

Modification n°1 du PLUiH de la CCPCAM

Avis des communes sur le projet de modification n°1 du PLUiH de la CCPCAM – Tableau des réponses apportées par la CCPCAM

Commune	Avis des communes	Réponses de la CCPCAM
Argol	Pas d'avis reçu	
Camaret-sur-Mer	<p>1/ Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la rue de L'Iroise et remaniement des contours de la future zone 1AUH</p> <p>Sur l'OAP: l'espace vert tampon à créer serait à revoir. L'OAP suffit-elle à garantir que la parcelle AE 549, prévue comme accès nord-Ouest, ne sera pas bâtie, ou faut-il prévoir un emplacement réservé sur cette parcelle?</p>	<p>Une visite terrain a été organisée le 15/01/2024 sur cette zone 2AUH de l'Iroise. Certaines emprises foncières présentaient visuellement les caractéristiques des zones humides.</p> <p>C'est pourquoi, des investigations complémentaires ont été menées par l'EPAB (Etablissement public d'aménagement de la Baie de Douarnenez) pour délimiter précisément la zone humide.</p> <p>Le rapport ainsi que la cartographie relative aux zones humides figurent en tant que réponse apportée par la CCPCAM.</p> <p>La création d'un emplacement réservé au profit de la commune de Camaret-sur-Mer en vue de préserver l'accès ne paraît pas pertinent en l'absence d'un plan d'aménagement précis.</p>
	<p>2/ Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de la rue Pierre Merrien:</p> <p>Difficulté à mobiliser l'ensemble des propriétaires fonciers</p>	<p>La CCPCAM prend acte de cette nouvelle orientation potentielle et adaptera le zonage en conséquence.</p>
	<p>3/Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de Kerven Sud:</p> <p>Erreur sur le zonage d'assainissement collectif des eaux usées.</p> <p>Projet d'acquisition de cette parcelle en vue d'aménager 3 lots à bâtir plus un lot destiné à accueillir des habitats légers type Tiny house. Un sous-zonage avec un règlement l'autorisant est à prévoir.</p>	<p>Ce point au niveau de l'assainissement sera corrigé avant l'approbation de la modification n°1 du PLUiH. S'agissant de la possibilité d'implanter des structures de type Tiny House au sein de cette zone, le règlement écrit sera également adapté.</p> <p>Une proposition de règlement a été communiquée à la commune. Il vise à permettre l'implantation de l'habitat et de l'habitat démontable léger.</p>
	<p>4/ Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de Kermeur Nord :</p> <p>Demande de joindre à l'OAP les simulations</p>	<p>L'insertion de simulations ou plans trop précis dans l'OAP peut être préjudiciable en cas de modifications avant le dépôt de l'autorisation d'urbanisme.</p> <p>D'où la nécessité de ne pas être trop prescriptif à ce stade et de laisser une certaine souplesse au niveau de l'OAP.</p>

Commune	Avis des communes	Réponses de la CCPCAM
Camaret-sur-Mer	<p>5/ Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la rue de l'Armorique : vente de la propriété bâtie et foncier attenant</p>	La CCPCAM prend acte de cette nouvelle orientation.
	<p>6/ Ouvertures à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH du Château d'Eau : demande de suppression de l'élément paysager identifié au projet de PLUiH modifié.</p>	L'élément paysager identifié sur le règlement graphique du PLUiH sera retiré.
	<p>7/ Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de Garroé vers une zone 1AUL: Demande de réduction de la bande d'inconstructibilité en bordure de la zone humide (proposition de 5 m) et demande de définir des prescriptions architecturales.</p>	<p>Les investigations complémentaires en matière de zones humides menées par l'EPAB ont révélé la présence de zones humides au sein de cette zone. Aussi, il paraît nécessaire de ménager une bande inconstructible de 10 mètres vis-à-vis de la zone humide périphérique tout en déclassant les emprises foncières concernées par la zone humide au sein même de la zone de Garroé.</p>
	<p>8/ Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUE de Kéraudren : demande de suppression de l'élément paysager identifié au projet de PLUiH en partie centrale.</p>	L'élément paysager identifié sur le règlement graphique du PLUiH sera retiré.
	<p>9/ Changement d'affectation d'une zone US vers un zonage UHC et UL sur le site du centre Léo Lagrange</p>	Cette demande sera prise en compte avant l'approbation du PLUiH.
	<p>10/Extension du périmètre de centralité commerciale aux abords du port industriel et du sillon: demande d'intégration de la parcelle AD 57</p>	Cette demande sera prise en compte avant l'approbation de la modification n°1 du PLUiH.
Crozon	<p>Les estimations du nombre de logements paraissent surestimées sur certaines zones. La moyenne retenue de 19 logements par hectare ne pourra pas s'appliquer sur tous les secteurs.</p>	<p>La MRAe estime déjà que la densité fixée par le PLUiH n'est pas suffisante. Les secteurs sur lesquels la densité a été réhaussée (Koad Bihan, rue Graveran et Rue du Guesclin) ont fait l'objet d'études capacitaires démontrant la possibilité d'accueillir de l'habitat collectif dans un environnement bâti déjà dense.</p>
	<p>Il est souhaitable que l'ensemble de la zone 2AUH de la rue du Crénoc soit ouverte à l'urbanisation.</p>	<p>Cette zone 2AUH a déjà fait l'objet d'un agrandissement vers une zone 1AUH à l'issue de la phase de concertation préalable. L'ouverture à l'urbanisation de l'intégralité de la zone doit s'appuyer sur des intentions fortes des propriétaires et donner lieu à un schéma d'aménagement global.</p>

Commune	Avis des communes	Réponses de la CCPCAM
Crozon	Le déclassement d'une partie de la zone 2AUS de 1,82 ha du boulevard de Sligo au profit d'une zone N ne doit pas obérer la faisabilité d'un projet de nouveau cimetière paysager.	La zone 2AUS maintenue couvre une emprise foncière de 1,34 ha. Si cette surface ne se révélait pas suffisante (sur la base de l'étude d'aménagement du cimetière paysager), il pourrait être envisagé de mobiliser le foncier communal de la zone 2AUH voisine.
	A la demande de la Chambre d'Agriculture du Finistère, le stationnement des caravanes dans les zones A2020 sera désormais interdit. La commune va se trouver face à de nouvelles difficultés sur des terrains qui sont certes classés en zone agricole, mais qui ne portent aucun projet d'installation de nouvelles exploitations.	La CCPCAM prend acte de cette proposition qui sera examinée préalablement au lancement de la modification n°2 du PLUiH.
Landévennec	Délibération du CM du 21 décembre 2023	
Lanvéoc	Pas d'avis reçu	
Le Faou	Pas d'avis reçu	
Pont-de-Buis les Quimerc'h	La commune se donne l'opportunité de mettre en place une disposition réglementaire visant à encadrer les changements de destination des centralités (Pont-de-Buis et Quimerc'h) en favorisant le maintien des commerces.	Cette demande sera examinée avant l'approbation de la modification n°1 du PLUiH sur la base des justifications apportées par la commune.
Roscanvel	Pas d'avis reçu	
Rosnoën	Pas d'avis reçu	
Telgruc-sur-Mer	La commune entend porter un projet d'habitat léger démontable et permanent sur plusieurs parcelles communales dans le secteur de Dour An Abab (zonage UHd) au PLUiH afin de répondre aux besoins en logement à l'année et de s'inscrire dans une démarche environnementale soucieuse de la limitation de l'artificialisation des sols.	Le règlement écrit du PLUiH en vigueur tel qu'il est rédigé pour les zones à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat (UH et 1AUH) interdit "les résidences démontables". Afin de permettre la réalisation de cette opération (au même titre que celle engagée par la commune de Camaret-sur-Mer), il est proposé de définir un zonage spécifique accompagné d'un règlement précisant les conditions d'aménagement des constructions au sein de la zone (hauteur, aspect extérieur des constructions, clôtures, réseaux...)

