pays de Douarnenez.

Le territoire du Juc'h est bordé :

- A l'Est par les communes de Douarnenez et Pouldergat
- Au Sud par la commune de Gourlizon
- A l'Ouest par les communes de Plogonnec et Guengat
- Au Nord par la commune de Kerlaz

La carte ci-contre issue du Porter à connaissance permet de repositionner Le Juc'h au sein de sa communauté de communes du Pays de Douarnenez et par rapport aux communes limitrophes.



Source : Porter à connaissance DDE29/S3P - fond BD carto IGN-1998

La vallée du Ris marque fortement le relief. L'altimétrie de la vallée varie de dix à vingt mètres au bord du cours d'eau contre plus de cent dix mètres sur la ligne de crête au niveau de la route départementale.

La commune est traversée d'Est en Ouest par la RD 765 qui relie Douarnenez à Quimper. Cette route correspond peu ou prou à la ligne de crête. A l'extrême Sud de la commune, débute la D 57 qui permet d'aller jusqu'au Guilvinec via Plogastel Saint Germain et Plonéour Lanvern.

Une autre route départementale passe juste au Nord de la limite communale, il s'agit de la D 39 qui va de Douarnenez à Plogonnec. Le reste du réseau viaire est constitué de voies communales.

### 1.3 Données socio-économiques et démographiques

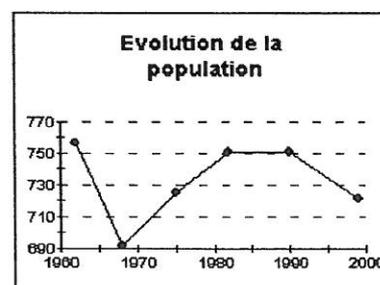
L'étude de ces données permet de mieux appréhender les réalités et besoins communaux. Cette analyse se base essentiellement sur les données communiquées par la mairie et l'étude du recensement général de population de 1999.

#### ➤ Population et ménages

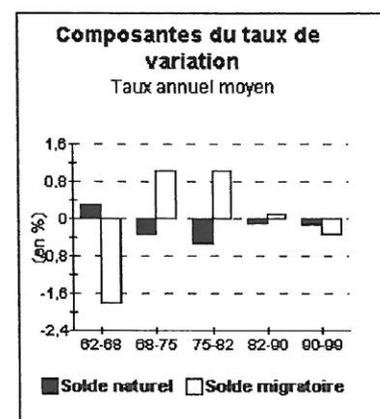
La population communale était de 721 habitants en 1999, soit une légère diminution depuis 1990 où elle comptait 751 habitants.

1968	1975	1982	1990	1999
692	725	751	751	721

Cette baisse démographique s'était arrêtée au milieu des années 70-80, la commune avait alors gagné plus d'une cinquantaine d'habitants grâce à un flux migratoire positif. Elle se rapprochait ainsi du dernier maximum de population de 1960, près de 760 habitants.



Entre 1990 et 1999, le solde naturel demeure négatif même s'il s'inscrit dans la même tendance que la précédente période intercensitaire (- 0,12 % par an). Le basculement du solde migratoire dans le négatif est en fait l'explication directe de cette diminution du nombre d'habitants.



L'évolution de la commune est donc pour cette période 1990-1999 en dessous des moyennes départementales :

- 0,45 % pour Le Juc'h contre 0,18 % pour le Finistère.

Le nouveau recensement de l'INSEE sera mené sur la commune en 2007 mais on peut déjà noter que la commune a connu un certain regain démographique depuis la dernière enquête.

Taux démographiques (moyennes annuelles en %)					
	1962 - 1968	1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999
<b>Taux d'évolution global</b>	<b>- 1,49</b>	<b>+ 0,67</b>	<b>+ 0,50</b>	<b>+ 0,00</b>	<b>- 0,45</b>
- Dû au solde naturel	+ 0,30	- 0,36	- 0,52	- 0,10	- 0,12
- Dû au solde migratoire	- 1,79	+ 1,02	+ 1,02	+ 0,10	- 0,33

L'étude de la composition générationnelle de la commune révèle que Le Juc'h a su conserver malgré la diminution de sa population entre 1990 et 1999, une certaine mixité puisque les proportions des différentes classes restent voisines des moyennes départementales et régionales.

	De 0 à 20 ans		60 ans et plus	
	1990	1999	1990	1999
<b>Le Juc'h</b>	<b>25,4 %</b>	<b>23,2 %</b>	<b>23,4 %</b>	<b>25,3 %</b>
Finistère	25,8 %	23,6 %	23,0 %	24,6 %
Bretagne	26,7 %	24,1 %	21,9 %	23,8 %

## ➤ Logement

Le parc de logement s'est accru entre les deux derniers recensements passant de 300 à 320 logements en 1999.

