**PLUiH**

**Plan Local**

**D'Urbanisme**

**Intercommunal**

**Valant Programme**

**Local de l'habitat**

# MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLUiH

PLUiH approuvé le : **17 février 2020**

Modification simplifiée du PLUIH approuvé le : **16 mai 2022**

Mise en compatibilité du PLUiH approuvé le : **16 mai 2022**

Arrêté prescrivant la modification de droit commun n°1 du PLUiH du : **26 septembre 2022**

Concertation préalable du 27 mars au 28 avril 2023

## Notice de présentation

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

Finistère

# Table des matières

PREAMBULE ..... 3

**TITRE I. CADRE GENERAL ..... 4**

**CHAPITRE A. LE TERRITOIRE DE LA CCPCAM ..... 4**

**CHAPITRE B. ELEMENTS STRATEGIQUES DU PLUIH DE LA CCPCAM ..... 6**

A. LE CONTEXTE DU PLUIH ..... 6

B. L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE ..... 6

C. LES ORIENTATIONS DU PADD ..... 7

D. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ..... 8

E. DES EVOLUTIONS DONNANT LIEU A UNE CONCERTATION PREALABLE ..... 8

**TITRE II. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLUIH ..... 10**

**CHAPITRE A. CADRAGE REGLEMENTAIRE ..... 10**

**CHAPITRE B. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLUIH ..... 12**

A. LE SCHEMA SYNOPTIQUE ..... 12

**TITRE III. LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA MODIFICATION N°1 DU PLUIH ..... 13**

**CHAPITRE A. LES OBJETS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLUIH ..... 13**

**CHAPITRE B. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE ..... 15**

A. LES OUVERTURES A L'URBANISATION DE ZONES 2AU ..... 15

B. ACTUALISATIONS ET MISES A JOUR DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION DANS LES ZONES A2020 ET N ..... 78

C. AJUSTEMENTS DE CERTAINES DELIMITATIONS DE ZONES ET ZONAGES EN LIEN AVEC DES PROJETS EN COURS OU DECISIONS ADMINISTRATIVES 115

D. SUPPRESSIONS ET REDUCTIONS DE CERTAINES ZONES A URBANISER CLASSEES EN 2AU ..... 145

E. AJOUTS, SUPPRESSIONS ET MODIFICATIONS D'EMPLACEMENTS RESERVES ..... 156

F. AJOUTS, SUPPRESSIONS ET MODIFICATIONS DE STECAL ..... 178

G. AJUSTEMENTS DES PERIMETRES DE CENTRALITE COMMERCIALE ET LINEAIRES DE RESTRICTION DE CHANGEMENT DE DESTINATION 187

H. RECTIFICATIONS PONCTUELLES D'ERREURS MATERIELLES GRAPHIQUES ..... 202

**CHAPITRE C. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT ..... 208**

A. MODIFICATIONS, CLARIFICATIONS ET AJOUTS DE CERTAINES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ET RECOMMANDATIONS ..... 208

B. ADAPTATIONS DE CERTAINES REGLES EN VUE DE FAVORISER UNE DENSIFICATION MAITRISEE DES TISSUS URBAINS EXISTANTS ..... 226

C. AJOUTS DE DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT ..... 228

D. CORRECTIONS DE CERTAINES ERREURS MATERIELLES ..... 231

**CHAPITRE D. LES MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 239**

A. LES OAP THEMATIQUES ..... 239

B. LES OAP SECTORIELLES ..... 241

# Préambule

La Communauté de communes Presqu'île de Crozon – Aulne Maritime (CCPCAM) est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) approuvé **le 17 février 2020 et rendu exécutoire le 24 mars 2020.**

Cet outil de planification stratégique établi à l'échelle de 10 communes littorales est amené à évoluer régulièrement afin de tenir compte des besoins et projets émergents compatibles avec les orientations générales définies dans le PADD, de prendre en compte les évolutions règlementaires et également corriger d'éventuelles erreurs matérielles.

La CCPCAM a déjà engagé deux procédures d'évolution de son PLUiH :

- ➔ Procédure de modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil communautaire du 16 mai 2022 et portant sur l'adaptation de certains points mineurs du règlement écrit et graphique ainsi que sur la rectification d'erreurs matérielles ;

- ➔ Procédure de mise en compatibilité avec une déclaration de projet pour l'implantation du centre de secours de Crozon approuvée par délibération du Conseil communautaire du 16 mai 2022.

**Une procédure de modification de droit commun du PLUiH a ainsi été engagée par arrêté du Président de la CCPCAM en date du 26 septembre 2022.**

**Une délibération précisant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de concertation préalable dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°1du PLUiH a été prise par le Conseil communautaire de la CCPCAM du 10 octobre 2022.**

**En parallèle, une délibération justifiant l'utilité des ouvertures à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle de projets dans ces zones a été prise par le Conseil communautaire de la CCPCAM du 10 octobre 2022.**

Conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, une concertation préalable avec le public est organisée durant la phase d'élaboration du projet de modification de droit commun. C'est l'objet du présent dossier qui précise les modifications qu'il est projeté d'apporter au PLUiH de la CCPCAM.

Ce dossier sera complété, en tant que de besoin, suivant l'avancement de l'étude du projet de manière à ce que chacun puisse en prendre connaissance et, le cas échéant, faire part de ces observations, propositions et remarques.

# Titre I. CADRE GENERAL

## CHAPITRE A. LE TERRITOIRE DE LA CCPCAM

La Communauté de communes Presqu'île de Crozon Aulne Maritime (CCPCAM) est issue de la fusion, au 1er janvier 2017 de la Communauté de communes de la Presqu'île de Crozon et la Communauté de communes de l'Aulne Maritime (hormis la commune de Saint Ségal).

Cette intercommunalité est située à l'extrémité Ouest du département du Finistère à l'interface entre la Baie de Douarnenez au Sud, la Rade de Brest au Nord, la Mer d'Iroise à l'Ouest et les Monts d'Arrée à l'Est.

Elle se compose de 10 communes qui présentent la particularité d'être soumises à la loi Littoral: Argol, Camaret-sur-Mer, Crozon, Landévennec, Lanvéoc, Le Faou, Pont-de-Buis lès Quimerc'h, Rosnoën, Roscanvel et Telgruc-sur-Mer.

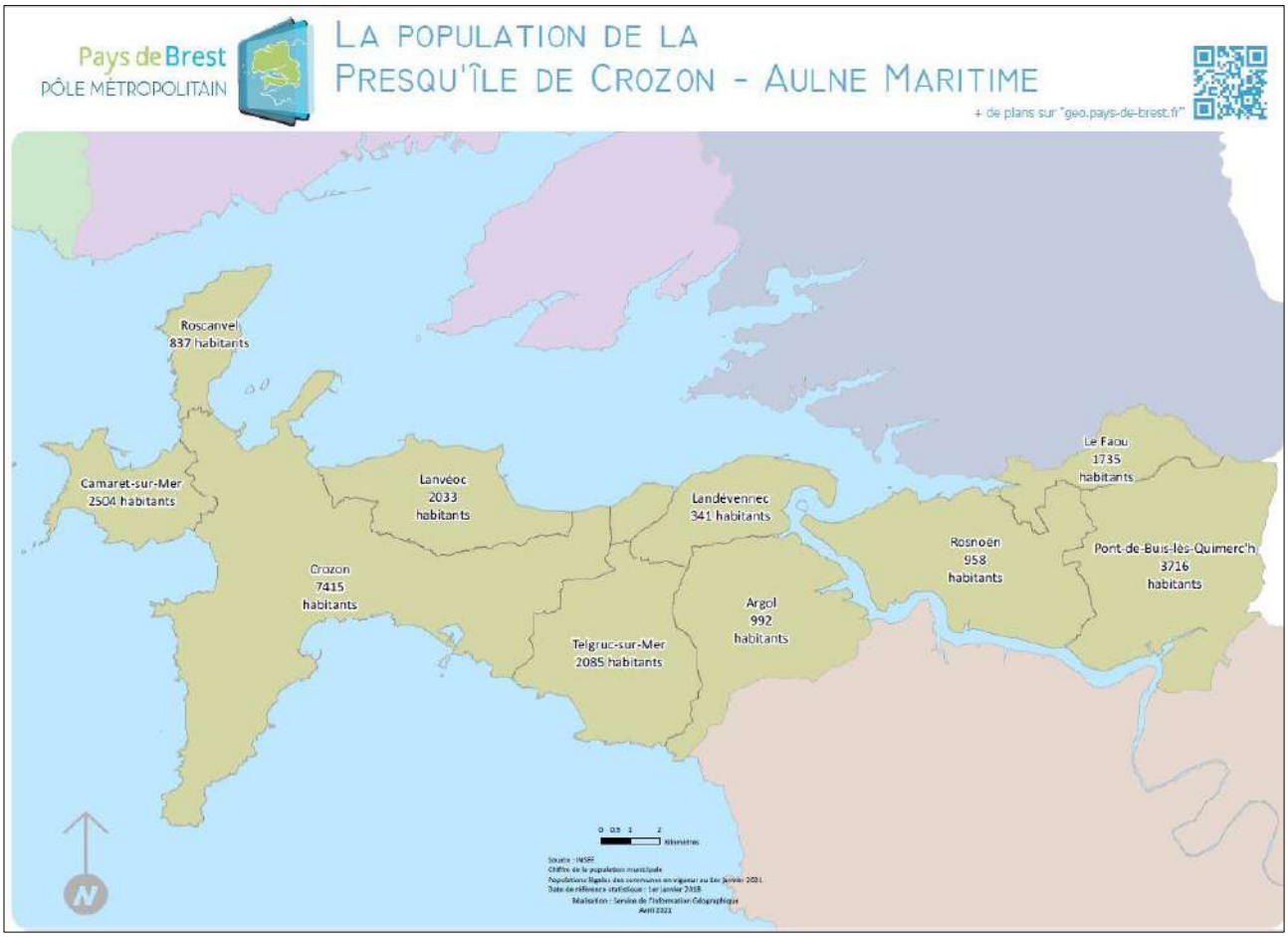
Elle appartient au Pôle métropolitain du Pays de Brest qui rassemble 7 intercommunalités finistériennes.

Le territoire couvre une superficie de 281 km² pour 22 414 habitants , soit une densité de population de 79,9 hts/km².

D'Ouest en Est, il offre une mosaïque de paysages extrêmement variés ; côtes découpées, falaises, plages, criques, dunes, marais, forêts, estuaire, bocage, campagne vallonnée…

La Communauté de communes est entièrement intégrée dans le périmètre du Parc naturel régional d'Armorique (PNRA) et son littoral Ouest et Sud est inclus dans le Parc naturel marin d'Iroise (PNMI).

L'économie repose principalement sur le tourisme, les établissements militaires à l'Ouest du territoire, l'industrie et l'agriculture à l'Est, mais également un tissu commercial et artisanal bien développé.



# CHAPITRE B. ELEMENTS STRATEGIQUES DU PLUiH DE LA CCPCAM

## a. Le contexte du PLUiH

Le PLUiH constitue un outil de planification territoriale établi à une large échelle définissant des orientations stratégiques en matière d'aménagement de l'espace.

Il vaut Programme Local de l'Habitat au travers du Programme d'orientations et d'Actions (POA).

Le PLUiH permet de disposer d'un document de planification commun pour l'ensemble des communes de l'intercommunalité.

## b. L'armature urbaine du territoire

Le PADD du PLUiH vise à renforcer et structurer une armature urbaine mettant en évidence les complémentarités du territoire.

L'armature urbaine du territoire est déterminée au regard de la taille, de la présence d'équipements et de services et du rayonnement des différents espaces de la CCPCAM.

Elle permet de caractériser chacun des espaces par une organisation à vocation différenciée dont découle ainsi les choix stratégiques en matière de politique de l'habitat, emprise foncière et consommation d'espace, projets stratégiques, services et équipements, commerces... L'objectif est de renforcer la structure du territoire de façon à maintenir la population sur l'intercommunalité.

Le développement de l'espace rural est également à soutenir en tenant compte de son niveau d'équipement.

Afin de tenir compte des orientations du SCoT du Pays de Brest et au regard des dynamiques locales spécifiques à chaque commune, le PLUiH détermine plusieurs niveaux d'armature urbaine au sein de la CCPCAM :

➔ **Crozon-Morgat - pôle structurant du territoire :**

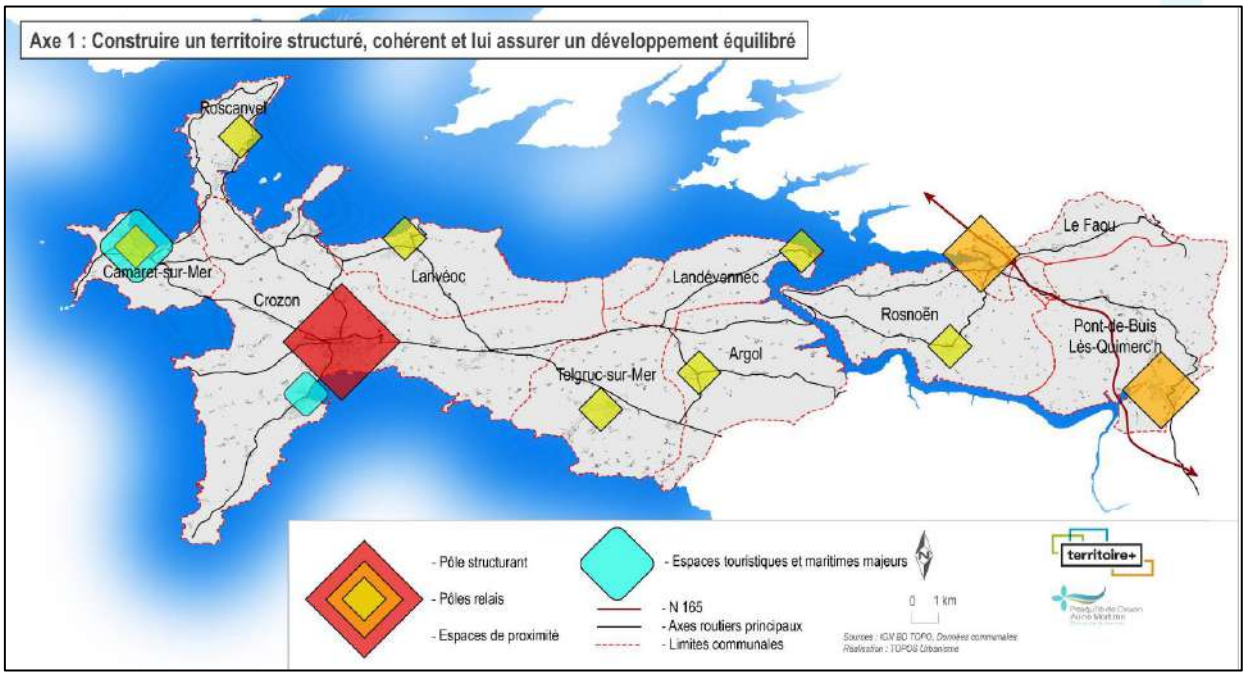
- Crozon-Morgat a été identifié dans le SCoT du Pays de Brest comme « pôle structurant », du fait de la concentration importante d'équipements et de services spécialisés qui rayonnent à l'échelle de la Communauté de communes ;

➔ **Le Faou et Pont-de-Buis les Quimerc'h - pôles relais :**

- Le SCoT identifie le Faou et Pont-de-Buis lès Quimerc'h comme pôles relais.
- Ces communes disposent d'une offre de services courants, de commerces et d'équipements, suffisante pour répondre aux besoins de leurs propre population et de celles des communes aux alentours.
- Ces deux communes ont chacune des spécificités qui participent à leur attractivité : Le Faou, pôle commercial et carrefour de circulation en lien avec la présence d'équipements commerciaux et d'infrastructures de transports. Pont-de-Buis, pôle industriel en lien avec les activités industrielles de pointe de Livbag-Autoliv, Novatech et NobelSport ainsi que la présence d'équipements structurants (gare SNCF, collège et lycée professionnel).

➔ **Les bourgs - espaces de proximité :**

- Ils correspondent à l'ensemble des centres-bourgs des sept autres communes : Argol, Camaret-sur-Mer, Landévennec, Lanvéoc, Roscanvel, Rosnoën, Telgruc-sur-Mer.




*Extrait cartographique du PADD du PLUiH de la CCPCAM*

## c. Les orientations du PADD

Le PADD a retenu 4 axes majeurs qui expriment à court, moyen et long terme les orientations politiques de la collectivité.

➔ **Axe 1 : Construire un territoire structuré, cohérent et lui assurer un développement équilibré**

- Renforcer et structurer une armature urbaine permettant de mettre en évidence les complémentarités du territoire ;
- Attirer de nouveaux ménages et permettre un développement pérenne du territoire ;
- Permettre le maintien et le développement d'une offre en service et équipement déployée de façon équilibrée sur le territoire ;
- Conforter les centralités comme lieux de vie et de développement du territoire.

➔ **Axe 2 : Proposer aux habitants des logements adaptés, durables et respectueux de l'environnement local**

- Répondre aux besoins en logements des habitants actuels et à venir ;
- Valoriser le parc existant et optimiser l'utilisation de sa part non résidentielle ;
- Mettre en valeur les espaces urbains et les intégrer dans leur environnement ;
- Diminuer la consommation foncière en assurant un développement urbain maîtrisé ;
- Répondre aux populations à besoins spécifiques ;
- Accompagner les habitants.

➔ **Axe 3 : Développer un territoire performant et attractif s'appuyant sur les ressources et les atouts locaux**

- Structurer et développer les activités économiques en fonction des spécificités et atouts du territoire ;
- Mettre en place une stratégie de développement des espaces économiques afin de proposer une offre économique cohérente et adaptée ;
- Développer un territoire accessible et connecté ;
- Contribuer à la transition énergétique et lutter contre le changement climatique.

➔ **Axe 4 : Maintenir et valoriser le cadre de vie exceptionnel**

- Conserver et améliorer la richesse et les fonctionnalités des milieux naturels ;
- Préserver et valoriser les ressources naturelles du territoire ;
- Limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques et aux nuisances ;
- Valoriser et préserver la qualité des paysages remarquables du territoire ;
- Pérenniser les paysages agricoles, forestiers et naturels fragilisés.

## d. L'évaluation environnementale

Le PLUiH de la CCPCAM comporte une évaluation environnementale. Celle-ci a consisté à intégrer les enjeux environnementaux et sanitaires au cours de l'élaboration du projet.

Elle rend compte des effets prévisibles sur l'environnement du projet et justifie les choix retenus au regard des enjeux identifiés.

Elle vise à prévenir les dommages et participe également à la bonne information du public et des autorités compétentes. Le PLUiH est compatible avec l'ensemble des orientations du SCoT du Pays de Brest.

**Dans le cadre de la présente modification du PLUiH, il est à noter que le dossier notifié fera l'objet d'une évaluation environnementale de manière à apprécier les incidences du projet sur l'environnement.**

## e. Des évolutions donnant lieu à une concertation préalable

Le PLUiH ne constitue pas un document figé dans le temps, mais un processus permanent qui accompagne l'évolution du territoire en tenant compte des modifications démographiques, résidentielles, économiques et environnementales.

Ces évolutions, au travers des procédures d'adaptation du document d'urbanisme, permettent d'ajuster ce document dans le respect des orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Depuis le rendu exécutoire du PLUiH du 24 mars 2020, deux procédures d'évolution ont été approuvées (une procédure de modification simplifiée et une procédure de mise en compatibilité avec une déclaration de projet pour l'implantation du centre de secours de Crozon) par délibérations du Conseil communautaire du 16 mai 2022.

La présente procédure de modification de droit commun engagée **le 26 septembre 2022** s'inscrit dans la continuité des procédures déjà menées.

La procédure de modification, destinée à faire évoluer le document, fera l'objet d'une consultation et d'une enquête publique et, depuis l'entrée en vigueur de la loi portant accélération et simplification de l'action publique (ASAP) du 7 décembre 2020, **d'une concertation préalable.**

**Cette concertation préalable porte spécifiquement sur les points et thématiques faisant l'objet d'adaptations dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°1 du PLUiH.**

Cette notice de présentation constitue le dossier de concertation préalable qui doit permettre au public de prendre connaissance des évolutions que la CCPCAM envisage d'apporter au PLUiH et de s'exprimer le plus en amont de l'élaboration du projet.

Les remarques et observations exprimées dans la concertation préalable qui ne seraient pas en lien avec les sujets présents dans cette notice de présentation pourront recensées et analysées pour évaluer la pertinence de les intégrer dans le cadre des prochaines procédures d'évolution du PLUiH (modification, révision allégée voire révision, selon les changements envisagés).

# Titre II. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLUIH

## CHAPITRE A. CADRAGE REGLEMENTAIRE

La modification de droit commun n°1 du PLUiH, telle que décrite ici, satisfait aux conditions de la procédure de modification de droit commun dans la mesure elle vise à modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA).
En effet, les modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui , dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée.

**L'article L.153-36** du code de l'urbanisme précise que « *sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

**L'article L.153-37** du code de l'urbanisme souligne que « *la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.* »

**L'article L.153-38** du code de l'urbanisme énonce les dispositions en matière d'ouverture à l'urbanisation. « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* »

**L'article L.153-40** du code de l'urbanisme rappelle « *qu'avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*
*Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.* »

**L'article L.153-41**du code de l'urbanisme énonce que « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

**L'article L.153-43** du code de l'urbanisme indique *« qu'à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »*

# CHAPITRE B. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLUiH

## a. Le schéma synoptique

**Procédure de modificaton de droit commun du PLUiH de la CCPCAM**

- **Arrêté du président de la CCPCAM** engageant la modification de droit commun du PLUiH -
  ***26 septembre 2022***
- **Délibérations du Conseil communautaire** définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones prévues en 2AU -
  ***10 octobre 2022***
- **Elaboration technique du projet** de modification de droit commun du PLUiH et **concertation préalable**
  ***Octobre 2022- avril 2023***
- **Délibération tirant le bilan de la concertation** à l'issue d'une présentation en conseil communautaire
  ***Mai 2023***
- **Notification du projet de modification** aux communes, aux Personnes Publiques Associées et à la MRAe
  ***Mai-juin 2023***
- **Enquête publique** relative à la modification de droit commun
  ***Juillet-aôut 2023***
- **Approbation** de la modificaton de droit commun du PLUiH par le Conseil communautaire de la CCPCAM
  ***Octobre - Novembre 2023***

# Titre III. LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA MODIFICATION N°1 DU PLUiH

## CHAPITRE A. LES OBJETS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLUiH

- **Au règlement graphique :**
  - Ouvertures à l'urbanisation de zones à urbaniser classées en 2AU à vocation d'habitat, d'activités économiques et de tourisme ;
  - Actualisations et mises à jour des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A2020 et N au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ;
  - Ajustements de certaines délimitations de zones et zonages en lien avec des projets en cours ou des décisions administratives sans réduction d'un espace boisé classé ou de zones A2020 et N ;
  - Suppressions et réductions de certaines zones à urbaniser classées en 2AU ;
  - Ajouts, suppressions et modifications d'emplacements réservés ;
  - Ajouts, suppressions et modifications de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme ;
  - Ajustements des périmètres de centralité commerciale délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme ;
  - Rectifications ponctuelles d'erreurs matérielles graphiques ;
  - Ajouts de protections patrimoniales, paysagères et environnementales au titre des articles L.151-19 et L.151-23, en lien avec les études et projets en cours.

- **Au règlement écrit :**
  - Modifications, clarifications et ajouts de certaines dispositions règlementaires de manière à en faciliter la compréhension et l'instruction ;
  - Adaptations de certaines règles en vue de favoriser notamment une densification maîtrisé des tissus urbains existants ;
  - Ajouts de dispositions règlementaires en faveur de la mixité sociale de l'habitat au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme ;
  - Corrections de certaines erreurs matérielles constatées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

- **Aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**
  - **Les OAP thématiques :**
    - Clarifications et reformulations dans la rédaction de l'OAP « *habitat* » en matière de densité urbaine de manière à en faciliter la compréhension et l'instruction ;

- Clarifications et précisions portant sur certaines préconisations de l'OAP « Trame verte et bleue » de façon à assurer une cohérence entre le règlement écrit et les préconisations environnementales.

- **Les OAP sectorielles :**
  - Ajouts d'OAP sectorielles, en lien avec les ouvertures à l'urbanisation de zones à vocation d'habitat, d'activités économiques et de tourisme.

– **Au Programme d'orientations et d'actions (POA)**

- Clarifications et reformulations dans la rédaction des modalités de mise en œuvre de la fiche action 3.2 « *favoriser la qualité des opérations d'habitat* », sur la problématique de la densité urbaine.

# CHAPITRE B. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

## a. Les ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU

### i. Exposé des motifs

#### 1. Un projet de territoire fondé sur l'accès au logement pour tous et à l'année

Dans un contexte de transition environnementale et de profonde recomposition démographique, la CCPCAM a initié fin 2021 une démarche consistant à doter l'intercommunalité d'un projet de territoire à horizon 20 ans. Il s'agit ainsi de préparer au mieux l'avenir du territoire et de le dessiner de manière collective en exprimant des orientations stratégiques volontaristes et réalistes.

L'accessibilité au marché immobilier sur la CCPCAM a été identifiée par les élus comme une préoccupation majeure au regard de plusieurs signaux récents :

- Forte demande en logements à l'année émanant d'actifs et de primo-accédants non satisfaite ;
- Hausse significative des prix d'accès au logement et du foncier ;
- Accroissement de la part du locatif saisonnier et des résidences secondaires au détriment des logements à l'année.

Face à ces constats, les élus entendent, au travers du projet de territoire donner une priorité à la promotion d'une offre de logements accessibles toute l'année à destination des actifs et des primo-accédants.

Il s'agit de favoriser des opérations d'habitat diversifiées associant du logement locatif public, de l'accession sociale et des lots libres dans une logique de mixité sociale et de sobriété foncière.

La modification de droit commun n°1 du PLUiH constitue au travers des ouvertures à l'urbanisation des zones 2AUH et des dispositions règlementaires en faveur de la mixité sociale une déclinaison opérationnelle du projet de territoire et un levier majeur pour attendre cet objectif.

#### 2. Répondre aux mutations démographiques par l'attractivité résidentielle

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUiH prévoit une production annuelle de **170 logements (en résidences principales et secondaires) sur le territoire de la CCPCAM**. Ce niveau de production de logements, nécessaire pour maintenir le niveau de population et répondre aux dynamiques démographiques, est fixé conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Brest.

Après plus de deux années de mise en œuvre, les objectifs de production de logements sont dépassés avec une moyenne annuelle depuis de 2020 de **213 logements autorisés** (données issues du service Application Droit des Sols de la CCPCAM).

**Cette dynamique résidentielle soutenue ne s'accompagne cependant pas d'une croissance démographique positive.**

En effet, entre 2013 et 2018, la CCPCAM a enregistré une baisse significative de sa population de près de 0,6% par an, soit une perte d'environ 700 habitants. Ce décrochage démographique de la CCPCAM tend ainsi à s'accentuer à l'échelle du Pays de Brest et ce dans un contexte de vieillissement prononcé de la population à l'échelle intercommunale.

La CCPCAM et les communes qui la composent entendent se donner les moyens d'inverser cette tendance ou du moins la contenir en mettant en œuvre une stratégie volontariste en matière d'habitat. L'un des ressorts identifié passe par la réalisation d'opérations d'habitat sous maîtrise publique dans une logique de mixité sociale et de sobriété foncière.

## 3. Des objectifs de renouvellement urbain inscrits dans le PLUiH

Le PLUiH, qui vise à diminuer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ **25% minimum par rapport à la décennie 2008-2018**, s'inscrit pleinement dans les orientations du SCoT en matière de limitation de l'étalement urbain et de sobriété foncière à l'échelle du Pays de Brest.

Afin de constituer une offre en logements diversifiée et attractive, le PLUiH prévoit une répartition équilibrée entre renouvellement urbain et opérations en extension urbaine.

Le PLUiH fixe un objectif de production de nouveaux logements de **25% minimum au sein des enveloppes urbaines des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés**, le complément de la production étant réalisé par extension urbaine, par le changement de destination de bâtiments dans les zones A2020 et N ou le réinvestissement des logements vacants.

Le PLUiH exprime clairement une ambition forte de mobiliser le foncier encore disponible ou mutable dans le tissu urbain déjà constitué des centralités.

Pour exemple, depuis l'approbation du PLUiH en février 2020, près des **2/3 des nouveaux logements autorisés sont localisés au sein des enveloppes urbaines des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés.**

Cette densification urbaine se réalise principalement de manière spontanée au travers d'opérations d'aménagement privées, en individuel pur. Ce processus de densification génère néanmoins un grignotage foncier non négligeable compte tenu de la dimension fragmentée des projets et de l'absence de réflexions d'aménagement à l'échelle des îlots et dents creuses.

La mobilisation des autres sites ou opportunités foncières mutables requiert des interventions publiques lourdes ou des actions plus complexes sur des temporalités plus longues. Plusieurs réflexions sont actuellement menées par la CCPCAM et les communes en lien avec les différents partenaires (EPF Bretagne, CAUE, démarche « Petites villes de Demain »...) en vue de faire émerger des projets urbains mixtes (habitat, équipements et activités) sur des sites complexes en renouvellement urbain. On peut par exemple citer la reconversion de l'ancienne poudrerie à , le site actuel de l'Abattoir du Faou dont le transfert est programmé pour 2023,le site de l'ancienne gare de Camaret-sur-Mer, l'emprise foncière du SDIS à Crozon (transfert déjà acté en 2022, boulevard de Sligo à Crozon)ou encore la mutation de la ZAC du bourg à Crozon.

En parallèle de ces démarches, une réflexion a été menée par la CCPCAM dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle en matière d'habitat (OPAH) autour de la problématique des logements vacants. L'analyse des fichiers LOVAC (fichier des logements vacants – Millésime 2020) fourni par la ministère de la cohésion des territoires a mis en évidence un stock d'environ 650 logements vacants de plus de 2 ans sur l'ensemble du territoire communautaire, soit environ 3,5% du parc de logements. **Les investigations complémentaires de terrain réalisées par les communes ramènent ce stock à environ 300 logements.**

Ce différentiel significatif s'explique par la remise sur le marché de nombreux logements en lien avec le dynamisme immobilier post-covid-19, les logements vacants reconvertis en résidences secondaires et locations saisonnières ou encore des anomalies dans la saisie des données.

Ce gisement de logements vacants de plus de deux ans ne constitue pas un levier suffisant pour répondre à la forte demande en habitat. Pour autant, le projet de convention OPAH (Opération Programmée en matière d'Habitat) définit des mesures financières incitatives afin de favoriser la remise sur le marché des logements vacants. Ce projet signé en décembre 2022 avec les partenaires est opérationnel depuis le 1er février 2023 et ce pour 3 ans.

## 4. Un nécessaire rééquilibrage de l'offre foncière à vocation d'habitat à court, moyen et long terme

Le PLUiH est doté d'une enveloppe foncière globale en zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles (1AUH et 2AUH) de **129,84 hectares pour les 20 prochaines années qui tient compte :**

- Du nombre de logements à créer, soit 3 400 sur 20 ans,
- De la répartition de ces logements à créer par commune en respectant l'armature urbaine entre le pôle structurant de Crozon, les pôles relais de Pont-de-Buis les Quimerc'h et du Faou, l'espace maritime majeur de Camaret-sur-Mer et les communes de proximité ;
- Du potentiel densifiable au sein des enveloppes urbaines de chaque commune ;
- Des densités moyennes fixées au sein de l'OAP habitat : 19 logts/ha pour les pôles et 16,5 ha pour les communes hors pôles ainsi que les villages et agglomérations secondaires des pôles.

La répartition de ces zones à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat **traduit un déséquilibre significatif** entre les zones 1AUH (à court et moyen terme) et 2AUH (à moyen et long terme) mettant en difficulté l'offre de logements à l'échelle du territoire.