Modification n°1 du PLUiH de la CCPCAM

Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Bretagne du 11 janvier 2024 sur le projet de modification n°1 du PLUiH de la CCPCAM – Réponses apportées par la CCPCAM

Remarques et observations de la MRAe	Réponses de la CCPCAM
<p>Synthèse de l'avis :</p> <p><i>L'Ae recommande, afin d'améliorer le projet et l'évaluation qui en est présentée, de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Renforcer l'effort de sobriété foncière et de préservation des sols, en mobilisant tous les leviers possibles, dont la densification et la résorption de la vacance, préalablement à l'extension de l'urbanisation, et l'augmentation de la densité prévue pour les secteurs d'urbanisation ;</i> - <i>Conditionner les ouvertures à l'urbanisation à la démonstration de l'acceptabilité par les milieux récepteurs des rejets liés à l'assainissement des eaux pluviales et usées.</i> 	<p>Il est essentiel de rappeler que le PLUiH de la CCPCAM ne comporte actuellement que 5 zones 1AUH en capacité d'accueillir des opérations résidentielles d'envergure (1 zone 1AUH sur le Faou, 3 zones 1AUH sur Pont-de-Buis les Quimerc'h et 1 zone 1AUH sur Telgruc-sur-Mer). Près de 86% de l'offre foncière est constituée de zones à urbaniser à moyen et long terme (zones 2AUH).</p> <p>Cette inégale répartition s'expliquant par la situation délicate de l'assainissement collectif des eaux usées en 2019 représente un frein significatif au développement résidentiel sur la CCPCAM.</p> <p>L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis menée en parallèle de cette modification de PLUiH a mis en évidence des gisements fonciers relativement importants mais se révélant fragmenté et peu mobilisables à court terme.</p> <p>Il est à signaler que la délibération du Conseil communautaire du 10 octobre 2022 justifiait de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones prévues par le projet de modification du PLUiH au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelles d'un projet dans ces zones.</p> <p>S'agissant de l'effort de sobriété foncière, il est à noter que le projet prévoit la restitution de près de 4,17 ha aux espaces agricoles et naturels par rapport au PLUiH approuvé en février 2020.</p> <p>En outre, un accroissement des densités en termes de logements a été proposé pour des secteurs AU présentant des conditions favorables, notamment sur le pôle structurant de Crozon.</p> <p>Assainissement : voir réponses apportées par la CCPCAM dans l'avis de l'Etat.</p>
<p>1.3 . Avis de l'Ae émis lors de l'élaboration du PLUiH, synthèse des recommandations</p> <p>La procédure d'élaboration du PLUiH a donné lieu à un avis de l'autorité environnementale du 25 juillet 2019, comprenant plusieurs recommandations dont certaines relatives aux zones 2AU et aux STECAL .</p> <p>Considérant le peu d'informations fournies lors du dossier d'élaboration du PLUiH sur les zones 2AU, les STECAL et les emplacements réservés, l'Ae n'avait pas pu se prononcer sur la bonne prise en compte des enjeux environnementaux à ce titre.</p>	<p>Le PLUiH de la CCPCAM a fait l'objet d'un contrôle de légalité de la part du préfet qui l'a rendu exécutoire le 24.03.2020.</p> <p>Les points mentionnés n'ont pas fait l'objet d'observations de sa part.</p>

Remarques et observations de la MRAe	Réponses de la CCPCAM
<p>1.4. Enjeux environnementaux associés</p> <p>Les principaux enjeux environnementaux du projet de modification du PLUiH de la CCPCAM identifiés par l'Ae sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La limitation de la consommation des sols et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, au regard de la consommation foncière projetée par le PLUiH et afin de l'inscrire dans l'objectif de « zéro artificialisation nette » ; - La préservation de la biodiversité et de ses habitats, dans le cadre d'extensions de l'urbanisation sur des parcelles occupées principalement par des milieux naturels ; - La préservation, voire la restauration, de la qualité des milieux aquatiques, dans un contexte où les systèmes de gestion des eaux usées en place ne permettent pas de faire face à l'occupation actuelle du territoire ; - La préservation de la qualité paysagère, en lien avec les nombreux paysages remarquables - le développement de l'habitat en extension. 	<p>La limitation de la consommation des sols et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers :</p> <p>La CCPCAM au travers de la mise en œuvre de son PLUiH approuvé le 17 février 2020 s'inscrit déjà dans cette logique de limitation de la consommation des sols et de préservation des ENAF. Elle rappelle également que cette élaboration du PLUiH a donné lieu à des réductions très significatives des zones à urbaniser par rapport aux documents d'urbanisme communaux en vigueur précédemment.</p> <p>La CCPCAM est consciente des efforts qu'il reste à accomplir en la matière mais s'inscrit pleinement dans cette trajectoire dans le cadre de la révision du SCoT du Pays de Brest dont l'approbation est programmée pour la fin 2025.</p> <p>Assainissement : voir réponses apportées par la CCPCAM dans l'avis de l'Etat</p> <p>La préservation de la qualité paysagère :</p> <p>La CCPCAM tient à rappeler qu'elle est déjà dotée de nombreux outils et autres inventaires de protection du patrimoine paysager et environnemental permettant ainsi d'assurer la préservation de la qualité du paysage (site classé/inscrit, ZNIEFF, ZICO, Natura 2000).</p> <p>Elle précise également qu'elle s'est engagée au côté de l'Etat dans une démarche « <i>Opération grand Site</i> » afin de répondre aux problématiques liées à la sur fréquentation touristiques des sites remarquables littoraux (Pointe des Espagnols, site de Pen-Hir, Cap de la Chèvre).</p> <p>S'agissant du développement de l'habitat en extension des enveloppes urbaines existantes, le PLUiH comporte d'une part un volet « OAP paysage » et d'autre part des OAP sectorielles permettant de promouvoir la bonne insertion de ces greffes urbaines en lisière des bourgs.</p>
<p>2.1. Observations générales</p> <p>La présentation sous forme de fiches des différentes modifications envisagées structure bien le dossier et facilite la compréhension.</p> <p>Des améliorations mériteraient d'être apportées : tableau récapitulatif des fiches, ajouts de photographies aériennes récentes sur les fiches...</p> <p>Le résumé non technique reprend les éléments essentiels du dossier, mais reste très général et succinct.</p>	<p>Le projet de modification après enquête publique comportera les améliorations proposées par la MRAe sur la forme.</p>
<p>2.2. Diagnostic et état initial de l'environnement</p> <p>L'Ae recommande de compléter l'état initial de l'environnement avec des données à l'échelle communale et au niveau de chaque secteur en extension, de réaliser des inventaires agricoles, faune-flore et zones humides détaillés afin de mieux identifier les enjeux sur ces thématiques et d'en dégager les éventuelles incidences et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation qu'il y a lieu de mettre en place.</p>	<p>Le bilan de l'urbanisation des 5 zones 1AU à vocation d'habitat est le suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Telgruc-sur-Mer : la zone 1AUH (3,25 ha) de la rue du Menez-Hom n'est pas bâtie. Elle fait l'objet d'une réflexion d'aménagement en vue de la création d'un quartier résidentiel, avec Brest Métropole Aménagement. - Le Faou : la zone 1AUH de Goarimic fait l'objet d'un permis d'aménager déposé par le groupe Lamotte en décembre 2023 pour la réalisation de 19 logements.