Evolution du nombre de logements					
	1968	1975	1982	1990	1999
<b>Ensemble des logements</b>	<b>176</b>	<b>211</b>	<b>256</b>	<b>300</b>	<b>320</b>
Résidences principales	155	178	219	249	271
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	4,4	4,0	3,4	3,0	2,7
Résidences secondaires*	17	30	33	39	36
Logements vacants	4	3	4	12	13

\* à partir de 1990, comprend les logements occasionnels

Source :

Recensements de la population (énobrevetés)



La croissance du parc immobilier permet bien sûr d'accueillir de nouveaux habitants mais aussi de faire face à un phénomène de plus en plus important : la décohabitation (familles monoparentales, étudiants...). Elle se traduit par une baisse du nombre d'habitants dans la mesure où de nouveaux logements ne sont pas proposés pour les nouveaux ménages. L'étude du nombre moyen d'occupants des résidences principales est à ce titre riche d'enseignements. Il passe de 4,4 en 1968 à 2,7 en 1999. Ce taux est toutefois encore supérieur à la moyenne départementale qui n'est que de 2,3. C'est pourquoi, il est important pour la commune d'encourager la construction de nouveaux logements de manière à assurer au minimum sa stabilité démographique. Pour preuve, la commune a perdu 30 habitants entre 1990 et 1999 et dans le même temps son parc immobilier s'accroissait de 20 logements.

Les données du recensement révélaient en 1999 une forte tension au niveau du marché de l'immobilier. En effet, la vacance était très faible avec 3,4 % de logements vacants au sens INSEE, soit 11 logements en 1999.

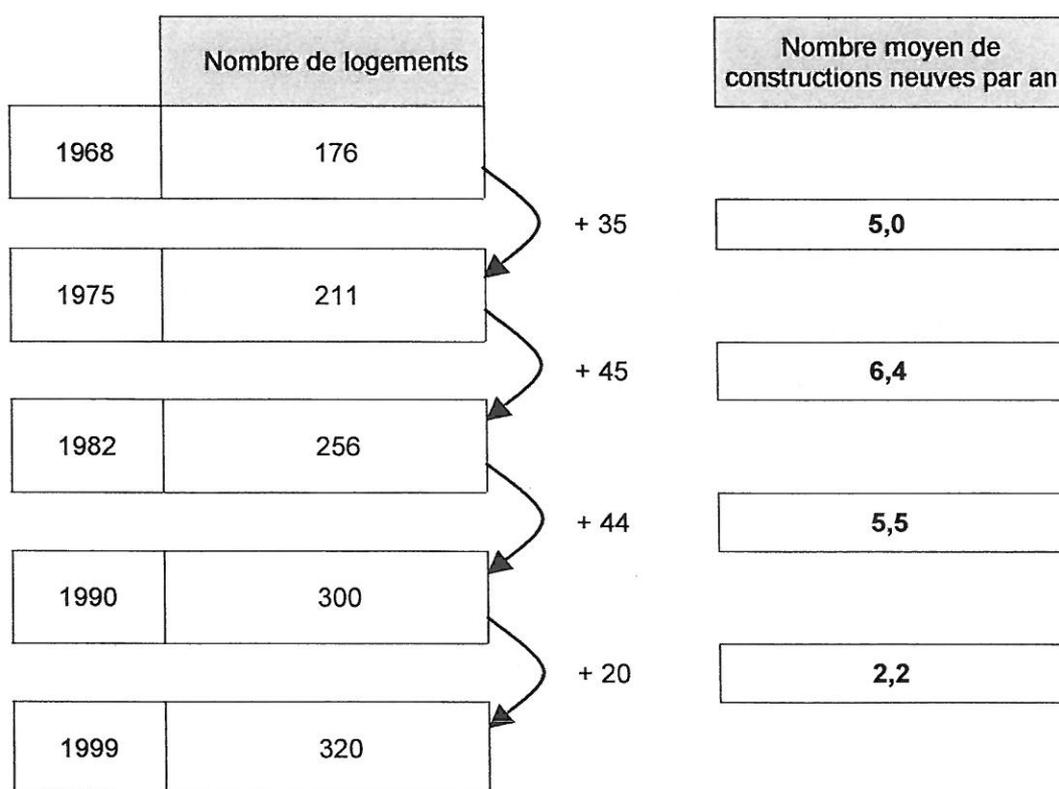
Ensemble des logements par type			
Type de logement	1999	%	Evolution de 1990 à 1999
<b>Ensemble</b>	<b>320</b>	<b>100,0 %</b>	<b>6,7 %</b>
dont :			
Résidences principales	272	85,0 %	9,2 %
Résidences secondaires	35	10,9 %	-12,5 %
Logements occasionnels	2	0,6 %	///
Logements vacants	11	3,4 %	0,0 %
dont :			
Logements individuels	315	98,4 %	10,1 %
Logements dans un immeuble collectif	5	1,6 %	-64,3 %

Le pourcentage de résidences secondaires (10,9 %) est comparable à celle observée dans le reste du Finistère (11,8%). La pression immobilière s'est renforcée entre les deux recensements, avec pour preuve la diminution du nombre de résidences secondaires (- 12,5 %).

La grande majorité des résidents ( 83,1 %) sont propriétaires de leur logement contre 68,5 % pour la moyenne départementale.

De ce fait, la part des logements occupés à titre locatif, restait assez faible en 1999, avec 10,7 % (dont 2,6 % dans des HLM) contre 29,7 % dans le Finistère (HLM : 10 %).