En effet, les zones à urbaniser à moyen et long terme (2AUH) couvrent une superficie de 111,96 ha contre seulement 17,88 ha pour les zones à urbaniser à court et moyen terme (1AUH).

Ainsi, l'offre foncière résidentielle dans les zones à urbaniser se déploie aujourd'hui à près de **86% sur des zones 2AUH. Il s'agit d'un véritable frein à la mise en place de projets d'habitat mixtes ambitieux.**

Pour exemple, le pôle structurant de Crozon-Morgat ne comporte aucune zone 1AUH permettant l'accueil d'opérations d'habitat d'envergure à court et moyen terme et ce dans un contexte d'une forte demande de logements à l'année.

Ce déséquilibre significatif s'explique principalement par une capacité des réseaux insuffisante en matière d'assainissement des eaux usées sur un certain nombre de communes au moment de l'élaboration du PLUiH de la CCPCAM.

Il paraît nécessaire, afin de bien saisir la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation des zones 2AU, de rappeler le contexte dans lequel l'élaboration du PLUiH a été conduite.

Lors de la consultation des services sur le PLUiH arrêté en avril 2019, les services de l'Etat au travers de l'avis du Préfet soulignaient que « *la CCPCAM a pris le parti de classer toutes les zones d'extension d'urbanisation en 2AU, de telle sorte que leur ouverture à l'urbanisation ne pourra être envisagée que lorsque les limitations de raccordement auront été levées.* »

## 5. Des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis insuffisantes pour répondre à la demande en logement

### a. Le référentiel figurant au PLUiH en vigueur : méthodologie et résultats

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation « *analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.* »

Dans le cadre de l'élaboration du PLUiH approuvé le 17 février 2020, une étude sur les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis a été menée. La dernière version de cette étude a été produite en décembre 2019 afin de tenir compte des modifications de zonage apportées entre l'arrêt et l'approbation ainsi que les correction des erreurs matérielles.

**Le tome 1 du rapport de présentation comprend un chapitre dédié à l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.**

Ce référentiel foncier vise :

- D'une part, à identifier au sein de l'enveloppe urbaine les gisements fonciers bâtis et non bâtis qui sont potentiellement mobilisables/mutables/densifiables,
- D'autre part, à apporter un éclairage sur sa capacité à mobiliser son foncier afin de répondre aux besoins et satisfaire les objectifs en matière de renouvellement urbain et de construction de logements.

Le référentiel foncier réalisé repose sur la méthodologie suivante :

- Détermination des enveloppes urbaines définies sur la base des zones urbaines (U) issues des POS/PLU en vigueur ;
- Mise à jour des données issues des POS/PLU en vigueur au regard des dernières jurisprudences relatives à la Loi Littoral et au regard du SCoT du Pays de Brest (listant les agglomérations et les villages).
- Identification du potentiel foncier bâti et non bâti basé sur une exploitation SIG des données cadastrales. Ainsi, un traitement informatique a permis de repérer les parcelles non bâties d'une superficie égale ou supérieure à 400 m², ainsi que les parcelles non bâties contiguës totalisant une superficie elle-aussi égale ou supérieure à 400 m². La taille minimale de 400 m² se justifie au regard des pratiques observées sur le terrain. En deçà de cette superficie très peu de logements se créent.
- Vérification sur le terrain des gisements fonciers pré-repérés et évaluation du potentiel d'aménagement.

**Le potentiel foncier théorique recensé au sein des enveloppes urbaines représente à l'échelle de la CCPCAM près de 109 hectares.**

S'agissant des communes concernées par des ouvertures à l'urbanisation, il ressort que les potentiels fonciers théoriques se déploient de la manière suivante :

- **Commune d'Argol :**
  - Agglomération du bourg : 1,80 ha
- **Commune de Crozon :**
  - Agglomération de Crozon : 33,50 ha
  - Tal-Ar-Groas : 3,4 ha
- **Commune de Camaret-sur-Mer :**
  - Agglomération de Camaret-sur-Mer : 12,1 ha
- **Commune de Rosnoën :**
  - Agglomération de Rosnoën : 3,1 ha

| Commune | Enveloppe urbaine | Potentiel non bâti au sein de l'enveloppe urbaine - *Surface en ha* |
|---|---|---|
| Crozon | Crozon - agglomération | 33,5 |
| | Kerbasguen | 0,3 |
| | Kersiguenou | 0,9 |
| | Le Fret | 1,9 |
| | Rostellec | 0,1 |
| | Saint-Fiacre | 0,8 |
| | Saint-Hernot | 2,1 |
| | Tal Ar Groas | 3,4 |
| | Keramprovost | 0,4 |
| | Kerveneure | 1,6 |
| | Penfont | 0,6 |
| | Saint-Jean-Leidez | 0,4 |
| Pont-de-Buis | Pont de Buis - agglomération | 3,3 |
| | Quimerc'h | 2,4 |
| Le Faou | Le Faou - agglomération | 4,8 |
| | Rumengol | 0,2 |
| Camaret-sur-Mer | Camaret-sur-Mer - agglomération | 12,1 |
| | Lambezen | 0,3 |
| Telgruc-sur-Mer | Telgruc-sur-Mer - agglomération | 11,5 |
| Roscanvel | Roscanvel | 8,2 |
| | Quelern | 6,1 |
| Argol | Argol - agglomération | 1,8 |
| Landévennec | Landevennec | 0,3 |
| Lanvéoc | Lanvéoc - agglomération | 7,8 |
| Rosnoën | Rosnoën - agglomération | 3,1 |
| CCPCAM | | 108,8 |

*Extrait du Tome 1 du rapport de présentation du PLUiH en vigueur*

**Le tome 2 du rapport de présentation comporte un chapitre consacré « *aux dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers* ».**

**Il ressort que cette étude a permis d'identifier un potentiel théorique d'environ 108,8 hectares de foncier nu au sein des enveloppes urbaines, en corrélation avec le diagnostic.**

**Extrait du Tome 2 du rapport de présentation – Mobilisation du foncier en renouvellement urbain**

Le référentiel foncier a été exhaustif et a permis d'évaluer dans son ensemble le potentiel brut disponible en renouvellement urbain et ce même si ce dernier n'a pas vocation à être comblé dans sa totalité et encore moins dans les 20 années du PLUiH. Les résultats bruts ne peuvent donc être comptabilisés dans leur totalité.

Afin d'apprécier la part du développement qui pourra se réaliser en renouvellement urbain (comblement de dents creuses), la CCPCAM a évalué la mobilisation du potentiel foncier repéré à l'horizon 2040, en fonction des critères suivants :

- La superficie des gisements repérés avec une priorité mise sur la mobilisation des entités foncières supérieures à 5000 m².
- L'intérêt urbain du gisement (localisation, configuration, …)
- La morphologie des gisements avec une mobilisation plus compliquée des parcelles « en méchous » (parcelles en lanière) encore très présentes sur les communes de Camaret-sur-Mer et Crozon.
- L'usage actuel du gisement (Par exemple, un terrain non bâti servant à accueillir des évènements est comptabilisé dans le potentiel foncier brut car urbanisable dans l'absolu., Toutefois, sont usage actuel souhaite être maintenu par la collectivité, il ne sera donc pas mobilisé sur la durée du PLUi)
- La faisabilité technique (en lien avec les différents réseaux)
- L'accessibilité du gisement (par exemple, il est plus aisé de construire sur une parcelle non bâtie avec un accès direct depuis la route qu'en fond de parcelles déjà bâties.

En appliquant ces principes, la CCPCAM ambitionne **de mobiliser environ 55 ha au sein du tissu urbain existant soit la moitié des gisements non bâtis repérés dans le cadre du référentiel foncier**.

La mobilisation de cette superficie doit permettre **une production nouvelle d'environ 924 logements au sein des enveloppes urbaines étudiées**. Rapportée aux objectifs de production globaux, la part du renouvellement urbain en comblement des dents creuses représente environ 27% des logements à produire sur la durée du PLUiH.

### b. L'actualisation et la mise à jour du référentiel foncier

Dans le cadre de la modification du PLUiH, il s'avère nécessaire d'actualiser et de mettre à jour ce référentiel foncier sur les communes concernées par des ouvertures à l'urbanisation, à savoir Argol, Camaret-sur-Mer, Crozon (agglomération de Crozon-Morgat et village de Tal-Ar-Groas) et Rosnoën.

Compte tenu des spécificités des ouvertures à l'urbanisation sur les communes de Lanvéoc et Telgruc-sur-Mer, il ne nous parait pas nécessaire de procéder à l'actualisation du référentiel foncier sur ces deux territoires.

**La méthodologie utilisée dans le cadre l'élaboration du PLUiH a été reconduite tout comme le principe d'une mobilisation d'environ 50% des gisements non bâtis encore existants dans les enveloppes urbaines.**

Cette actualisation du référentiel foncier permet ainsi de tenir compte de l'évolution de l'urbanisation sur la période 2019-2022 (incluse) et de dresser une photographie claire de la situation actuelle en :

- supprimant les potentiels fonciers sur les emprises bâties sur la période 2019-2022 ;
- Excluant du gisement les emprises foncières sur lesquelles une autorisation d'urbanisme (PA, PC et DP division) a été délivrée et mise en œuvre ;
- En corrigeant à la marge certaines erreurs matérielles dans ces gisements, au travers soit d'ajouts, soit de suppressions de potentiels.

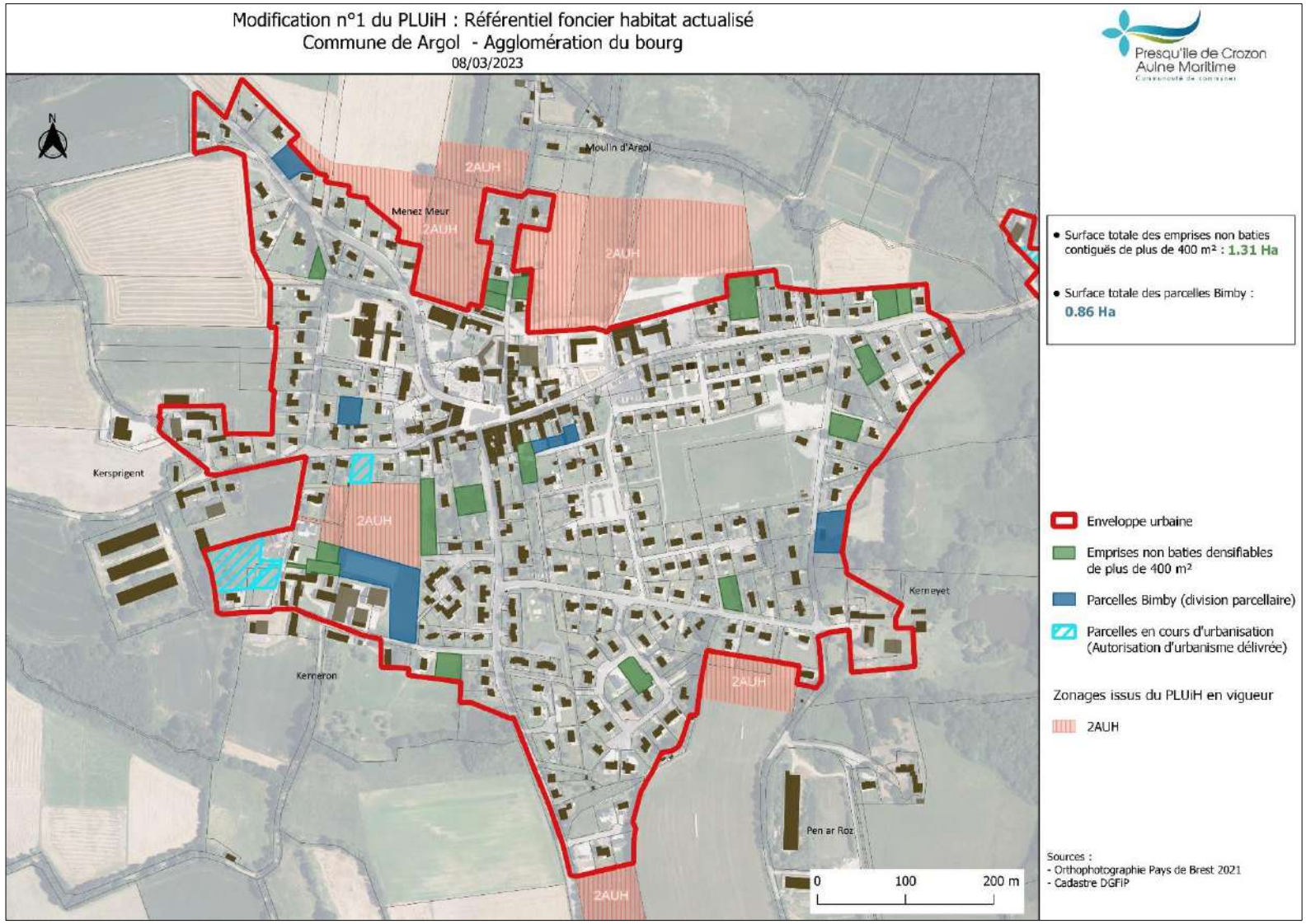
Cette actualisation met en évidence les résultats suivants sur les communes sur lesquelles une ouverture à l'urbanisation est envisagée (hormis les communes de Lanvéoc et Telgruc-sur-Mer).

L'actualisation du référentiel foncier pour l'habitat s'est appuyée sur la méthodologie utilisée dans le cadre de l'élaboration du PLUiH tout en mobilisant un certain nombre de paramètres tenant compte de l'évolution de l'urbanisation depuis 2019.

Cette actualisation s'est également appuyée sur une analyse terrain effectuée pour chacune des communes concernées avec une mobilisation des élus et des agents municipaux.
Cette actualisation, menée de manière rigoureuse et sincère, permet de refléter une image fidèle de la réalité des potentiels fonciers au sein des enveloppes urbaines investiguées.
**Toutefois, il ressort que les potentiels fonciers identifiés dans le cadre de l'actualisation du référentiel foncier se révèlent supérieurs aux potentiels fonciers retenus dans le cadre de l'élaboration du PLUiH quant bien même une densification foncière assez significative s'est opérée depuis 2019.**
**Cette situation est constatée sur l'ensemble des communes à l'exception de l'agglomération de Camaret-sur-Mer.**
**Aussi, compte tenu des incohérences constatées, il ressort que les potentiels fonciers retenus lors de l'élaboration du PLUiH apparaissent sous-évaluées.**

| CCPCAM – ACTUALISATION DU REFERENTIEL FONCIER – HABITAT – MODIFICATION N°1 DU PLUiH | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Commune** | **Enveloppe urbaine** | **Potentiel foncier non bâti au sein de l'enveloppe urbaine au PLUiH approuvé** | **Potentiel foncier non bâti de plus de 400 m² - Modification PLUiH** | **Potentiel foncier non bâti en bimby (division parcellaire) – Modification PLUiH** | **Bilan des potentiels fonciers – Modification PLUiH** | **Commentaires et observations** |
| **Crozon** | Agglomération de Crozon-Morgat | 33,50 ha | 23,97 ha | 12,62 ha | **36,59 ha** | Le potentiel foncier non bâti au sein de l'enveloppe urbaine au PLUiH approuvé parait nettement sous-évalué. La densification opérée ces dernières années au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération devait conduire à une réduction significative des potentiels fonciers. Or, ces potentiels se révèlent plus importants. |
| | Village de Tal Ar Groas | 3,40 ha | 3,92 ha | 0,26 ha | **4,18 ha** | Le potentiel foncier non bâti au sein de l'enveloppe urbaine au PLUiH approuvé parait nettement sous-évalué. La densification opérée ces dernières années au sein de l'enveloppe urbaine du village devait conduire à une réduction significative des potentiels fonciers. Or, ces potentiels se révèlent plus importants. |
| **Camaret-sur-Mer** | Agglomération du bourg | 12,10 ha | 4,73 ha | 4,28 ha | **9,01 ha** | L'actualisation du référentiel foncier s'avère cohérent au regard de la densification générée au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération depuis 2019. |
| **Argol** | Agglomération du bourg | 1,80 ha | 1,31 ha | 0,86 ha | **2,17 ha** | Le potentiel foncier non bâti au sein de l'enveloppe urbaine au PLUiH approuvé parait nettement sous-évalué au regard de la cartographie réalisé initialement et de la densification opérée depuis 2019. |
| **Rosnoën** | Agglomération du bourg | 3,10 ha | 1,26 ha | 2,05 ha | **3,31 ha** | Le potentiel foncier non bâti au sein de l'enveloppe urbaine au PLUiH approuvé parait sous-évalué au regard de la cartographie réalisé initialement et la densification urbaine générée depuis 2019. |
| **Total** | **-** | **53,90 ha** | **35,19 ha** | **20,07 ha** | **55,26 ha** | **L'analyse comparative entre le référentiel foncier de 2019 et l'actualisation de 2023 met en évidence des incohérences vraisemblablement liées à une sous-évaluation des potentiels fonciers lors de l'élaboration du PLUiH.** |

## c. Spatialisation du référentiel foncier actualisé



Modification n°1 du PLUiH : Référentiel foncier habitat actualisé
Commune de Camaret-sur-Mer - Agglomération du bourg
09/03/2023

Presqu'île de Crozon Aulne Maritime
Communauté de communes

- Surface totale des emprises non baties contiguës de plus de 400 m² : **4.73 Ha**
- Surface totale des parcelles Bimby : **4.28 Ha**

Enveloppe urbaine

Emprises non bâties densifiables de plus de 400m²

Parcelles Bimby (division parcellaire)

Parcelles en cours d'urbanisation (Autorisation d'urbanisme délivrée)

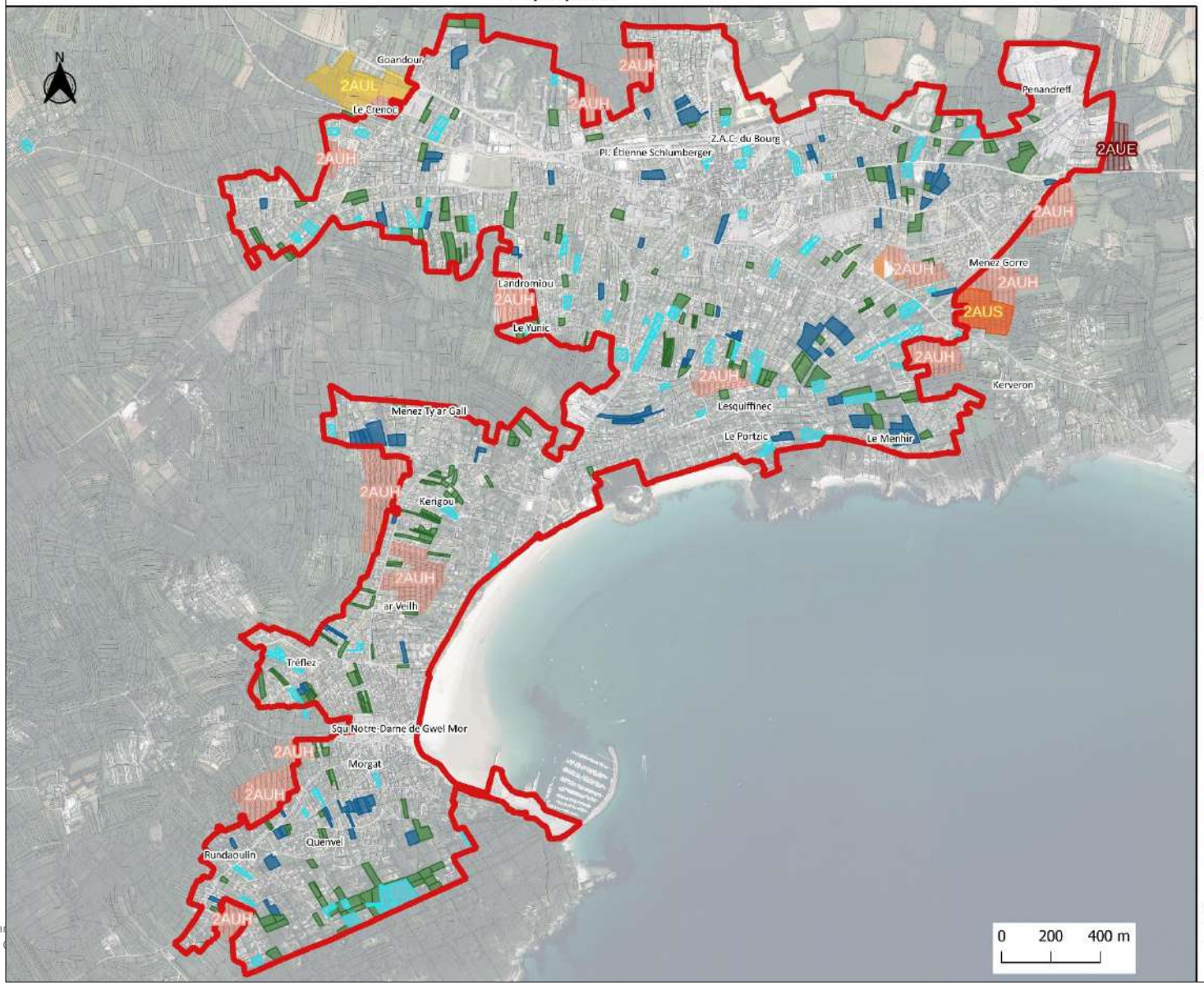
Zonages issus du PLUiH en vigueur

2AUE

2AUH

Sources :
- Orthophotographie Pays de Brest 2021
- Cadastre DGFiP

# Modification n°1 du PLUiH : Référentiel foncier habitat actualisé
## Commune de Crozon - Agglomération du bourg
13/03/2023




Presqu'île de Crozon Aulne Maritime
Communauté de communes

- Surface totale des emprises non baties contiguës de plus de 400 m² : **23.97 Ha**
- Surface totale des parcelles Bimby : **12.62 Ha**

Enveloppe urbaine

Emprises non baties densifiables de plus 400m²

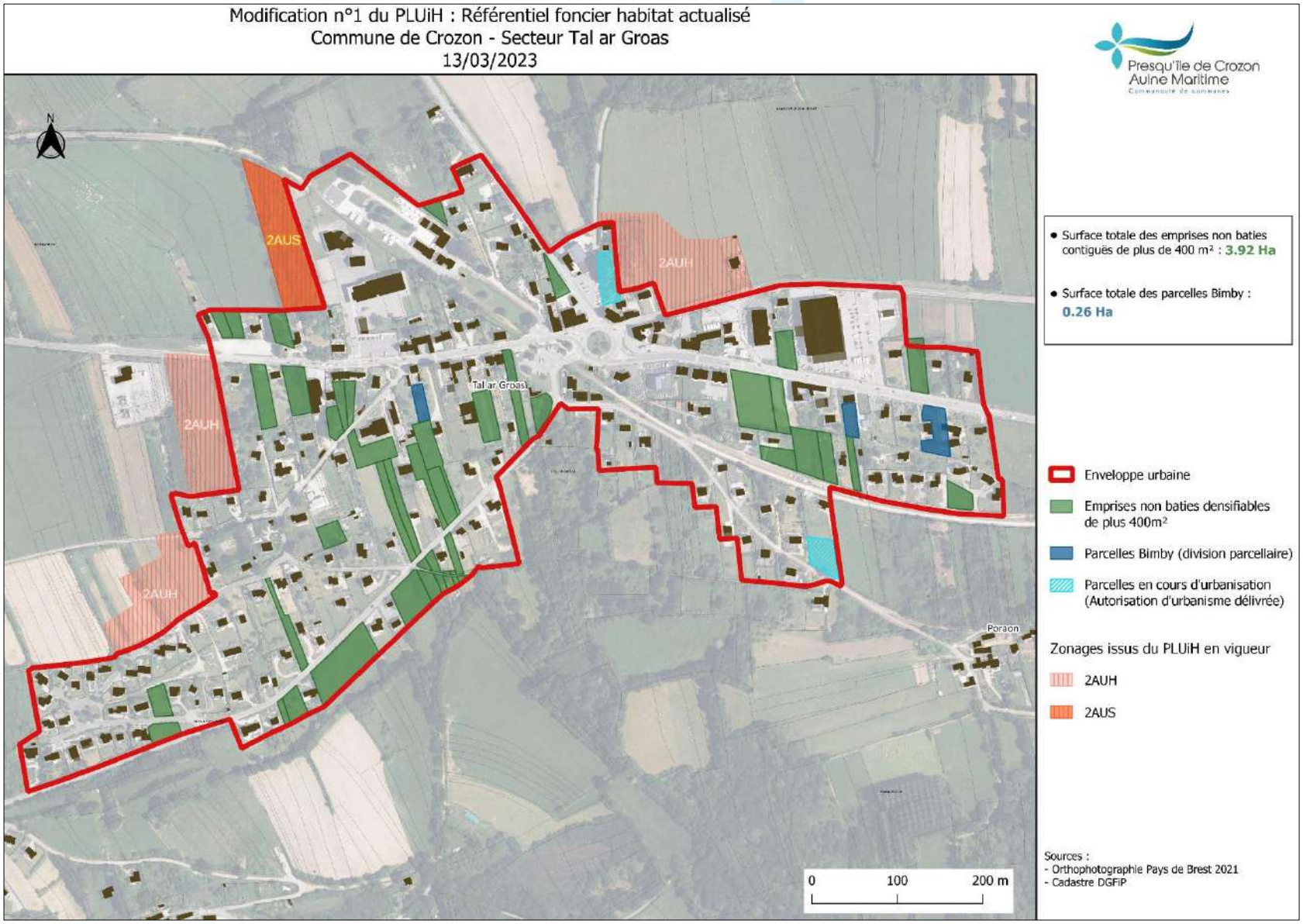
Parcelles Bimby (division parcellaire)

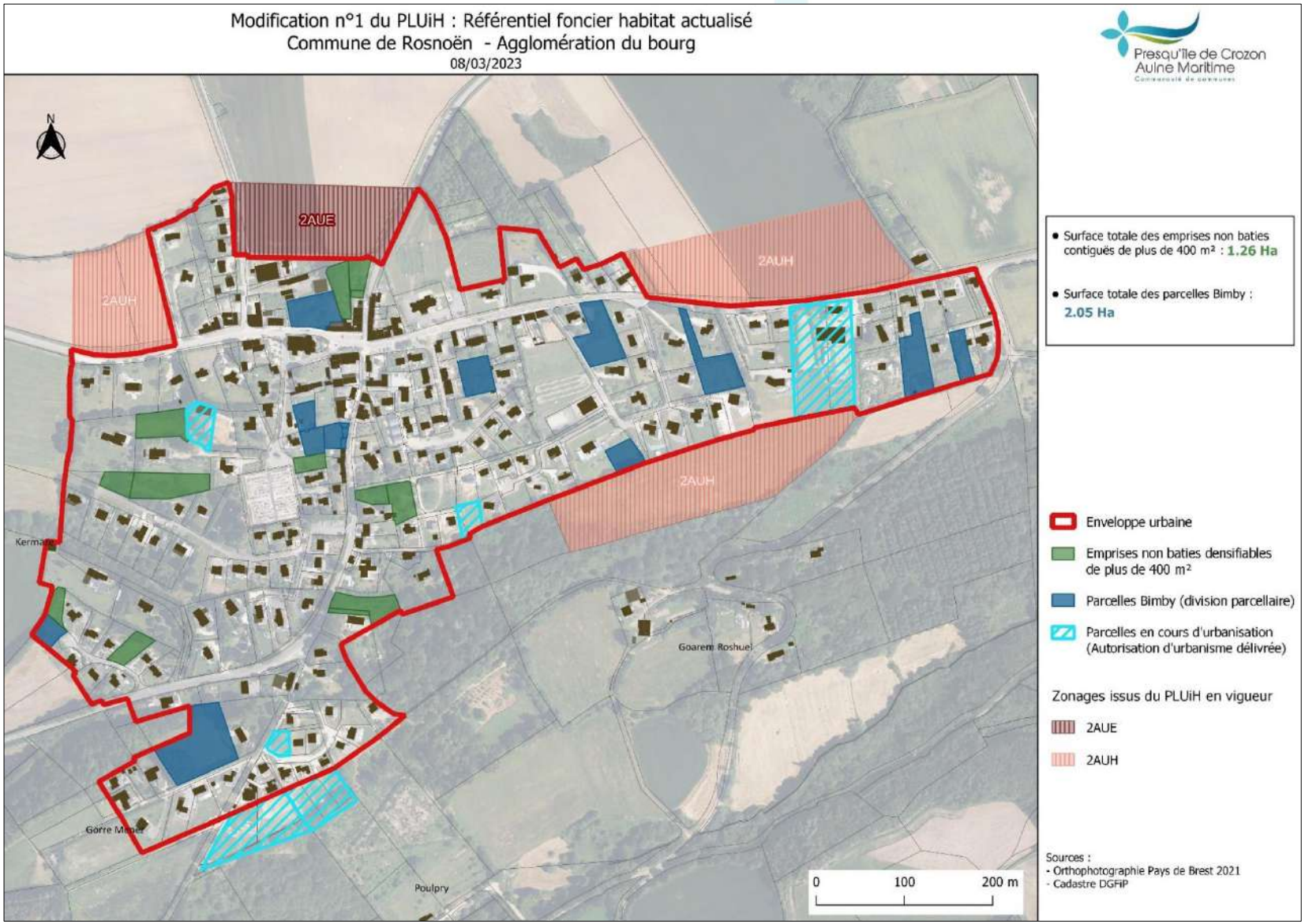
Parcelles en cours d'urbanisation (Autorisation d'urbanisme délivrée)

Zonages issus du PLUiH en vigueur

- 1AUS
- 2AUE
- 2AUH
- 2AUL
- 2AUS

Sources :
- Orthophotographie Pays de Brest 2021
- Cadastre DGFiP


Modification n°1 du PLUiH : Référentiel foncier habitat actualisé
Commune de Crozon - Secteur Tal ar Groas
13/03/2023
Presqu'île de Crozon
Aulne Maritime
Communauté de communes
N
2AUS
2AUH
2AUH
2AUH
Tal ar Groas
Poraon
0
100
200 m
Surface totale des emprises non baties contiguës de plus de 400 m² : 3.92 Ha
Surface totale des parcelles Bimby : 0.26 Ha
Enveloppe urbaine
Emprises non baties densifiables de plus 400m²
Parcelles Bimby (division parcellaire)
Parcelles en cours d'urbanisation (Autorisation d'urbanisme délivrée)
Zonages issus du PLUiH en vigueur
2AUH
2AUS
Sources :
- Orthophotographie Pays de Brest 2021
- Cadastre DGFiP


Modification n°1 du PLUiH : Référentiel foncier habitat actualisé
Commune de Rosnoën - Agglomération du bourg
08/03/2023
Presqu'île de Crozon
Aulne Maritime
N
2AUE
2AUH
2AUH
2AUH
Kermaria
Goarem Roshuel
Gorre Menez
Poulpry
0
100
200 m
• Surface totale des emprises non baties contiguës de plus de 400 m² : 1.26 Ha
• Surface totale des parcelles Bimby : 2.05 Ha
Enveloppe urbaine
Emprises non baties densifiables de plus de 400 m²
Parcelles Bimby (division parcellaire)
Parcelles en cours d'urbanisation (Autorisation d'urbanisme délivrée)
Zonages issus du PLUiH en vigueur
2AUE
2AUH
Sources :
- Orthophotographie Pays de Brest 2021
- Cadastre DGFiP

# 6. Le contexte actuel en matière d'assainissement des eaux usées et ses perspectives

## a. Le contexte actuel en matière d'assainissement des eaux usées

Depuis l'approbation du PLUiH en février 2020, des améliorations significatives ont été réalisées en matière d'assainissement des eaux usées sur certaines communes de la CCPCAM permettant notamment de lever les arrêtés de mise en demeure établis par le Préfet du Finistère :

- Arrêté préfectoral du 30 juillet 2020 abrogeant l'arrêté préfectoral du 05 août 2016 sur la commune de Crozon ;
- Arrêté préfectoral du 09 février 2021 abrogeant l'arrêté préfectoral du 22 juin 2018 sur la commune de Camaret-sur-Mer ;
- Mise en service de la nouvelle station d'épuration de Rosnoën en mars 2022 ;
- Mise en place d'un programme pluriannuel d'investissement en matière d'assainissement des eaux usées pour la commune d'Argol et étude technico-économique en cours.