Remarques et observations de la MRAe	Réponses de la CCPCAM
<ul style="list-style-type: none"> - Aucune bilan de l'urbanisation actuelle des zones 1AU n'est présenté. Avant toute urbanisation à l'urbanisation de nouvelles zones, le PLU étant intercommunal, il est nécessaire de dresser ce bilan. - L'état initial présenté pour les secteurs ouverts à l'urbanisation reste succinct. Le dossier aurait gagné à être complété par une analyse plus quantitative de certains milieux (haies, boisements, zones humides), permettant de dégager les fonctionnalités de chacun. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pont-de-Buis les Quimerc'h : ces deux zones 1AUH (Quimerc'h pour 1,17 ha et rue de la Promenade sur 1,15 ha) ne sont pas bâties et ne font pas l'objet de réflexions d'aménagement actuellement. La dernière zone 1AUH dite de « Logodec » est en grande partie maîtrisée par la commune. Une partie du foncier disponible en 1AUH est fléchée par l'accueil d'activités économiques (proposition de 1AUE dans le cadre du projet de modification n°1 du PLUiH). <p>Au final, la partie Presqu'îlienne de la CCPCAM ne dispose que d'une zone 1AUH sur Telgruc-sur-Mer (3,25 ha). Le pôle structurant de Crozon ainsi que le pôle touristique de Camaret-sur-Mer sont dépourvues de zones 1AUH.</p>
<p>2.3. Justification des choix, solution de substitution</p> <p>L'Ae recommande de reprendre les dispositions prévues par la modification du PLUiH en matière de production de logements de façon à répondre effectivement aux objectifs que s'est fixés la collectivité, concernant à la fois le développement de l'habitat social et intermédiaire, et la sobriété foncière.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'Ae constate que le dossier ne contient toujours aucun scénario alternatif, en particulier pour les projets d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU. Ce manque avait déjà été relevé lors de l'élaboration du PLUiH. - Il est regrettable que la collectivité n'ait pas réalisé cette analyse à l'occasion de cette modification. - La rédaction de la définition de logements à coût abordable n'oblige en aucun cas que l'intégralité des 40% de logements de ce type soit des logements conventionnés ou des logements intermédiaires. - Sur les 23 zones 2AUH, seules 11 zones pourront accueillir plus de 10 logements. - La collectivité prévoit l'ouverture à l'urbanisation partielle de certaines zones, ne permettant pas d'atteindre le potentiel de 10 logements et parsemant ainsi de nombreux secteurs d'urbanisation potentielle, sans que cela trouve une justification en termes d'organisation spatiale. - La collectivité ne présente aucune justification générale ou scénario pour l'ouverture des zones à destination des activités ou de loisirs. 	<p>Préalablement au lancement de la procédure de modification n°1 du PLUiH, la CCPCAM a réalisé une mise à jour le référentiel foncier sur les communes concernées par des ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU. Il ressort certes des disponibilités foncières relativement importantes mais elles se révèlent fragmentées et difficilement mobilisables à court terme.</p> <p>La CCPCAM considère que le déséquilibre très marqué avec une sur-représentation des zones 2AU au détriment des zones 1AU, est préoccupant pour conduire des opérations d'habitat d'envergure notamment publiques à court et moyen terme.</p> <p>L'intégralité des zones ouvertes à l'urbanisation dans le projet de modification n°1 a fait l'objet d'un examen approfondi en croisant un certain nombre de paramètres qu'ils soient techniques, fonciers ou environnementaux.</p> <p>Afin de permettre l'accès au logement pour tous et à l'année (cf : ambition du projet de territoire en cours de finalisation), la disposition réglementaire visant à exiger un minimum de 40% de logements à coût abordable pour toute opération de plus de 10 logements en zone 1AUH sera étendu à l'ensemble des zones UH.</p> <p>S'agissant des justifications pour l'ouverture à l'urbanisation des zones à destination d'activités ou de loisirs, une analyse de la capacité de densification et de mutations des espaces bâtis à vocation économique et de loisirs (zones UE/UL et zones 1AUE/1AUL) a été réalisée par la CCPCAM dans le cadre de l'inventaire des zones d'activités économiques.</p> <p>Inventaire des zones d'activités économiques : voir réponses apportées par la CCPCAM dans l'avis de l'Etat</p>
<p>2.5. Dispositif de suivi</p> <p>Il convient d'adapter le dispositif de suivi spécifique des modifications, afin qu'il permette aussi de suivre la mise en application des mesures ERC prévues et vérifier, en plus de leur efficacité, l'absence d'incidences négatives induites.</p> <p>Il conviendra de démontrer la pertinence des critères choisis pour la détection négative. En outre, l'exploitation du dispositif de suivi devra être précisée et complétée.</p>	<p>Ces compléments environnementaux seront apportés à l'issue de l'enquête publique unique.</p>

Remarques et observations de la MRAe	Réponses de la CCPCAM
<p>3.1. Organisation spatiale, consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation des sols</p> <p>3.1.1. Démographie et production de logement</p> <p>L'Ae recommande de produire une synthèse de la production de logements prévue par le PLUiH suite à sa modification, en présentant clairement au minimum, la part produite par densification dans les enveloppes urbaines, par extension et par changement de destination, et d'augmenter la densité minimale des projets fixée dans les OAP.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La production de logements, en décalage avec la démographie, entraîne une consommation inutile des sols et terres agricoles et génère la production de résidences secondaires. Avant de procéder à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, il conviendrait que la collectivité présente un diagnostic relatif à la localisation, au type et à l'utilisation de ces logements édifiés depuis l'approbation du PLUiH, et formule un objectif clair vis-à-vis du développement des résidences secondaires. - Lors de l'avis initial sur le PLUiH, il avait déjà été indiqué que cette densité devait être globalement renforcée. - La densité minimale retenue reste peu élevée au regard des orientations en matière de consommation foncière. Il est rappelé que le SRADDET Bretagne fixe un objectif minimum de 20 logts/ha à l'échelle de la région. La collectivité devrait adapter une densité minimale en cohérence avec les documents cadres récents, voire plus ambitieuse. - Les passages de zones U à destination d'activités économiques ou de services vers de l'habitat n'ont pas fait l'objet d'une estimation de la production de logements potentiels. - Le dossier intègre 13 OAP sectorielles sur des secteurs en densification pour la commune de Telgruc-sur-Mer. Ces OAP sont de bonne facture, mais devraient être complétées avec un nombre minimale de logements... Aucune estimation du nombre de logements produits n'est indiquée. - Pour le changement de destination, le dossier n'indique pas quelle part il prend en considération dans sa production de logements. - Il est impossible d'estimer le potentiel global de production de logements par le PLUiH modifié. Afin de faciliter la lecture du dossier, le dossier aurait dû présenter un récapitulatif. 	<p>Une synthèse de la production de logements prévue au projet sera établie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ouverture à l'urbanisation des zones 2AUH ; - Changement de destination des bâtiments agricoles ; - Changement d'affectation de zones vers des secteurs à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat. <p>L'augmentation de la densité minimale des projets a été proposée sur certains secteurs au sein du pôle structurant de Crozon.</p> <p>Pour information, les densités définies dans le PLUiH sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Agglomérations des pôles de Crozon, le Faou et de Pont-de-Buis les Quimerc'h : 19,5 logts/ha en extension - Communes hors pôles : 16,5 logts/ha. <p>Ces dispositions se fondent sur le SCoT du Pays de Brest qui prescrit que les extensions urbaines devront atteindre 18 logts par hectare minimum en moyenne à l'échelle de l'EPCI.</p> <p>Une évaluation des nouveaux potentiels à vocation d'habitat sera réalisée sur la base des évolutions en termes de zonage.</p> <p>L'estimation du nombre de nouveaux logements au sein des secteurs identifiés au titre des OAP sectorielles de la centralité de Telgruc-sur-Mer est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Densification 1 : 9 logements - Densification 2 : 8 logements - Densification 3 : 4 logements - Densification 4 : 9 logements - Densification 5 : 12 logements - Densification 7 : 8 logements - Densification 9 : 17 logements - Densification 10 : 16 logements - Densification 11 : 16 logements - Densification 13 : 13 logements <p>Soit un potentiel de 112 logements. Il est à noter que ces logements sont déjà comptabilisés dans le potentiel de logements au sein de l'enveloppe urbaine de la centralité de Telgruc-sur-Mer.</p> <p>Un récapitulatif de la production de logement estimé par le projet de modification sera produit.</p>

Remarques et observations de la MRAe	Réponses de la CCPCAM
<p>3.1.2. Activités, équipements et infrastructures</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garroé à Camaret-sur-Mer : il conviendra de justifier cette extension au regard d'un besoin réel, ou à défaut de la retirer, d'autant que cette zone semble présenter des enjeux importants que ce soit pour la biodiversité ou les zones humides. - Extension du camping Cap Ouest à Lanvéoc : <ul style="list-style-type: none"> → fragilité juridique au regard de l'application des dispositions des articles L.121-8 et L.121-13 du code de l'urbanisme (Loi Littoral) ; → extension de 3,55 ha non justifiée au regard des enjeux du secteur en termes de biodiversité et de paysage. - Keraudren à Camaret-sur-Mer : le transfert du potentiel d'urbanisation de la zone sur des espaces naturels, agricoles et forestiers, n'est donc pas réellement justifié, y compris au regard du potentiel des zones de l'intercommunalité. <p>L'Ae recommande de revoir les zones à destination d'activités économiques et touristiques, y compris en repositionnant l'intégralité au niveau de l'intercommunalité, afin de mieux identifier les zones nécessaires au regard des contraintes et enjeux environnementaux.</p>	<p>Concernant la zone de Garroé à Camaret-sur-Mer, les justifications apportées dans la notice de présentation seront étoffées. Les investigations complémentaires en matière de zones humides ont mis en évidence la présence d'une zone humide en partie centrale de la zone. Aussi, cette zone humide sera rendue inconstructible et protégée au titre d'une zone N.</p> <p>S'agissant de l'extension du camping Cap-Ouest à Lanvéoc, la justification de la continuité urbaine vis-à-vis de l'agglomération du bourg sera renforcée tandis que les arguments conduisant à l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage seront étoffés. Il est à noter que l'étude d'aménagement relative à l'extension du camping comporte une étude environnementale qui est en partie reprise dans la notice de présentation de la modification n°1 du PLUiH.</p> <p>Au niveau de l'extension de la zone d'activités de Keraudren à Camaret-sur-Mer, les investigations complémentaires réalisées sur le terrain mettent en évidence la présence de zones humides. En conséquence, les emprises identifiées en zone humide seront rendues inconstructibles et classées en zone N.</p> <p>Les justifications complémentaires demandées par la MRAe seront produites en matière de développement économique en lien avec l'inventaire des zones d'activités menées actuellement par la CCPCAM (article L.318-8-2 du code de l'urbanisme). Ces éléments sont explicités dans les réponses apportées par la CCPCAM à l'avis du Préfet.</p>
<p>3.1.3. Consommation des sols et réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers</p> <p>Compte tenu de l'importance des ouvertures à l'urbanisation prévues, la collectivité devrait programmer l'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur en extension et conditionner cette ouverture à l'atteinte préalable d'un nombre minimale de logements produits en densification et en renouvellement urbain ainsi qu'un taux de remplissage minimum dans les secteurs en cours d'extension.</p> <p>L'Ae recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De renforcer l'effort de sobriété foncière et de préservation des sols, en mobilisant tous les leviers possibles, dont la densification, la résorption de la vacance et l'augmentation de la densité prévue pour les secteurs en extension, de s'inscrire dans les objectifs du SRADDET Bretagne ; - Programmer l'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur en extension et conditionner cette ouverture selon des critères de production de logements dans les enveloppes urbanisées ; 	<p>Un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation sera établi sur la commune d'Argol pour la zone 2AUH de la route du Moulin de manière à la corréliser avec la mise en service de la future station d'épuration du bourg et pour laquelle une procédure de révision allégée n°1 a été prescrite par le Conseil communautaire du 26 juin 2023.</p>