Résidences principales selon le statut d'occupation				
	Logements			Nombre de personnes 1999
	1999		Evolution de 1990 à 1999	
	Nombre	%		
<b>Ensemble</b>	<b>272</b>	<b>100,0 %</b>	<b>9,2 %</b>	<b>720</b>
Propriétaires	226	83,1 %	6,1 %	622
Locataires	29	10,7 %	20,8 %	69
dont :				
Logement non HLM	21	7,7 %	23,5 %	44
Logement HLM	7	2,6 %	0,0 %	22
Meublé, chambre d'hôtel	1	0,4 %	///	3
Logés gratuitement	17	6,3 %	41,7 %	29



Le nombre de logements vacants étaient de 3,4 % en 1999. La commune doit veiller à augmenter cette marge, au risque de voir l'offre réelle en logement se rapprocher de zéro. En effet, les logements même s'ils sont vacants ne sont pas pour autant disponibles à la location ou à la vente. Certains d'entre eux nécessitent des travaux de réhabilitations ou leurs propriétaires ne souhaitent tout simplement pas les mettre sur le marché.

La tendance à l'accroissement du parc immobilier s'est depuis renforcée, notamment en ce qui concerne constructions neuves. Le tableau suivant regroupe les statistiques des permis de construire des dernières années :

	habitat individuel	habitat collectif (nombre de logements)	total logements neufs
1999	2	-	2
2000	3	-	3
2001	7	-	7
2002	3	-	3
2003	8	-	8
2004	12	6	18
2005	8	-	8
<b>Moyenne</b>	<b>6,1</b>	<b>0,9</b>	<b>7</b>

SOURCE : MAIRIE

En 2004, un nouveau programme de 6 logements HLM a été réalisé ainsi qu'un nouveau lotissement communal de 12 lots.

### ➤ Agriculture

Comme dans les communes rurales, l'agriculture demeure le pilier économique majeur. Toutefois, on dénombrait, en 2000, sur la commune 21 sièges d'exploitations. Les prévisions faites alors par la chambre d'agriculture en 2005<sup>1</sup>, laissaient présager une baisse continue du nombre d'exploitations, puisque 8 exploitants agricoles partiraient en retraite. Le nombre d'Unité de Travail Humain (ou équivalent temps plein) sur l'ensemble des exploitations est de 36. Il faut noter également la présence d'une PME liée au secteur primaire : une entreprise de travaux agricoles est installée dans le bourg.

L'activité laitière est la première production référencée avec plus de la moitié des exploitants qui s'y consacrent, viennent ensuite l'activité porcine et des ateliers de viande bovine.

La surface agricole utile (SAU) moyenne des exploitations est de 57 hectares, la présence de GAEC sur la commune tend à augmenter cette donnée.

<sup>1</sup> La chambre d'agriculture a présenté en novembre 2005 devant la commission municipale le diagnostic agricole réalisé sur la commune

➤ Emplois et activités économiques

Secteur primaire	60
Industrie	80
Construction	36
Tertiaire	128
Total	304

Source : INSEE 1999

La majeure partie des habitants du Juc'h travaillent dans le secteur tertiaire et secondaire même si le secteur primaire (agriculture surtout) comptait en 1999 une part encore non négligeable des emplois.

Au vu de l'ensemble de ces chiffres, l'agriculture reste la principale source d'emplois directs sur la commune du Juc'h.

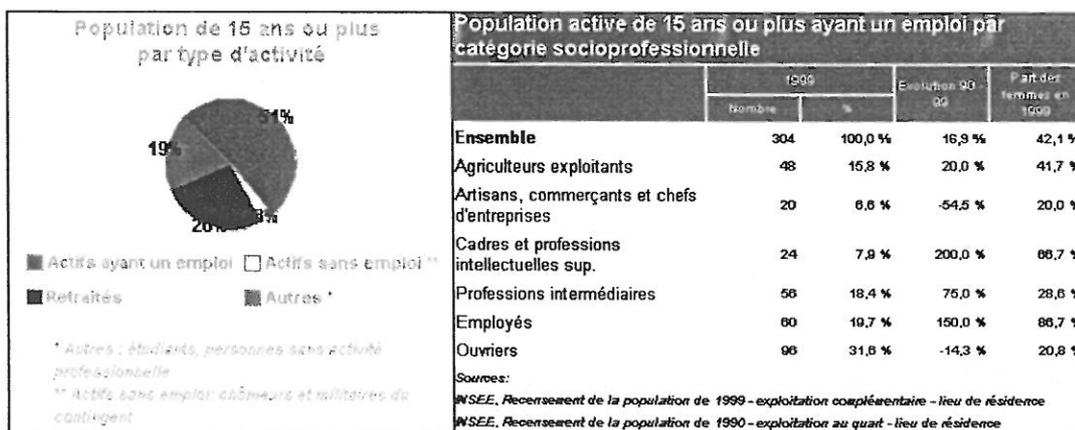
En effet, la commune du Juc'h ne compte pas beaucoup d'activités ou de commerces, si ce n'est un bar au centre bourg et un paysagiste dans le hameau de Lannivit. Un boulanger de la commune voisine de Kerlaz fait également des tournées quotidiennes pour vendre du pain.

Les initiatives en matière développement économique sont désormais de compétence intercommunale. La zone industrielle de Lanugat située à la limite Est de la commune compte plusieurs dizaines d'entreprises et représente l'une des principales zones d'activités économiques de la communauté de communes du Pays de Douarnenez.