De ce fait, compte tenu des travaux réalisés et des engagements pris sur ces quatre communes en matière d'assainissement des eaux usées, la capacité des réseaux ne constitue plus un obstacle en vue d'ouvrir à l'urbanisation des zones 2AU.

S'agissant des communes de Lanvéoc et de Telgruc-sur-Mer, malgré la réalisation d'études sur les systèmes d'assainissement, des travaux sur les réseaux et l'approbation de plans d'actions, l'Etat considère que les conditions ne sont pas encore réunies pour lever les arrêtés préfectoraux de mise en demeure.

En matière de compétence assainissement, il convient également de préciser que le Conseil communautaire du 04 avril 2022 a acté le principe d'un transfert de compétence assainissement en 2023 pour le bloc assainissement non collectif et en 2024 pour le bloc assainissement collectif.

Les études réalisées, engagées ou budgétées par la CCPCAM en matière d'assainissement des eaux usées sont les suivantes :

- Schéma directeur d'assainissement de la CCPCAM – 2020-2021
- Elaboration du zonage d'assainissement des eaux usées 2024-2025

## b. Evaluation de la capacité des systèmes d'assainissement au regard de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

Le projet de modification n°1 du PLUiH prévoit l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU raccordées à l'assainissement collectif des eaux usées sur les communes d'Argol, Camaret-sur-Mer, Crozon et Rosnoën.
Aussi, il convient de s'assurer que les systèmes d'assainissement des eaux usées présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions futures à implanter dans ces zones 2AU conformément aux dispositions de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme.

### ➔ Commune d'Argol

La commune d'Argol a missionné en 2022 la société publique locale « Eau du Ponant » pour la réalisation de l'étude technico-économique et le choix de la filière de traitement.

Selon le diagnostic, il ressort que la station de traitement des eaux usées de la commune d'Argol a été mise en service en mai 1999.

D'une capacité nominale de 340 EH, il s'agit d'un lagunage naturel sur 3 bassins. L'exutoire se situe dans la rivière de l'Aber de Crozon, qui se jette environ 10 km plus loin dans la baie de Douarnenez.

La capacité nominale de la lagune est aujourd'hui atteinte. Dans le bilan annuel de 2018, le SEA (Service eau potable et assainissement du CD 29) estimait le nombre de branchements existants à 245 (dont 25 résidences secondaires) et 52 nouveaux branchements à réaliser (22 pour des habitations existantes et 30 pour de nouvelles constructions).

Cette étude technico-économique doit retenir au cours du 1er trimestre 2023 le choix de la filière de traitement.

Plusieurs sites potentiels sont à l'étude afin d'accueillir la nouvelle station d'épuration :

- La réaffectation des lagunes actuelles. Cette proposition présente une certaine complexité règlementaire au regard de la loi Littoral compte tenu de la discontinuité du site vis-à-vis de l'agglomération du bourg d'Argol.
- La zone NUS (zone naturelle à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics – station de traitement des eaux usées, déchèteries..) d'une superficie de 2,17 hectares en continuité de l'agglomération, en entrée de bourg Nord-Ouest (proximité de la RD 60).

### ➔ Commune de Camaret-sur-Mer

La commune de Camaret-sur-Mer est dotée d'un service public d'assainissement collectif desservant l'agglomération du bourg.

La station d'épuration mise en service en 2011 assure le traitement des eaux usées sur l'agglomération du bourg de Camaret-sur-Mer. Sa capacité est de 7 000 EH. La mobilisation actuelle de la station en période de pointe est de 89% en charge organique.

L'estimation des besoins en matière d'habitat à court, moyen et long terme comprend les parcelles non bâties en zone UH, les parcelles densifiables ainsi que les potentiels fonciers présents au sein des zones 2AUH.

Ces perspectives théoriques en matière de production de logements à court, moyen et long terme s'élèvent à environ 800 unités pour l'agglomération de Camaret-sur-Mer.

Aussi, la mobilisation future en pointe serait de 102% de charge organique à très long terme.

### ➔ Commune de Crozon

La commune de Crozon est dotée d'un service public d'assainissement collectif desservant l'agglomération de Crozon-Morgat, les villages du Fret et de Tal Ar Groas ainsi que pour partie le site militaire de l'Ile Longue.

Mise en service en 1976, la station d'épuration de Lostmarc'h présente une capacité de traitement de 17 700 EH.

La mobilisation actuelle de la station en période de pointe est de 85% en charge organique.

L'estimation des besoins en matière d'habitat à court, moyen et long terme comprend les parcelles non bâties en zone UH, les parcelles densifiables ainsi que les potentiels fonciers présents au sein des zones 2AUH.

Ces perspectives théoriques en matière de production de logements à court, moyen et long terme s'élèvent à environ 2 600 unités pour l'ensemble de l'agglomération de Crozon-Morgat et des villages desservis.

Aussi, la mobilisation future en pointe serait de 108% de charge organique à très long terme.

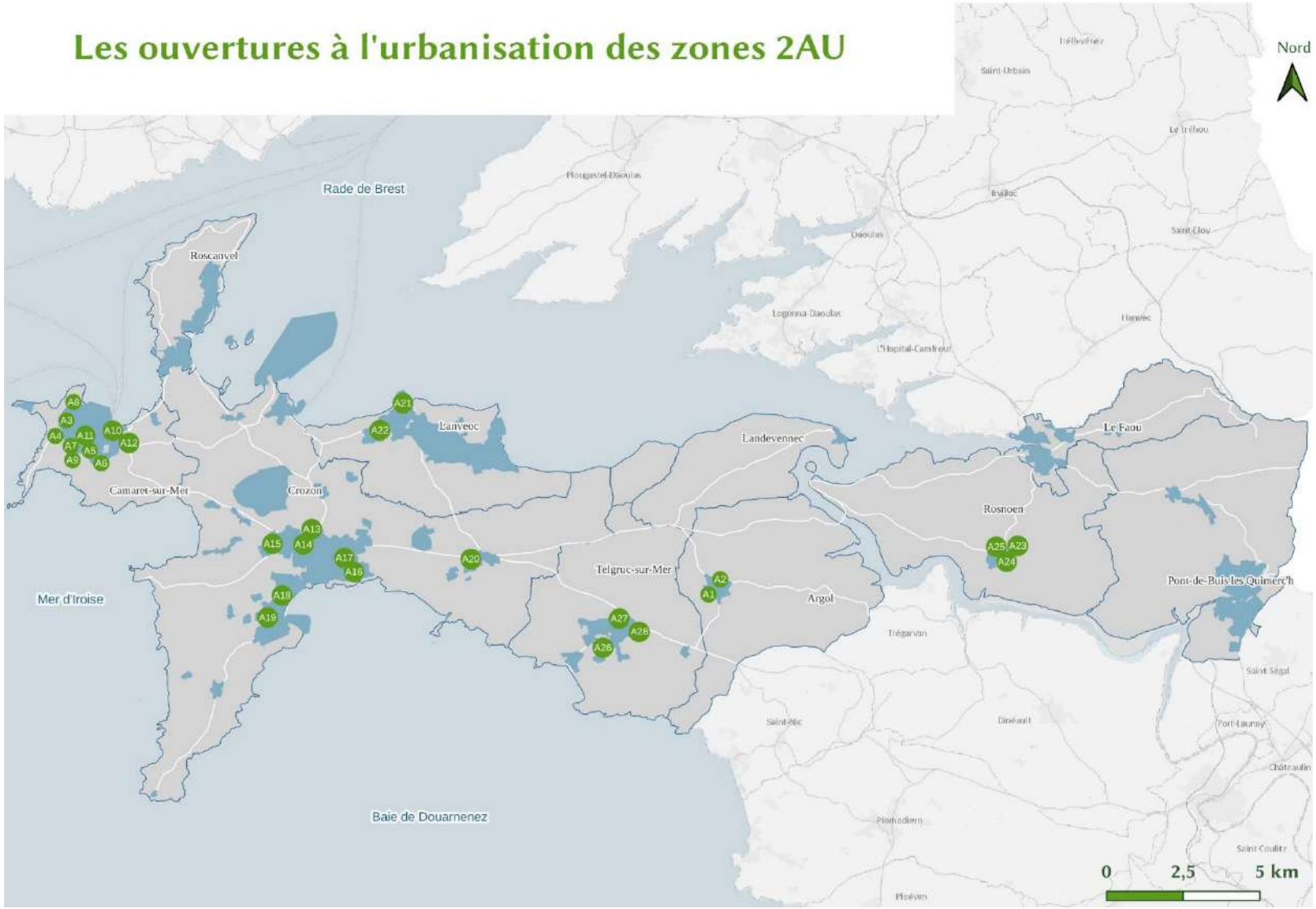
### ➔ Commune de Rosnoën

La commune de Rosnoën est dotée d'une nouvelle station d'épuration mise en service en février 2022 au lieu-dit Treuscoat, site localisé en contrebas du bourg de Rosnoën.

La capacité de la station d'épuration est de 600 EH. En janvier 2023, le nombre d'abonnés est de 164 représentant une charge théorique de 397 EH.

Les ouvertures à l'urbanisation programmées sur l'agglomération du bourg de Rosnoën vont générer une production d'environ 60 logements supplémentaires auxquels on ajoute une vingtaine de logements potentiels en densification. On estime ainsi à environ 80 logements nouveaux logements à court, moyen et long terme sur l'agglomération du bourg, soit une charge théorique supplémentaire d'environ 160 EH (2 EH par logement).

## ii. Localisation des zones 2AU à l'échelle du territoire de la CCPCAM



## iii. Commune d'Argol

Située à l'entrée de la Presqu'île de Crozon, l'agglomération du bourg d'Argol bénéficie d'un positionnement géographique attractif, bien relié aux axes de communication desservant le territoire communautaire (RD 791 et RD 887).

Riche d'une centralité vivante et dynamique (présence des équipements, services et commerces de proximité), l'agglomération du bourg d'Argol attire de nombreux jeunes ménages en quête d'un cadre de vie rural agréable au coût du foncier abordable.

La municipalité d'Argol s'est ainsi engagée depuis une vingtaine d'années dans une politique volontariste d'accueil de population au travers d'opérations d'habitat publiques en renouvellement urbain, en densification et en extension urbaine.

Depuis 2018, la production moyenne annuelle de nouveaux logements sur la commune d'Argol atteint 8 unités, soit un chiffre légèrement supérieur à l'objectif de production de logements du PLUiH (7 logements).

La commune entend ainsi poursuivre cette dynamique d'accueil de population en corrélation avec sa capacité d'accueil.

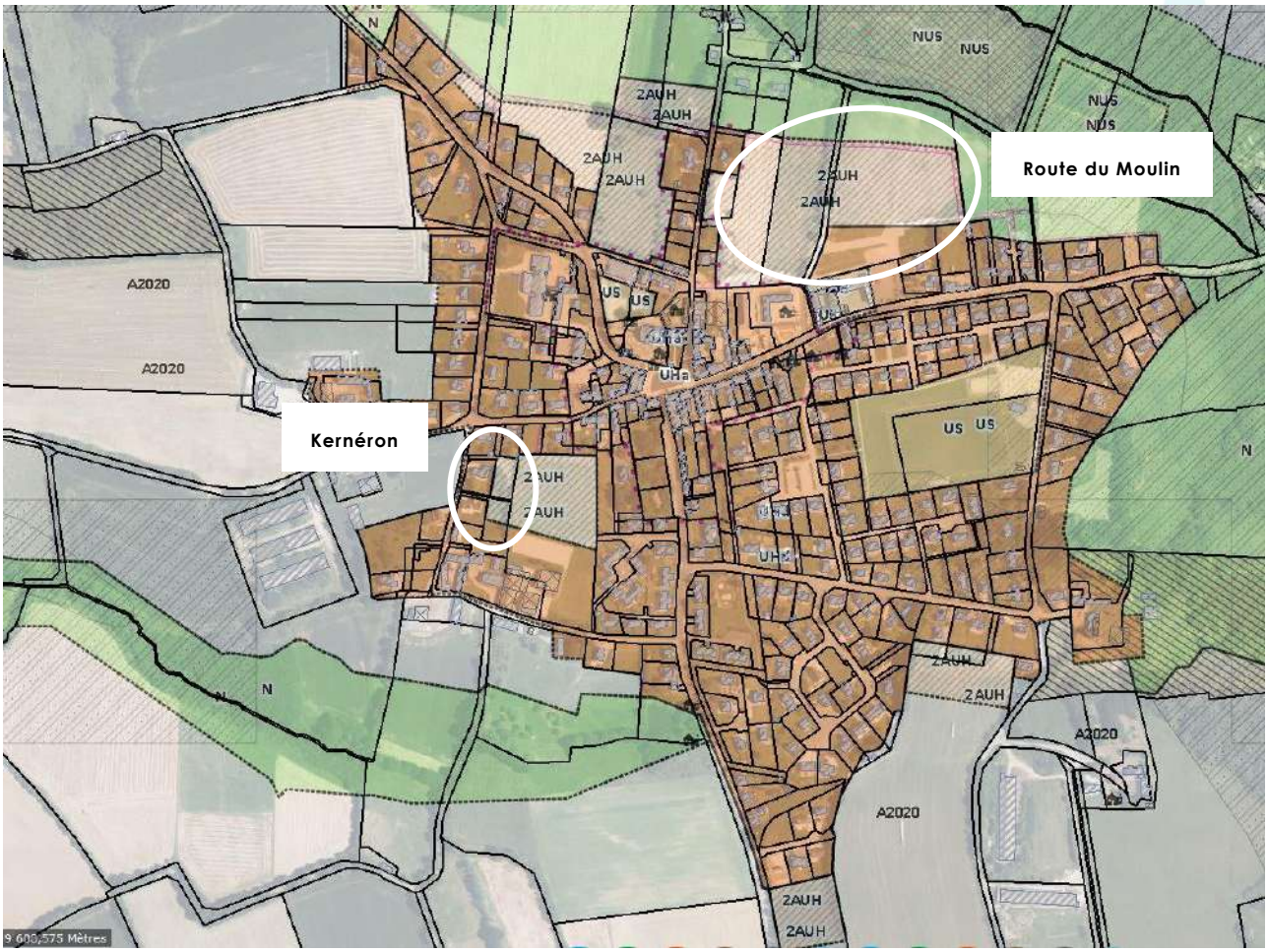
Toutefois, depuis 2 ans, cette production de nouveaux logements fléchit sensiblement en raison principalement d'une raréfaction du foncier constructible à court et moyen terme.

Les potentiels de densification encore mobilisables au sein de l'agglomération du bourg d'Argol ne permettent plus d'accueillir une opération d'habitat structurante telle qu'envisagée par la municipalité (voir chapitre précédent sur l'actualisation du référentiel foncier).

La mise à jour du référentiel foncier issu du PLUiH à l'échelle de l'agglomération du bourg d'Argol met en évidence un potentiel foncier non bâti au sein de l'enveloppe urbaine relativement modestes et morcelé. Certaines emprises identifiées dans le référentiel foncier sont bâties aujourd'hui. Les autres emprises foncières couvrent des surfaces de faibles dimensions ne permettant pas la réalisation d'une opération d'habitat structurante.

En outre, compte tenu des difficultés constatées en matière d'assainissement des eaux usées lors de l'élaboration du PLUiH, l'agglomération du bourg d'Argol ne comporte aucune zone 1AUH (zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'habitat et activités compatibles) ce qui contraint fortement le développement résidentiel du bourg à court et moyen terme.

C'est pourquoi il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation deux zones 2AUH au sein et en continuité de l'agglomération du bourg d'Argol.




*Extrait du PLUiH de la CCPCAM – Agglomération du bourg d'Argol – Secteurs concernés par les ouvertures à l'urbanisation*

## A1 - Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de Kernéron

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat activités compatibles
- ➔ Superficie de la zone 2AUH : 0,91 hectare

**Propositions :**

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat activités compatibles pour une superficie de 0,17 hectare
- ➔ Zonage : 2AUH sur une emprise foncière de 0,74 hectare.
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH

**Exposé de l'objet de la modification**

La zone 2AUH de Kerneron est localisée au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg.

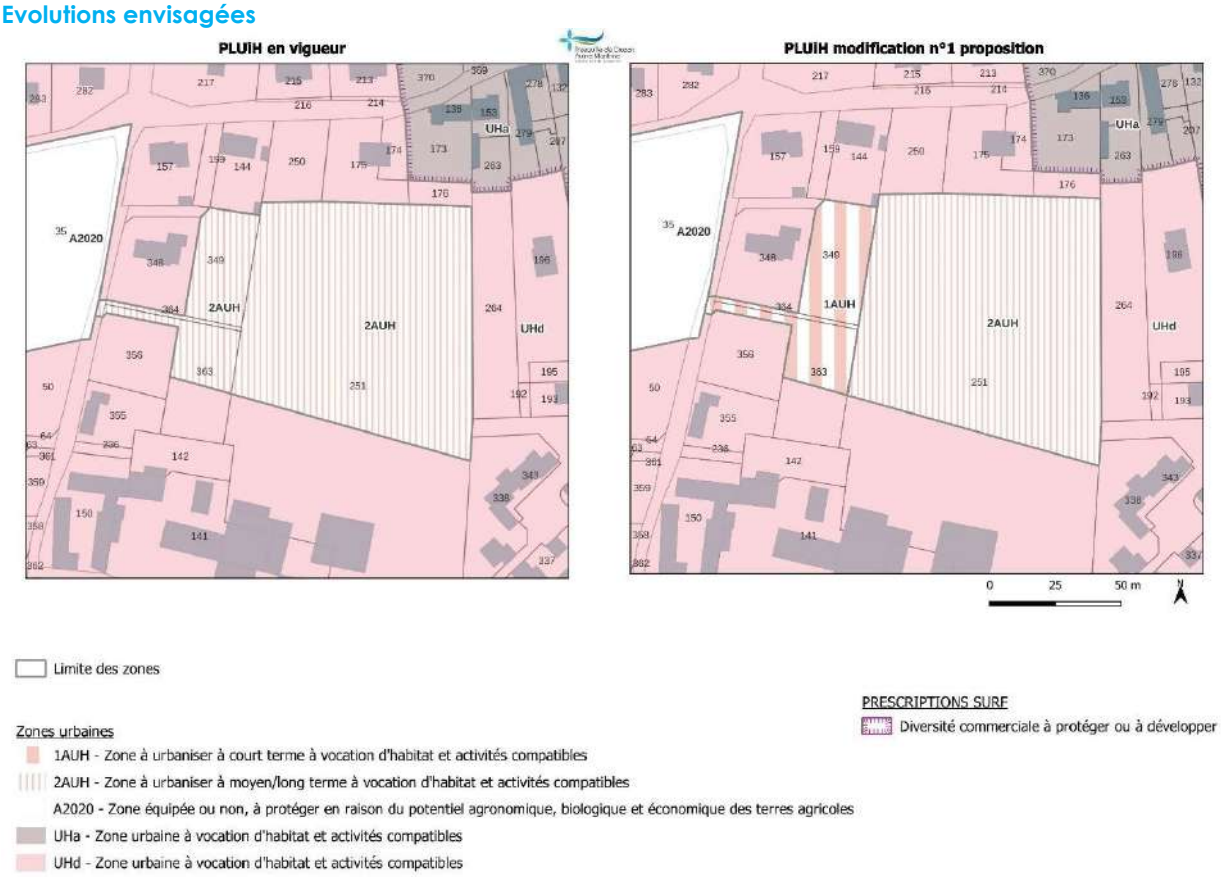
Il s'agit de permettre l'ouverture à l'urbanisation partielle de cette zone 2AUH sans compromettre l'aménagement futur du site maintenu en 2AUH.

L'emprise foncière concernée par la présente ouverture à l'urbanisation couvre une superficie de 0,17 hectare permettant ainsi de répondre à la demande en foncier constructible à court et moyen terme.

Ce secteur desservi par la route de Kernéron présente une capacité des réseaux suffisante pour accueillir les futures constructions.

Le projet d'aménagement comportera à minima 2 logements.

**Evolutions envisagées**



## A2 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la route du Moulin

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat activités compatibles
- ➔ Superficie de la zone 2AUH : 2,80 hectares

**Propositions :**

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat activités compatibles
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH

**Exposé de l'objet de la modification**

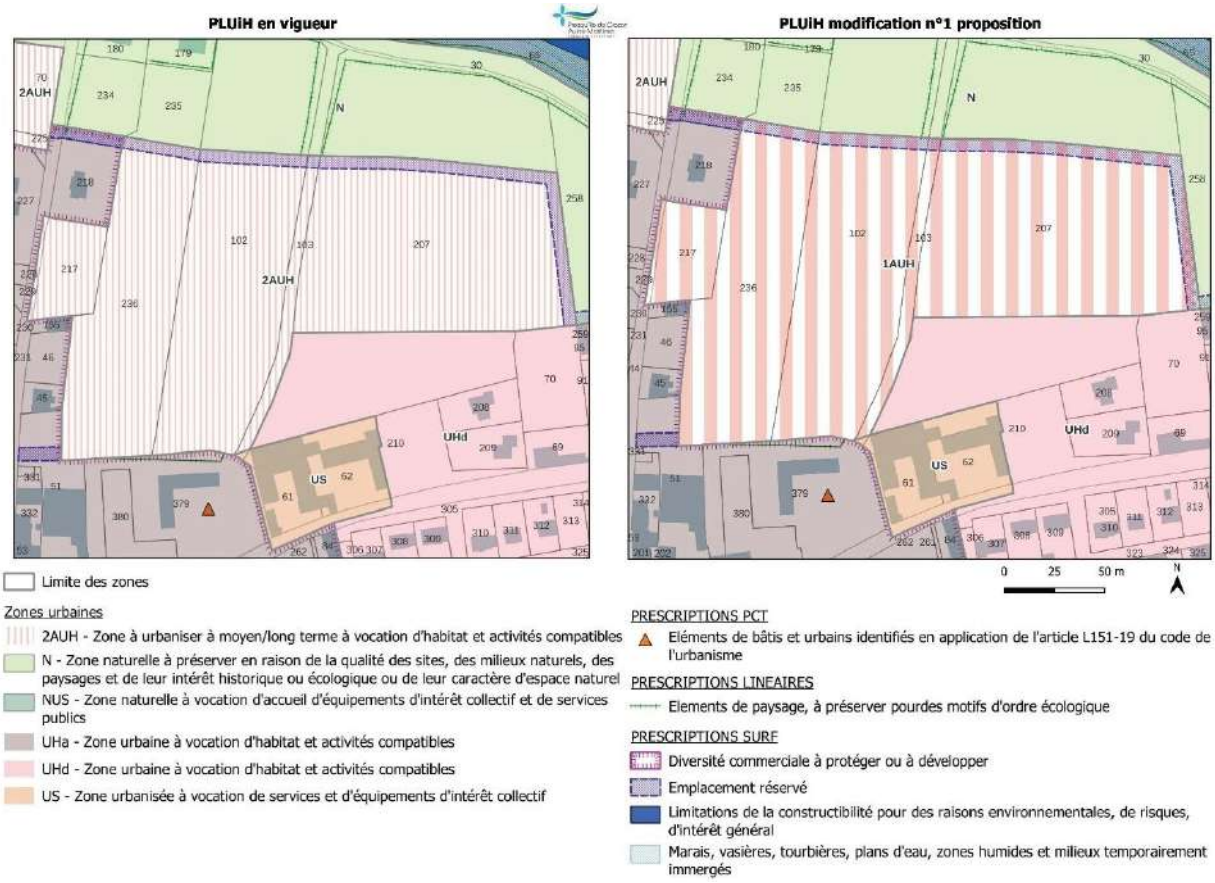
La zone 2AUH de la route du Moulin s'inscrit en périphérie Nord de l'agglomération du bourg d'Argol à l'interface entre le cœur de bourg et l'espace naturel formé par le ruisseau de l'Aber.

Couvrant une superficie de 2,80 hectares de terres agricoles , cette zone est en grande partie maîtrisée par la commune d'Argol. Elle a vocation à permettre l'accueil de nouveaux logements diversifiés (une quarantaine de logements environ) et des équipements d'intérêt collectif (salle multifonction et aire de loisirs) dans le cadre d'un projet d'aménagement global.

Un opérateur public est d'ores et déjà identifié pour assurer la conduite d'une partie de l'opération , la partie restante étant fléchée pour la réalisation d'un lotissement privé.

La collectivité entend ainsi répondre à une forte demande en logement pour les actifs et les primo-accédants dans le prolongement du cœur de bourg d'Argol.

**Evolutions envisagées**



## iv. Commune de Camaret-sur-Mer

La commune de Camaret-sur-Mer constitue, à l'échelle de l'armature urbaine de la CCPCAM, un espace touristique et maritime majeur.

Elle est marquée entre 2013 et 2018 par une baisse relativement prononcée de sa population de l'ordre de 0,6% par an. Cette baisse démographique se double d'un vieillissement significatif de la population communale. En effet, près de 51% de la population communale a plus de 60 ans contre 46% à l'échelle de l'intercommunalité. La production de logements neufs sur la commune connait néanmoins un rythme soutenu depuis 2020 avec une moyenne de 20 logements par an, le PLUiH définissant un objectif annuel de production de 18 logements.

L'analyse comparative de la trajectoire démographique défavorable et de la dynamique résidentielle soutenue souligne qu'une part non négligeable de la production de nouveaux logements est destinée aux résidences secondaires.

Afin d'enrayer cette érosion démographique et permettre l'installation ou le maintien de jeunes et de jeunes ménages sur le territoire communal, il est proposé l'ouverture à l'urbanisation de neuf zones 2AUH dont certaines sont d'ores et déjà maîtrisées par la commune de Camaret-sur-Mer.

Cette démarche s'inscrit également en complémentarité des projets d'habitat déjà engagés par la collectivité, en partenariat avec Finistère Habitat (opération à proximité du cimetière) et l'EPFB (acquisition de foncier en cours à proximité de la mairie).

Les disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg ne répondent que très partiellement à la forte demande en matière de logements. En outre, le parcellaire très morcelé de l'agglomération bourg constitue aujourd'hui un frein majeur en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à vocation résidentielle.

Le référentiel foncier établi à l'échelle de l'agglomération du bourg de Camaret-sur-Mer dans le cadre de l'élaboration du PLUiH fait état d'un potentiel d'environ 9 hectares. Il s'agit pour la plupart d'entités foncières de faible dimension marquées par un morcellement élevé. Depuis la réalisation de ce référentiel foncier, de nombreux terrains ont été bâtis réduisant ainsi les capacités de densification au sein de l'enveloppe urbaine existante.

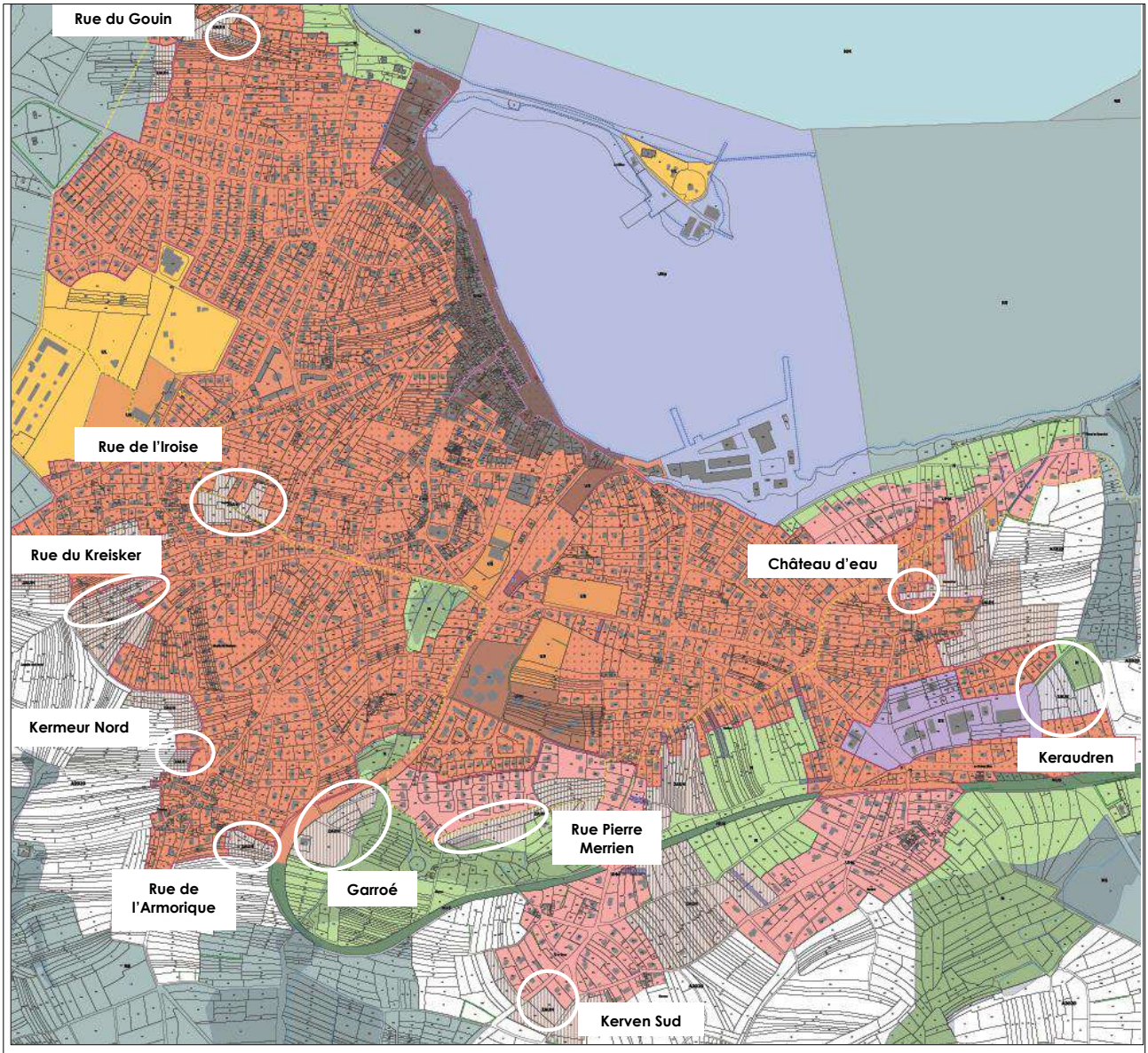
En outre, il est nécessaire de rappeler que compte tenu des difficultés constatées en matière d'assainissement des eaux usées lors de l'élaboration du PLUiH, l'agglomération du bourg de Camaret-sur-Mer ne comporte aucune zone 1AUH (zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'habitat et activités compatibles).

L'arrêté préfectoral n°29-2021-02-09-017 du 9 février 2021 a abrogé l'arrêté préfectoral du 22 juin 2018 mettant en demeure la commune d'engager les études et travaux nécessaires à la régularisation technique et administrative de son système d'assainissement. La commune de Camaret-sur-Mer a en effet approuvé en décembre 2020 un plan pluriannuel d'investissement en matière d'assainissement permettant ainsi la levée de l'arrêté préfectoral de mise en demeure.

C'est dans ce contexte de raréfaction du foncier mobilisable dans l'enveloppe urbaine et d'amélioration de la capacité de la station d'épuration des eaux usées du bourg que cette démarche d'ouverture à l'urbanisation de zones 2AUH se déploie.

