



PLUiH

Plan Local

D'Urbanisme

Intercommunal

Valant Programme

Local de l'habitat

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Dossier de mise à disposition du public

**Avis des personnes publiques
associées**

**Communauté de Communes
Presqu'île de Crozon Aulne Maritime**
Finistère



**PRÉFET
DU FINISTÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de la coordination des politiques
publiques et de l'appui territorial**
Bureau de la coordination

Le Préfet

Quimper, le **15 OCT. 2021**

Affaire suivie par : M. Romain GOURLAOUEN
Tél : 02.98.76.27.81

Mél : romain.gourlaouen@finistere.gouv.fr

LE PREFET

à

M. le Président de la Communauté de communes
Presqu'île de Crozon – Aulne maritime

Service urbanisme et habitat

OBJET : Avis sur la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUiH) – Notification aux PPA

Par courriel en date du 22 juillet 2021, vous m'avez transmis pour avis le dossier de modification simplifiée n°1 de votre PLUiH.

Après examen de ce projet par les services de la DDTM, je souhaite vous faire part des observations suivantes :

A) Il conviendrait d'apporter certaines clarifications et/ou justifications sur les points suivants :

Le point MS-2 concerne la modification de l'article 5 « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » de la zone NS et non l'article 2 usage et affectations des sols et types d'activités zones A2020 et N ».

Le paragraphe MS-3 relatif à la correction de l'article 4 « volumétrie et implantation des constructions » est incomplet, car il ne présente pas les nouveaux schémas à intégrer dans le règlement. Il n'est donc pas possible d'émettre un avis sur ce point.

La modification MS-13 prévoit la suppression d'un emplacement réservé sur la commune du Faou, prévu pour la création d'un poste de relevage des eaux usées au sein de la zone d'activités de Quiella. Il conviendra de justifier que la non-réalisation de cet ouvrage prévu lors de l'élaboration du PLUiH ne remettra pas en cause la bonne gestion des eaux usées du secteur.

Les modifications MS n°15, 19 et 20 prévoient un reclassement de zones réservées aux services et équipements pour de l'habitat (Uhd). Ces secteurs s'inscrivent dans un objectif de renouvellement urbain. Le PLUiH devra pour ces projets justifier d'une densité minimale de 18 logements par hectare conformément au SCoT. En cohérence avec les objectifs du PADD, ces densités pourraient être même supérieures. Le document pourrait être utilement complété par une OAP « renouvellement urbain » sur ces secteurs afin de garantir les objectifs de densité.

B) Ce projet soulève les deux interrogations de fond suivantes :

B.1) Les modifications 16 et 18 permettent le classement d'une partie de la zone d'activité économique de Penandreff et d'une zone US (à vocation d'équipements d'intérêt collectif et à vocation de services) à Quiélla au Faou en zone économique qualifiée de polarité commerciale périphérique.

La requalification des secteurs à Penandreff sur Crozon (3,8 ha) et à Quiélla au Faou (1 800 m²) en zone Uec a pour objectif le développement de zones commerciales en périphérie des agglomérations. Le document n'apporte aucun argument permettant de justifier de l'extension de ces zones commerciales notamment par rapport aux besoins communautaires et aux disponibilités foncières existantes sur le territoire (friches urbaines, etc.). De plus, aucun élément n'est apporté pour garantir l'intégration paysagère et la mise en valeur de ces secteurs situés en entrée de villes de Crozon et du Faou. Par ailleurs, il est rappelé que le SCoT de Brest interdit le développement du commerce autour « des axes routiers, des échangeurs ou des ronds-points afin d'éviter des implantations motivées par le captage des flux ».

Surtout, il convient de rappeler que les communes de Crozon et Le Faou, avec la commune de Pont de Buis, ont signé une convention « Petites Villes de demain » avec l'État, le 28 mars 2021. Cette convention doit déboucher sur la mise en place d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Or Les objectifs de l'ORT sont la revitalisation des centres-villes au travers d'actions sur l'habitat, les espaces publics, les équipements publics et aussi les commerces. Ces modifications visant à l'extension de zones commerciales en dehors des centralités apparaissent donc peu compatibles avec les démarches de la future ORT.