Quelques données sur les caractéristiques de la population active communale basée sur le recensement de 1999 :

	1999	1990	1982
Population active ayant un emploi	307	317	355
Chômeurs	19	22	6
Pourcentage de chômeurs	5,8 %	6,5 %	1,7 %
Population active totale	326	339	361
Population totale	721	751	751
Rapport actifs / population totale	42,6 %	42,2 %	47,3 %

Le nombre d'actifs résidants sur la commune a aussi connu une diminution (-35 personnes). Autre donnée intéressante, c'est la diminution du rapport "actif / population totale" qui a baissé par rapport à 1982. Toutefois, le nombre d'actifs au chômage diminue légèrement (6,5 % en 1990 contre 5,8 % en 1999) et reste faible.

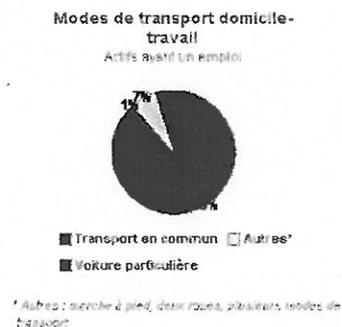


Le nombre de retraités a beaucoup progressé en une vingtaine d'années passant de 96 personnes à 156. Il faut également noter la spectaculaire progression de la catégorie des "cadres et professions intellectuelles supérieures" dont l'augmentation entre les deux recensements est de près de 200 % (soit 24 personnes en 1999).

**Modes de transport**

Actifs ayant un emploi	1999	
	Nombre	part
<b>Ensemble</b>	307	100,0 %
Pas de transport	39	12,7 %
Marche à pied	9	2,9 %
Un seul mode de transport :	254	82,7 %
- deux roues	4	1,3 %
- voiture particulière	248	80,8 %
- transport en commun	2	0,7 %
Plusieurs modes de transport	5	1,6 %

Sources :  
INSEE, Recensement de la population de 1990, exploitation exhaustive  
INSEE, Recensement de la population de 1999, exploitation principale



L'immense majorité des actifs ayant un emploi (82,7 %), utilise sa voiture pour se rendre à son travail. D'ailleurs, la plupart d'entre eux se rendent à l'extérieur de la commune pour travailler (77%), proportion en forte augmentation puisqu'ils étaient un peu moins de la moitié en 1982.

## ➤ Le paysage et l'environnement

Le paysage du Juc'h est marqué par sa vocation rurale.

La RD 765 qui traverse la commune suivant une ligne Nord Ouest – Sud Est correspond peu ou prou à une ligne de crête. La commune domine ainsi la baie de Douarnenez, le point culminant de la commune est à 159 mètres au niveau de mer près de Kervellou.

Par temps clair, depuis la RD 765 ou même sur la voie communale menant au bourg du Juc'h depuis la 2x2 voies, de larges panoramas s'ouvrent sur la mer.

Le bourg est excentré au Nord Est de la commune dans la vallée du Ris. Cette dernière a créé sur la limite Nord Est de la commune une vallée assez large en entaillant de manière marquée le relief. Le dénivelé atteint par endroits entre 60 et 70 mètres. Ces pentes abruptes sont boisées, la forte déclivité limitant les possibilités d'utilisation du sol. Des ruisseaux se sont venus entailler ce relief pour rejoindre le ris et ont ainsi créé des vallons qui sont aussi le plus souvent couvert d'une végétation arbustive.

Le site du bourg est également intéressant, il s'est développé autour de l'ancien château qui était positionné sur une proéminence de la vallée, qui en faisait un point de défense intéressant.

Le ruisseau du Stalas, qui forme la limite Sud-Ouest, a créé également une vallée aux proportions toutefois moins imposantes.

En dehors des vallées, le paysage est assez ouvert, les parcelles agricoles sont de dimensions importantes et séparées parfois par des talus boisés. Ces dernières décennies ont vu l'arasement de nombreux talus, en raison du développement de la mécanisation de l'agriculture, et du regroupement des parcelles, conséquence de la disparition de nombreuses exploitations agricoles. Ce phénomène s'est toutefois nettement ralenti en raison de leur rôle avéré en tant qu'élément structurant du paysage et de régulateur du débit des eaux de ruissellement.

Les hameaux ruraux, assez regroupés, évoluent soit vers une occupation de type résidentielle, et se voient alors restaurés, soit demeurent des exploitations agricoles.

➤ Patrimoine

L'église et la croix du cimetière sont classés sur l'inventaire des monuments historiques depuis le 15 janvier 1916.

En conclusion, la croissance démographique du Juc'h est actuellement assurée uniquement par l'arrivée de nouveaux résidents. Ce phénomène s'est d'ailleurs nettement renforcé depuis 1999. L'arrivée de cette nouvelle population apparaît comme le principal facteur de nature à dynamiser le tissu social, associatif et économique de la collectivité.

La commune se doit donc aujourd'hui d'offrir de nouvelles possibilités de construction essentiellement autour du bourg, dans le but de maintenir un niveau d'équipements suffisants aux habitants de la commune.

Dans le même temps, la commune souhaite tout à la fois garantir le maintien d'une activité agricole pérenne et préserver son cadre de vie.