Il est à noter que la commune de Camaret-sur-Mer s'est engagée dans une étude stratégique d'aménagement de sa centralité visant à définir un plan d'actions global (dimension résidentielles, économiques, mobilités, espaces publics et équipements d'intérêt collectif) en capacité de redynamiser l'agglomération du bourg. Les ouvertures à l'urbanisation proposées s'inscrivent en cohérence et en complémentarité avec les orientations définies par cette étude stratégique d'aménagement.

**Les différents secteurs retenus présentent des conditions foncières favorables permettant d'envisager une urbanisation à court et moyen terme. C'est pourquoi certaines zones 2AUH ne font pas l'objet d'une ouverture intégrale à l'urbanisation mais partielle.**




Extrait du PLUiH de la CCPCAM – Agglomération du bourg de Camaret-sur-Mer – secteurs concernés par les ouvertures à l'urbanisation

## A3 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la rue de l'Iroise

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat activités compatibles
- ➔ Superficie de la zone 2AUH : 0,92 hectares

**Propositions :**

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH

**Exposé de l'objet de la modification**

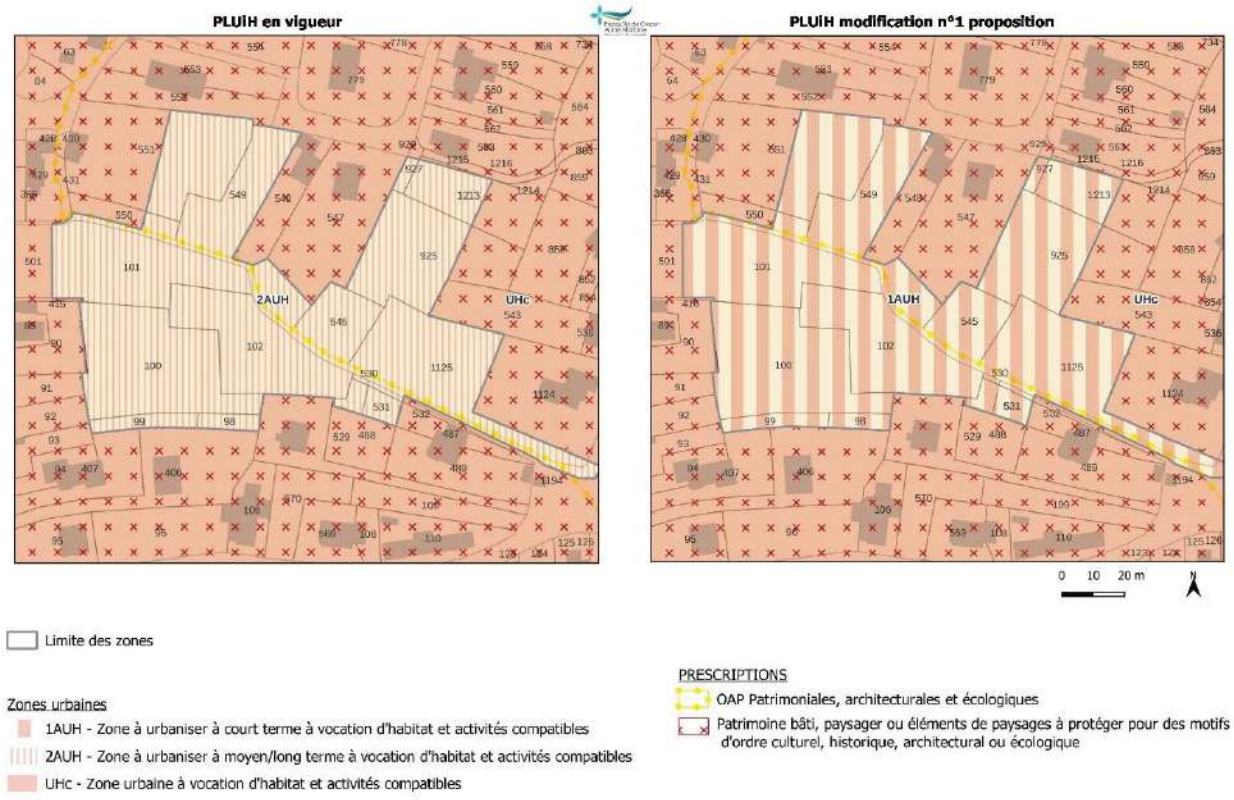
La zone 2AUH de la rue de l'Iroise s'établit au coeur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg sur une emprise foncière de 0,92 hectare.

Cette zone est limitée :

- Au Nord, au Sud et à l'Est par un tissu urbain à dominante pavillonnaire caractérisé par des densités bâties moyennes à aérées ;
- A l'Ouest par un tissu urbain dense correspondant à un noyau bâti d'origine agricole.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUH pour l'habitat a vocation à favoriser l'accueil de nouveaux ménages en résidence principale dans un secteur proche de toutes les commodités (équipements scolaires, sportifs, services administratifs, commerces…) et ce dans une logique de densification urbaine et de renforcement de l'attractivité résidentielle de la centralité.

**Evolutions envisagées**



## A4 - Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de la rue du Kreisker

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ Superficie de la zone 2AUH : 1,88 hectare

**Propositions :**

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles – 0,90 hectare
- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles sur l'emprise foncière restante
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH

**Exposé de l'objet de la modification**

La zone 2AUH de la rue du Kreisker s'inscrit en frange Ouest de l'agglomération du bourg à l'interface entre un secteur d'habitat individuel et un espace agricole en friche.

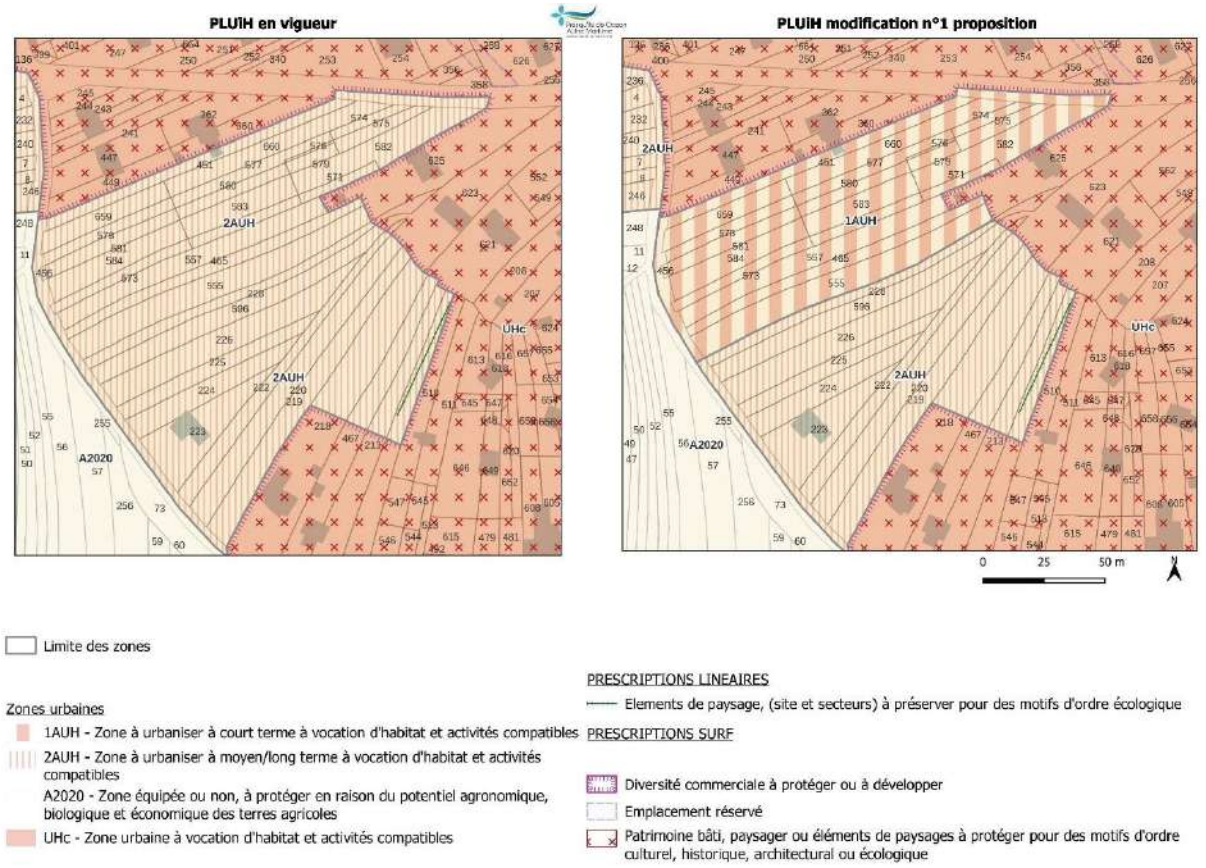
Cette zone est limitée :

- Au Nord, à l'Est et au Sud par un tissu urbain pavillonnaire de densité moyenne à aérée ;
- A l'Ouest par la rue du Kreisker, voie routière marquant une limite avec l'espace rural.

Cette zone s'inscrit dans un compartiment bien identifié se rattachant à l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg de Camaret-sur-Mer.

L'ouverture à l'urbanisation partielle de cette zone 2AUH sur une emprise de 0,90 hectare répond à une volonté de la collectivité de disposer de foncier constructible pour l'habitat à court et moyen terme afin de répondre à une demande accrue en logement à l'année. Cette opération sera portée par la collectivité ou un opérateur foncier public.

**Evolutions envisagées**



## 5 - Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de la rue du Pierre Merrien

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ Superficie de la zone 2AUH : 2,80 hectares

**Propositions :**

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles – 0,50 hectare
- ➔ Zonage : 2AUH sur les emprises restantes
- ➔ Zonage : N sur les emprises foncières affectées par une zone humide
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH

**Exposé de l'objet de la modification**

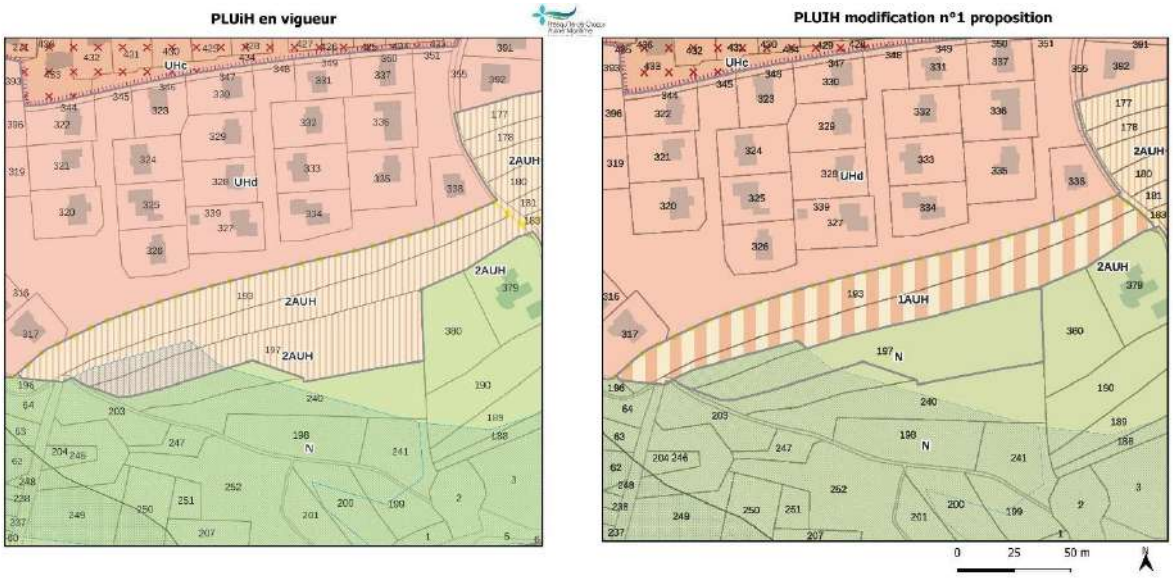
La zone 2AUH de la rue Pierre Merrien est localisée en frange Sud de l'enveloppe de l'agglomération du bourg à l'interface entre un quartier d'habitat individuel et un espace à dominante naturelle.

Cette zone est limitée :

- Au Nord et à l'Est par un habitat pavillonnaire de densité moyenne ;
- Au Sud et à l'Ouest par un espace à dominante naturelle marqué par la présence de zones humides.

L'ouverture à l'urbanisation partielle de cette zone 2AUH sur une emprise de 0,50 hectare vise à permettre la réalisation d'une opération d'habitat public à destination des jeunes ménages et des primo-accédants. Les emprises foncières présentant une sensibilité environnementale avérée de par la présence d'une zone humide sont incluses au sein de la zone naturelle voisine de manière à préserver la fonctionnalité de celle-ci et limiter l'artificialisation des sols.

**Evolutions envisagées**




Limite des zones

Zones urbaines

- 1AUH - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- 2AUH - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PRESCRIPTIONS SURF

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général
- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés
- OAP Patrimoniales, architecturales et écologiques
- Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

## A6 - Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de Kerven Sud

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ Superficie de la zone 2AUH : 1,56 hectare

**Propositions :**

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles – 0,28 hectare
- ➔ Zonage : 2AUH sur les emprises restantes
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH

**Exposé de l'objet de la modification**

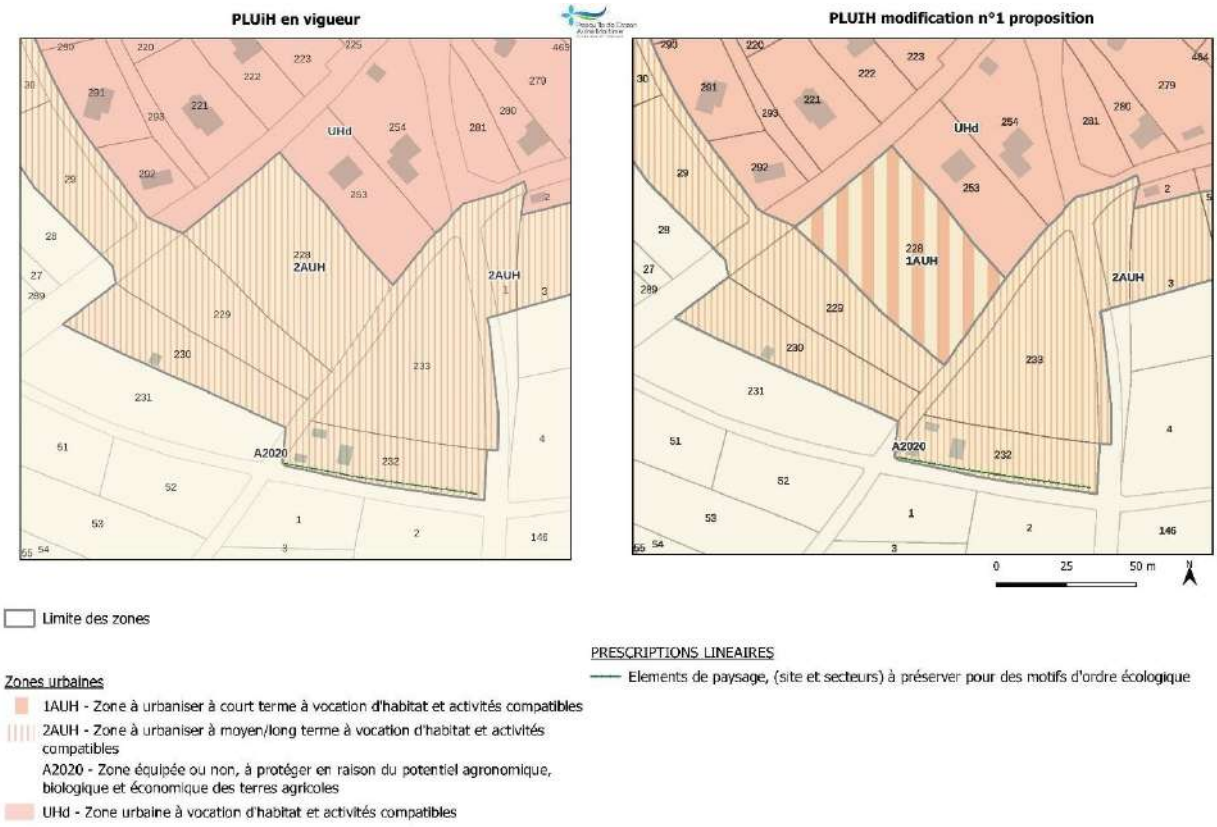
La zone 2AUH de Kerven Sud s'inscrit en frange Sud de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg à l'interface entre un quartier d'habitat individuel et de l'espace agricole.

Cette zone est limitée :

- Au Nord, à l'Est et au Sud par un tissu urbain pavillonnaire de densité moyenne à aérée ;
- A l'Ouest par la rue du Kreisker, axe routier marquant une limite avec l'espace rural.

L'ouverture à l'urbanisation partielle de cette zone 2AUH sur une emprise de 0,28 hectare vise à permettre la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble pour l'habitat composé d'environ 5 logements sur une seule parcelle.

**Evolutions envisagées**



## A7 - Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de Kermeur Nord

| Caractéristiques : | Propositions : |
|---|---|
| ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles<br>➔ Superficie de la zone 2AUH : 0,20 hectare | ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles<br>➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH |

### Exposé de l'objet de la modification

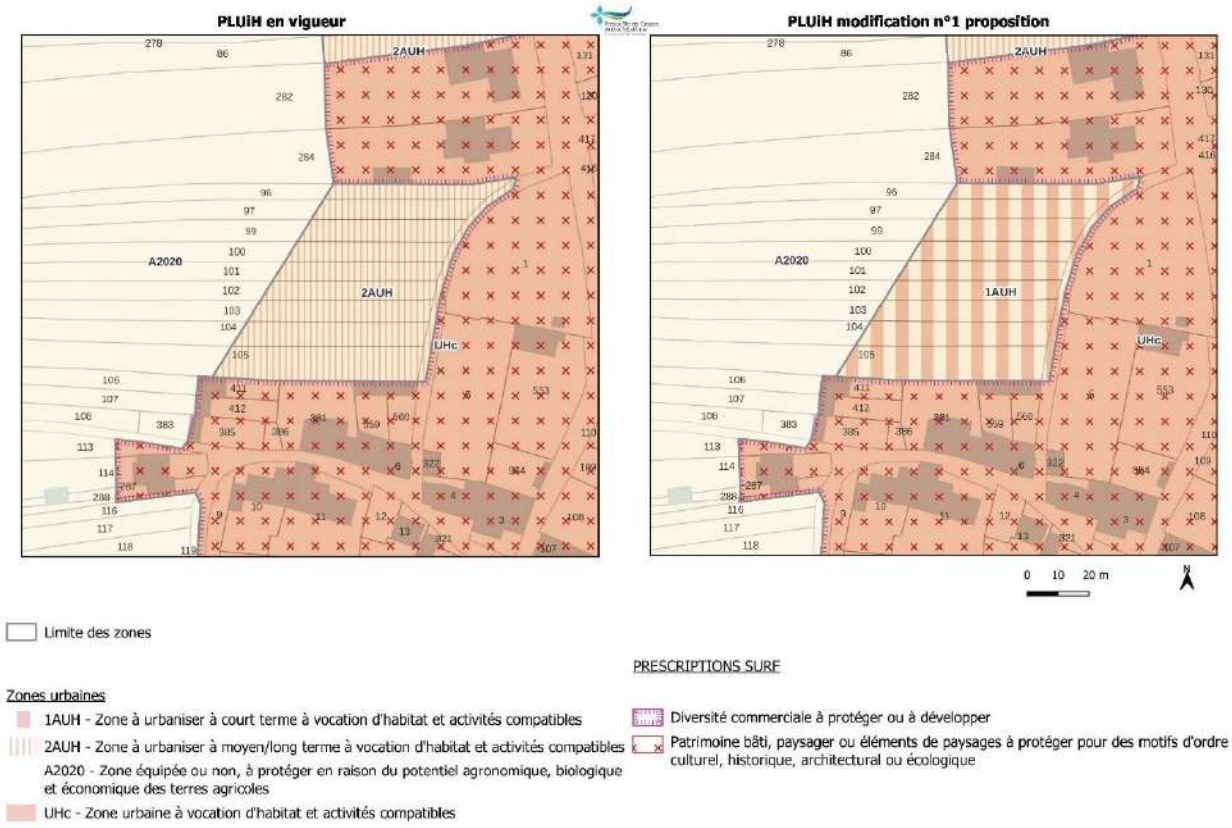
La zone 2AUH de Kermeur Nord s'établit en frange Ouest de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg à l'interface entre un tissu bâti de forte densité et des espaces agricoles en friche.

Elle est limitée :

- Au Nord par un tissu urbain pavillonnaire de densité moyenne ;
- A l'Est par une voie de desserte au gabarit modeste ;
- Au Sud par un ensemble bâti traditionnel d'origine agricole (le hameau de Kermeur) ;
- A l'Ouest par un espace agro-naturel s'ouvrant sur le plateau littoral.

L'ouverture de cette petite zone (environ 0,20 hectare) consiste à fermer l'urbanisation existante par l'implantation de quelques constructions à usage d'habitation sur des emprises foncières en friche, sans compromettre les espaces agro-naturels voisins.

### Evolutions envisagées



## A8 : Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de la rue du Gouin

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ Superficie de la zone 2AUH : 0,58 hectare

**Propositions :**

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles – 0,14 ha
- ➔ Zonage : 2AUH sur les emprises restantes
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH

**Exposé de l'objet de la modification**

La zone 2AUH de la rue du Gouin s'établit au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg à l'interface entre un habitat individuel de densité moyenne et des parcelles en friche.

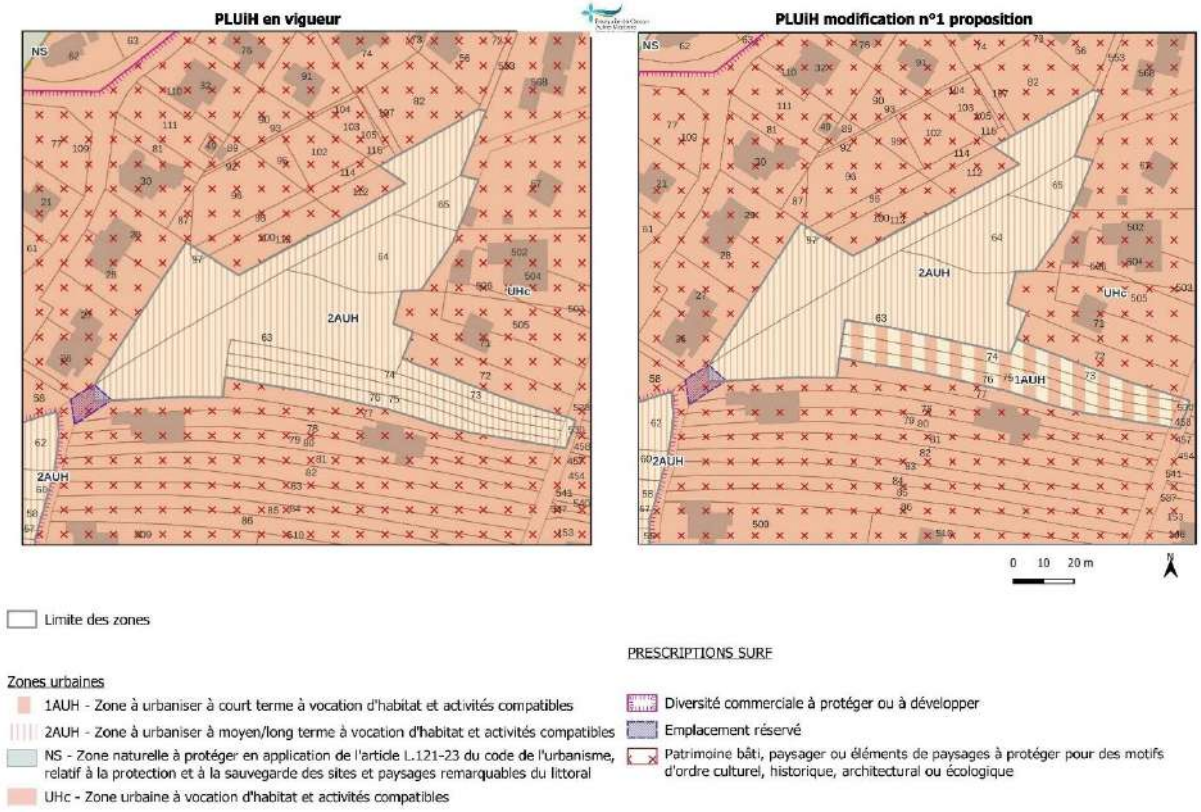
Elle est limitée :

- A l'Est par la rue du Gouin ;
- Au Nord, au Sud et à l'Est par un habitat pavillonnaire de densité moyenne à aérée.

Positionnée au Nord de l'agglomération, l'ouverture à l'urbanisation partielle de cette zone vise à étoffer l'offre en matière d'habitat en bordure de la rue du Gouin sans compromettre l'aménagement des emprises foncières situées en arrière. En effet, un accès public localisé au Nord-Est du site permet le désenclavement du foncier situé en arrière.

Les emprises foncières concernées par l'ouverture à l'urbanisation présentent un caractère mâture en terme de projet.

**Evolutions envisagées**



## A9 - Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de la rue de l'Armorique

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ Superficie de la zone 2AUH : 0,41 hectare

**Propositions :**

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH

**Exposé de l'objet de la modification**

La zone 2AUH de la rue de l'Armorique s'inscrit en densification de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg de Camaret-sur-Mer sur une emprise de 0,41 hectare.

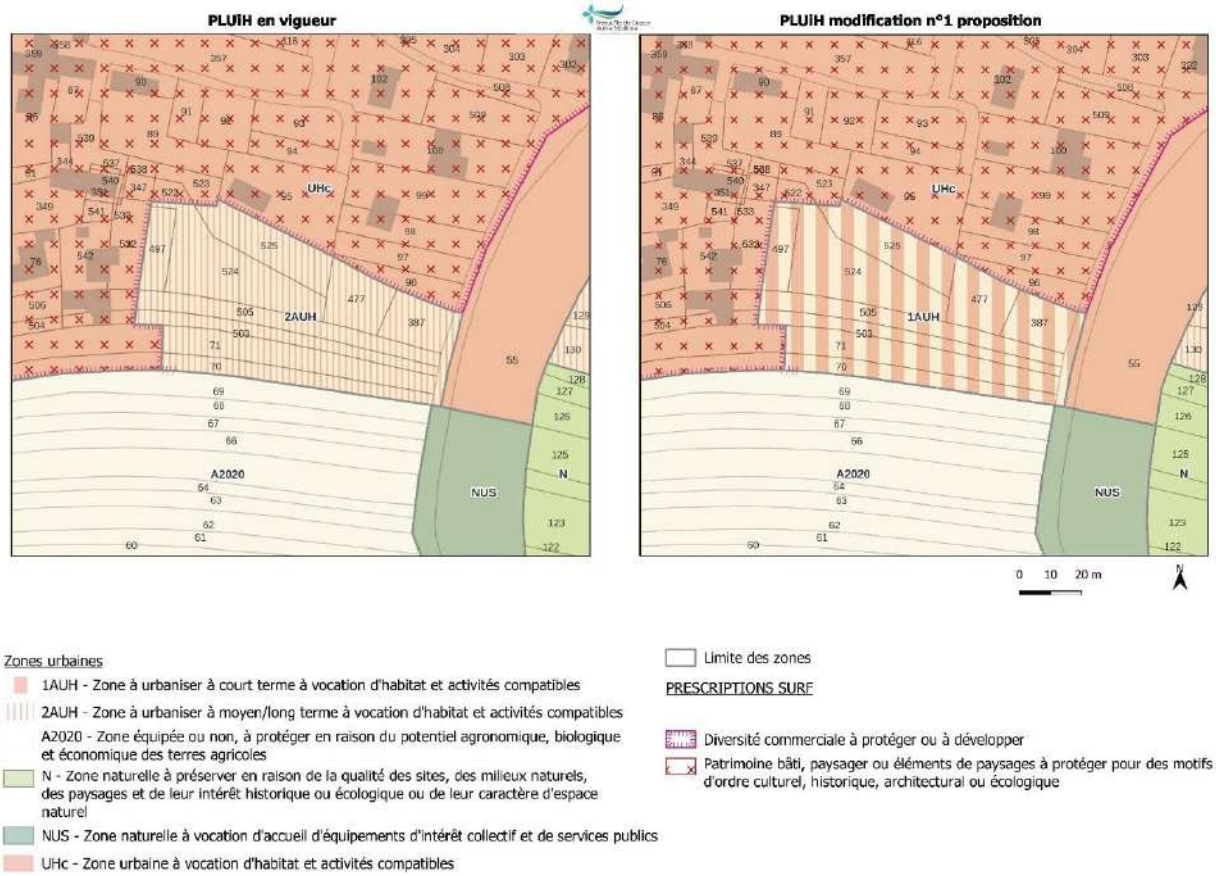
Localisée au Sud de l'agglomération du bourg, cette zone se compose d'espaces artificialisés (voie d'accès, structures légères de loisirs) et de jardins d'agrément.

Elle est limitée :

- Au Nord par un tissu pavillonnaire aéré ;
- A l'Ouest par un ensemble bâti dense formé par une ancienne structure agricole ;
- Au sud par un espace à dominante agricole ;
- A l'est par un voie de desserte et la voie verte.

Cette ouverture à l'urbanisation permettra d'étoffer l'offre foncière à vocation d'habitat par la réalisation a minima de 6 logements, dans un secteur rétro-littoral ne présentant plus un caractère agricole.

**Evolutions envisagées**



## A10 - Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de la rue du Château d'Eau

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat activités compatibles
- ➔ Superficie de la zone 2AUH : 3,71 hectare

**Propositions :**

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat activités compatibles – 0,20 hectare
- ➔ Zonage : 2AUH sur les emprises restantes
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH

**Exposé de l'objet de la modification**

La zone 2AUH de la rue du Château d'Eau s'établit au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Camaret-sur-Mer dans un contexte urbain composé d'anciens hameaux agricoles et d'un tissu pavillonnaire de densité moyenne.

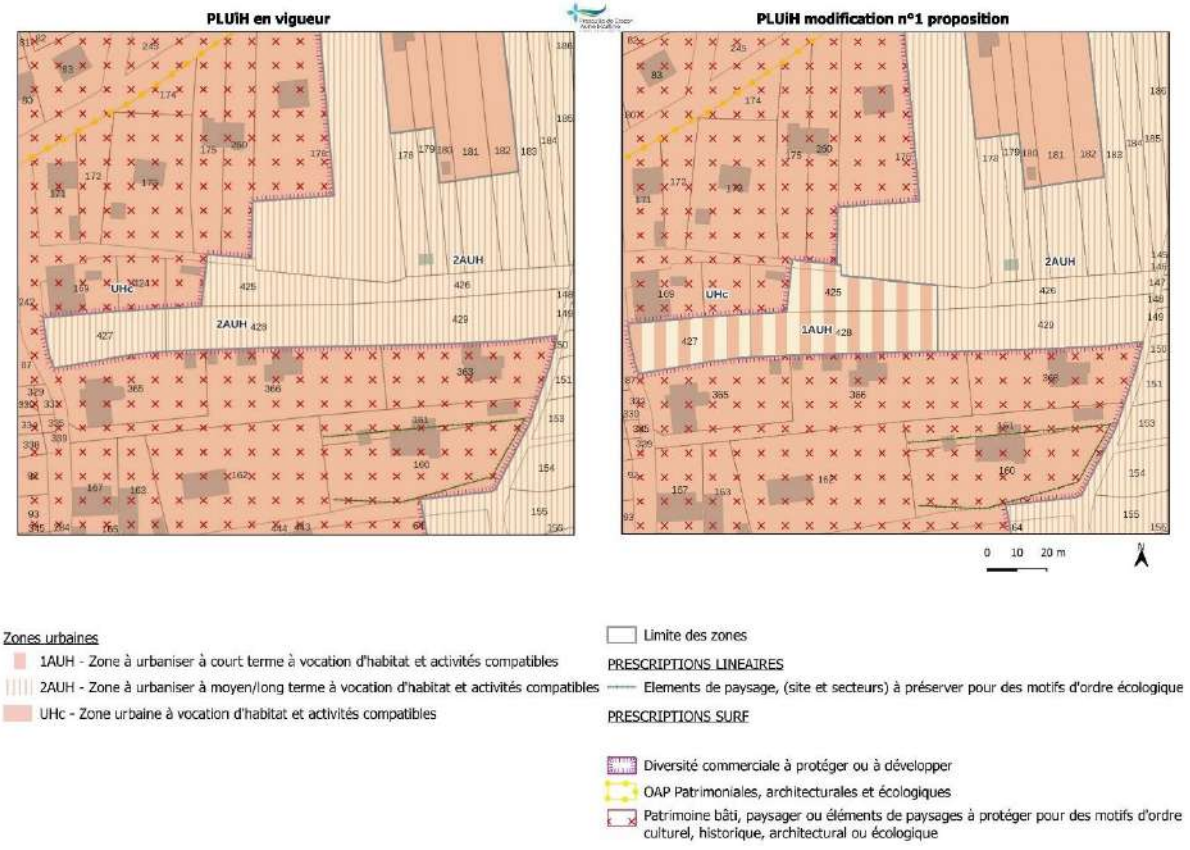
Cette vaste zone se compose de parcelles agricoles, de friches, d'espaces naturels et de jardins liés à des habitations.