B.2) Sur le plan de la procédure suivie, la collectivité doit pouvoir justifier que le changement d'affectation de six secteurs urbains soit environ 6,3 ha ne contribuent pas à majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, dans une zone donnée, au regard de l'ensemble des règles du PLUiH (emprise au sol, hauteur, reculs d'implantation voire des espaces verts, stationnement, servitudes, etc.). Dans le cas contraire, au regard de l'article L.153.36 du code de l'urbanisme, c'est la modification de droit commun nécessitant une enquête publique qui s'imposerait.

Je vous signale enfin que, conformément à l'article L152-12 du code de l'urbanisme, la modification (MS-6) relative à l'article 4 « volumétrie et implantation des constructions » en zones A2020 et N devra faire l'objet d'une consultation de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général



Christophe MARX

Copie : DDTM et DCL



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Décision de la Mission régionale
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne,
après examen au cas par cas,
sur la modification simplifiée n°1 du PLUi-H
de la communauté de communes
de la Presqu'île de Crozon – Aulne maritime (29)**

N° : 2021-009147

Décision après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne ;

Vu la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 et suivants ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 portant approbation du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe, notamment son article 8 ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de Bretagne adopté le 24 septembre 2020 ;

Vu l'arrêté du 11 août 2020 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision du 2 février 2021 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n° 2021-009147 relative à la modification simplifiée n°1 du PLUi-H de la communauté de communes Presqu'île de Crozon – Aulne maritime (29), reçue de la communauté de communes de Presqu'île de Crozon – Aulne maritime le 22 juillet 2021 ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 16 août 2021 ;

Vu la consultation des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne faite par son président le 15 septembre 2021 ;

Considérant que les critères fixés à l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE, dont il doit être tenu compte pour déterminer si les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, portent sur leurs caractéristiques, celles de leurs incidences et les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée ;

Considérant que la Communauté de communes Presqu'île de Crozon – Aulne maritime (CCPCAM) a déposé simultanément une demande d'examen au cas par cas pour une mise en compatibilité n°2021-009146 concernant l'ouverture à l'urbanisme d'une parcelle de 0,7 ha environ à l'entrée est de l'agglomération de Crozon pour l'implantation d'un nouveau centre de secours ;

Considérant les caractéristiques du projet portant sur la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de la CCPCAM qui vise à :

- modifier, sur le site du centre nautique et de la capitainerie du port de Morgat à Crozon, 0,17 ha de zone naturelle protégée (N) en zone d'activités portuaires, nautique et de plaisance (UEp) ;

- modifier, sur le secteur de Penandreff à Crozon compris entre les entrées est et nord-est de l'agglomération, une zone économique mixte (UE) de 3,83 ha en zone de polarité commerciale périphérique ;
- modifier sur le secteur de la zone d'activités de Quiella au Faou, 0,18 ha de zone d'équipements publics (US) en zone de polarité commerciale périphérique (UEc) ;
- modifier sur plusieurs parcelles en bordure de la rue de Poulpatré à Crozon, une zone d'habitat et activités compatibles (UHc) de 0,50 ha en zone à vocation touristique pour permettre d'y aménager une aire de service de camping-cars ;
- modifier, sur le site de l'ancienne gendarmerie à Telgruc-sur-Mer, 0,50 ha de zone dédiée aux équipements publics (US) en zone d'habitat et activités compatibles (UHc) pour permettre l'implantation de fonctions urbaines mixtes en cœur de bourg ;
- modifier, sur 4 parcelles en arrière de la route de Châteaulin au Faou, 0,18 ha de zone dédiée aux équipements publics (US) en zone d'habitat et activités compatibles (UHd) pour permettre l'implantation de fonctions urbaines mixtes en cœur de bourg ;
- modifier, sur le site de l'ancien collège public à Camaret-sur-Mer, 1,17 ha de zone dédiée aux équipements publics (US) en zone d'habitat et activités compatibles (UHc) pour permettre l'implantation de fonctions urbaines mixtes en cœur de bourg ;
- autoriser sous conditions l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics au sein des zones à vocation touristique (UL, 1AUL et 2AUL), et les activités de commerce de gros/ restauration et d'artisanat/ commerce de détail au sein des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation économique en zones naturelles (NE) ;
- déplacer l'emplacement réservé (ER) n°2 de Rosnoën, et supprimer les ER n°8 du Faou et n°2 de Rosnoën consécutivement à la modification des projets d'aménagement ;
- faire évoluer le règlement littéral en modifiant ou précisant certaines règles (correction d'erreur matérielle sur affouillements et exhaussement en zone agricole et naturelle, ajout de définition pour les combles et sous-sols, reformulations diverses à droit constant) ;