Remarques et observations de la MRAe	Réponses de la CCPCAM
<p>- <i>En conséquence, ne changer les usages des sols que quand cela est justifié et strictement nécessaire.</i></p>	
<p>3.2. Préservation de la biodiversité et des habitats naturels</p> <p><i>L'Ae recommande de compléter les états initiaux de l'environnement de chaque secteur par des propositions plus détaillées sur la biodiversité et les habitats naturels et, le cas échéant, d'en dégager les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation qui doivent être mises en œuvre au regard de l'intérêt environnemental potentiel de certains secteurs.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les secteurs de la rue de l'Iroise, de Garroé et de Kéraudren à Camaret-sur-Mer ou encore le secteur de la rue Tante Yvonne à Morgat présentent des plantes indicatrices de zones humides. Ces secteurs auraient dû faire l'objet d'investigations supplémentaires et être exclues des secteurs ouverts à l'urbanisation. - Pour les cours d'eau, la modification du règlement écrit impose un recul de 5 m de part et d'autre. Cette règle correspond à une référence minimale habituelle. Il aurait été plus pertinent de retenir la mesure proposée d'un recul minimal de 10 m. - Une analyse de la trame bocagère (continuité ou renforcement de haies) permettrait de prévoir des créations et des renforcements d'éléments de la trame bocagère et des continuités. - A Camaret-sur-Mer, une attention particulière aurait dû être apportée à la sous-trame relative aux landes. De nombreux secteurs en extension de cette commune semblent identifiés comme réservoirs de biodiversité, en particulier la zone 1AUL de Garroé qui semble très proche de cette trame. 	<p>Des investigations complémentaires ont été menées sur les secteurs mentionnés par la MRAe.</p> <p>La CCPCAM estime que la marge de recul inconstructible de 5 mètres vis-à-vis des cours d'eau paraît suffisante pour assurer sa bonne gestion.</p> <p>Des cartographies complémentaires ont été produites sur « les zones humides ». Elle sont versées au dossier d'enquête publique unique en tant que réponses apportées par la CCPCAM.</p>
<p>3.3. Amélioration de la qualité des milieux aquatiques</p> <p>3.3.1. Approvisionnement en eau potable</p> <p>Le dossier apporte peu d'éléments sur l'approvisionnement en eau potable, en dehors du descriptif de l'état actuel.</p> <p>Il n'étudie pas davantage l'incidence des prélèvements supplémentaires sur les milieux aquatiques et ne prévoit pas de mesures visant à limiter ces prélèvements.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vigilance : les deux secteurs d'OAP sur la commune d'Argol sont situés dans les périmètres de protection des captages. Des prescriptions spécifiques doivent être intégrées. - Projet de captage de Pen Ar Vern à Rosnoën : définir des prescriptions spécifiques et interdire toute occupation du sol susceptible de porter atteinte au captage. 	<p>Des compléments seront apportés au niveau de l'approvisionnement en eau potable.</p> <p>S'agissant des points de vigilance sur les deux secteurs d'OAP sur la commune d'Argol vis-à-vis des périmètres de protection de captages, il est rappelé que ceux-ci constituent une servitude d'utilité publique s'imposant à toute autorisation d'urbanisme. Cet élément sera néanmoins mentionné dans l'OAP.</p> <p>Concernant le projet de captage de Pen Ar Vern à Rosnoën, la commune de Rosnoën n'en a pas connaissance. Une sollicitation sera faite auprès de l'ARS pour connaître l'état d'avancement de cette réflexion.</p>

Remarques et observations de la MRAe	Réponses de la CCPCAM
<p><u>3.3.2. Assainissement des eaux usées</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Assainissement collectif</u> <p>Avant d'ouvrir à l'urbanisation, il est nécessaire d'avoir pour chaque commune un système de gestion des eaux usées opérationnel, en capacité de traiter les effluents complémentaires produits par cette ouverture à l'urbanisation.</p> <p>Le dossier n'évalue pas les incidences potentielles sur le milieu, se contentant de préciser que les systèmes d'assainissement seront aptes à terme à recueillir et traiter sur les milieux récepteurs sensibles n'ont pas été évalués.</p> <p>In fine, le rapport environnemental ne permet pas de conclure que les milieux récepteurs sont en capacité de supporter le projet de modification du PLUiH, qu'il s'agisse de la qualité physico-chimique et bactériologique des eaux, de la biodiversité aquatique, ou des usages.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Assainissement non collectif</u> <p>Le dossier ne présente aucune évaluation des incidences sur le milieu des ANC, et donc aucune action ou mesure d'évitement ou de réduction de l'incidence des rejets de l'ANC sur les milieux.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Prise en compte des enjeux par les systèmes d'assainissement</u> <p>Il convient de caractériser les effets des rejets des systèmes d'assainissement collectif, ainsi que ceux liés à l'assainissement non collectif, sur les milieux récepteurs. Ce travail est indispensable. Les ouvertures à l'urbanisation, en particulier, devraient être conditionnées à la démonstration de cette acceptabilité par le milieu récepteur.</p>	<p>Assainissement : voir réponses apportées par la CCPCAM dans le cadre de l'avis du Préfet.</p>
<p><u>3.3.3. gestion des eaux pluviales</u></p> <p>La problématique des eaux pluviales est très peu abordée dans les OAP des nouveaux secteurs 1AU.</p> <p>L'Ae recommande de démontrer que la gestion des eaux pluviales, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, pour les nouveaux secteurs d'urbanisation, est compatible avec les milieux récepteurs.</p>	<p>Le chapitre incidence et mesure sera complété sur la thématique de la gestion des eaux pluviales lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones.</p>
<p><u>3.4. Qualité paysagère « ville-campagne-littoral »</u></p> <p>L'Ae recommande de renforcer la prise en compte du paysage par une réelle analyse des incidences des projets d'ouverture à l'urbanisation et par la définition de mesures d'évitement et de réduction adaptées, dont il conviendra de démontrer l'efficacité.</p>	<p>La CCPCAM considère que les éléments figurant dans le projet de modification n°1 du PLUiH apparaissent suffisants pour assurer la qualité paysagère des projets. Elle rappelle également que le PLUiH comporte une OAP thématique spécifique « paysage » avec des recommandations selon les unités paysagères.</p>

Remarques et observations de la MRAe	Réponses de la CCPCAM
<p>3.5. Déplacements et mobilités</p> <p>L'Ae recommande de compléter le dossier par une analyse des incidences du projet sur les déplacements dans une vision prospective et globale, permettant également d'asseoir les mesures de suivi sur cette thématique.</p> <p>Ex : connexions des secteurs d'OAP vis-à-vis du bourg, des commerces, des plages et sites touristiques.</p>	<p>Des compléments sur la thématique de déplacements et de mobilités seront insérés dans la notice de présentation à partir de l'étude « <i>Plan de mobilité simplifié (PDMS)</i> » initiée par la CCPCAM en 2022 et approuvé par le Conseil communautaire du 25 mars 2024.</p>
<p>3.6. Prise en compte des risques et limitation des nuisances</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Risque érosion du littoral – Camaret-sur-Mer</i> <p>Il aurait été pertinent d'approfondir la stratégie territoriale sur cette thématique, pour mieux prendre en compte les enjeux de la gestion du trait de côte et envisager des outils de recomposition spatiale.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Autres risques naturels</i> <p>Il convient de souligner la bonne intégration au règlement littoral de dispositions relatives aux risques retrait-gonflement des argiles et remontées de nappes.</p>	<p>La commune de Camaret-sur-Mer est dotée d'un Plan de prévention des risques littoral (PPRL) approuvé le 30 juin 2017.</p> <p>Elle figure également dans le décret n°2022-750 du 29 avril 2022 établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro sédimentaires entraînant l'érosion du littoral.</p>