Elle est limitée :

- Au Sud et à l'Ouest par un tissu urbain hétérogène à dominante d'habitat composé d'anciennes structures agricoles, d'un lotissement résidentiel et d'un habitat individuel diffus.
- A l'Est par un espace à dominante agro-naturelle ;
- Au Nord par la route de Quélern (RD 355).

Couvrant une superficie d'environ 0,20 ha, cette ouverture à l'urbanisation partielle concerne la partie Ouest de la zone et dont la desserte est assurée par la rue de Keraudren. Une petite opération de logements peut s'y déployer sans compromettre les espaces naturels et agricoles ni le foncier situé en arrière.

**Evolutions envisagées**



## A11 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de Garroe vers une zone 1AUL

| Caractéristiques : | Propositions : |
|---|---|
| ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat activités compatibles<br>➔ Superficie de la zone 2AUH : 1,30 hectare | ➔ Zonage : 1AUL – zone à urbaniser à court terme à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, cultuelles…<br>➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUL |

### Exposé de l'objet de la modification

La zone 2AUH de Garroe s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg à l'interface entre l'ancienne voie ferrée , l'aire de pétanque et un espace à dominante agro-naturelle.

Cette zone est limitée :

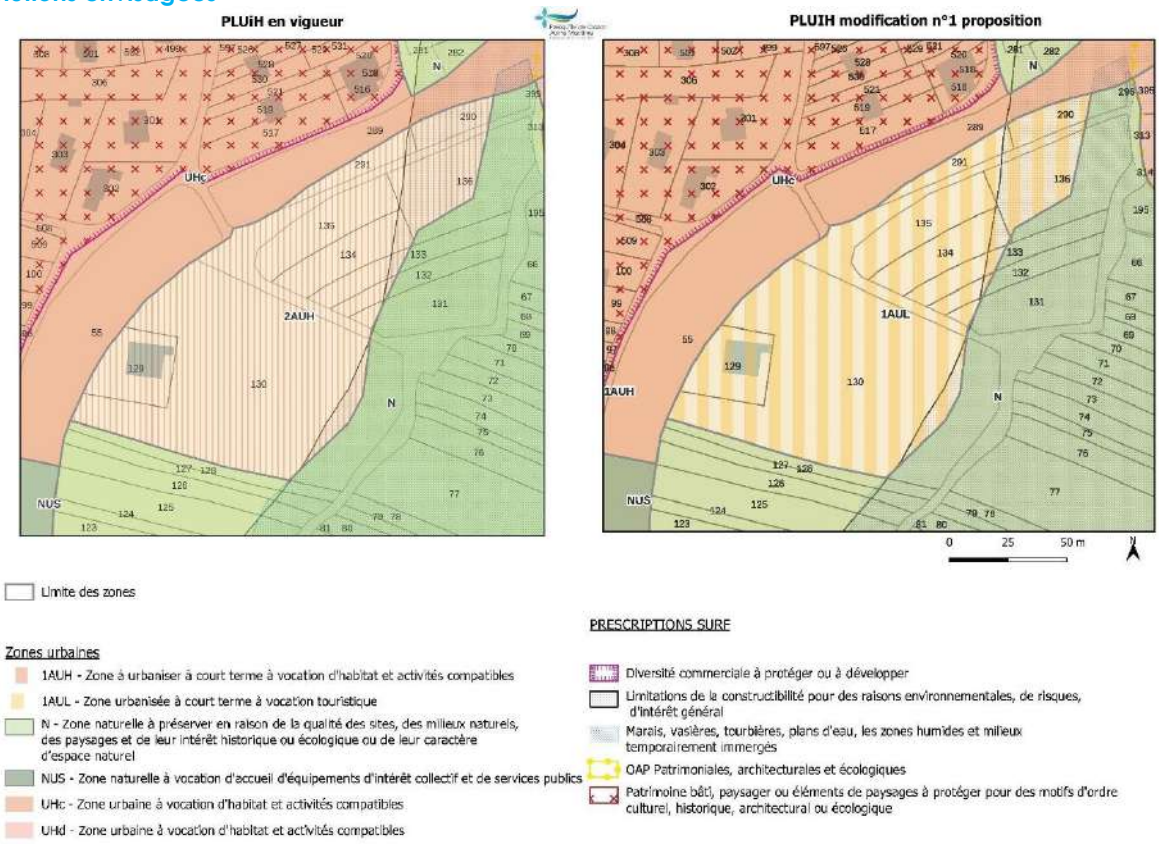
- A l'Ouest et au Nord par l'ancienne voie ferrée reconvertie en voie verte ;
- Au Sud et à l'Est par des espaces à dominante agro-naturelle.

Il s'agit de permettre l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUH pour des activités à vocation touristique sur une emprise de 1,30 hectare.

La commune de Camaret-sur-Mer constitue un espace touristique et maritime majeur à l'échelle de l'armature urbaine de la CCPCAM et du Pays de Brest. Le PLUiH ne prévoit pas de réserves foncières en capacité d'accueillir de telles activités dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Aussi, les réflexions engagées par la municipalité et la CCPCAM ont conduit à l'identification d'un secteur stratégique en capacité d'accueillir des activités touristiques (hors structures d'hébergement légers de loisirs).

Le site de Garroé présente des conditions particulièrement favorables pour l'accueil de structures d'hébergements touristiques: proximité de la voie verte, secteur rétro-littoral non soumis à des problématiques d'érosion marine ou de submersion et un environnement bocager de qualité.

### Evolutions envisagées



## A12 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE de Keraudren

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage : 2AUE – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'activités économiques mixtes
- ➔ Superficie de la zone 2AUE : 0,85 hectare

**Propositions :**

- ➔ Zonage : 1AUE – zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques mixtes
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUE

**Exposé de l'objet de la modification**

La zone 2AUE de Keraudren s'établit en frange Sud-est de l'agglomération du bourg en extension de l'enveloppe urbaine existante. Elle est située dans le prolongement de la zone d'activités économiques communautaire de Keraudren.

Accueillant une dizaine d'entreprises artisanales ainsi que les services techniques communaux, cette zone d'activités économiques présente un taux d'occupation de 100%. L'enveloppe urbaine de l'agglomération de Camaret-sur-Mer ne comporte actuellement pas de foncier en capacité d'accueillir des activités artisanales et de services (hors commerces). Cette zone d'activités économiques représente le principal pôle artisanal de Camaret-sur-Mer et il parait nécessaire d'accompagner son développement.

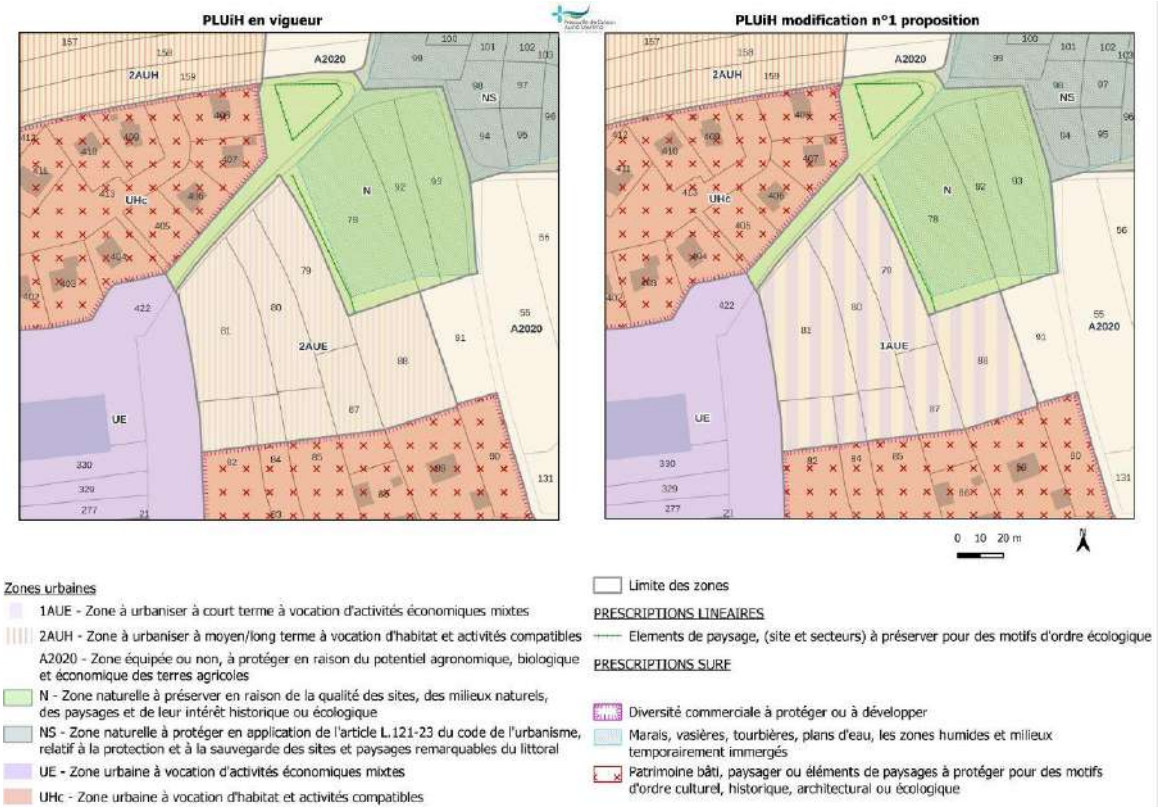
Cette zone 2AUE est occupée par des espaces à dominante agricole et des jardins.

Elle est limitée :

- Au Sud par un habitat pavillonnaire de densité aérée ;
- A l'Ouest par la zone d'activités de Kéraudren ;
- Au Nord par une zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles ;
- A l'Est par des espaces agro-naturels.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUE vise à permettre l'implantation d'activités artisanales et de services (hors commerces) dans le prolongement de la zone d'activités existante.

**Evolutions envisagées**



## v. Commune de Crozon

La commune de Crozon constitue à l'échelle du SCoT du Pays de Brest et du PLUiH un pôle structurant qui a vocation à accueillir une production de logements supérieure ou égale à son poids démographique.

La production de logements sur la commune de Crozon connaît un rythme soutenu depuis 2019 avec une production moyenne annuelle de près de 80 logements autorisés (résidences principales et secondaires). L'objectif de production de 59 logements fixé par le Programme d'Orientations et d'Actions du PLUiH est ainsi signigicativement dépassé.

Malgré cette dynamique résidentielle favorable, la commune de Crozon connait une baisse de sa population. En effet, entre 2013 et 2018, le pôle structurant de Crozon a perdu près de 219 habitants, soit environ une baisse annuelle moyenne de 0,6%. Le vieillissement de la population de Crozon tend également à s'accentuer. Pour exemple, la part de la population de plus de 60 ans dans la population totale crozonnaise est passée de 31% en 2008 à 40% en 2018.

Ces trajectoires opposées s'expliquent notamment par un fort accroissement de la production de logements en résidence secondaire, la part des résidences secondaires dans le parc total de logements atteignant dorénavant près de 43,6% (contre 35% en 1999).

Afin d'enrayer cette érosion démographique, limiter l'accroissement des résidences secondaires et permettre l'accueil et le maintien des jeunes et de jeunes ménages sur la commune, la collectivité entend favoriser la réalisation d'opérations de logements en résidence principale au sein de l'agglomération principale de Crozon, dans une logique de mixité sociale, par le biais de l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones 2AUH dont la maturité des projets est avérée.

Cette démarche s'inscrit également en complémentarité avec le programme d'actions initié dans le cadre du dispositif « Petites Villes de Demain » et qui met notamment l'accent sur le renforcement de l'attractivité résidentielle, économique et d'équipements de la centralité au travers notamment :

- De l'affirmation des espaces publics majeurs pour épaissir le centre-ville et diversifier ses fonctions ;
- Du développement de nouvelles opérations de logements ;
- Du renforcement des activités en cœur de ville ;
- De la requalification de certains espaces stratégiques majeurs : la place Léon Blum/jardin du Presbytère, la place du 19 mars 1962 et le boulevard de Pralognan.

De par son étendue et compte tenu de son armature urbaine polycentrique (un pôle majeur, l'agglomération de Crozon-Morgat et des polarités secondaires, le Fret-Saint-Fiacre, Tal Ar Groas et dans une moindre mesure Saint-Hernot), la commune de Crozon dispose d'une capacité importante d'urbanisation, en renouvellement urbain ou sur des terrains encore non bâtis, répartie entre :

- l'agglomération principale de Crozon-Morgat,
- Des villages pouvant se densifier et s'étendre de Tal Ar Groas et du Fret,
- Des villages pouvant se densifier sans extension de Saint-Hernot,Saint-Fiacre, Kerbasguen, Kersiguenou et Rostellec ;
- Des secteurs déjà urbanisés de Keramprovost, de Penfond, de Kerneneure et de Saint-Jean-Leydez.

**Ces potentiels ont toutefois été significativement mobilisés ces trois dernières années puisque 90% de la production de nouveaux logements s'est réalisée au sein de la zone urbaine du PLUiH.**

Il s'agit majoritairement d'un foncier qui n'est pas maîtrisé dans le cadre d'opérations publiques. Ces potentiels concernent également un foncier morcelé et de faible dimension engendrant la réalisation

de petites opérations, mais pas la concrétisation d'opérations structurantes en capacité de soutenir la production de logements et de proposer une offre diversifiée.

La modification du PLUiH prévoit l'ouverture à l'urbanisation de huit zones 2AUH sur la commune de Crozon.

L'arrêté préfectoral n°2020-212-0002 du 30 juillet 2020 a abrogé l'arrêté préfectoral du 5 août 2016 mettant en demeure la commune de Crozon d'engager les études et travaux nécessaires à la régularisation technique et administrative de son système d'assainissement. La commune de Crozon a en effet approuvé en février 2020 un plan pluriannuel d'investissement en matière d'assainissement permettant ainsi la levée de l'arrêté préfectoral de mise en demeure.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ambitionnent de répondre à des besoins à court et moyen terme  pour l'habitat sur le pôle structurant de Crozon par le biais d'emprises foncières significatives sur lesquelles des opérations publiques et privées d'envergure pourraient se déployer.

Il s'agit de rééquilibrer de manière significative les zones à urbaniser à vocation d'habitat en déployant une véritable offre foncière notamment par un encadrement public des projets et ce dans une logique de mixité sociale et de sobriété foncière.

Extrait du PLUiH de la CCPCAM – Agglomération de Crozon-Morgat – secteurs de Crozon concernés par l'ouverture à l'urbanisation

## A13 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de Koad Bihan

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ Superficie de la zone 2AUH : 1,60 hectare

**Propositions :**

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH

**Exposé de l'objet de la modification**

Le projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation de cette emprise foncière d'une superficie de 1,60 hectare située en périphérie Nord de l'agglomération de Crozon à proximité immédiate du boulevard de Pralognan la Vanoise, secteur péricentral stratégique sur lequel une réflexion d'aménagement est actuellement menée dans le cadre de la démarche « Petites villes de demain ».

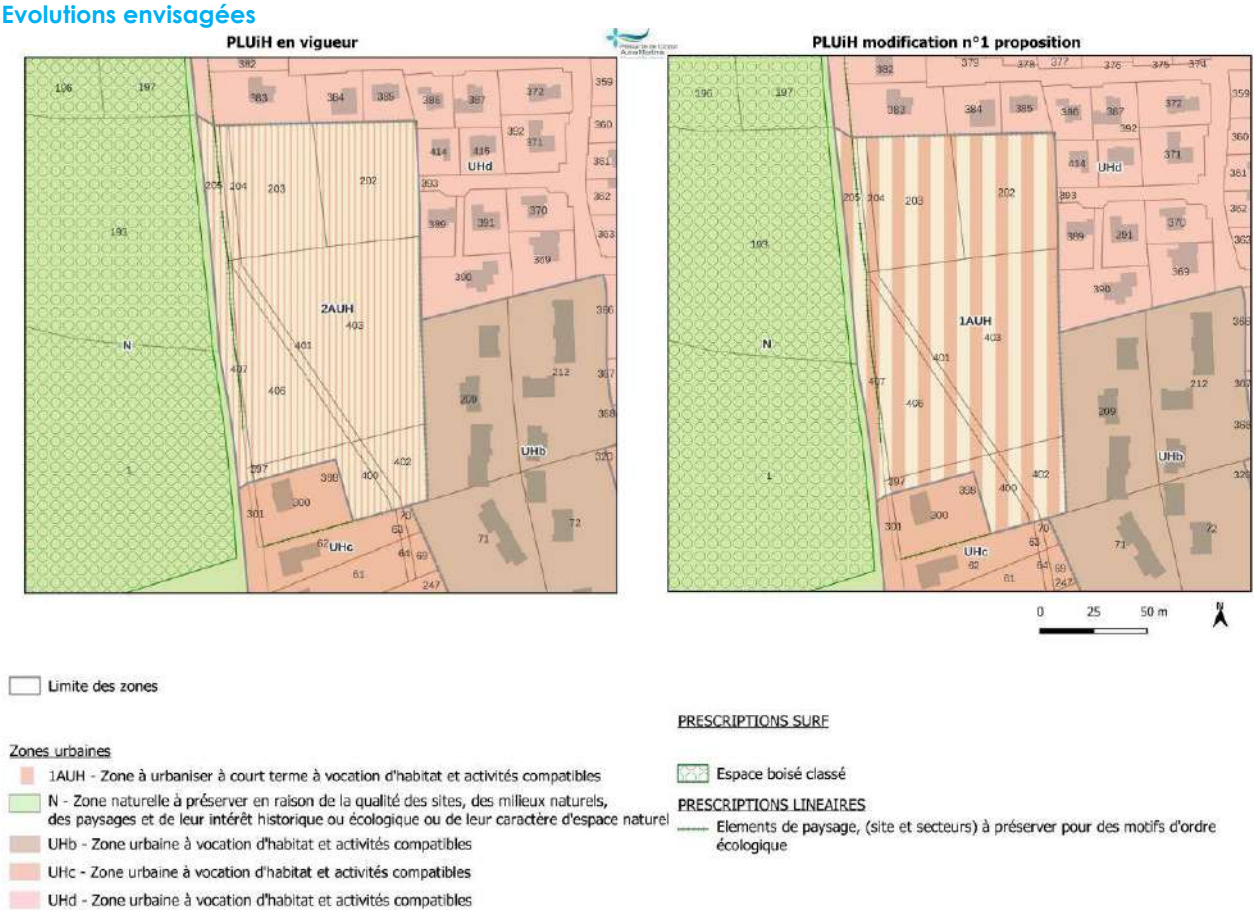
Cette zone est ainsi localisée à moins de 10 minutes à pied des équipements collectifs structurants tels que le collège, la bibliothèque, la gare routière ou la salle culturelle.

Occupée par des parcelles agricoles et des espaces boisés, cette zone est limitée :

- Au Nord et à l'Est par un lotissement résidentiel et une opération d'habitat dense ;
- A l'Ouest par un cheminement doux se connectant au bois de Gouandour (propriété du CD 29) ;
- Au Sud par un habitat pavillonnaire aéré.

Le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'une trentaine de logements au sein d'un espace bien compartimenté sans enjeu agricole.

**Evolutions envisagées**



## A14- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la rue Du Guesclin

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ Superficie de la zone 2AUH : 1 hectare

**Propositions :**

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles – Emprise de 0,50 ha sur la partie Sud
- ➔ Zonage : 1AUL – zone à urbaniser à court terme à vocation touristique – Emprise de 0,50 ha sur la partie Nord
- ➔ OAP : définition de 2 OAP sectorielles sur les zones 1AUH et 1AUL

**Exposé de l'objet de la modification**

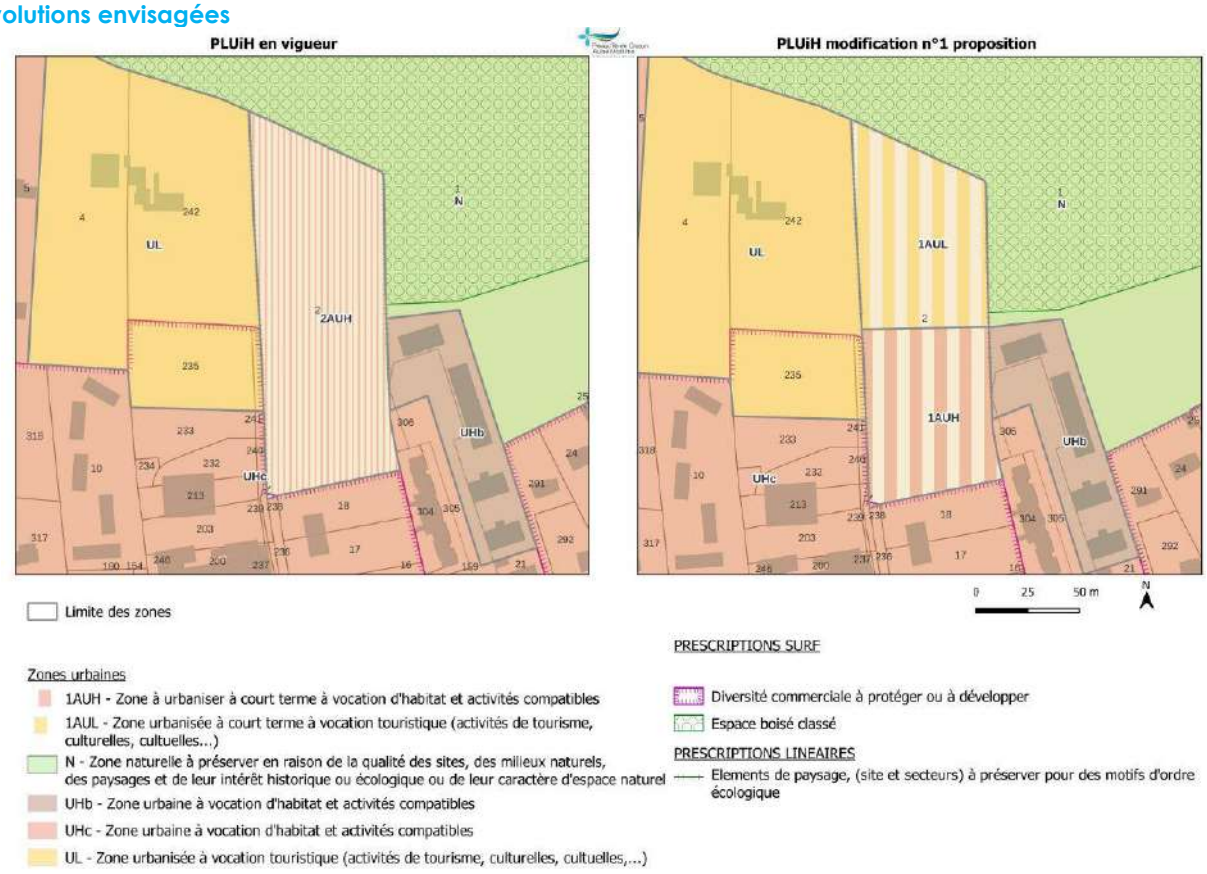
Le projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation de cette emprise foncière d'une superficie de 1 hectare située en périphérie Nord de l'agglomération de Crozon, à proximité immédiate du boulevard de Pralognan la Vanoise, secteur urbain stratégique sur lequel une réflexion d'aménagement est actuellement en cours dans le cadre de la démarche « Petites villes de demain ». Cette zone est ainsi localisée à environ 5 minutes à pied des équipements collectifs structurants tels que le pôle sportif, la bibliothèque, la gare routière ou la salle culturelle.

Occupée par une parcelle agricole, cette zone est limitée :

- A l'Ouest par un camping ;
- Au Sud par un habitat pavillonnaire de densité moyenne ;
- Au Sud-Est par un habitat collectif ;
- Au Nord et au Nord-Est par un espace naturel correspondant au bois de Gouandour.

Le projet d'aménagement prévoit de réserver la partie Nord de la zone à l'implantation ou l'extension d'équipements à vocation touristique (1AUL) tandis que la partie Sud est destinée à accueillir des logements.

**Evolutions envisagées**



## A15 - Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH du Crénoc

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ Superficie de la zone 2AUH : 0,98 hectare

**Propositions :**

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles – 0,28 hectare
- ➔ Zonage : 2AUH sur les emprises restantes
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH

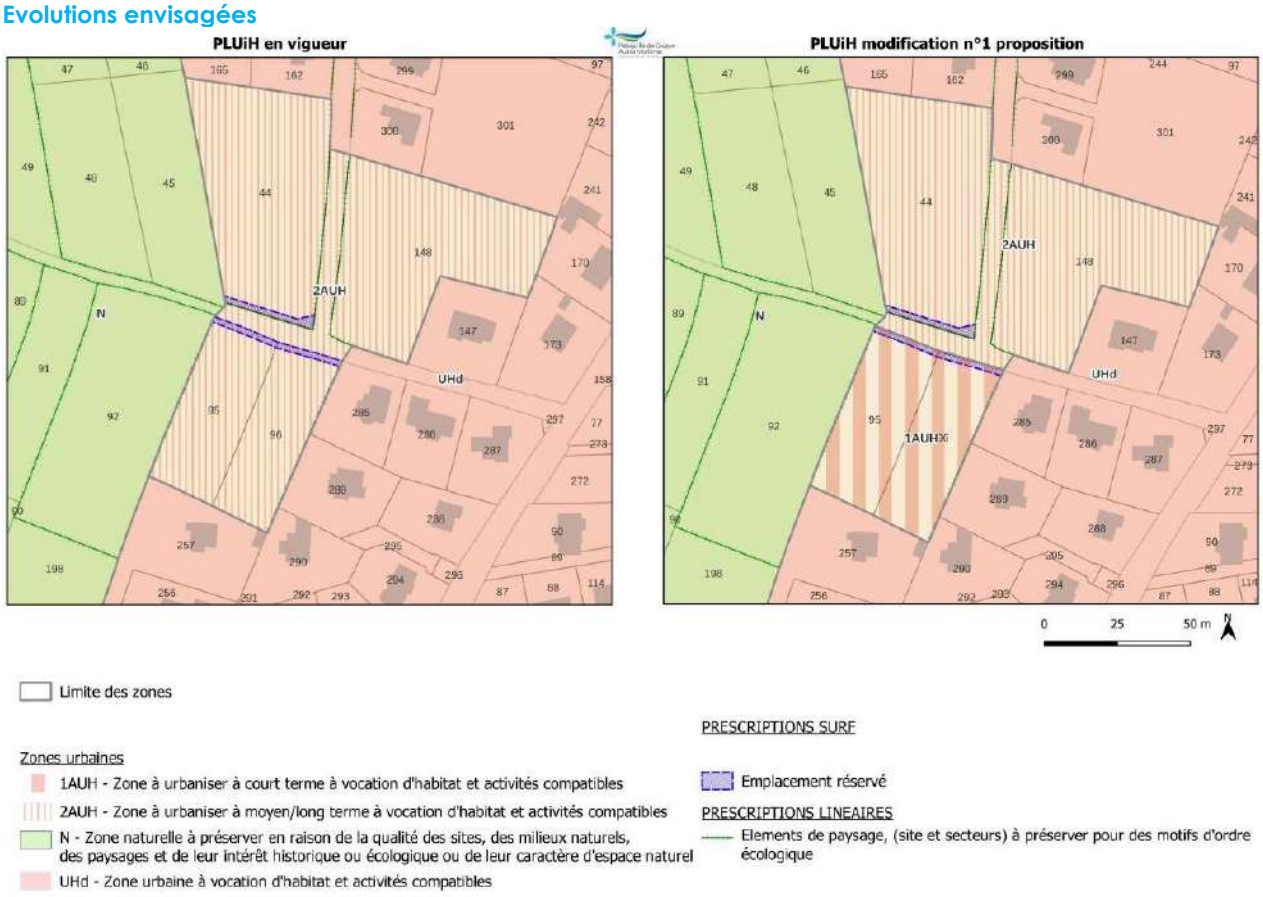
**Exposé de l'objet de la modification**

Situé en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Crozon-Morgat, le projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation partielle de cette zone 2AUH sur une emprise foncière d'environ 0,28 ha.
Occupée par une parcelle agricole et un jardin, cette zone est limitée :

- Au Nord, à l'Est et au Sud par un tissu urbain pavillonnaire récent de densité moyenne à aérée ;
- A l'Ouest par un vaste espace agro-naturel s'ouvrant sur l'anse de Dinan.

L'emprise destinée à être ouverte à l'urbanisation s'inscrit en partie Sud de la rue du Crénoc et jouxte un secteur à vocation résidentiel à l'Est tandis que la partie Ouest est bordée par un espace à dominante naturelle.
Le projet prévoit la réalisation d'environ 5 logements au travers d'une opération d'habitat privée sur laquelle une esquisse d'aménagement a déjà été établie.
La partie restante de la zone 2AUH ne présentant pas des conditions foncières favorables, il est proposé de la maintenir en 2AUH. La desserte de l'emprise foncière restante sera assurée par la rue du Crénoc.

**Evolutions envisagées**



## A16 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la rue du Menhir

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ Superficie de la zone 2AUH : 2,70 hectare

**Propositions :**

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH

**Exposé de l'objet de la modification**

La zone 2AUH de la rue du Menhir d'une superficie de 2,70 hectares, s'inscrit au cœur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg de Crozon à environ 900 mètres au Sud-Est de la place Léon Blum (parvis de la mairie).

Elle s'établit à l'interface entre un quartier résidentiel de densité aérée et un espace à dominante naturelle marqué par des boisements de résineux.