Considérant les caractéristiques du territoire de la CCPCAM :

- abritant une population de 22 841 habitants (INSEE 2021) multipliée par 3 à 4 en période estivale, dont le PLUi-H a été approuvé le 17 février 2020 ;
- regroupant 10 communes littorales, et présentant trois façades littorales sur la rade de Brest et l'Aulne maritime, la mer d'Iroise et la baie de Dournenez ;
- compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Brest dont la modification a été approuvée le 19 novembre 2019, et dont le document d'orientation et d'objectif (DOO) identifie Crozon comme pôle structurant et Le Faou comme pôle intermédiaire, définit les zones d'activités (ZA) de Penandreff à Crozon et de Quiella au Faou comme pôles commerciaux périphériques (axe 1.3.3) et le port de Morgat à Crozon comme espace économique structurant en zone portuaire (axe 2.4) ;
- membre du parc naturel régional d'Armorique (PNRA) ;
- concerné par plusieurs sites classés et inscrits, dont le site classé du Cap de la Chèvre encadrant pour partie le port de Morgat à Crozon ;

- concerné par de nombreux sites patrimoniaux naturels, dont le site Natura 2000 de la presqu'île de Crozon (port de Morgat à Crozon) et la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1 de la rivière du Faou (enchâssant la ZA de Quiella) ;

Considérant que le reclassement d'une surface limitée de la zone N du port de Morgat à Crozon en UEp, n'est pas de nature à entraîner de conséquences notables sur l'environnement compte tenu de la nature très anthropisée et imperméabilisée du site concerné qui se limite strictement à la zone bâtie existante, non comprise dans le site classé et le site Natura 2000 attenants ;

Considérant que le projet d'extension de la polarité commerciale périphérique sur l'ensemble de la ZA de Penandreff située à l'est du boulevard Mendès France à Crozon ne change pas significativement la destination de cette zone et sa vocation urbaine, indépendamment de l'aménagement récent sur 20 % de sa surface d'une grande surface alimentaire, non conforme au zonage actuel ;

Considérant que le dit projet d'extension de la zone UEc n'impactera pas de milieux naturels remarquables ou présentant une sensibilité environnementale particulière, notamment de zones humides et la trame verte et bleue (TVB), et ne sera pas de nature à modifier sensiblement la perception paysagère du front bâti situé à l'est de l'agglomération du bourg, quasi intégralement masqué par des haies et espaces boisés ;

Considérant que le reclassement d'une surface limitée de la zone UHc en zone UL au sud du boulevard de Poulpatré à Crozon, au sein de l'agglomération, pour permettre l'aménagement d'une aire de service de camping-cars (déjà réalisée, en fait) n'est pas susceptible d'entraîner d'incidence notable sur l'environnement, compte tenu de sa dimension modeste (22 emplacements), de la prise en compte des dispositions de l'OAP thématique du PLUi relative à la biodiversité en milieu urbain (imperméabilisation et gestion des eaux pluviales, conservation d'éléments naturels présents, limitation de l'éclairage), et de l'absence de zones humides ou de milieux naturels remarquables identifiés dans le PLUi ;

Considérant que le projet d'extension d'une surface limitée de la polarité commerciale périphérique sur la ZA de Quiella au Faou sur un espace urbain dédié aux équipements publics n'est pas de nature à modifier sensiblement son impact sur l'environnement, compte tenu des éléments de cadrage du permis d'aménager prévoyant la protection des haies périmétrales et l'instauration d'une bande d'inconstructibilité de 10 m en limite des talus bocagers, et de l'absence de sensibilité environnementale particulière sur le reste de la parcelle en matière d'habitats naturels, de biodiversité, de continuités écologiques et de zones humides ;