Modification n°1 du PLUiH de la CCPCAM

Avis des personnes publiques associées sur le projet de modification n°1 du PLUiH de la CCPCAM

Tableau des réponses apportées par la CCPCAM

Personnes publiques associées	Synthèse de l'avis	Observations et remarques	Réponses de la CCPCAM
Brest Métropole	La projet n'appelle pas d'observation.	RAS	RAS
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne, Direction Territoriale du Finistère émet un avis favorable à ce projet.	RAS	RAS
Pôle Métropolitain du Pays de Brest	Le pôle métropolitain émet un avis favorable au projet de modification .	Il conviendrait d'assurer dans le règlement écrit que seuls les commerces de moins de 300 m ² pourront s'implanter dans le secteur de la Plage à Telgruc-sur-Mer (à l'instar des secteurs de Quimerch à Pont-de-Buis ou du Fret à Crozon)	La CCPCAM tiendra compte de cette remarque dans le cadre de la version soumise à approbation en Conseil communautaire.
CCI Métropolitaine Bretagne Ouest	La CCIMBO Bres émet donc un avis favorable, sans réserve particulière.	Le projet de PLUiH est conforme à la réglementation actuelle, le SCoT du Pays de Brest et les projets en cours.	RAS
Chambre d'Agriculture du Finistère	Nous présentons un avis réservé à votre projet de modification.	1/ Inadéquation entre la production de logements neufs et la croissance démographique du territoire;	La CCPCAM est consciente de ce décrochage démographique qui induit un vieillissement de la population et ce malgré une production de nouveaux logements relativement soutenue ces 3 dernières années. Elle entend renforcer ses efforts en faveur du logement à l'année au travers d'un panel d'action déjà engagées (OPAH) et à venir (servitude de mixité sociale, remise sur le marché des logements vacants pour du logement à l'année).

Personnes publiques associées	Synthèse de l'avis	Observations et remarques	Réponses de la CCPCAM
<p>Chambre d'Agriculture du Finistère</p>		<p>2/Nous aurions apprécié connaître les mesures à mettre en œuvre ou mises en œuvre pour que les futures opérations immobilières profitent prioritairement à de l'habitat à l'année et aux jeunes ménages.</p>	<p>La CCPCAM estime que les outils règlementaires en faveur du logement à l'année ne sont pas suffisants dans le PLUiH en vigueur. C'est pourquoi, une servitude de mixité sociale visant à produire à minima 40% de logements à coût abordable pour toute opération de plus de 10 logements sera instaurée après approbation de la modification n°1 du PLUiH.</p> <p>Cette disposition concernera également les opérations de plus de 10 logements en zone UH.</p>
		<p>3/ Concernant les STECAL, ces modifications n'invitent pas d'observation de notre part.</p>	<p>RAS</p>
		<p>4/Certains bâtiments identifiés pour des changements de destination s'inscrivent sur d'anciens sites d'exploitation pour lesquels nous pensons que des projets agricoles auraient pu être réalisés dès lors que l'habitat y étaient contenu. Les secteurs concernés sont les suivants: Argol : Kerfranc, Cornily et la Fontaine Blanche Pont-de-Buis les Quimerc'h :Kerdreoual Lanvéoc: Creac'h Marrec</p>	<p>La CCPCAM prend note de cette observation et examinera au cas par cas, en fonction de l'intérêt agricole, le maintien ou non d'un changement de destination sur les sites identifiés par la Chambre d'Agriculture.</p>
<p>5/Nous rejoignons l'avis de la CDPENAF sur la rappel de la hauteur limitée des annexes à 4 m et sur la nécessité de ne prendre en considération que les bâtiments présentant plus de 60 m² d'emprise au sol pour étudier la faisabilité de changement de destination.</p>	<p>Cette disposition consistant à limiter la hauteur des annexes à 4 mètres sera prise en compte après l'enquête publique unique.</p> <p>Concernant la mise en place d'un seuil de 60 m² d'emprise au sol pour les bâtiments agricoles pouvant changer de destination, la CCPCAM considère que cette disposition paraît trop restrictive.</p> <p>En conséquence, elle ne souhaite pas la mettre en œuvre.</p>		

Personnes publiques associées	Synthèse de l'avis	Observations et remarques	Réponses de la CCPCAM
<p>Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)</p>	<p>Avis favorable aux dispositions du règlement écrit des zones A et N, sous réserve de limiter la hauteur des annexes à 4 mètres.</p> <p>Par ailleurs, la commission maintient l'avis exprimé le 19 juin 2019 sur le projet de PLUiH en ce qui concerne les extensions des bâtiments d'habitation existants.</p>	<p><u>Examen au titre de l'article L.151-12 (règlement écrit relatif aux annexes et extensions en zone A et N.</u></p> <p>Pour la construction d'annexes d'emprise au sol maximale de 30 m², le règlement devra prévoir une hauteur maximale de 4 mètres conformément au règlement type de la CDPENAF.</p> <p>Pour ce qui est des extensions des bâtiments d'habitation existants, le règlement ne prend toujours pas en compte le rapport de la CDPENAF du 19 juin 2019:</p> <p>Le PLUiH ne comporte pas de seuil et ne reprend ainsi pas le seuil de 60 m² de surface de plancher en deça duquel les constructions ne peuvent faire l'objet d'extension.</p> <p>Les constructions présentant une surface de plancher supérieure à 250 m² peuvent être étendues dans la limite de +10%, alors que le règlement départemental type précise que la surface de plancher total après extension ne doit pas excéder 250 m² de surface de plancher.</p> <p>La hauteur maximale de l'extension des constructions principales existantes n'est pas limitée en valeur absolue, alors que le règlement type précise que la hauteur de l'extension ne pourra pas excéder 9 mètres.</p>	<p>La CCPCAM prend acte de l'ensemble des remarques de la CDPENAF au sujet du règlement écrit des zones A2020 et N et statuera après l'enquête publique sur l'intégration ou non de ces dispositions.</p>
	<p>Pas d'avis</p>	<p><u>Examen au titre de l'article L.151-13 (STECAL):</u></p> <p>Le rapporteur rappelle que ces secteurs ne peuvent être assimilés à des STECAL car il ne permettent que des extensions limitées des bâtiments existants. Les membres de la commission prennent acte de ces observations du rapporteur sur les qualifications de STECAL retenues dans le projet de PLUiH.</p>	<p>La CCPCAM souligne que ces secteurs à vocation d'activités économiques et/ou de loisirs ont été traités en tant que STECAL dans le PLUiH approuvé.</p>

Personnes publiques associées	Synthèse de l'avis	Observations et remarques	Réponses de la CCPCAM
	<p>Avis défavorable à titre conservatoire</p>	<p><u>Examen au titre de l'article L.151-11 (inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination):</u> Il est donc proposé à la collectivité d'apporter des précisions sur l'identification et de retirer ceux ne répondant pas à l'ensemble des critères. La commission retient la proposition du rapporteur et demande à la collectivité de supprimer l'identification des bâtiments ne répondant pas à l'ensemble des critères précités de l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination.</p>	<p>La CCPCAM prend acte de l'avis de la CCPCAM sur l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination dans les zones A2020 et N.</p> <p>Les précisions demandées par la CDPENAF seront apportées quant aux bâtiments susceptibles de changer de destination.</p>

Modification n°1 du PLUiH de la CCPCAM

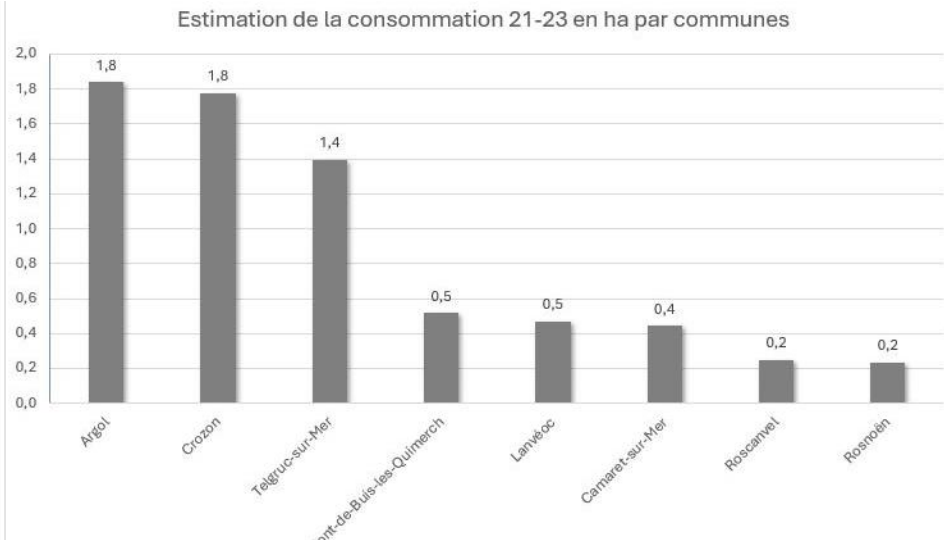
Avis du Préfet du 29 mars 2024 sur le projet de modification n°1 du PLUiH de la CCPCAM – Tableau des réponses apportées par la CCPCAM