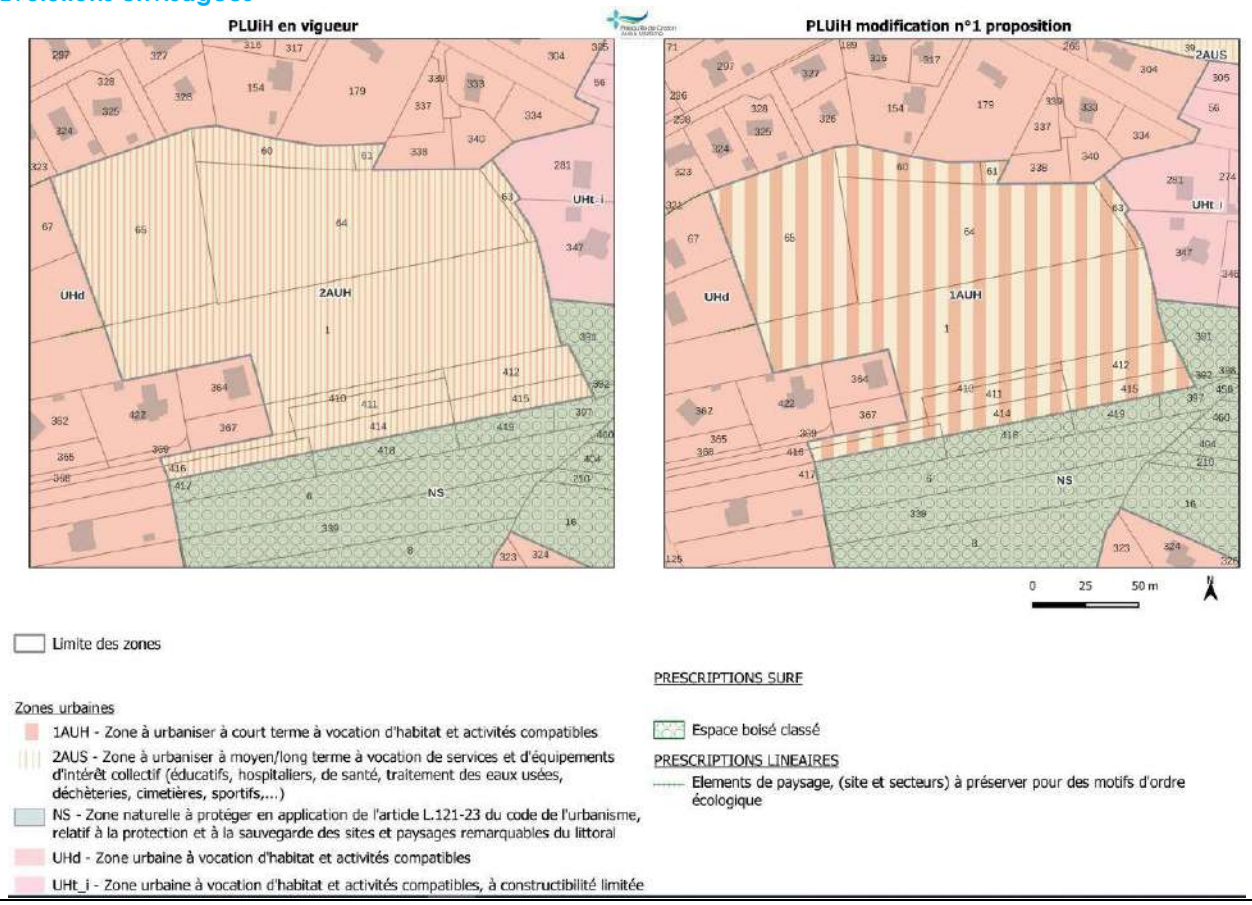
Cette zone est occupée par :

- Des espaces boisés,
- Des espaces naturels,
- Un sentier.

Le parti d'aménagement consiste à étoffer l'urbanisation de ce quartier péricentral par la réalisation d'une opération résidentielle d'ensemble et diversifiée (par la typologie des logements et le statut) dans le respect des caractéristiques paysagères et environnementales du quartier.

Il s'agit ainsi de favoriser une densification maîtrisée et réfléchie du tissu urbain existant de l'agglomération de Crozon-Morgat dans un secteur péricentral.

**Evolutions envisagées**



## A17 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la rue du Château d'Eau

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ Superficie de la zone 2AUH : 1,87 hectare

**Propositions :**

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles – 1,27 ha
- ➔ Zonage : US – zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif – Emprise occupée par le terrain de sport – 0,60 ha
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH

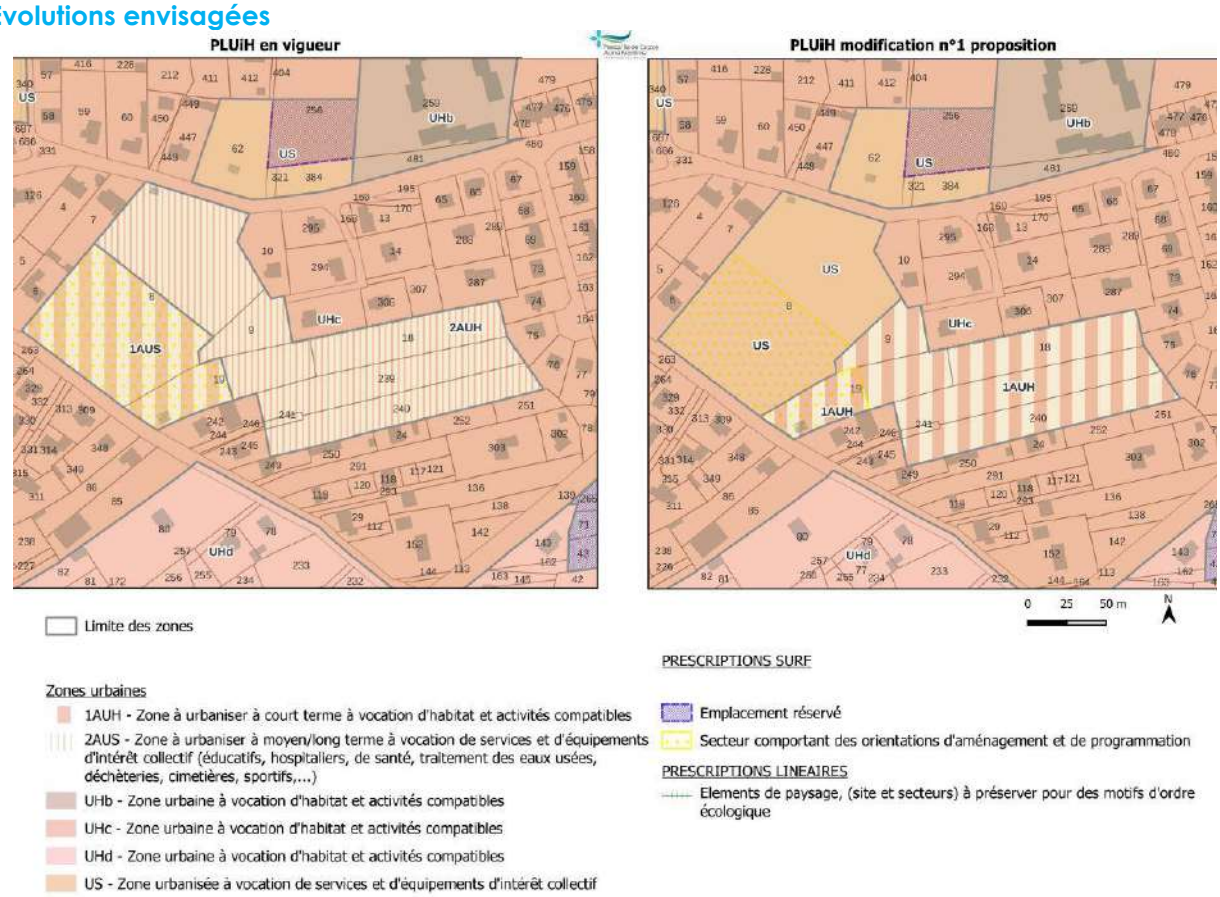
### Exposé de l'objet de la modification

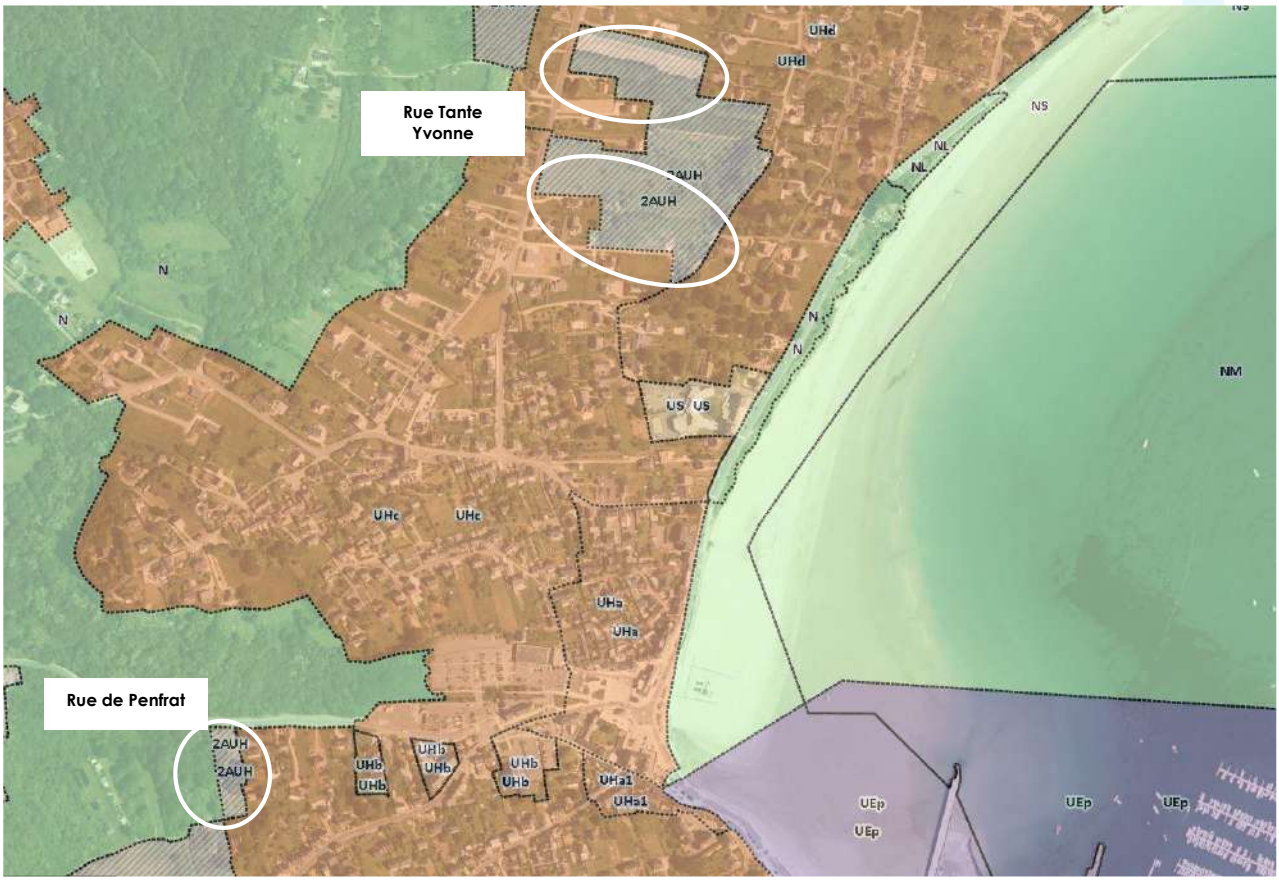
La zone 2AUH de la rue du Château d'Eau d'une superficie de 1,87 hectare s'établit au cœur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg de Crozon à environ 600 mètres au Sud-Est de la place Léon Blum (parvis de la mairie).

Elle s'inscrit dans un contexte péricentral du bourg de Crozon marqué par la présence d'un habitat résidentiel de densité moyenne, du nouveau château d'eau et d'une résidence service sénior privée récemment achevée. Occupée par un terrain de sport, des parcelles en friche et des espaces naturels, cette zone 2AUH est en partie maîtrisée par la commune de Crozon.

Le parti d'aménagement consiste à concevoir une opération publique d'habitat associant de l'habitat individuel et collectif tout en ménageant l'emprise foncière à vocation sportive. Cette ouverture à l'urbanisation répond ainsi à une logique de densification de l'enveloppe urbaine par un habitat diversifié.

### Evolutions envisagées






Extrait du PLUiH de la CCPCAM – Agglomération de Crozon-Morgat – secteurs de Morgat concernés par l'ouverture à l'urbanisation

## A18 Nord et Sud - Ouvertures à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de la rue Tante Yvonne à Morgat

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ Superficie de la zone 2AUH : 4 hectares

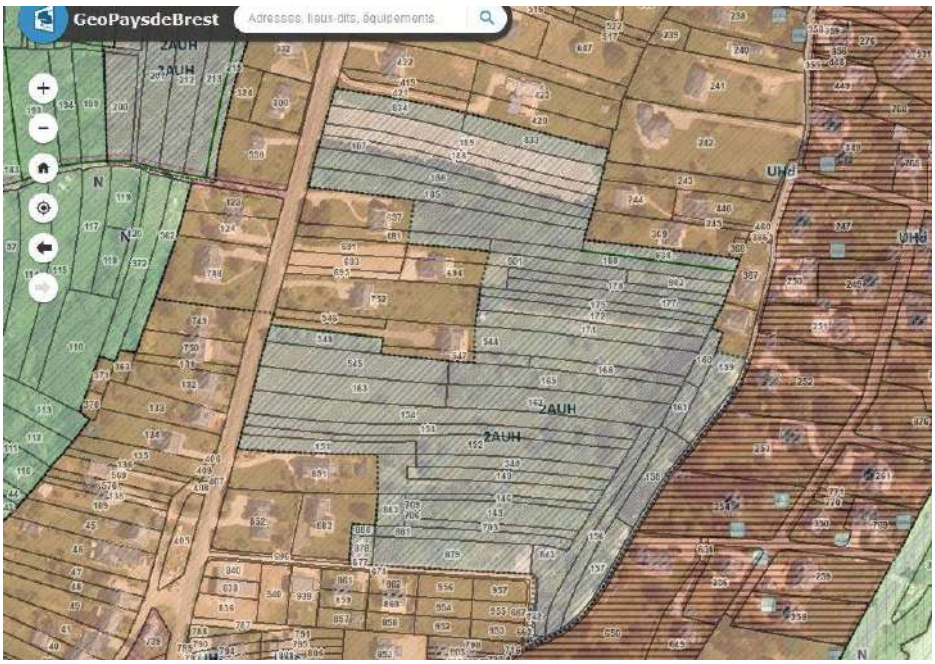
**Propositions :**

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
  - Secteur Nord : 0,73 hectare
  - Secteur Sud : 2,17 hectares
- ➔ Zonage : 2AUH sur les emprises restantes
- ➔ OAP : définition de 2 OAP sectorielles sur les zones 1AUH

**Exposé de l'objet de la modification**

La zone 2AUH de la rue Tante Yvonne s'inscrit au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Crozon-Morgat à environ 800 mètres au Nord du cœur de bourg de Morgat.

Ceinturé par un habitat pavillonnaire de densité moyenne à aérée, ce secteur d'une superficie de 4 hectares environ présente un contexte foncier spécifique, de par la présence d'un parcellaire très morcelé. L'analyse de l'occupation des sols met en évidence la présence de jardins, de parcelles en friche et d'espaces naturels de type taillis. Compte tenu des caractéristiques agro-environnementales et urbaines, il parait peu probable qu'un retour de l'activité agricole puisse s'y déployer.




*Extrait du zonage du PLUiH en vigueur – GéoPaysdeBrest*

Le projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de la rue Tante Yvonne à Morgat sur une emprise foncière d'environ 2,90 hectares, soit environ 70% de la superficie de la zone, la partie restante demeurant en zone 2AUH. Cette proposition vise à permettre l'ouverture à l'urbanisation des espaces périphériques présentant des conditions foncières et de dessertes favorables.

Il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation environ 0,73 hectare en partie Nord, en vue d'accueillir un projet résidentiel d'une douzaine de logements.

De même, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation environ 2,17 hectares en partie Sud de la rue Tante Yvonne afin d'accueillir une opération d'aménagement d'ensemble comprenant une quarantaine de logements, dans une logique de mixité sociale et résidentielle (typologie de logements variée).

Une continuité (douce ou automobile) devra être assurée en direction des emprises foncières demeurant en 2AUH afin d'assurer le désenclavement de la partie centrale.

## Evolutions envisagées : secteur Nord

**PLUi en vigueur**

**PLUI modification n°1 proposition**

Limite des zones

Zones urbaines

- 1AUH - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- 2AUH - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PRESCRIPTIONS SURF

- Emplacement réservé

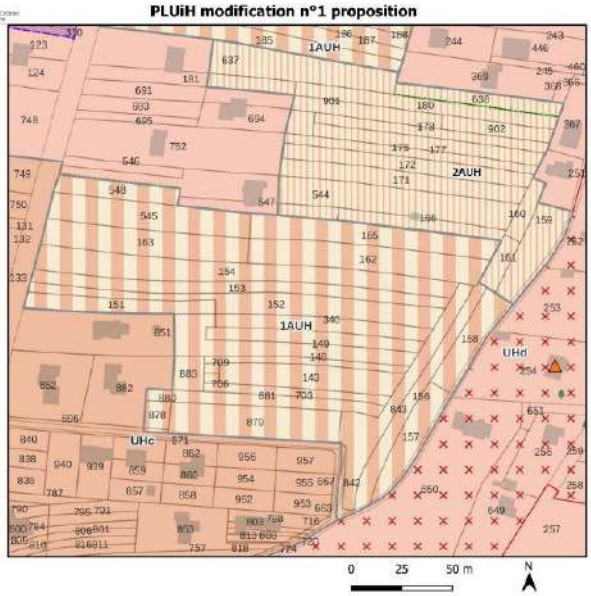
PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage, (site et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique

## Evolutions envisagées : secteur Sud

**PLUiH en vigueur**

**PLUiH modification n°1 proposition**




Limite des zones

Zones urbaines

- 1AUH - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- 2AUH - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage, (site et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURF

- Emplacement réservé
- Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

PRESCRIPTIONS PCT

- Eléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- Patrimoine paysager correspondant à un espace boisé à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural

## A19 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de Penfrat à Morgat

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ Superficie de la zone 2AUH : 0,30 hectare

**Propositions :**

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH

**Exposé de l'objet de la modification**

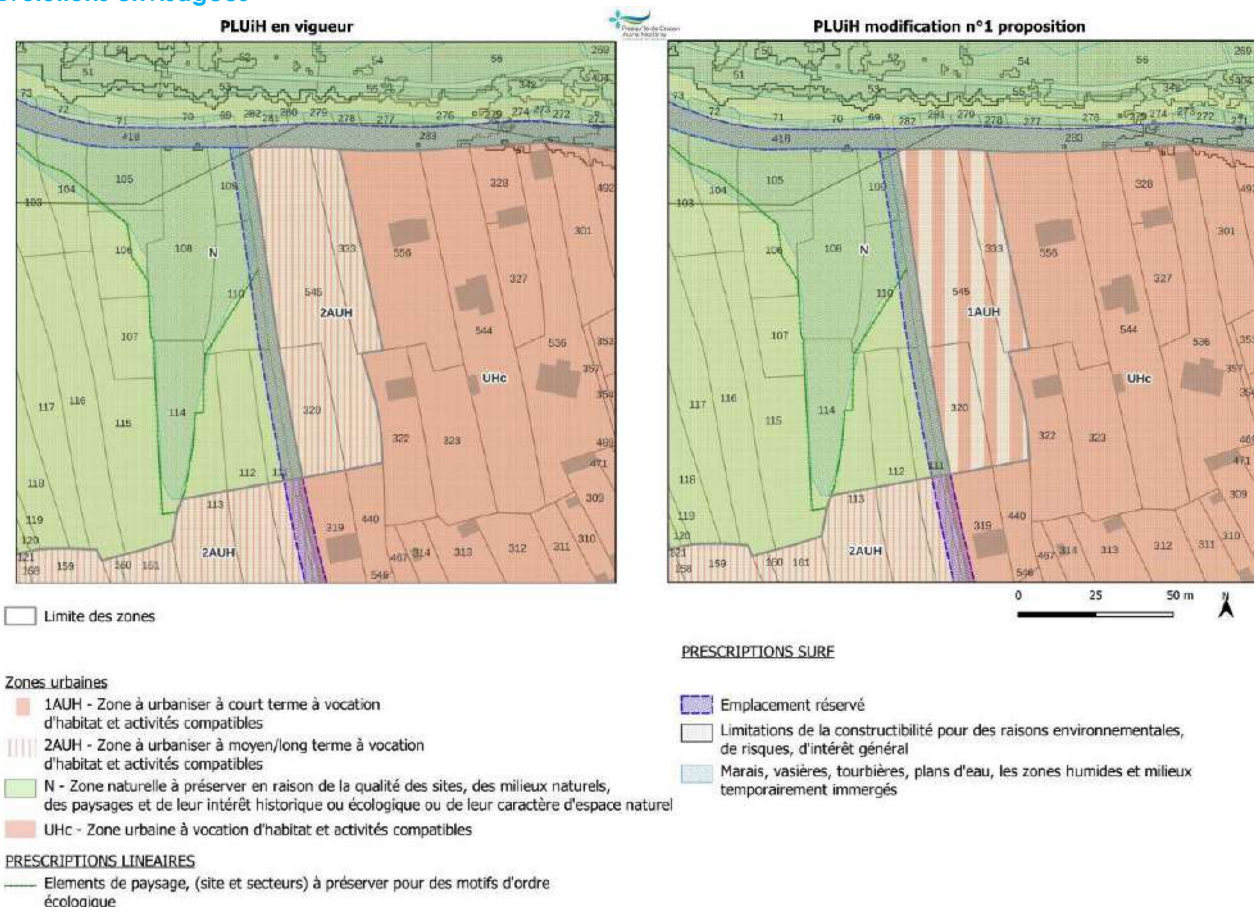
Située en frange de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg de Crozon-Morgat en arrière du noyau ancien de Morgat, la zone 2AUH de la rue de Penfrat couvre une superficie de 0,30 hectare.

Cette zone est occupée par des jardins arborés.

Elle s'inscrit dans un espace bien compartimenté délimité au Nord par la rue de Penfrat, à l'Est et au Sud par un habitat pavillonnaire de densité aérée et à l'Ouest par un chemin communal.

Le parti d'aménagement prévoit la réalisation d'environ 4 à 5 logements individuels.

**Evolutions envisagées**



Extrait du PLUiH de la CCPCAM – Village de Tal-Ar-Groas –Secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation

## A20 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la route de Crozon à Tal Ar Groas

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ Superficie de la zone 2AUH : 0,90 hectare

**Propositions :**

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles – Emprise de 0,45 ha sur la partie Sud
- ➔ Zonage : 1AUL – zone à urbaniser à court terme à vocation touristique – Emprise de 0,45 ha sur la partie Nord
- ➔ OAP : définition de 2 OAP sectorielles sur les zone 1AUH et 1AUL

**Exposé de l'objet de la modification**

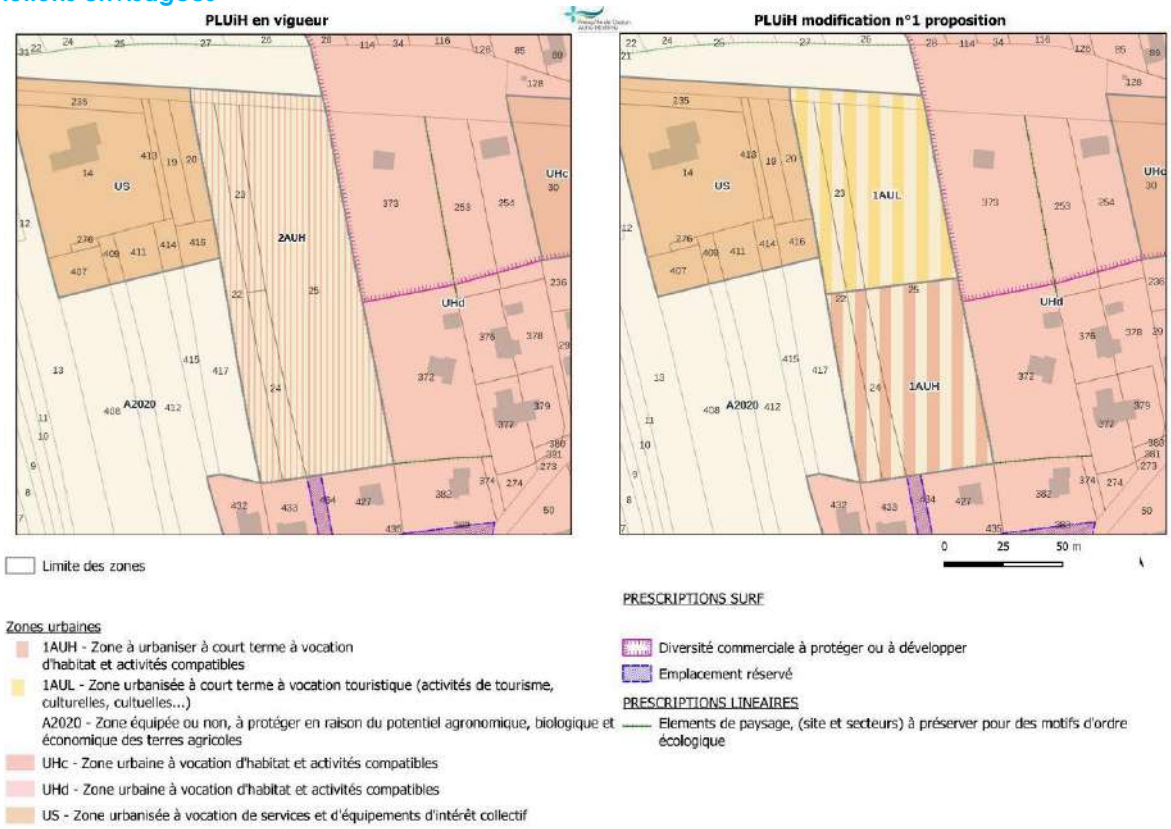
Le projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUH d'une emprise foncière de 0,90 hectare située en périphérie Ouest du village extensible de Tal-Ar-Groas.

Composée d'une parcelle agricole et d'un espace à dominante naturelle, cette zone est limitée à l'Ouest par un transformateur électrique et une parcelle occupée par des boisements spontanés, au Nord par la route de Crozon (RD 887) et au sud et à l'Est par un habitat pavillonnaire de densité aérée.

Le parti d'aménagement consiste à scinder la zone 2AUH en deux secteurs avec des destinations spécifiques, la partie Nord étant destinée à l'implantation d'une aire de service de camping-cars (classement en 1AUL – zone à urbaniser à court terme à vocation touristique) tandis que la partie Sud sera amenée à accueillir une opération d'habitat publique au travers du classement 1AUH.

Il est à noter que la commune de Crozon maîtrise près des 2/3 du foncier de cette zone 2AUH. Des démarches sont actuellement menées par la collectivité auprès des autres propriétaires afin d'acquérir l'intégralité du foncier. La partie destinée à l'habitat (superficie d'environ 4 500 m²) prévoit la réalisation d'environ 8 logements. En l'état actuel, aucune emprise foncière au sein de l'enveloppe urbaine du village de Tal Ar Groas ne permet pas l'implantation de ces deux projets.

**Evolutions envisagées**



## vi. Commune de Lanvéoc

localisée au Nord de la Presqu'île de Crozon en bordure de la Rade de Brest, la commune de Lanvéoc constitue au sein de l'armature urbaine de la CCPCAM un pôle de proximité pourvu d'un niveau d'équipements et de services répondant aux besoins de la population.

Le territoire communal présente la particularité d'accueillir deux sites militaires d'envergure, la base aéronavale de Lanvéoc-Poulmic et l'école navale de Lanvéoc-Poulmic, rassemblant ainsi près de 1 600 emplois.

Entre 2013 et 2018, la commune de Lanvéoc a enregistré une baisse significative de sa population de l'ordre de -1,9% par an, soit environ 235 habitants.

Le rythme de production de logements neufs sur la commune de Lanvéoc sur les quatre dernières années s'avère bien en deçà des objectifs fixés par le PLUiH de la CCPCAM (7 logements neufs par an contre un objectif de production de 10 logements par an).

Ce rythme de production de logements relativement faible s'explique principalement par des difficultés rencontrées en matière d'assainissement des eaux usées. En effet, la commune fait l'objet depuis 2015 d'un arrêté préfectoral de mise en demeure limitant fortement les raccordements au système d'assainissement collectif. Cette disposition contraint fortement le développement résidentiel et économique de l'agglomération du bourg de Lanvéoc.

Aussi, au travers de ces deux ouvertures à l'urbanisation, la commune de Lanvéoc entend impulser une dynamique globale visant à consolider l'attractivité de la centralité en matière touristique et d'hébergement.

Ces deux ouvertures à l'urbanisation s'inscrivent également dans un cadre territorial plus large consistant à rééquilibrer et étoffer l'offre touristique et d'hébergement spécifique sur le littoral de la rade de Brest.

Extrait du PLUiH de la CCPCAM – Agglomération du bourg de Lanvéoc – secteurs concernés par l'ouverture à l'urbanisation

## A21 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL de la rue de la Grève

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage : 2AUL – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation touristique
- ➔ Superficie de la zone 2AUL : 3,55 hectares

**Propositions :**

- ➔ Zonage : 1AUL – zone à urbaniser à court terme à vocation touristique –
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUL

**Exposé de l'objet de la modification**

La zone 2AUL de la rue de la Grève s'établit en périphérie Nord de l'agglomération du bourg de Lanvéoc à l'interface entre le cœur de bourg et le rivage de la rade de Brest.

Cette zone, d'une superficie de 3,55 hectares, constitue au PLUiH une zone à vocation touristique.

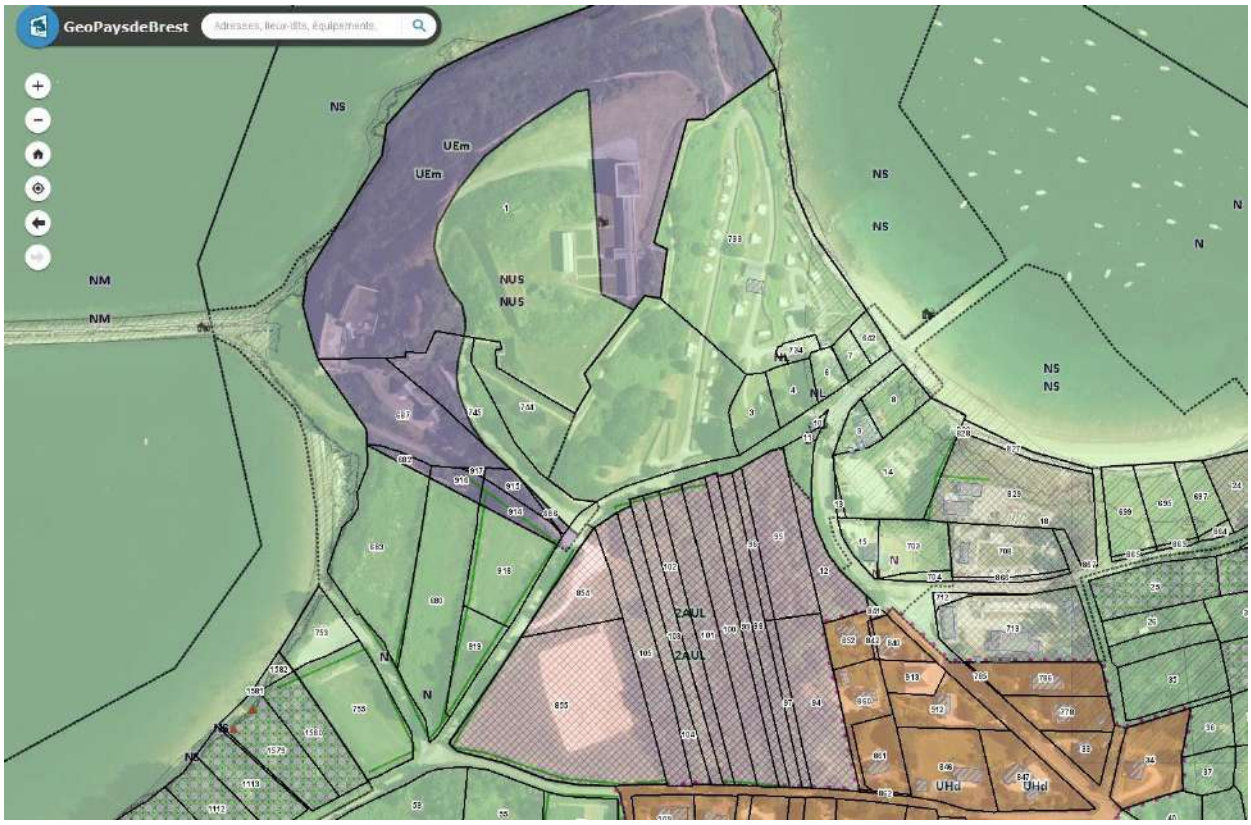
Située dans le prolongement de l'ancien camping municipal dorénavant privé, elle est destinée à permettre l'extension du camping.

