



PLUiH

Plan Local

D'Urbanisme

Intercommunal

Valant Programme

Local de l'habitat

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Dossier de mise à disposition du public

**Mémoire en réponse de la
collectivité aux avis des personnes
publiques associées**

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



Table des matières

TITRE I. AVIS DE LA PREFECTURE DU 15 OCTOBRE 2021	3
TITRE II. DECISION DE LA MRAE BRETAGNE DU 17 SEPTEMBRE 2021	6
TITRE III. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU 16 SEPTEMBRE 2021	7



Titre I. AVIS DE LA PREFECTURE DU 15 OCTOBRE 2021

Objet	Pièces du PLUiH	Observations émises	Éléments de réponses apportés par la CCPCAM : modifications et compléments proposés à l'approbation
CLARIFICATIONS ET/OU JUSTIFICATIONS			
MS-2	Règlement écrit	Ce point 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 » en zones A2020 et N.	Ce point sera corrigé en vue de l'approbation de la modification simplifiée du PLUiH.
MS-3	Règlement écrit	La correction de l'article 4 « volumétrie et implantation des constructions » est incomplète – manque le nouveau schéma	Le schéma illustratif est actuellement en cours de finalisation par notre prestataire. Il sera inséré dans le dossier en vue de l'approbation de la modification simplifiée du PLUiH.
MS -13	Règlement graphique	Il conviendra de justifier que la non réalisation de cet ouvrage (poste de relevage des eaux usées – le Faou) ne remettra pas en cause la bonne gestion des eaux usées du secteur.	La commune du Faou (collectivité compétente en matière d'assainissement) et le service assainissement de la CCPCAM estiment que cette intention traduite par un emplacement réservé n'est plus d'actualité aujourd'hui, compte tenu des nouvelles orientations définies par la collectivité.
MS-15,19 et 20	Règlement graphique	Le document pourrait utilement être complété par une OAP « renouvellement urbain » sur ces secteurs (reclassement de zones réservées aux services et équipements pour de l'habitat) afin de garantir les objectifs de densité.	<p>Le PLUiH comporte déjà plusieurs pièces qui expriment, en cohérence avec le PADD, des objectifs de densité en matière d'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « habitat » fixe un objectif de densité résidentielle : 19 logts/ha pour les communes pôles, 16,5 logts/ha pour les villages et autres agglomérations des communes pôles ainsi que les agglomérations des communes hors pôles. - Le programme d'orientations et d'actions (POA) déploie une action « 3.2 : favoriser la qualité des opérations d'habitat » dans laquelle les densités sont définies selon l'armature urbaine. <p>Aussi, la CCPCAM estime que ces dispositifs apparaissent suffisants pour assurer une densification des espaces urbanisés. De ce fait, il n'est pas envisagé d'élaborer une OAP « renouvellement urbain ».</p>



Objet	Pièces du PLUiH	Observations émises	Éléments de réponses apportés par la CCPCAM : modifications et compléments proposés à l'approbation
INTERROGATIONS DE FOND			
<p>MS-16 et 18</p>	<p>Règlement graphique</p>	<p>La requalification des secteurs de Penandreff sur Crozon et de Quiella au Faou en zone UEc a pour objectif le développement de zones commerciales en périphérie des agglomérations.</p> <p>Le document n'apporte aucun argument permettant de justifier de l'extension de ces zones commerciales.</p> <p>Il convient de rappeler que les communes de Crozon et de le Faou, avec la commune de Pont-de-Buis-Lès-Quimerc'h, ont signé une convention « Petites villes de demain » avec l'Etat.</p> <p>Cette convention doit déboucher sur la mise en place d'une Opération de revitalisation du Territoire(...) .</p> <p>Ces modifications visant à l'extension de zones commerciales en dehors des centralités apparaissent donc peu compatibles avec les démarches de la future ORT.</p>	<p>- Secteur de Quiella au Faou :</p> <p>Le secteur concerné (environ 1 800 m²) par la présente modification du PLUiH est actuellement classé en zone US (zone urbanisé à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif).</p> <p>La parcelle F 884 est ainsi déjà pour grande partie (4 569 m² sur 6 396 m², soit environ 70% de la surface totale) classée en zone UEc (zone urbaine à vocation d'activités économiques qualifiée de polarité commerciale périphérique) au PLUiH.</p> <p>Un permis d'aménager a été délivré par le Maire du Faou le 18 février 2019, sur la base des règles d'urbanisme applicables à cette date(soit au regard du PLU de la commune du Faou). Cette autorisation d'urbanisme (toujours en cours de validité) consiste en la réalisation de trois lots destinés aux activités tertiaires et artisanales.</p> <p>La présente modification simplifiée consiste uniquement à régulariser la situation et permettre une utilisation optimale du foncier existant à vocation d'activités économiques.</p> <p>- Secteur de Penandreff à Crozon :</p> <p>Le secteur de Penandreff est identifié dans le SCoT du pays de Brest en tant que polarité commerciale périphérique.</p> <p>Le secteur concerné par la présente modification du PLUiH s'inscrit dans la continuité immédiate d'une zone de près de 12 hectares déjà classée en UEc (zone urbaine à vocation d'activités économiques qualifiée de polarité commerciale périphérique).</p>