Remarques et observations du Préfet	Réponse de la CCPCAM
<p>Observations générales sur le dossier</p> <p>Le dossier n'aborde les ouvertures à l'urbanisation pour l'habitat ou le développement économique qu'à l'échelle de chaque commune concernée sans évaluer l'impact à une échelle plus globale du territoire.</p> <p>Elles doivent être appréhendées et justifiées dans le cadre d'une réflexion communautaire.</p> <p>L'évaluation du potentiel foncier disponible est donc à compléter et à mieux justifier.</p>	<p>Il est réaffirmé que les ouvertures à l'urbanisation programmées dans le cadre de la 1^{ère} modification d'envergure post-approbation du PLUiH sont localisées dans des communes dépourvues de zones 1AUH (zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat) et par conséquent en incapacité d'accueillir des opérations d'habitat structurantes.</p> <p>Il est rappelé également que lors de l'élaboration du PLUiH toutes les zones à urbaniser des communes d'Argol, de Camaret-sur-Mer, de Crozon, de Landevennec, Lanvéoc et Rosnoën avaient été basculées en zones 2AUH du fait des difficultés d'assainissement.</p> <p>Le potentiel foncier en zone 1AUH au PLUiH en vigueur est actuellement concentré principalement sur les communes de Pont-de-Buis les Quimerch et du Faou, soit sur la partie Est du territoire. Or, une tension forte et accrue sur le marché du logement est manifeste sur la partie Presqu'îlienne de l'intercommunalité. Ces ouvertures à l'urbanisation pour l'habitat, sont très majoritairement localisées sur ces espaces au travers des projets sur les communes d'Argol, Camaret-sur-Mer (pôle maritime et touristique majeur) et de Crozon (pôle structurant).</p> <p>S'agissant du développement économique, l'inventaire des zones d'activités économiques en cours sur la CCPCAM a mis en évidence un certain nombre de constats sur la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation des zones en vue d'accueillir des entreprises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ZA de Keraudren à Camaret-sur-Mer : <p>Cette zone d'activités communautaire classée en UE ne dispose d'aucune emprise foncière disponible.</p> <p>Il est à noter qu'aucun local n'est vacant au sein de cette zone d'activité.</p> <p>Ces constats justifient par conséquent l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE attenante. Il est à signaler que l'inventaire complémentaire des zones humides menée en mars 2024 a mis en évidence la présence d'emprises foncières impactées par les zones humides. Le projet devra tenir compte de ce paramètre.</p> <ul style="list-style-type: none"> - ZA de Coativoric à Rosnoën: <p>La zone d'activité économique communautaire de Coativoric ne dispose pas de foncier non bâti mobilisable, l'ensemble de la ZA étant occupée et bâtie. L'inventaire n'a en outre dénombré aucun local vacant.</p>

Remarques et observations du Préfet	Réponse de la CCPCAM
	<p>– ZA de Quiella au Faou :</p> <p>La zone d'activité économique de Quiella présente des potentiels fonciers et mutables au sein de son enveloppe urbaine.</p> <p>On peut citer le site de l'ancienne discothèque le « 29 » classée en zone UE et sur lequel un permis d'aménager doit être déposé prochainement en vue d'accueillir plusieurs entreprises qui se sont déjà positionnées.</p> <p>La commune du Faou dispose en arrière du centre de secours d'un lotissement d'activités composé de 3 lots. Ils sont déjà réservés pour l'implantation de 3 entreprises.</p> <p>S'agissant de la zone 1AUE située au Nord de la station d'épuration du Faou, elle n'est pas maîtrisée par la collectivité et présente une topographie chahutée rendant l'aménagement du site complexe. Cette zone n'est pas jugée prioritaire actuellement.</p> <p>En dernier lieu, cet inventaire met en évidence un taux de vacance de 0%, l'ensemble des locaux étant occupés par des entreprises.</p> <p>La création d'une zone d'activité économique en continuité du centre-bourg de Rosnoën permettra de répondre aux besoins des entreprises artisanales locales.</p>
<p>Les ouvertures à l'urbanisation</p> <p>Vous souhaitez accueillir 483 logements supplémentaires pour une densité moyenne d'environ 19,5 logts/ha afin de pallier à une demande accrue de logements pour les actifs et les primo-accédants.</p> <p>La production récente de logements s'inscrit dans un contexte d'accroissement des résidences secondaires (33% du parc de logements) et des locations de « courtes durée ».</p> <p>Il convient de noter qu'une partie de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUH concerne la prise en compte de projets déjà délivrés avant l'approbation du PLUiH et le reclassement en zone urbaine est proposé. Les surfaces devront être précisées et apparaître dans le tableau des surfaces.</p>	<p>La volonté affichée par la CCPCAM dans le cadre de cette modification n°1 du PLUiH consiste à permettre des ouvertures à l'urbanisation pour l'habitat à des fins de résidences principales.</p> <p>Les réflexions portées par des initiatives publiques et privées ont été menées avec cette volonté de répondre aux besoins en logement à l'année.</p> <p>La servitude de mixité sociale définie dans la modification du PLUiH va dans ce sens. Un élargissement sur toutes les opérations de plus de 10 logements, y compris dans les zones UH, semble pertinent. De ce fait, il est proposé de généraliser cette disposition à l'ensemble des zones UH à vocation d'habitat pour toute opération de plus de 10 logements.</p> <p>Les zones 2AUH en grande partie déjà bâties concernent exclusivement la commune de Telgruc-sur-Mer. Il s'agit des zones 2AUH de Feunteun Ven (opération Finistère Habitat en cours) et 2AUH de Parc Me (DP division accordée le 07/02/20218 sur la base du POS).</p>
<p>La situation en assainissement des eaux usées</p>	

Remarques et observations du Préfet	Réponse de la CCPCAM
<p>La vigilance est de rigueur.</p> <p>Sur Crozon, des travaux d’urgence au niveau de la station et des réseaux sont en cours. La station ne dispose pas d’émissaire en mer. L’ouverture à l’urbanisation doit par conséquent rester limitée au vu des faibles capacités épuratoires restantes dans l’attente du remplacement de la station à moyen terme.</p> <p>Aussi, l’ouverture à l’urbanisation de 9,49 ha de foncier pour l’habitat pour 249 logements supplémentaires paraît trop élevée.</p> <p>Pour Argol, la capacité du lagunage est atteinte. Le bilan annuel de 2018 faisait état d’un nombre plafond de 30 branchements pour de nouvelles constructions. L’ouverture à l’urbanisation de zones 2AU apparaît de ce fait prématurée et doit être différé.</p> <p>Sur Lanvéoc, le remplacement de la station a commencé. La zone de Messibioc présente une aptitude moyenne à l’assainissement individuel selon des cartes d’aptitude produite en 2004. Il convient que cette étude soit actualisée avant tout projet d’urbanisation.</p> <p>Sur Telgruc-sur-Mer, l’AP n’est toujours pas levé. Les secteurs proposés devront par suite être gérés par des assainissements autonomes.</p>	<p>Les surfaces de ces deux zones apparaitront dans le tableau des surfaces.</p> <p>Les éléments techniques et programmatiques fournis par le service assainissement de la CCPCAM et visant à répondre aux observations de l’Etat sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Crozon : <p>La capacité nominale de la station d’épuration de Crozon est de 17 700 EH.</p> <p>Le projet de modification du PLUiH prévoit 249 logements supplémentaires. Avec une moyenne de 2,3 EH, cela représente 572 EH, soit 3,2% de la charge nominale de la station d’épuration.</p> <p>La charge moyenne sur la STEP est actuellement de 55 % (2023). Ces trois dernières années la STEP a connu 3 dépassements de capacité organique (DBO5) avec une pointe à 109 % (2021) sans pour autant que les eaux traitées soient non conformes. La STEP peut techniquement accepter un certain dépassement mais cela traduit un dépassement le jour de pointe des capacités de la STEP.</p> <p>Le schéma directeur communautaire réalisé en 2022 a évalué à 2 210 eh la charge supplémentaire engendrée par l’urbanisation prévue par le PLUiH à horizon 2040 et du zonage d’assainissement en vigueur. Cette charge comprend les rejets domestiques et ceux des activités et elle représente un total de 12% de la capacité de la STEP.</p> <p>De nouveaux raccordements au réseau sont d’ores et déjà envisagés dans les 5 prochaines années représentant un total de 1425 eh soit 8% de la capacité de la STEP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Motif militaire : Ile Longue (1000 eh), - Motif sanitaire : Rostellec (138eh), St Fiacre-Pratmeur-St Driec (172 eh), Lospillou-Trevoal (92 eh), Le Bouis (23 eh). <p>Dans ce contexte et dans l’hypothèse de nouveaux raccordements, il est possible que de nouveaux dépassements soient observés en jour de pointe. Ces dépassements n’entraîneront pas nécessairement de non-conformité réglementaire et à condition que les rejets restent conformes.</p> <p>Il est prévu que le zonage d’assainissement de la commune soit être révisé en 2025-26. Ce zonage permettra d’actualiser les hypothèses et de conclure, au regard des futurs charges, sur la nécessité ou non et à moyen terme, de remplacer la station ou de modifier le système d’assainissement.</p>
<p>Les orientations d’aménagement et de programmation (OAP)</p> <p>Il convient de prévoir un échéancier prévisionnel d’ouverture à l’urbanisation des différents secteurs.</p>	<p>En dernier lieu, une étude d’impact va être lancée mi-2024 par la CCPCAM sur le rejet des eaux traitées de la station d’épuration de Lostmarc’h.</p>