Cette vaste zone est marquée par la présence :

- D'une parcelle agricole ;
- D'espaces naturels ;
- D'espaces boisés.

Cette zone est en outre limitée :

- Au Sud-Est par un tissu urbain pavillonnaire correspondant à la périphérie de l'agglomération du bourg ;
- Au Sud-Ouest et à l'Ouest par des espaces naturels ;
- A l'Est par un ensemble de constructions diffuses aux fonctions hétérogènes associant de l'habitat et des équipements touristiques.
- Au Nord par une structure de camping.




*Extrait du PLUiH en vigueur - GéoPaysdeBrest*

Le camping municipal a été mise en vente en 2019. Suite à un appel à candidature, un porteur de projet a été retenu en 2020, celui-ci s'engageant à entreprendre des démarches d'acquisition des parcelles situées dans la zone 2AUL (dont la grande partie est propriété de la commune de Lanvéoc).

La délibération du conseil municipal actant la vente officielle du camping stipulait l'engagement des propriétaires à acquérir le foncier. Il s'agit donc de mettre en œuvre les engagements mutuels au niveau de la planification urbaine.

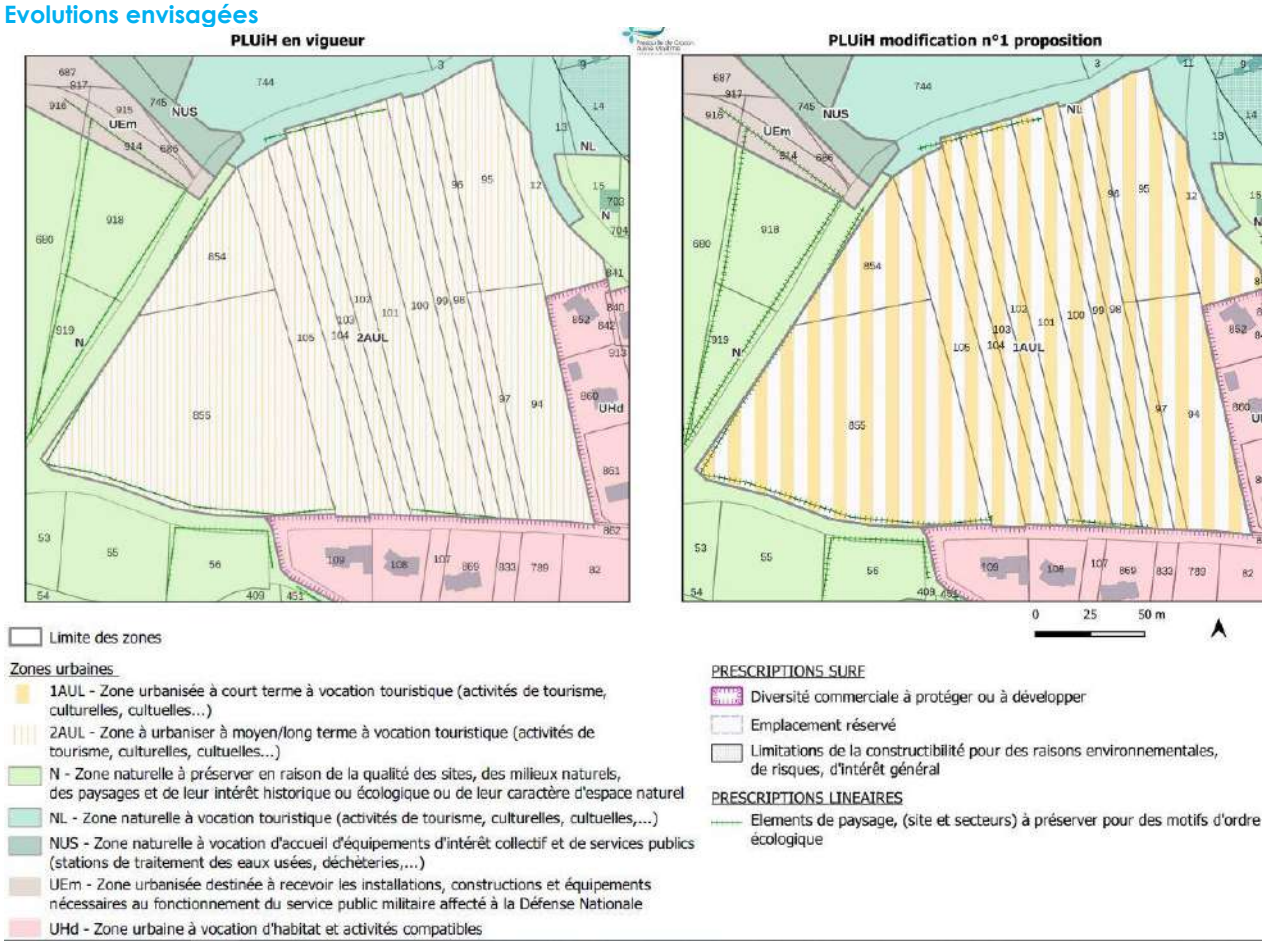
En outre, cette zone 2AUL constitue la seule emprise foncière à vocation touristique figurant au document d'urbanisme sur la commune de Lanvéoc mais également sur le pourtour presqu'îlien de la Rade de Brest.

L'accroissement de l'offre touristique dans le prolongement de la structure déjà existante vise à renforcer et pérenniser cette activité génératrice d'emplois sur le territoire. Elle s'inscrit en cohérence avec les orientations du PADD dans la mesure où ce projet consiste à diversifier l'hébergement touristique (axe 3 du PADD).

Le projet porté par les propriétaires du camping consiste à développer et diversifier l'offre d'hébergement touristique, au travers d'installations d'hébergements insolites et de lodges. La Communauté de communes et la commune de Lanvéoc entendent ainsi soutenir ce développement au travers de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUL.

En dernier lieu, il n'existe pas à l'échelle de la partie Presqu'îlienne de la Rade de Brest, parmi les zones déjà ouvertes à l'urbanisation, d'autre site dont les dimensions ou les caractéristiques permettent la réalisation de ce projet touristique structurant. Il est à noter que le terrain présente une aptitude favorable à l'assainissement individuel.

**Evolutions envisagées**



## A22 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de Messibioc

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ Superficie de la zone 2AUH : 1,24 hectare

**Propositions :**

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat activités et compatibles – hébergement touristique
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH

**Exposé de l'objet de la modification**

La zone 2AUH de la rue de Messibioc s'établit au Sud-Ouest de l'agglomération du bourg de Lanvéoc au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Cette zone, d'une superficie de 1,24 hectare s'inscrit dans un contexte urbain caractérisé par un habitat pavillonnaire sur un parcellaire de densité moyenne à aérée.

Cette zone est occupée par un terrain vacant et des parcelles agricoles.

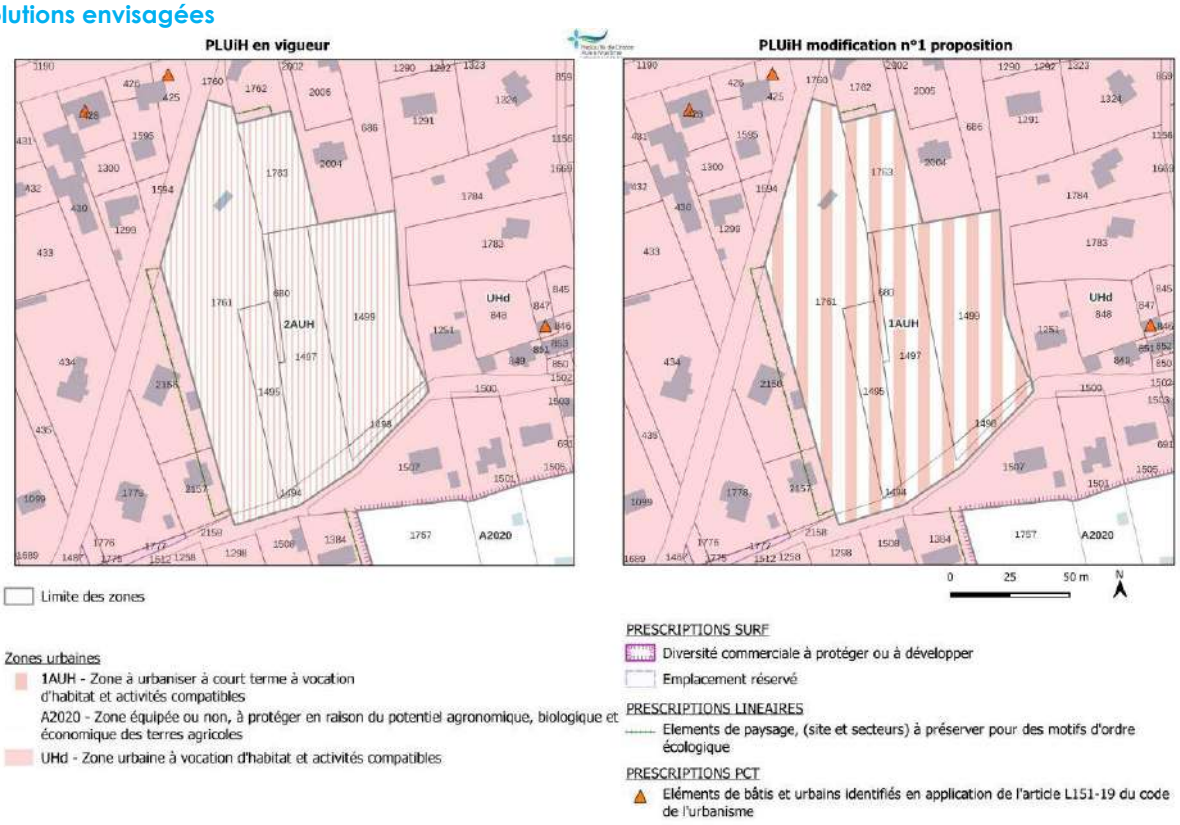
L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUH de Messibioc a pour objectif de permettre l'implantation d'un tiers-lieu présentant à la fois une dimension sociale et socio-touristique.

Porté par une association bien ancrée dans le territoire (la Soupape), ce projet ambitionne l'implantation d'un lieu de vie inclusif, innovant et inséré dans le fonctionnement du bourg de Lanvéoc.

Il s'agit ainsi de permettre l'implantation d'une maison d'accueil comprenant des locaux administratifs, des hébergements spécifiques et des salles d'activités. En matière d'hébergement socio-touristique, le projet prévoit l'implantation d'un gîte d'une dizaine de places, une quinzaine d'hébergements touristiques et des locaux techniques liés aux espaces communs (jardin partagé, verger, enclos…).

Les collectivités entendent soutenir cette initiative au travers de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH considérant qu'elle participe pleinement aux solidarités sur le territoire et répond à de réels besoins en matière d'accueil de publics spécifiques.

**Evolutions envisagées**



## vii. Commune de Rosnoën

La commune de Rosnoën constitue au sein de l'armature urbaine de la CCPCAM un pôle de proximité doté d'un niveau d'équipements et de services (école, bibliothèque, plateau sportif et de loisirs et un commerce multiservices) répondant aux besoins de la population résidente.

Entre 2013 et 2018, la commune a enregistré une croissance démographique annuelle positive de l'ordre de 0,4%.

Le rythme de production de logements neufs sur la commune de Rosnoën est relativement soutenu ces quatre dernières années avec une production moyenne de 7 logements par an, ce qui correspond à l'objectif fixé par le PLUiH (production de 7 logements).

Il est à noter que l'agglomération du bourg de Rosnoën représente la seule polarité du territoire communal en mesure d'accueillir de nouveaux logements neufs (à l'exception des 20 bâtiments agricoles identifiés comme pouvant changer de destination pour du logement dans les zones A2020 et N).

Les disponibilités foncières ainsi que les secteurs de renouvellement à vocation d'habitat au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg de Rosnoën s'avèrent aujourd'hui limitées et ne permettent pas de répondre à une demande résidentielle soutenue.

Le référentiel foncier réalisé sur l'agglomération du bourg de Rosnoën dans le cadre de l'élaboration du PLUiH mettait en évidence des disponibilités foncières de l'ordre de 3,1 hectares.

Certaines emprises identifiées dans le référentiel foncier sont bâties aujourd'hui.

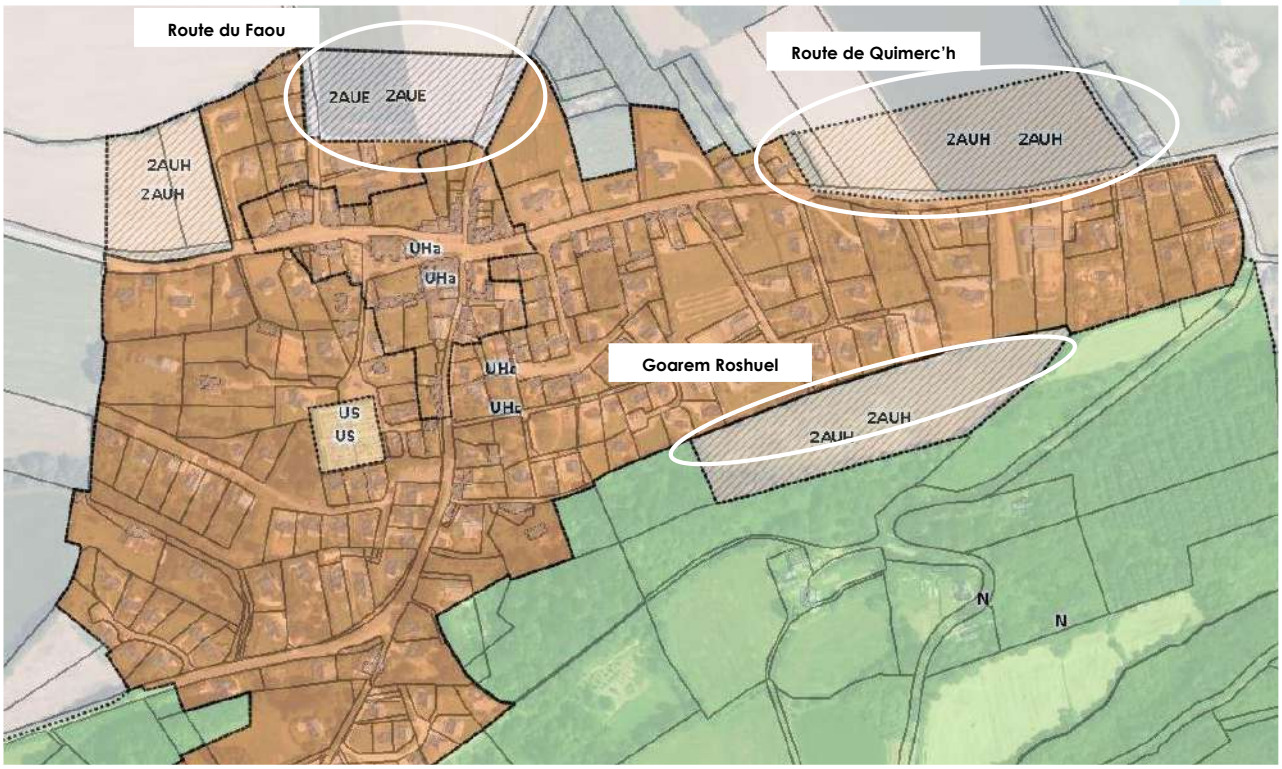
Les autres emprises foncières couvrent des surfaces de faible dimension ne permettant pas la réalisation d'opérations d'habitat structurantes.

On évalue à environ un hectare les disponibilités foncières encore mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine.

Il convient également de souligner que l'agglomération du bourg ne comporte aucune zone d'urbanisation à vocation d'habitat à court et moyen terme. Cette spécificité s'explique par la capacité limitée du réseau d'assainissement des eaux usées lors de l'élaboration du PLUiH.

Aussi, compte tenu de la mise en service en mars 2022 de la nouvelle station d'épuration des eaux usées et des besoins fonciers pour l'habitat à court et moyen terme, il parait nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation deux zones 2AUH.

Concernant la problématique du développement économique, la CCPCAM entend permettre la création d'une zone d'activités économiques de proximité en centre-bourg de Rosnoën de manière à favoriser l'accueil ou le transfert d'entreprises artisanales, au travers de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE de la route du Faou.




Extrait du PLUiH de la CCPCAM – Agglomération du bourg de Rosnoën – secteurs concernés par l'ouverture à l'urbanisation

## A23 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la route de Quimerc'h

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ Superficie de la zone 2AUH : 2,54 hectare

**Propositions :**

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH

**Exposé de l'objet de la modification**

Cette 2AUH située à l'Est de l'agglomération du bourg s'inscrit en extension de l'enveloppe urbaine du bourg mais dans la continuité du tissu urbain existant, à environ 300 mètres du cœur de bourg.

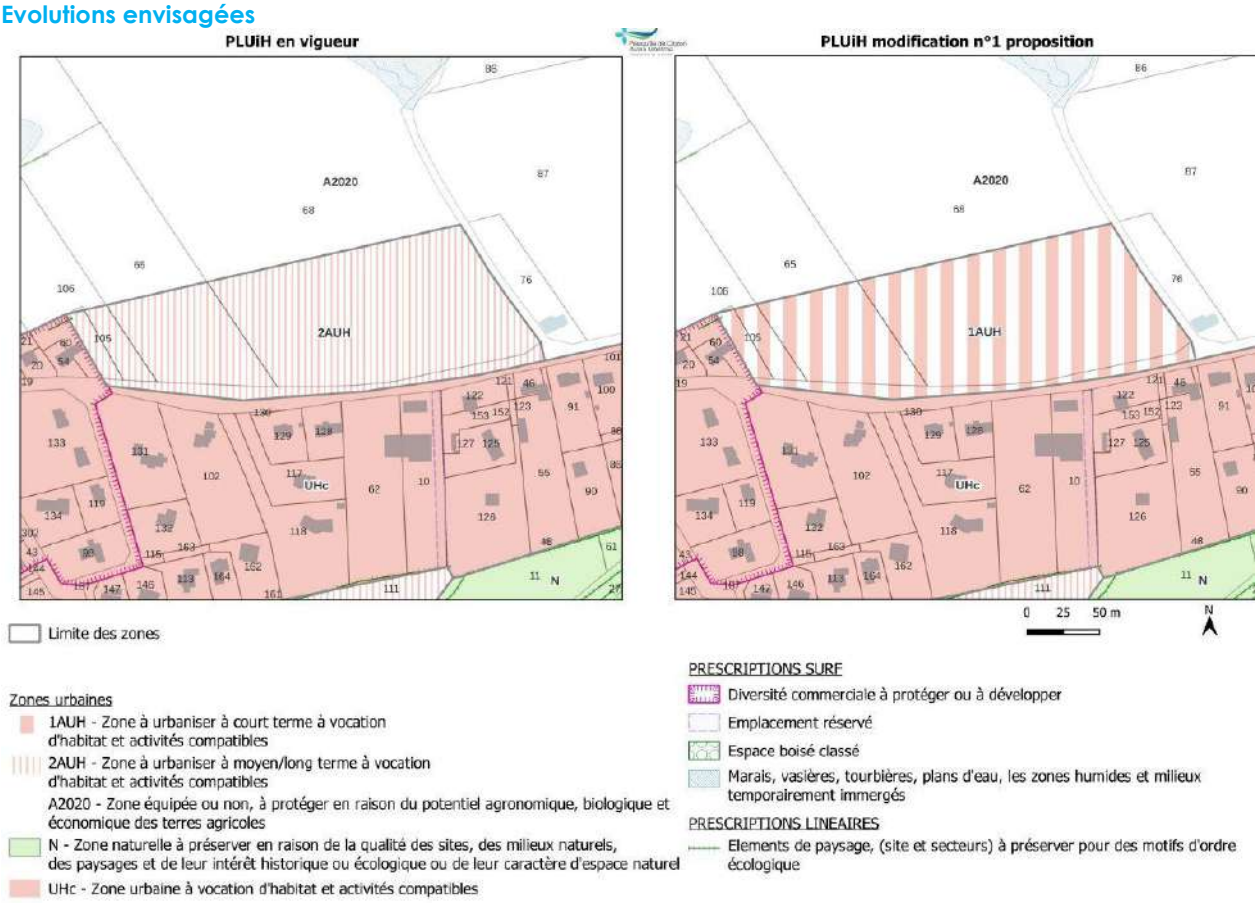
Occupée par un parcellaire agricole ouvert sur le grand paysage de la rade de Brest (rivière du Faou), cette zone est limitée :

- Au Nord par un vaste espace agricole ;
- Au Sud et à l'Ouest par la route de Quimerc'h et au-delà par un tissu urbain pavillonnaire hétérogène ;
- A l'est par une voie desservant le hameau de Pen Ar Vern Ar Garrec.

Cette entrée de bourg déjà urbanisée sur sa rive Sud bénéficiera d'une opération d'aménagement d'ensemble par l'implantation d'un nouveau quartier d'habitat d'une quarantaine de logements.

Il s'agit de permettre notamment l'accueil notamment de jeunes ménages et de primo-accédants.

**Evolutions envisagées**



## A24 - Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de Goarem Roshuel

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat activités compatibles
- ➔ Superficie de la zone 2AUH : 2,37 hectare

**Propositions :**

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat activités compatibles – Emprise foncière jouxtant l'urbanisation existante – environ 1 hectare
- ➔ Zonage : N – zone naturelle à protéger – Emprise bordant la zone N existante – environ 1,37 hectare
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH

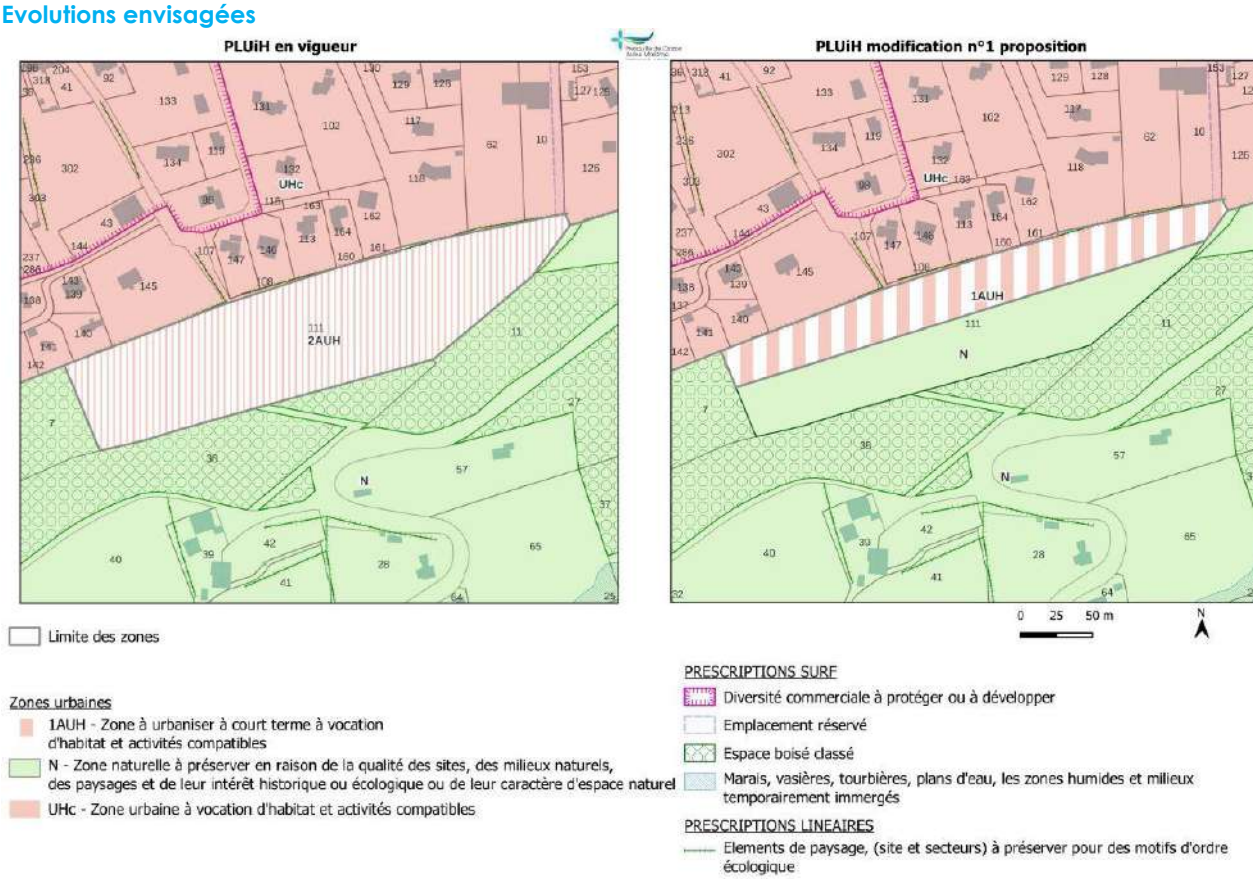
**Exposé de l'objet de la modification**

La zone 2AUH de Goarem Roshuel s'établit en frange Sud-Est de l'agglomération du bourg de Rosnoën sur un versant bien orienté à l'interface entre un tissu urbain pavillonnaire et un espace à dominante naturelle. Présentant une topographique marquée s'ouvrant sur le grand paysage de l'Aulne Maritime, cette zone couvre une superficie de 2,37 hectares. Occupé par une parcelle agricole, le projet d'ouverture à l'urbanisation consiste à réduire significativement l'emprise foncière constructible du site de manière à permettre un développement résidentiel au plus près du tissu urbain existant. Aussi, l'emprise foncière retenue se déploie en partie Nord de la zone sur une superficie d'environ 1 hectare.

Il s'agit de permettre un développement résidentiel équilibré de l'agglomération du bourg en assurant la préservation de la qualité paysagère et environnementale du site. Une attention particulière sera ainsi portée à la promotion des vues sur le paysage de l'Aulne Maritime, la mise en valeur du maillage bocager, la gestion des eaux pluviales et la limitation de l'artificialisation des sols. Ce projet résidentiel porté par un promoteur privé, comportera une quinzaine de logements.

En compensation à cette ouverture à l'urbanisation partielle, il est proposé de restituer environ 1,30 hectare en zone naturelle (zone N).

**Evolutions envisagées**



## A25 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE de la route du Faou

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage : 2AUE – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'activités économiques mixtes
- ➔ Superficie de la zone 2AUE : 1,57 hectare

**Propositions :**

- ➔ Zonage : 1AUE – zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques mixtes
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUE

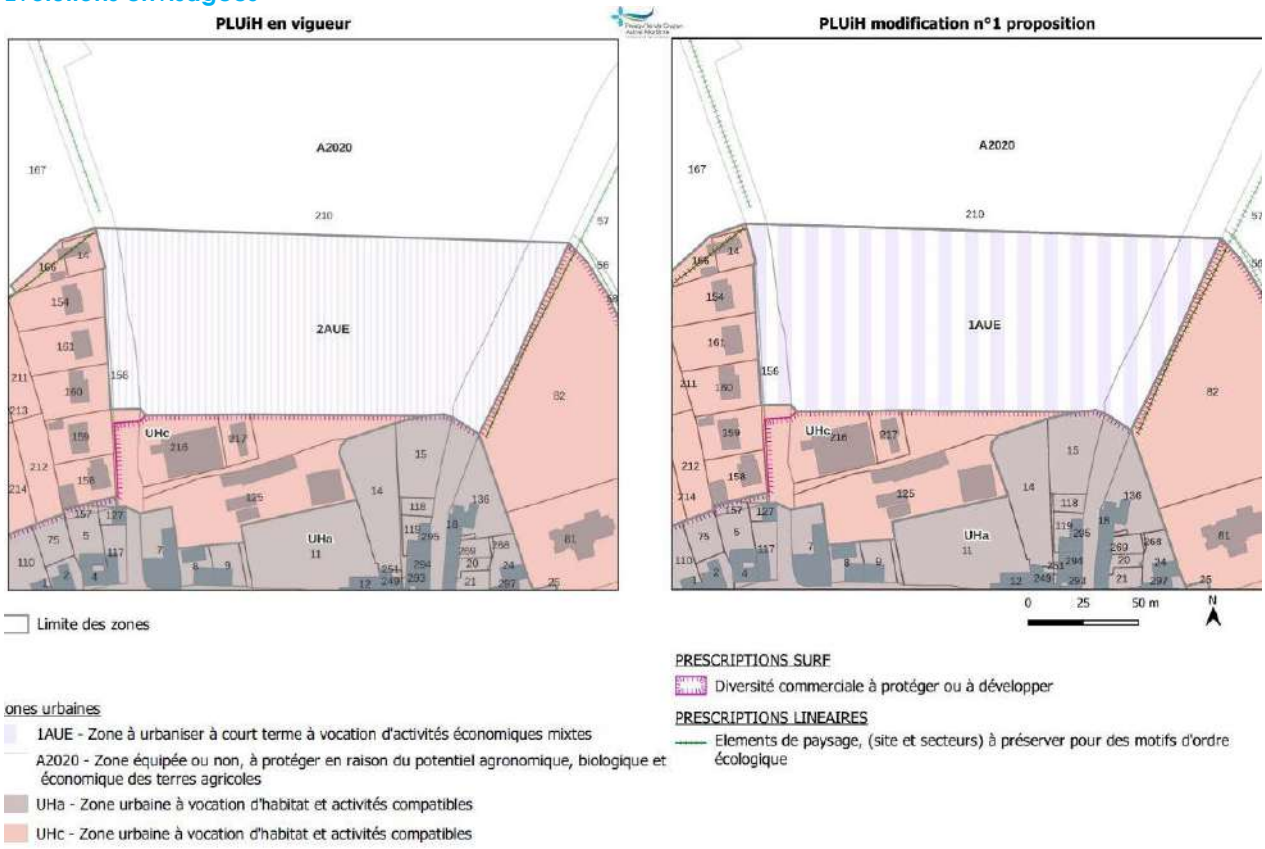
**Exposé de l'objet de la modification**

La zone 2AUE de la route du Faou s'établit en franche Nord de l'agglomération du bourg de Rosnoën à l'interface entre la RD 47 (route du Faou) et la voie communale dite de Rozon. Cette zone est occupée par une vaste parcelle agricole s'ouvrant sur le grand paysage de la rade de Brest.

S'inscrivant dans un compartiment délimité par des voies , ce projet d'ouverture consiste à développer une offre foncière à vocation économique adaptée aux besoins des entreprises et des artisans dans une logique de complémentarité avec les sites d'activités voisins (ZA de Quiella au Faou notamment). La ZA de Quiella au Faou ne dispose actuellement pas de foncier disponible pour accueillir des activités économiques, la zone 1AUEc (zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques qualifiée de polarité commerciale périphérique) de Quiella Nord étant destinée aux activités commerciales.

La volonté de la CCPCAM consiste à permettre l'implantation d'un village d'artisans autour d'une opération de lotissement s'inscrivant dans le respect des caractéristiques paysagères du bourg de Rosnoën.