## 2 Le projet communal

---

### 2.1 Les grandes orientations

L'élaboration du projet de carte communale repose sur des réflexions globales sur l'aménagement et l'urbanisme communal. Plusieurs thèmes ont été évoqués :

#### ➤ L'agriculture

Elle joue son rôle incontournable dans l'occupation et la gestion de l'espace. Malgré la diminution du nombre d'exploitants, la commune a à cœur de ne pas autoriser des constructions neuves trop près des sièges d'exploitation. Les exploitations auront ainsi de meilleures chances de s'adapter aux nouvelles exigences de la législation et des marchés.

Malgré le fait que de nombreuses exploitations aient disparu ces dernières années, la protection des exploitations agricoles demeure essentielle d'un point de vue économique pour les exploitants, mais aussi pour le rôle primordial qu'elle joue dans l'entretien de l'espace rural et des paysages.

#### ➤ Les équipements collectifs

Les équipements dont dispose la commune seront à même de faire face à une augmentation du nombre d'habitants.

Dans le domaine de l'assainissement, Le Juc'h dispose actuellement d'une station de lagunage d'une capacité de 300 équivalents habitants.

Dans les secteurs pouvant accueillir des constructions notamment dans le bourg, les sondages à la parcelle pour l'assainissement seront indispensables pour s'assurer de la nature du terrain. Le recours à l'assainissement collectif pour traiter les eaux usées sera privilégié systématiquement.

#### ➤ Qualité de vie et tourisme

Le passage de l'ancienne voie de chemin de fer Douarnenez-Quimper reconverti en sentier de randonnée constitue un vecteur du développement touristique de la commune. La commune tient d'ailleurs à créer une aire de stationnement à proximité du sentier pour faciliter sa fréquentation. Un espace paysagé devrait également être réalisé à proximité.

## ➤ L'Habitat

Le développement de l'habitat est indispensable au maintien de la vie communale dans tous ses aspects (scolaire, associatif, commercial, etc....). L'accueil d'une population nouvelle est aussi synonyme d'amélioration des finances locales.

Pour prévoir ce développement, la commune dispose d'atouts non négligeables, parmi lesquels :

- un prix du foncier attractif
- une localisation centrale pour les actifs à proximité de différents bassins d'emplois (Douarnenez, Quimper)
- un environnement naturel de qualité

Partant de ces constats, le projet communal, qui se traduit dans son document d'urbanisme, héritier de l'ancien Plan Cadre, est de favoriser le développement de l'urbanisation sur la commune. Toutefois, dans le souci de garantir la qualité de la vie et de conserver un équilibre entre les zones naturelles et construites, le développement de l'urbanisation ne se fera que dans des secteurs situés à proximité immédiate de zones déjà bâties qui disposent des réseaux et de solutions d'assainissement.

Le type d'habitat envisagé est de type pavillonnaire, toutefois à l'image des maisons du centre bourg ancien et de l'opération récente, rue de la Laiterie, des projets permettant la construction de logements individuels mitoyens pourraient être envisagés.

La méthode retenue pour élaborer la carte a été la suivante :

1. Elaboration des propositions par une commission d'élus assistés par les chargés d'études
2. Examen de ces propositions par la commission municipale élargie aux représentants des administrations, qui les valide ou les amende selon les cas.

Cette méthode a été appliquée pour le bourg du Juc'h, comme pour la partie rurale de la commune.

## 2.2 Le bourg du Juc'h

Le périmètre de la zone constructible se répartit donc de manière homogène autour du noyau initial du bourg du Juc'h. Cette urbanisation devrait permettre de « l'étoffer ». La réalisation d'un schéma de développement (à la page suivante) a permis de les définir avec plus de précisions.

L'ensemble des réflexions de la commission a conduit à l'élaboration d'un schéma de développement qui intègre l'ensemble des problématiques identifiées :

- Développement de l'urbanisation en continuité du pôle principal d'urbanisation,
- De nouvelles voies seront à créer pour permettre la desserte des nouveaux secteurs constructibles. Le schéma de développement propose quelques tracés indicatifs,
- Absence de sièges d'exploitation agricoles actifs à proximité immédiate du bourg. Son extension ne sera donc pas préjudiciable directement à l'activité agricole.
- Présence de zones humides dans et à la périphérie du bourg

Le schéma de développement a donc intégré ces contraintes et prévoit les orientations suivantes :

- Maintien en zone constructible des terrains situés dans la continuité immédiate des constructions existantes,
- Constitution de réserves foncières pour le développement futur de l'urbanisation et également des terrains pour permettre la réalisation d'opérations d'initiative communale.