Remarques et observations du Préfet	Réponse de la CCPCAM
<p>Elles sont très succinctes et mériteraient d'être plus prescriptives avec une extension des réflexions au-delà du périmètre stricto-sensu de la zone concernée.</p> <p>Plusieurs incohérences ont été relevées et sont citées dans l'annexe.</p>	<p>- Argol :</p> <p>La CCPCAM mène une étude portant sur « <i>la définition de la solution de traitement des eaux usées</i> » en vue d'implanter une nouvelle station d'épuration d'Argol. Selon le calendrier fourni par Eau du Ponant, la mise en service de la station d'épuration ne sera effective qu'en 2027. Le zonage 1AUH devra s'appuyer sur ce calendrier.</p> <p>- Lanvéoc :</p> <p>L'arrêté préfectoral autorisant la station d'épuration des eaux usées de Lanvéoc et fixant prescription sur l'agglomération d'assainissement de Lanvéoc a été pris le 03 janvier 2024.</p>
<p>Conclusion</p> <p>L'ensemble des modifications envisagées conduit à ouvrir plus de 29 ha supplémentaires à l'urbanisation. Plusieurs évolutions mériteraient d'être mieux justifiées.</p> <p>Conformément au SRADDET Bretagne et à la loi Climat et Résilience du 22/08/2021, tout document d'urbanisme doit afficher une politique de réduction de la consommation de l'espace.</p> <p>Un bilan de la consommation foncière depuis l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience avec évaluation également de l'urbanisation réelle constatée en renouvellement urbain depuis l'approbation du PLUiH, serait souhaitable dès cette modification.</p> <p>Compte tenu de l'insuffisance actuelle d'une partie des infrastructures d'assainissement, l'urbanisation de certains secteurs doit être reconsidérée, et le cas échéant, conditionnée à un calendrier correspondant aux évolutions des systèmes d'épuratoires.</p> <p>Il serait souhaitable de renforcer la sécurité juridique de votre projet en le complétant par un document de réponse à ces diverses demandes et points soulevés avant la mise en enquête publique de cette modification du PLUiH.</p>	<p>De ce fait, les raccordements à la station d'épuration de Lanvéoc (capacité nominale de 1 500 EH) sont dorénavant autorisés.</p> <p>- Telgruc-sur-Mer :</p> <p>Il est prévu un assainissement autonome pour la zone ouverte à l'urbanisation. Cette possibilité pourrait être mise en œuvre sur la base de critères techniques et de maîtrise foncière.</p> <p>Article L.151-6-1 du CU : « <i>Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.</i> »</p> <p>La CCPCAM n'a pas retenu le principe visant à mettre en place un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, hormis sur la commune d'Argol, en lien avec l'assainissement.</p> <p>Ce procédé sera mis en place dans le cadre de la procédure de révision du PLUiH définie par la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols ».</p> <p>Les OAP établies dans le cadre de l'élaboration du PLUiH n'ont pas vocation à être remaniées en profondeur.</p> <p>Les données chiffrées relatives à la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) depuis l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience (soit 2021-2023) ont été fournies par l'ADEUPa le 12/04/2024 :</p> <p>Il ressort :</p>

Remarques et observations du Préfet	Réponse de la CCPCAM																																																					
	<p>- Une estimation de la consommation ENAF 2021-2023 de 6,8 hectares sur l'intégralité de la CCPCAM</p> <p style="text-align: center;">Estimation de la consommation 21-23 en ha par communes</p>  <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <caption>Estimation de la consommation 21-23 en ha par communes</caption> <thead> <tr> <th>Commune</th> <th>Consommation (ha)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Argol</td><td>1,8</td></tr> <tr><td>Crozon</td><td>1,8</td></tr> <tr><td>Telgruc-sur-Mer</td><td>1,4</td></tr> <tr><td>Mont-de-Buis-les-Quimerch</td><td>0,5</td></tr> <tr><td>Lanvéoc</td><td>0,5</td></tr> <tr><td>Camaret-sur-Mer</td><td>0,4</td></tr> <tr><td>Roscamvet</td><td>0,2</td></tr> <tr><td>Rosnoën</td><td>0,2</td></tr> </tbody> </table> <p>- Une densité de 10 logts/ha sur un échantillon d'opération d'habitat sur la période 2021-2023</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="5" style="text-align: center;">Échantillon d'opérations d'habitat sur la CCPCAM (21-23)</th> </tr> <tr> <th>Commune</th> <th>Surface de l'opération en m²</th> <th>Nombre de lots</th> <th>Surface par lot</th> <th>Densité en log/ha</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Crozon</td> <td>5534.826</td> <td>6</td> <td>922</td> <td>11</td> </tr> <tr> <td>Telgruc</td> <td>3189.464</td> <td>4</td> <td>797,25</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>Telgruc</td> <td>3685.24</td> <td>3</td> <td>1228</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Rosnoën</td> <td>2351.622</td> <td>2</td> <td>1176</td> <td>9</td> </tr> <tr style="background-color: #1a3d4d; color: white;"> <td>Moyenne</td> <td></td> <td>15</td> <td>984</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table> <p>- Le taux de renouvellement urbain (nombre de logements et données consommation ENAF) sur la période 2021-2023</p> <p>On ne peut pas calculer cette statistique sur cette période compte tenu du caractère trop lacunaire des données et de la faiblesse de l'échantillon.</p> <p>En revanche, sur la période 2011-2021, le taux de renouvellement s'est élevé sur la CCPCAM à 60% alors que l'objectif minimal était de 25% au PLUiH).</p>	Commune	Consommation (ha)	Argol	1,8	Crozon	1,8	Telgruc-sur-Mer	1,4	Mont-de-Buis-les-Quimerch	0,5	Lanvéoc	0,5	Camaret-sur-Mer	0,4	Roscamvet	0,2	Rosnoën	0,2	Échantillon d'opérations d'habitat sur la CCPCAM (21-23)					Commune	Surface de l'opération en m ²	Nombre de lots	Surface par lot	Densité en log/ha	Crozon	5534.826	6	922	11	Telgruc	3189.464	4	797,25	13	Telgruc	3685.24	3	1228	8	Rosnoën	2351.622	2	1176	9	Moyenne		15	984	10
Commune	Consommation (ha)																																																					
Argol	1,8																																																					
Crozon	1,8																																																					
Telgruc-sur-Mer	1,4																																																					
Mont-de-Buis-les-Quimerch	0,5																																																					
Lanvéoc	0,5																																																					
Camaret-sur-Mer	0,4																																																					
Roscamvet	0,2																																																					
Rosnoën	0,2																																																					
Échantillon d'opérations d'habitat sur la CCPCAM (21-23)																																																						
Commune	Surface de l'opération en m ²	Nombre de lots	Surface par lot	Densité en log/ha																																																		
Crozon	5534.826	6	922	11																																																		
Telgruc	3189.464	4	797,25	13																																																		
Telgruc	3685.24	3	1228	8																																																		
Rosnoën	2351.622	2	1176	9																																																		
Moyenne		15	984	10																																																		