Considérant que le reclassement en UH de surfaces limitées de zones US à Telgruc-sur-Mer, Le Faou et Camaret-sur-Mer n'aura pas de conséquences notables sur l'environnement compte tenu de la nature anthropisée et très imperméabilisée de la plupart des parcelles concernées (ancienne gendarmerie, zone de dépôts et partie de jardins et ancien collège) ;

Considérant que la possibilité d'introduire certaines nouvelles activités dans des zones à vocation touristique et dans des STECAL à vocation économique au sein des zones naturelles est suffisamment encadrée par les modalités spécifiques du règlement littéral pour ne pas entraîner d'incidences significatives sur l'environnement, notamment en matière de déplacements, de paysages et qualité architecturale et d'artificialisation des sols ;

Considérant le caractère mineur des autres évolutions envisagées, du point de vue de leurs incidences sur l'environnement ;

Considérant que la nature et la situation des modifications réglementaires envisagées permettent de considérer qu'elles n'ont pas d'incidence sur le projet proposé par la mise en compatibilité et qu'elles peuvent être analysées séparément de l'autre évolution du PLUi ;

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification simplifiée n°1 du PLUi-H de Communauté de communes Presqu'île de Crozon – Aulne maritime (29) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Décide :

Article 1^{er}

En application des dispositions du livre I^{er}, titre préliminaire, chapitre IV du code de l'urbanisme, la modification simplifiée n°1 du PLUi-H de Communauté de communes Presqu'île de Crozon – Aulne maritime (29) n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

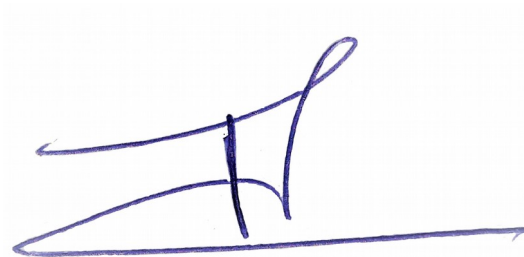
Une nouvelle demande d'examen au cas par cas est exigible si le projet de Procédure de modification simplifiée n°1 du PLUi-H de Communauté de communes Presqu'île de Crozon – Aulne maritime (29), postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier de participation du public.

Fait à Rennes, le 17 septembre 2021

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale
de Bretagne



Philippe Viroulaud

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Madame la présidente de la Mission régionale d'autorité environnementale Bretagne
DREAL / CoPrEv
Bâtiment l'Armorique
10 rue Maurice Fabre
CS 96515
35065 Rennes cedex

Le recours contentieux doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Rennes
Hôtel de Bizien
3 Contour de la Motte
CS 44416
35044 Rennes cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site www.telerecours.fr

Quimper, le 16 Septembre 2021



Communauté des communes Presqu'île de
Crozon Aulne Maritime

Monsieur Le Président

ZA de Kerdanvez

29 160 CROZON

24, route de Cuzon
29000 QUIMPER
Tél. 02 98 52 49 00
Fax 02 98 52 49 67

Email : quimper@quimper.chambagri.fr

Madame le Maire,

Par courriel du 22 juillet 2021, vous avez souhaité nous associer à la modification simplifiée de votre PLUi, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

A la lecture des différentes modifications, seules deux concernent directement les Zones A 2020 et N du PLUi (MS 1 et MS 6). Sur ces deux adaptations du règlement littéral, nous rejoignons votre analyse et les éléments de correction apportés.

Nous regrettons cependant, l'absence de correctif sur l'article A2 point 4 (p 281) des projets autorisés relatifs au stationnement de caravanes et de campings. La rédaction laissant place à une interprétation des droits qui peut être contraire aux objectifs de préservations de la zone A. Une nouvelle mouture de cet article au travers de cette procédure aurait été tout aussi périlleuse que les articles visés ci-dessus.

Concernant le changement d'affectation de zones citées en MS 16, nous relevons que ce changement traduit plus d'une régulation de construction récente que d'une mesure de planification.

Restant à votre disposition,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en l'expression de nos salutations distinguées.

Sophie JEZEQUEL

Elue référente territoire centre
Vice-présidente de la chambre
d'agriculture du Finistère

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siren 182 900 019

APE 911A

www.synagri.com