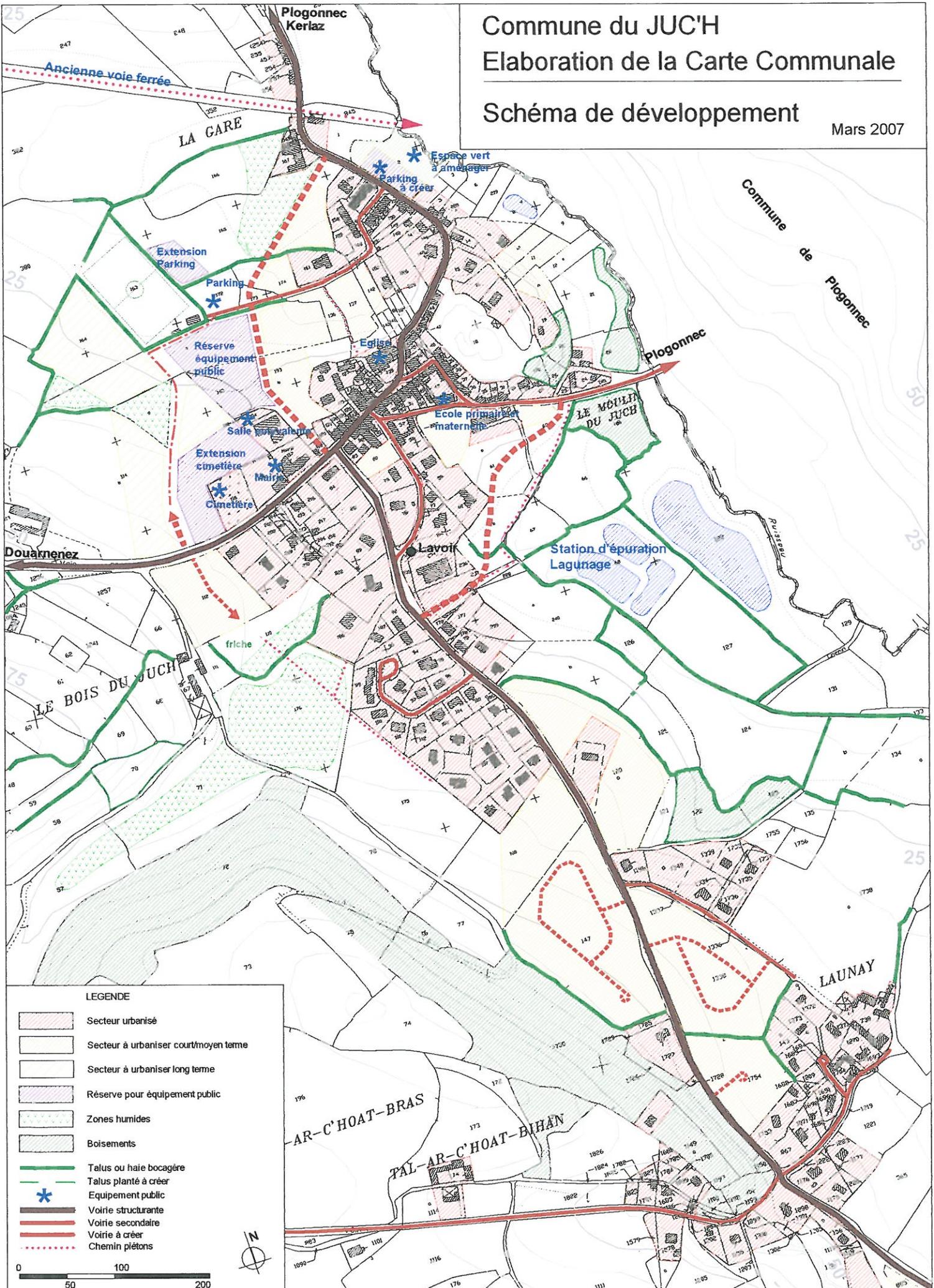
Lorsque la limite entre les deux zones ne correspond pas physiquement à une limite "naturelle" (voie ou talus), il est prévu au schéma de développement et à titre de recommandation, d'édifier un nouveau talus planté, de manière à faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

# Commune du JUC'H

## Elaboration de la Carte Communale

### Schéma de développement

Mars 2007



#### LEGENDE

- Secteur urbanisé
- Secteur à urbaniser court/moyen terme
- Secteur à urbaniser long terme
- Réserve pour équipement public
- Zones humides
- Boisements
- Talus ou haie bocagère
- Talus planté à créer
- Equipement public
- Voirie structurante
- Voirie secondaire
- Voirie à créer
- Chemin piétons



0 100 200

Les principales réserves foncières proposées par la commission municipale reprennent dans les grandes lignes les orientations qui avaient été arrêtés lors de la définition du plan cadre.

Au Nord de l'église, les terrains constructibles situés en contrebas se prêtent à recevoir des nouvelles constructions. La desserte des terrains est déjà faite puisqu'il s'agit de la voie d'accès au terrain des sports.

Les autres terrains proposés à la construction nécessiteront quelques aménagements supplémentaires. Il s'agira de réaliser (à l'image du schéma de développement) de nouvelles voies de desserte. La première à réaliser partirait de la route principale du bourg au niveau de la mairie, pour descendre sur les installations sportives. De cette façon, de nouvelles possibilités seraient créées pour urbaniser les terrains de part et d'autre. Le terrain situé à l'Est serait approprié pour recevoir des équipements publics. Cette voie pourrait être prolongée pour rejoindre le lieu dit "la gare" et ouvrir d'autres possibilités de construction.

A plus long terme, davantage à l'Ouest, une deuxième voie pourrait être construite au niveau de l'actuel cimetière pour rejoindre l'arrière du terrain de football. Une partie des terrains devront être réservés pour l'extension du cimetière.

Au niveau du hameau Bois du Juc'h, à l'Ouest du bourg, les parcelles 112 et 110 pourraient être urbanisés assez rapidement dans le cadre de la réalisation d'une voirie de desserte à partir de la route principale. Un chemin piétonnier pourrait être habilement créé pour rejoindre l'arrière des deux derniers lotissements communaux.