Objet	Pièces du PLUIH	Observations émises	Éléments de réponses apportés par la CCPCAM : modifications et compléments proposés à l'approbation
			<p>D'un point de vue réglementaire, ce changement d'affectation ne porte pas atteinte aux orientations du PADD et respecte le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.</p> <p>Par rapport au dispositif « Petites villes de demain » et aux enjeux identifiés sur la centralité de Crozon, la pertinence de ce changement d'affectation sera requestionnée et ce avant de soumettre le projet de modification simplifiée au Conseil communautaire.</p>
<p>MS-15,16,17,18,19 et 20</p>	<p>Règlement graphique</p>	<p>La collectivité doit pouvoir justifier que le changement d'affectation de six secteurs ne contribuent pas à majorer de plus de 20% les possibilités de construction.</p>	<p>La CCPCAM estime que les ajustements graphiques consistant à changer l'affectation de 6 secteurs s'inscrivent dans le champ d'application de la modification simplifiée.</p> <p>En effet, il ressort de l'analyse comparative de ces 6 changements d'affectation de zonage que, compte tenu des règles applicables en matière de possibilité de construction (principalement l'emprise au sol et la hauteur maximale des constructions), ces évolutions s'inscrivent bien en deçà de la limite de 20% fixée par le code de l'urbanisme.</p> <p>La notice de présentation soumise à l'approbation détaillera cette analyse.</p>
<p>MS- 6</p>	<p>Règlement écrit</p>	<p>La modification relative à l'article 4 en zone A2020 et N devra faire l'objet d'une consultation de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)</p>	<p>Par rapport à l'observation formulée par l'Etat, la CCPCAM estime que la saisine de la CDPENAF n'apparaît pas nécessaire dans la mesure où la modification du règlement littéral porte uniquement sur une reformulation de la règle (zones A2020 et N) de manière à la rendre plus compréhensible.</p> <p>Il n'y a pas donc lieu de saisir la CDPENAF.</p>



Titre II. DECISION DE LA MRAE BRETAGNE DU 17 SEPTEMBRE 2021

Objet	Décision émise	Éléments de réponses apportés par la CCPCAM : modifications et compléments proposés à l’approbation
<p>ensemble des objets</p>	<p>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 (CCPCAM) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine (...).</p> <p>Décide (...) que la modification simplifiée n°1 du PLUiH de la CCPCAM n'est pas soumise à évaluation environnementale.</p>	<p>- RAS</p>



Titre III. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU 16 SEPTEMBRE 2021

Objet	Pièces du PLUiH	Observations émises	Éléments de réponses apportés par la CCPCAM : modifications et compléments proposés à l'approbation
MS1 à MS 6	Règlement écrit	Nous rejoignons votre analyse et les éléments de correction apportés.	RAS
-	Règlement écrit	Nous regrettons l'absence de correctif sur l'article A2 point 4 des projets autorisés relatifs au stationnement de caravanes et de campings(...). Une nouvelle mouture de cet article au travers de cette procédure aurait été tout aussi prégnante que les articles visés ci-dessus.	<p>L'article 2 « usages et affectations des sols et types d'activités » relatif à la zone A2020 précise que sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « <i>Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé, durant 3 mois maximum, ainsi que sans temporalité sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes régulièrement édifiés où est implanté la construction constituant la résidence de l'utilisateur.</i> » <p>La CCPCAM est consciente que cette disposition peut engendrer des conflits d'usage au sein de la zone A2020, notamment en période estivale, et ce sur certains espaces agricoles littoraux de la frange Ouest de notre intercommunalité.</p> <p>Il s'agit d'un enjeu déjà identifié par la CCPCAM et qui doit faire l'objet d'un débat entre l'ensemble des acteurs concernés, dont la Chambre d'Agriculture.</p> <p>C'est pour cette raison que le sujet sera abordé dans le cadre de la modification de droit commun du PLUiH, procédure qui doit être lancée pour la fin de l'année 2021.</p>
MS-16	Règlement graphique	Nous relevons que ce changement traduit plus d'une régulation que de construction récente que d'une mesure de planification.	La CCPCAM partage cette observation portant sur le changement d'affectation de la zone UE vers UEc au niveau de Penandreff en Crozon.