Annexe à cet avis technique de la DDTM apportant des précisions sur des points à expliciter, compléter ou modifier

Tableau des réponses apportées par la CCPCAM

Remarques et observations du Préfet	Réponses de la CCPCAM
<p style="background-color: #1a3d4d; color: white; padding: 2px;">Le potentiel foncier disponible</p> <p>Il manque des données sur les surfaces bâties et les logements produits depuis l'élaboration du document. Or, il faut démontrer que les objectifs de production en renouvellement urbain sont bien respectés.</p> <p>Pour le développement économique et touristique, la justification des besoins en foncier supplémentaire doit être étoffée en se basant sur un état des lieux et un diagnostic des zones existantes permettant d'évaluer les réserves foncières, les potentiels de densification, les friches industrielles et les bâtiments vacants à réhabiliter.</p> <p>L'inventaire des zones d'activités économiques doit pouvoir servir de base à cet argumentaire.</p> <p>L'inventaire du potentiel foncier disponible en habitat et en développement économique doit donc être complétée et justifiée.</p>	<p>Ces documents ont été fournis par l'ADEUPa (voir point ci-dessus).</p> <p>Ce point a été traité précédemment en lien avec l'inventaire des zones d'activités économiques. S'agissant de la problématique touristique, le projet de PLUiH prévoit l'ouverture à l'urbanisation de 4 secteurs.</p> <p>Les justifications complémentaires apportées par la CCPCAM en matière touristique sont les suivantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Garroé à Camaret-sur-Mer :</u> <p>La commune de Camaret-sur-Mer est qualifiée par le PADD du PLUiH d'espace touristique et maritime majeur.</p> <p>Or la commune ne dispose d'aucune zone en capacité d'accueillir une structure d'hébergement de plein-air sur son territoire en continuité ou au sein de l'agglomération du bourg.</p> <p>C'est pourquoi, compte tenu des besoins exprimés par la collectivité en matière d'hébergement marchand de plein-air, il a été proposé d'ouvrir à l'urbanisation cette zone de Garroé sur un site rétro-littoral non visible du rivage mais connecté à la véloroute.</p> <p>Il est à noter que les emprises foncières impactées par les zones humides (cf : document intitulé « <i>investigations complémentaires relatives aux zones humides</i> ») seront déclassées en zone N.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Rue du Guesclin à Crozon :</u> <p>Il s'agit de permettre le développement de la seule structure d'hébergement touristique située en continuité de l'agglomération du bourg de Crozon et ce sur une surface relativement modeste de 0,5 ha.</p> <p>Un projet d'aménagement a déjà été établi par les propriétaires du camping en complémentarité avec l'opération d'habitat prévue sur la partie Sud de la zone.</p> <p>Compte tenu de sa proximité avec les équipements, services et commerces de l'agglomération du bourg de Crozon, cette extension revêt un intérêt stratégique permettant de conserver des équipements touristiques au plus près de la centralité.</p>

Remarques et observations du Préfet	Réponses de la CCPCAM
	<p>- <u>Route de Crozon à Tal-Ar-Groas en Crozon</u></p> <p>Ce projet vise à créer une aire de services pour les camping-cars au niveau de Tal-Ar-Groas, en bordure de la RD 887 sur une surface d'environ 4000 m². Cet équipement permettra de compléter les aires de services de camping-cars déjà existantes sur la commune de Crozon (Le Fret, Morgat et le centre-ville) tout en maillant au mieux la commune et par la même le territoire.</p> <p>Le site de Tal-Ar-Groas, compte tenu de sa position géographique centrale et de la convergence de plusieurs axes routiers structurants (RD 791, RD 887 et RD 63) constitue un nœud routier important. Doté d'une aire de covoiturage, traversée par la véloroute et disposant d'un arrêt de la ligne 34 Breizhgo, le village de Tal-Ar-Groas a vocation à devenir un pôle d'échanges multimodal. Il est d'ailleurs répertorié en tant que tel dans le PDMS (Plan de mobilité simplifié) approuvé par le Conseil communautaire du 25/03/2024.</p> <p>La création de cette aire de services de camping-cars s'inscrit par conséquent dans cette perspective.</p> <p>- <u>Rue de la Grève à Lanvéoc :</u></p> <p>La CCPCAM a adopté en 2022 un document cadre intitulé « <i>stratégie touristique de la CCPCAM</i> » définissant une feuille de route à l'horizon 2026.</p> <p>L'enjeu 2 visant à accompagner un tourisme durable en proximité fixe un objectif de « <i>favoriser le développement d'activités touristiques sur la Rade de Brest</i> » partant d'un constat d'une concentration importante des activités sur certaines portions du territoire (les pointes notamment ou encore l'anse de Morgat...).</p> <p>La commune de Lanvéoc héberge déjà un camping privé.</p> <p>La création d'un parc résidentiel de loisirs dans le prolongement de l'agglomération du bourg permettra d'étoffer et de diversifier l'offre d'hébergement marchand touristique sur le littoral de la Rade de Brest.</p> <p>Une étude capacitaire ainsi qu'un inventaire des boisements existants sur le site ont mis en évidence la faisabilité du projet.</p> <p>C'est pourquoi, la CCPCAM souhaite maintenir cette ouverture à l'urbanisation dans une logique de préservation de la qualité environnementale du site.</p>

Remarques et observations du Préfet	Réponses de la CCPCAM
<p>Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</p> <p>Elle ne doivent pas se limiter à l'aménagement des seules zones à urbaniser (AU) mais s'appliquer à l'échelle d'un quartier ou d'un secteur urbain.</p> <p>Les OAP sont peu prescriptives. Les densités, les formes urbaines doivent être davantage travaillées.</p> <p>Mentionner dans les OAP les informations/particularités des sites : cours d'eau, périmètres de captage, présomption archéologique, espaces proches du rivage.</p>	<p>Il est rappelé que les fiches descriptives des OAP définissent les principaux éléments du programme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vocation principale ; - Densité minimale ; - Formes urbaines ; - Mixité sociale ; - Hauteur. <p>Ces éléments en complément du règlement écrit relatifs aux zones 1AUH apparaissent suffisants pour garantir des projets de qualité.</p>
<p>Diverses remarques et incohérences à tenir compte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faire figurer la représentation des cours d'eau sur le règlement graphique ; - Pour la zone 2AUH de Garroé à Camaret : prise en compte des zones humides. - Il serait d'ailleurs judicieux de mettre à jour cet inventaire des zones humides. - Pour la future zone 1AUH de la rue du Guesclin à Crozon, l'application d'une densité de 19 logts/ha à cette surface de 0,5 ha mènerait à la construction de dix logements contre 55 prévus au tableau récapitulatif. - Rue du Menhir à Crozon : cette opération d'apparente davantage à une extension de l'agglomération. Mentionner la préservation de la zone de landes dans l'OAP. Boisement de feuillus à préciser. - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL de la rue de la Grève à Lanvéoc : il conviendra de justifier que le développement de ce nouveau camping se situe en continuité de l'agglomération de Lanvéoc. - Le dossier de dérogation au recul inconstructible « zone 1AUH de la rue du Menez-Hom » devra être annexé au PLUiH. Le projet ayant évolué vers l'implantation d'un nouveau quartier résidentiel avec commerces et services, il apparaît nécessaire de revoir cette étude loi Barnier. 	<p>S'agissant des informations/particularités des sites, elles seront insérées dans la fiche des OAP.</p> <p>Les fiches descriptives mettront en évidence les sites à l'échelle du quartier.</p> <p>Les cours d'eau seront représentés sur le règlement graphique du PLUiH (au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) ainsi que sur les OAP.</p> <p>La CCPCAM précise que des investigations complémentaires ont été menées sur certaines zones présentant potentiellement les caractéristiques des zones humides.</p> <p>Ces investigations font l'objet d'un fascicule qui est annexé au dossier d'enquête publique unique « <i>investigations complémentaires relatives aux zones humides</i> ». Il retrace la méthode utilisée ainsi que les relevés cartographiques.</p> <p>Pour la future zone 1AUH de la rue du Guesclin à Crozon, la densité proposée sera réhaussée de manière à se caler sur la densité figurant au PC déposé en avril 2024.</p> <p>Pour la future zone 1AUH de la rue du Menhir à Crozon, elle sera requalifiée en tant que secteur d'extension.</p> <p>Pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL de la rue de la Grève à Lanvéoc, la justification de cette extension limitée d'urbanisation au regard de la loi Littoral (L.121-8 et L.121-13 du code de l'urbanisme) sera étoffée et renforcée.</p> <p>S'agissant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la rue du Menez-Hom à Telgruc-sur-Mer, la CCPCAM en accord avec la commune de Telgruc-sur-Mer propose de maintenir cette zone en 2AUH.</p>