La création d'une voie nouvelle entre la route de Launay et la route de Plogonnec pourrait être envisagé pour faciliter les conditions de circulation près de l'école où la voirie est assez étroite.

Il existe également au cœur du bourg, des dents creuses (parcelle 80) ou des possibilités d'extension (parcelles 10 et 11 au Nord du château) qui permettraient la création de logements dans un délai assez rapide étant donné la présence de tous les réseaux à proximité immédiate. La parcelle 80 par sa situation au cœur du bourg pourrait éventuellement comprendre un local pour permettre l'accueil d'un petit commerce.

Suite à la réunion du 16 janvier avec les services de l'Équipement, il a été décidé de retirer de la zone constructible la parcelle 110 qui présentait un caractère hygromorphe trop marqué. De même l'arrière de la parcelle n°256 au Nord du bourg a été déclassé.

Les possibilités d'extension de l'urbanisation au Sud du bourg se feraient sur des parcelles agricoles. Elles pourront être urbanisées après la mise en place d'un schéma d'aménagement cohérent de l'ensemble de la parcelle. Le schéma de développement de la page précédente propose une solution de desserte, d'autres propositions peuvent être faites.

## 2.3 La zone rurale

Le choix, par la commission municipale chargée de l'élaboration de la carte communale, des hameaux en secteur rural pouvant être développés, a été effectué sur la base de critères objectifs :

- existence d'un hameau déjà constitué
- impact faible sur l'environnement naturel
- impact faible sur l'activité agricole
- présence d'un niveau de viabilisation suffisant ou pouvant être aisément renforcé
- disponibilité foncière

Ces considérations sont restées constamment à l'esprit de la commission municipale notamment devant les sollicitations de la population.

La volonté est de maintenir des habitants en zone rurale, en s'appuyant pour une large part sur les possibilités offertes (là où il n'y a pas de gêne pour les sièges d'exploitation agricole), et sur une demande de la part de nouveaux résidents, à la recherche de maisons anciennes à rénover.

La commune du Juc'h a souhaité limiter les opportunités de constructions d'habitations nouvelles en milieu rural dans sa carte communale. Les propositions de secteurs constructibles reprennent ou viennent en complément des dispositions qui avaient été retenues. Les secteurs concernés sont :

### ➤ Croaz Kerloc'h

Ce zonage s'inscrit dans le prolongement du hameau intercommunal de Croaz Kerloc'h (il existe quelques constructions sur Douarnenez) et aurait pu permettre la réalisation de quelques constructions supplémentaires notamment sur la parcelle n°19a. Toutefois, suite à la réunion du 16 janvier 2008 avec les services de l'Etat, il a décidé de la retirer puisqu'il s'agit d'un secteur rural et assez éloigné du bourg.

### ➤ Kerizore Huella

Ce hameau pourrait constituer la principale opportunité pour offrir la possibilité de création de nouvelles constructions en dehors du bourg. La parcelle n°1829 pourrait ainsi permettre la création de nouveaux logements.

### ➤ Keramenez

Il s'agit d'un zonage qui existait dans le précédent document d'urbanisme, il permet la construction de quelques maisons dans une dent creuse.

### ➤ Stalas

Le zonage retenu reprend aussi les dispositions de l'ancien plan cadre. Le sous dimensionnement de la voie d'accès et des réseaux (eau, électricité) ne permet pas d'octroyer davantage de terrains constructibles au risque d'engager d'importants investissements par la commune.

➤ Lannivit

La commission municipale avait proposé la réalisation d'un secteur réservé pour la création d'une zone d'activités au Nord du hameau de Lannivit à l'Est de la commune à proximité de la RD 765. Il devait avoir pour vocation d'accueillir de nouvelles entreprises artisanales.

Suite à l'enquête publique, et à la réserve du commissaire enquêteur conditionnant son avis favorable à la suppression de cette zone d'activités, celle-ci a été retirée du projet communal.

## 2.4 Estimation des surfaces constructibles

Le besoin en terrains a été calculé sur la base d'un logement pour 800 m<sup>2</sup> et d'une prise en compte de la surface nécessaire pour la voirie et les réseaux. Les estimations en matière de nouveaux logements pour l'ensemble de la commune avoisineraient les 120 constructions. Sur le rythme théorique d'une douzaine de nouvelles habitations par an pendant 10 ans, on se rapproche des chiffres actuels de la construction ( environ 8 par an ces des quatre dernières années).

L'offre prévue par la carte communale excède quelque peu ces besoins, mais elle prend en compte les facteurs suivants :

- Phasage
- Répartition de l'offre foncière
- Rétention

L'ensemble de ces surfaces constructibles proposées par la carte communale ne seront bien entendu pas toutes urbanisées et urbanisables en même temps. La carte communale doit permettre de répartir l'offre foncière sur un plus grand nombre de propriétaires et contribuer à modérer le prix du foncier. Enfin, il n'est pas assuré que les terrains prévus pour une urbanisation, même bien situés et proches du centre bourg, soient effectivement mis en vente par leurs propriétaires (phénomène de rétention).

Parallèlement à l'élaboration de la carte communale, une étude de zonage d'assainissement a été réalisée. Elle a permis de s'assurer que tous les secteurs retenus comme constructibles dans le projet de carte communale présentent une aptitude correcte pour être assainis avec des dispositifs individuels ou d'être reliés au système collectif de traitement.

## 3 La prise en compte de l'environnement et le respect des contraintes supra communales

---

### 3.1 Prise en compte de l'environnement

La carte communale du Juc'h, en limitant l'extension de ses zones constructibles aux besoins de la commune en surfaces à réserver au développement de l'urbanisation et en les concentrant autour des principaux pôles d'urbanisation constitués, marque une volonté de ne pas rompre les équilibres existants entre les zones habitées et l'espace agricole et naturel.

Il est de l'intérêt de la commune de préserver autant que possible son cadre environnemental naturel qui constitue un atout à faire valoir pour attirer une population nouvelle, et de préserver l'activité agricole, qui reste un des principaux piliers économiques de la commune.

### 3.2 Textes législatifs et réglementaires

#### ➤ La loi sur l'eau

La commune du Juc'h est alimentée en eau potable par le réseau d'eau potable de distribution de Douarnenez. Le périmètre de protection de captage de Keratry est en cours de redéfinition.

Dans le domaine de l'assainissement, une étude de zonage a été réalisée par le bureau d'études Antea en avril 1997, pour s'assurer notamment de la capacité des terrains en matière d'assainissement autonome et du périmètre d'assainissement collectif. La commune dispose depuis maintenant quelques années d'une station de lagunage qui permet de traiter les effluents de la majeure partie des constructions du bourg.

La capacité de cet équipement permettra de raccorder et de traiter les nouvelles constructions prévues. La mise en place d'un système d'oxygénation de la station de lagunage permettrait de doubler sa capacité.

Cette étude a été complétée en 2007 par un bureau d'études spécialisé en assainissement (extraits annexés au présent document).

#### ➤ Sites archéologiques

Les sites archéologiques recensés sur la commune par le service régional de l'archéologie sont décrits plus haut et leur protection a été prise en compte dans la définition des secteurs constructibles.

### 3.3 Les documents supra communaux

- La loi S.R.U. prévoit, afin de renforcer la cohérence des politiques urbaines territoriales, la mise en œuvre de Schémas de Cohérence Territoriale (S.Co.T.).

Ces schémas devront fixer, au niveau de l'ensemble de leur périmètre, les orientations générales de l'aménagement de l'espace, en particulier l'équilibre à maintenir entre zones à urbaniser et zones naturelles ou agricoles et forestières ; ils devront également fixer les objectifs en matière d'équilibre de l'habitat, de mixité sociale, de transports en commun ou encore d'équipements commerciaux ou économiques. Ils définiront les espaces naturels ou urbains dont la protection présente une importance intercommunale.

La commune du Juc'h a intégré, par l'intermédiaire de la communauté de communes du Pays de Douarnenez Cap Sizun, le SIOCA (Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement). Ce syndicat intercommunautaire est en charge de l'élaboration d'un SCOT (Schéma de COhérence Territoriale) qui couvre les territoires des communautés de communes du Cap Sizun, du Pays de Douarnenez, du Pays Bigouden Sud et du Haut Pays Bigouden.

Lorsque ce document aura été réalisé puis approuvé, la compatibilité entre ce document et la carte communale du Juc'h devra être vérifiée. En cas de non-compatibilité, cela pourrait entraîner à l'avenir la révision de la carte communale.

- Enfin, la carte communale du Juc'h doit être compatible avec les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Loire Bretagne (SDAGE), en application de l'article L 124.2 du code de l'urbanisme.

Ces orientations sont exprimées dans les 7 objectifs suivants :

- *gagner la bataille de l'alimentation en eau potable (à la fois faire face à la pénurie en période sèche et lutter contre de nouvelles formes de pollution telles que les nitrates ou les pesticides).*
- *poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface (et notamment lutter contre des formes de pollution pernicieuse comme l'eutrophisation)*
- *retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer (assurer un débit minimal, respecter les dynamiques naturelles des cours d'eau et mieux gérer leurs abords, assurer le retour des poissons migrateurs),*
- *sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,*
- *préserver et restaurer les écosystèmes littoraux (en accroissant l'action de lutte contre la pollution pour restaurer l'ensemble des usages naturels du littoral, au premier rang desquels figurent la pêche à pied et la baignade),*
- *réussir la concertation, notamment avec l'agriculture (pour parvenir à une limitation des rejets polluants des élevages, à une connaissance des prélèvements d'eau pour l'irrigation, à une réduction des pollutions dues aux modes de culture ...),*
- *savoir mieux vivre avec les crues (il s'agit de réduire et de limiter leurs dommages et non de les supprimer).*

A la lecture de ce qui précède, aucune disposition de la carte communale du Juc'h ne semble en contradiction avec le contenu du SDAGE.

- Ce SDAGE peut être décliné au niveau d'un bassin versant, par la création d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Aucune procédure de ce type n'est pour l'instant à l'étude sur la commune.

## Annexes

Les pages suivantes sont extraites d'un rapport établis par des bureaux d'études spécialisés en matière d'assainissement. Elles sont destinées à illustrer la cohérence entre les zones constructibles prévues par la carte communale et leur aptitude à l'assainissement individuel.

Eléments extraits de :

- Etude de zonage d'assainissement , Bureau d'études Antea, Avril 1997
- Compléments, bureau d'études en assainissement Aquaterra, Mai 2007