**Evolutions envisagées**

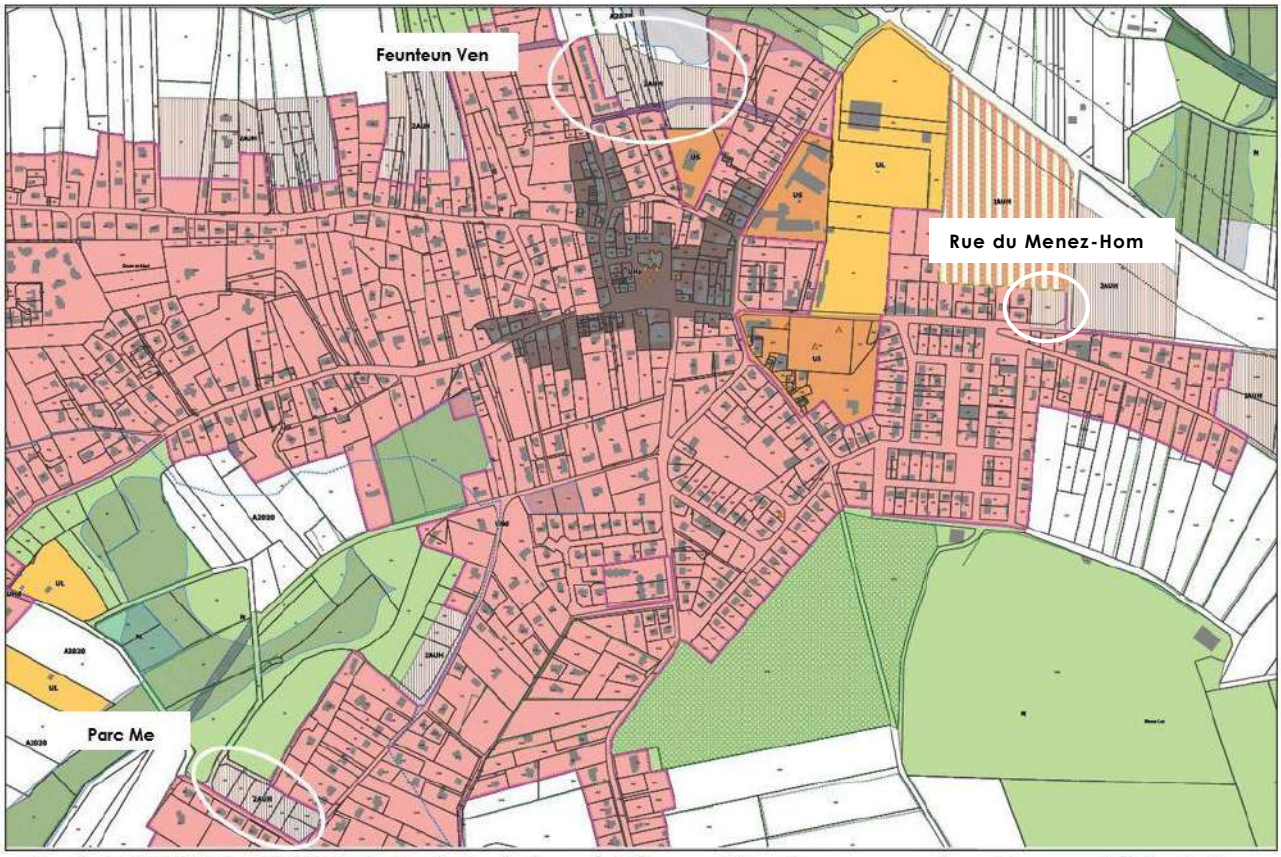


## viii. Commune de Telgruc-sur-Mer

Les ouvertures à l'urbanisation des zone 2AUH de Parc Mê et de Feunteun Ven à l'échelle de l'agglomération du bourg de Telgruc-sur-Mer s'apparentent à la prise en compte et à la régularisation de décisions administratives antérieures qu'à une réelle volonté politique.

Aussi, au travers de cette procédure de modification, il convient de mettre en cohérence le document d'urbanisme avec les décisions administratives antérieures et la situation réelle sur le terrain.

Concernant l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de la rue du Menez-Hom, elle vise à s'intégrer dans le projet d'aménagement en cours de concrétisation au sein de la vaste zone 1AUH voisine.




Extrait du PLUiH de la CCPCAM – Agglomération du bourg de Telgruc-sur-Mer – Secteurs concernés par l'ouverture à l'urbanisation

## A26 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de Parc Mê

| Caractéristiques : | Propositions : |
|---|---|
| ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles<br>➔ Superficie de la zone 2AUH : 0,74 hectare | ➔ Zonage : UHd – zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles |

### Exposé de l'objet de la modification

Localisée en frange Sud-Ouest de l'agglomération du bourg de Telgruc-sur-Mer à l'interface entre un espace à dominante agricole et un tissu urbain de densité moyenne à aérée, la zone 2AUH de Parc Mê couvre une superficie de 0,74 hectare. Une déclaration préalable pour division parcellaire comprenant 7 lots a été autorisée le 07 février 2018 sur la base du document d'urbanisme en vigueur à cette date sur la commune de Telgruc-sur-Mer, à savoir le plan d'occupation des sols (POS).

Lors de l'élaboration du PLUiH, la quasi-intégralité des zones à urbaniser de la commune de Telgruc-sur-Mer a été déclassée en zone 2AUH pour se conformer à l'arrêté préfectoral n°2015022-0002 du 22 janvier 2015 de mise en demeure en matière d'assainissement.

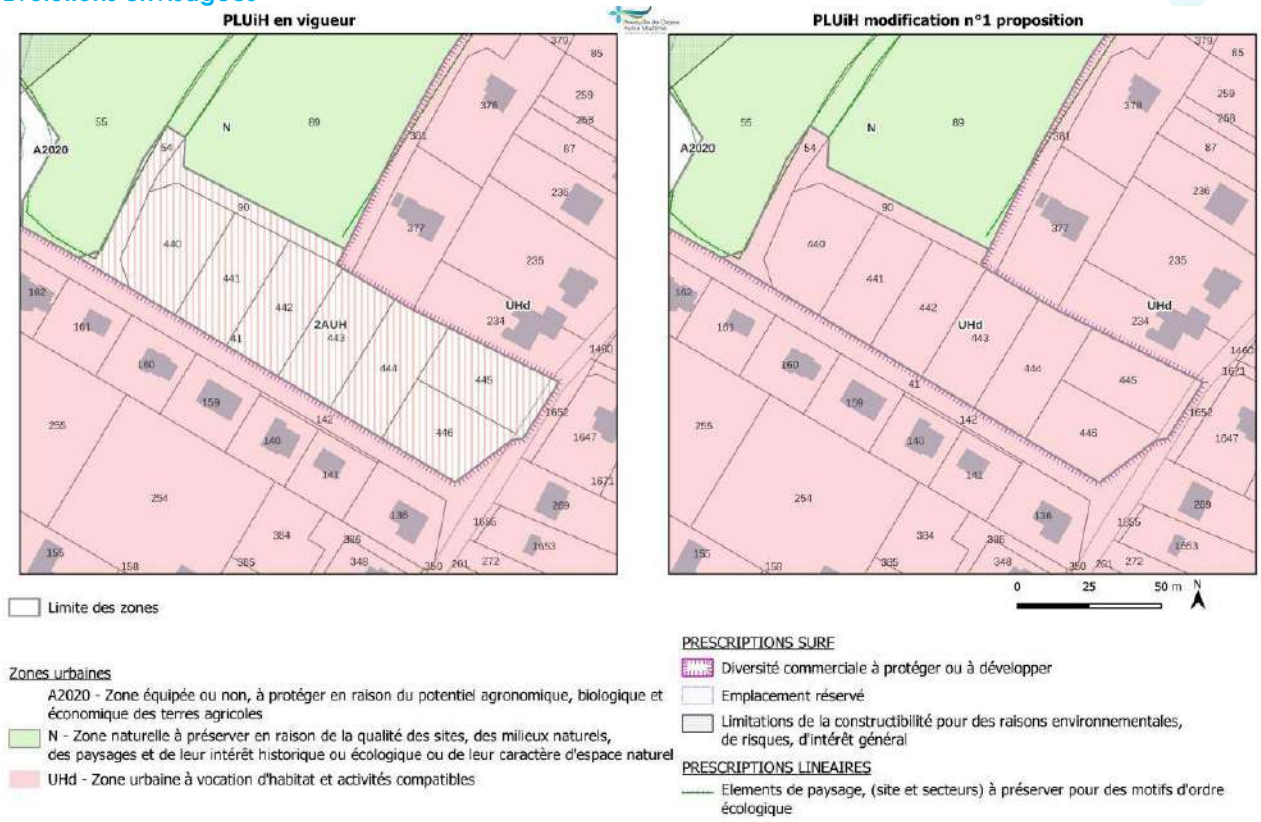
Or il s'avère que cette zone n'était pas incluse dans le zonage d'assainissement collectif et présentait une aptitude des sols favorable à l'assainissement individuel. En l'état actuel, quatre logements ont ainsi été édifiées au sein de la zone. Trois lots n'ont pas encore fait l'objet d'un dépôt de permis de construire pour l'édification d'une habitation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUH s'attache à régulariser cette situation et lever les difficultés potentielles en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme.

Compte tenu du caractère déjà urbanisé de la zone et de la capacité des réseaux, il est proposé de rattacher cet ensemble bâti à la zone UHd voisine (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat).

*Extrait du règlement graphique du PLUiH – Secteur de Parc Mê*

*Photos de l'impasse de Parc Mê*

## Evolutions envisagées



## A27 - Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de Feunteun Ven

| Caractéristiques : | Propositions : |
|---|---|
| ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles<br>➔ Superficie de la zone 2AUH : 1,24 hectare | ➔ Zonage : UHd – zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles – emprises bâties ou en cours<br>➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles – Emprises restantes |

### Exposé de l'objet de la modification

Localisée au Nord de l'agglomération du bourg dans le prolongement de la salle polyvalente à environ 250 mètres du cœur de bourg, la zone 2AUH de Feunteun Ven couvre une superficie de 1,24 hectare.

Un permis de construire groupé a été accordé le 08 octobre 2018 pour l'édification de 9 logements locatifs sociaux au profit de Finistère Habitat, sur la base des dispositions du POS de la commune de Telgruc-sur-Mer (parcelle AC 582 et une partie de la parcelle AC 582). Cette autorisation est actuellement mise en œuvre.

D'autre part une déclaration préalable pour division a été accordée le 3 février 2017 pour la réalisation de 2 lots sur la frange Ouest de la zone 2AUH. Un premier lot a été bâti tandis que le second fait l'objet d'un permis de construire accordé en 2021 (construction en cours). Aussi, il s'avère nécessaire de régulariser la situation de cette zone 2AUH au regard du contexte bâti existant et des autorisations d'urbanisme en cours de validité.

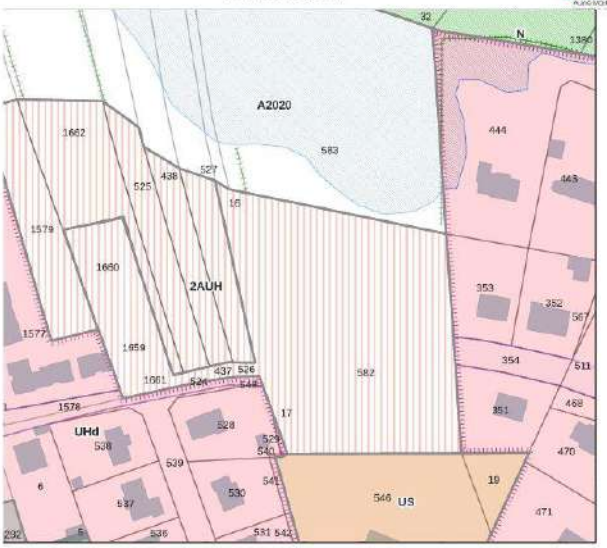
Les emprises déjà bâties et celles bénéficiant d'une autorisation en cours de validation sont rattachées à la zone UHd (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat) tandis que les emprises foncières restantes seront maintenues en zone 2AUH en raison de l'absence de projet et d'une capacité des réseaux actuellement défaillante.

*Extrait du règlement graphique du PLUiH – Secteur de Feunteun Ven*

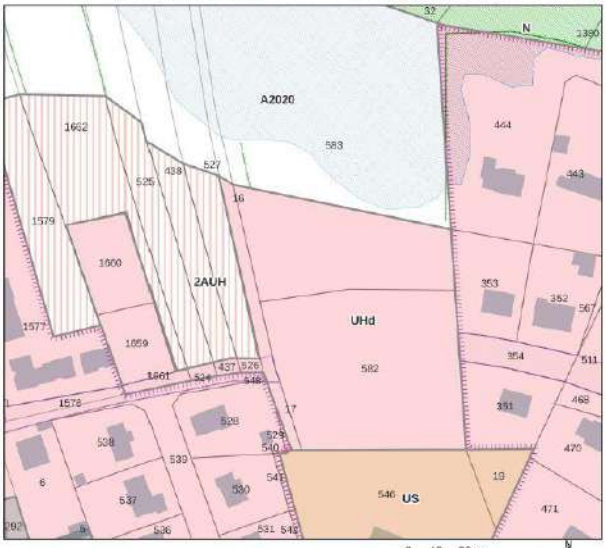
*Photos du site de Feunteun Ven*

## Evolutions envisagées

**PLUi en vigueur**




**PLUI modification n° e proposition**




0 10 20 m

Limite des zones

Zones urbaines

- 1AUH - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- 2AUH - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- NUS - Zone naturelle à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics (stations de traitement des eaux usées, déchèteries,...)
- UHa - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage, (site et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURF

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Emplacement réservé
- Limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général
- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés

## A28 - Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de la rue du Menez-Hom

| Caractéristiques : | Propositions : |
|---|---|
| ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles<br>➔ Superficie de la zone 2AUH : 2,18 hectares | ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court/moyen terme à vocation d'habitat et activités compatibles – Parcelle K1218 – Emprise de 2 085 m²<br>➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles – Emprises restantes |

### Exposé de l'objet de la modification

Localisée en frange Est de l'agglomération du bourg de Telgruc-sur-Mer en extension de l'enveloppe urbaine, cette zone 2AUH s'inscrit à l'interface entre la RD 887 au Nord et la rue du Menez-Hom au Sud.

Positionnée en entrée de bourg sur une superficie de 2,18 hectares, cette zone 2AUH est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat à moyen et long terme.

Bénéficiant d'une topographie relativement plane, cette zone est caractérisée par une vaste parcelle agricole délimitée par un maillage bocager lâche et par une parcelle de taille plus modeste bien compartimentée. Ces deux entités sont séparées par une petite voie routière assurant la jonction entre la RD 887 et la rue du Menez-Hom.

Dans le cadre de l'aménagement de la vaste parcelle attenante (K1529) classée en zone 1AUH, il est envisagé l'implantation à court terme :

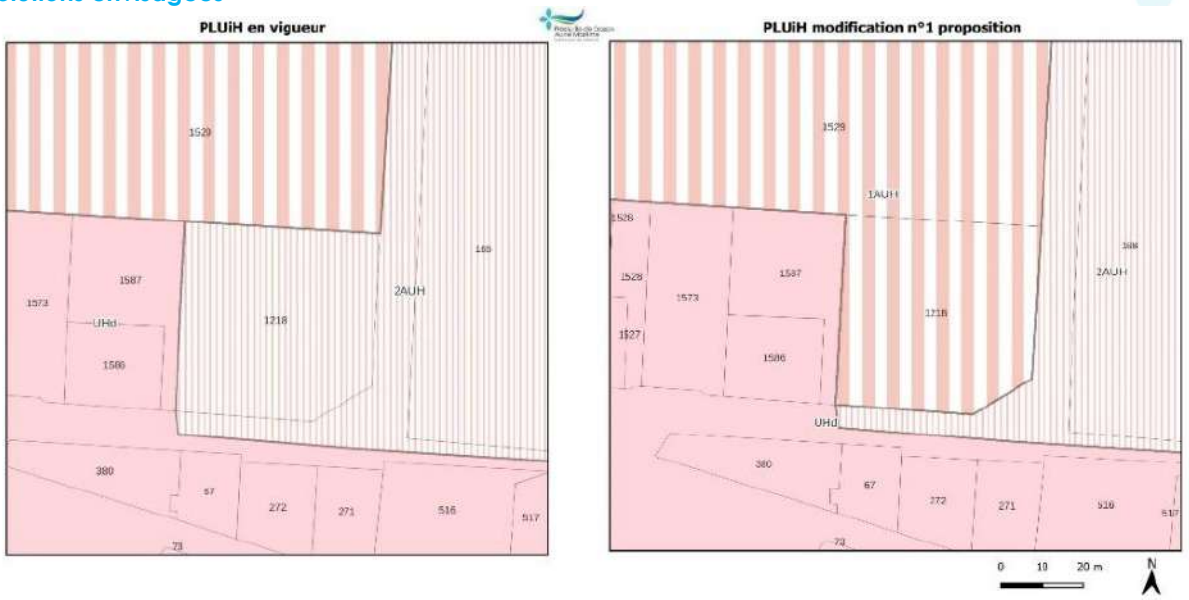
- d'un nouveau quartier résidentiel aux formes urbaines diversifiées,
- d'activités commerciales et de services non existantes dans la centralité du bourg,
- d'équipements d'intérêt collectif.

Le portage de cette opérateur sera confié à un promoteur/aménageur unique.

Il ressort des échanges avec la mairie de Telgruc-sur-Mer et du porteur de projet que l'ouverture à l'urbanisation partielle de la parcelle K1218 pourrait s'avérer judicieuse pour l'aménagement de ce futur quartier, compte tenu de son positionnement en prise directe avec la rue du Menez-Hom. Cette ouverture à l'urbanisation permettrait de viser un aménagement global de qualité de cette entrée de bourg, en lien avec l'opération prévue en arrière.

Compte tenu des contraintes en matière d'assainissement des eaux usées, la desserte de l'ensemble de l'opération (dont la parcelle K1218) sera assurée par un système d'assainissement autonome de type petit collectif.

## Evolutions envisagées




Limite des zones

Zones urbaines

- 1AUH - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- 2AUH - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

# ix. Bilan des surfaces

Les ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU visent à mobiliser du foncier à court et moyen terme afin de permettre la réalisation de projets à vocation résidentielle, touristique et économique.

## 1. Bilan des surfaces pour l'habitat et activités compatibles

Le tableau ci-après compatibilise les surfaces nouvellement créées pour l'habitat ainsi que le nombre de logements potentiels générés. Il est à noter que pour le secteur de Messibioc à Lanvéoc, seule la moitié de l'emprise foncière a été considérée comme accueillant du logement. En dernier lieu, s'agissant des deux zones 2AUH à Telgruc-sur-Mer, les projets résidentiels étant déjà concrétisés ou en cours de concrétisation, ils n'ont pas été compatibilisés dans le tableau.

| Intitulé des zones | Superficie 1AUH | Densité/ha | Nombre de logements* |
|---|---|---|---|
| **ARGOL** | | | |
| Kerneron | 0,17 ha | 16,5 | 3 logts |
| Route du Moulin | 2,80 ha | 16,5 | 46 logts |
| **Bilan Argol** | **2,97 ha** | **16,5** | **49 logts** |
| **CAMARET SUR MER** | | | |
| Rue de l'Iroise | 0,92 ha | 16,5 | 15 logts |
| Rue du Kreisker | 0,90 ha | 16,5 | 15 logts |
| Rue Pierre Merrien | 0,50 ha | 16,5 | 8 logts |
| Kerven Sud | 0,28 ha | 16,5 | 5 logts |
| Kermeur Nord | 0,20 ha | 16,5 | 3 logts |
| Route du Gouin | 0,14 ha | 16,5 | 2 logts |
| Rue de l'Armorique | 0,41 ha | 16,5 | 7 logts |
| Rue du Château d'Eau | 0,20 ha | 16,5 | 3 logts |
| **Bilan Camaret-sur-Mer** | **3,55 ha** | **16,5** | **58 logts** |
| **CROZON** | | | |
| Rue du Guesclin | 0,50 ha | 19 | 10 logts |
| Koad Bihan | 1,60 ha | 19 | 30 logts |
| Crénoc | 0,28 ha | 19 | 5 logts |
| Rue du Menhir | 2,70 ha | 19 | 51 logts |
| Rue du Château d'Eau | 1,27 ha | 19 | 24 logts |
| Rue Tante Yvonne | 2,17 ha | 19 | 41 logts |
| Rue de Penfrat | 0,30 ha | 19 | 6 logts |
| Route de Crozon – Tal Ar Groas | 0,45 ha | 16,5 | 7 logts |
| **Bilan Crozon** | **9,27 ha** | **-** | **174 logts** |
| **LANVEOC** | | | |
| Messibioc | 0,60 ha | 16,5 | 10 logts |
| **ROSNOËN** | | | |
| Route de Quimerc'h | 2,54 ha | 16,5 | 42 logts |
| Goarem Roshuel | 1 ha | 16,5 | 17 logts |
| **Bilan Rosnoën** | **3,54 ha** | **-** | **59 logts** |
| **TELGRUC-SUR-MER** | | | |
| Rue du Menez-Hom | 0,20 ha | 16,5 | 3 logts |
| **Bilan CCPCAM** | **20,13 ha** | **-** | **353 logts** |

**arrondi au supérieur à partir de 0,5*

## 2. Bilan des surfaces pour les activités économiques et touristiques

Le tableau ci-après compatibilise les surfaces nouvellement créées pour les activités économiques et touristiques afin de répondre aux besoins à court et moyen terme.

| Intitulé des zones | Superficie 1AUE |
|---|---|
| Keraudren (Camaret-sur-Mer) | 0,85 ha |
| Route du Faou (Rosnoën) | 1,54 ha |
| **Bilan CCPCAM** | **2,39 ha** |

| Intitulé des zones | Superficie 1AUL |
|---|---|
| Garroé (Camaret-sur-Mer) | 0,85 ha |
| Du Guesclin (Crozon) | 0,50 ha |
| Route de Crozon à Tal Ar Groas (Crozon) | 0,45 ha |
| Rue de la Grève (Lanvéoc) | 3,55 ha |
| **Bilan CCPCAM** | **5,35 ha** |

# b. Actualisations et mises à jour des bâtiments pouvant changer de destination dans les zones A2020 et N

## i. Exposé des motifs

Dans le cadre de l'élaboration du PLUIH, un inventaire précis des bâtiments pouvant changer de destination a été réalisé à l'échelle de chacune des communes de la CCPCAM. Un atlas par commune a ainsi été établi.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme et aux prescriptions figurant au sein du document d'orientations et d'objectifs du SCoT du Pays de Brest, les bâtiments identifiés répondent à un certain nombre de critères cumulatifs dont :

- La préservation de la qualité paysagère du site : intérêt architectural ou patrimonial ;
- L'état de conservation (ne pas prendre en compte l'état de ruines) à minima 3 murs porteurs entiers ;
- L'absence de gêne vis-à-vis d'une exploitation agricole ;
- La présence d'au moins 2 habitations dans les lieux-dits ;
- La présence de réseaux en capacités suffisantes ;
- L'accessibilité aisée et sécurisée.

**Au total ce sont 285 bâtiments qui ont été identifiés comme pouvant changer de destination sur l'ensemble du territoire de la CCPCAM. L'estimation du nombre de logements produit par changement de destination dans les zones A2020 et N a été évaluée à 200 unités (rapport de présentation – Tome 2).**

La mise en œuvre du PLUiH a mis en évidence la nécessité d'actualiser et mettre à jour l'inventaire des bâtiments pouvant changer de destination dans les zones A2020 et N.

En effet, les retours de certaines communes, du service ADS de la CCPCAM ainsi que les demandes de particuliers nécessitent des réajustements à la marge de cet inventaire.

Il est à noter que cette actualisation a été appréciée au regard des critères mentionnés ci-dessus et de la présence de projets à court et moyen terme.

**Une fiche descriptive par bâtiment sera également produite dans le dossier « phase notification » en vue d'apprécier la faisabilité règlementaire et technique du changement de destination.**

# Actualisation et mises à jour des bâtiments pouvant changer de destination dans les zones A2020 et N

## ii. Commune d'Argol

La commune d'Argol comporte 30 bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A2020 et N.

Après deux années de pratique, la commune a souhaité réinterroger cet inventaire sans remettre en cause les orientations initialement exprimées. De ce travail, il ressort les ajustements suivants :

### B1 – Changement de destination – le Marros

**Caractéristiques :**

- ➔ Parcelles : ZE 90,ZE 91, ZE 93,ZE 94, ZE 97, ZE 107 et ZE 164
- ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

**Propositions :**

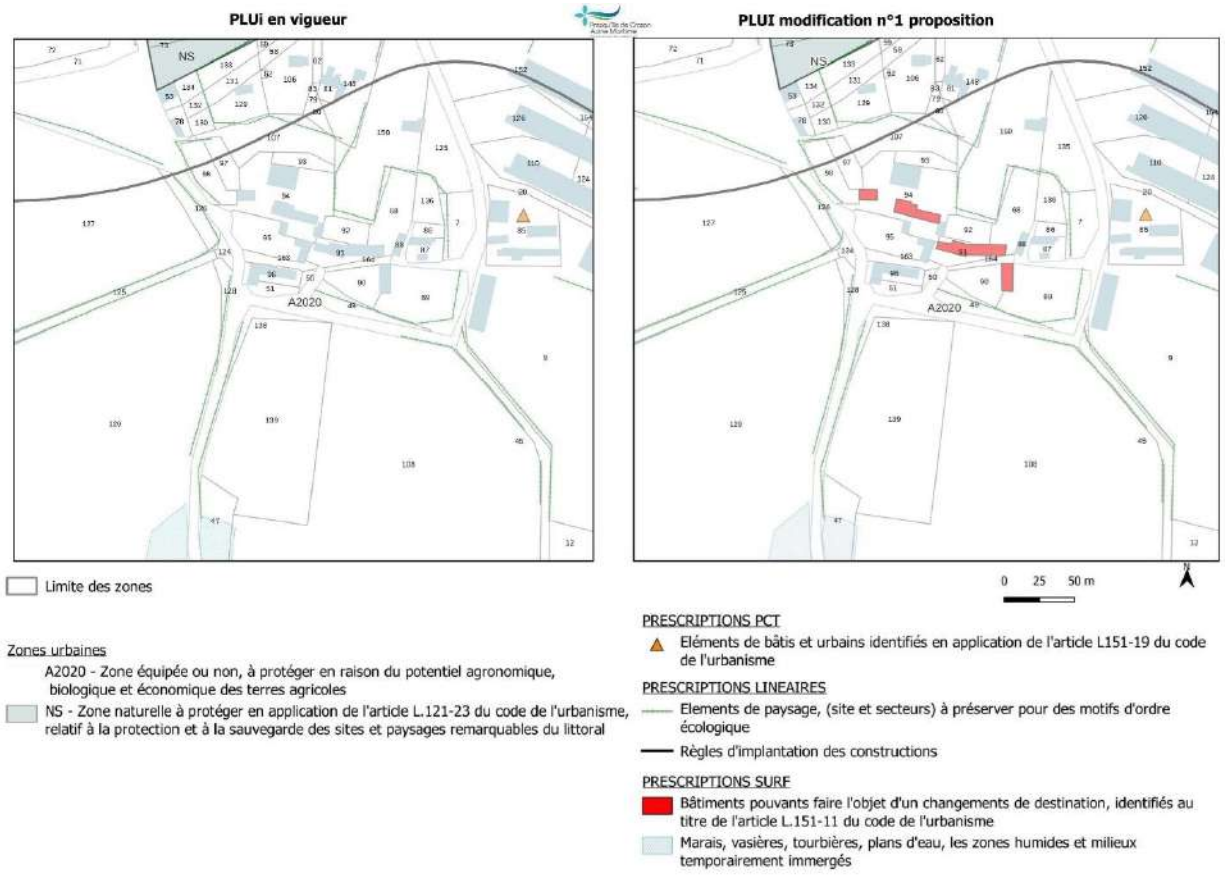
- ➔ Identification de quatre bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit d'identifier quatre bâtiments présentant un intérêt architectural au sein de l'ensemble bâti du Marros et dont l'activité agricole a cessé.

Ces bâtiments répondent aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest. Ils font en outre l'objet de projets.

**Evolutions envisagées**



## B2 – Changement de destination – Kerfanc

**Caractéristiques :**

- ➔ Parcelles : ZE 105
- ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

**Propositions :**

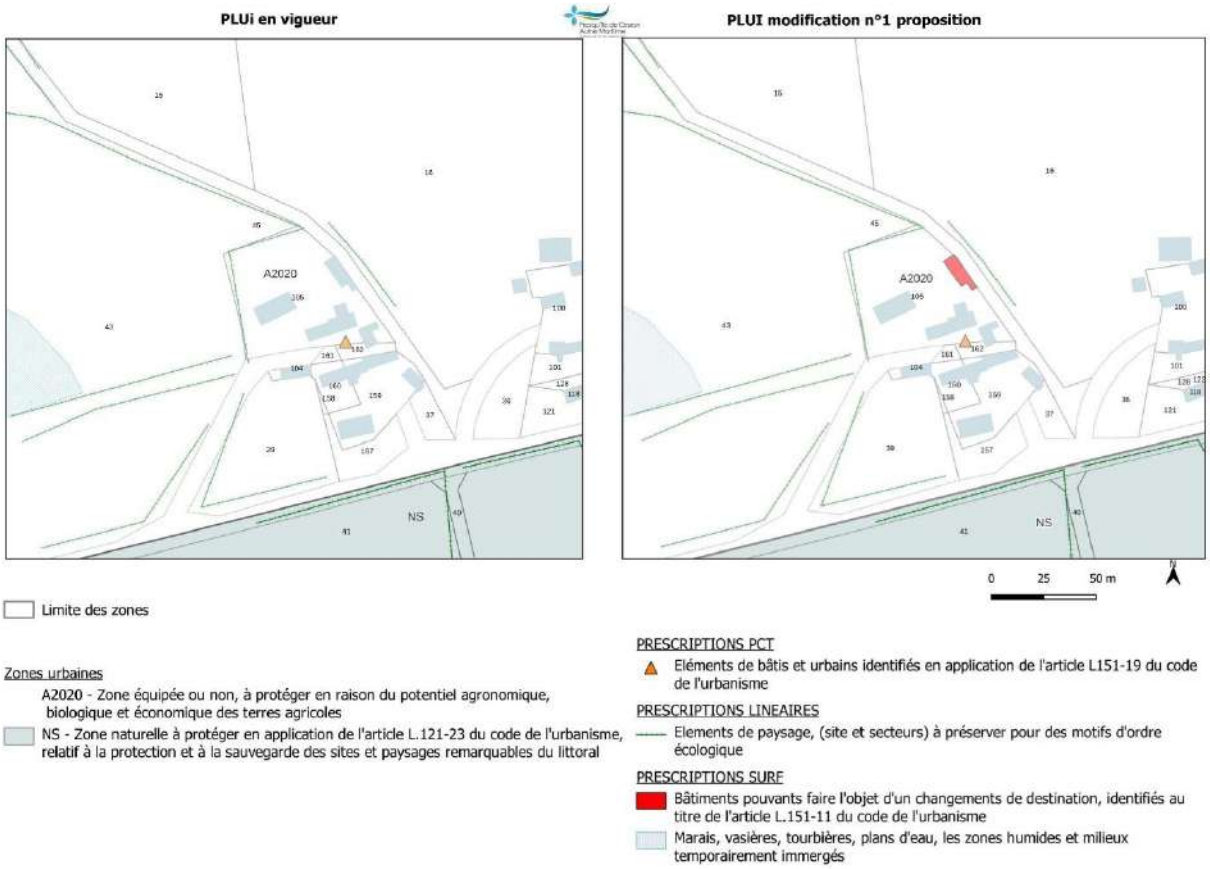
- ➔ Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit d'identifier un bâtiment présentant un intérêt architectural au sein de l'ensemble bâti du Kerfanc et dont l'activité agricole a cessé.

Ce bâtiments répond aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest. Il fait en outre l'objet d'une réflexion d'aménagement.

**Evolutions envisagées**



## B3 – Changement de destination – Caméros

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

**Propositions :**

- ➔ Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- ➔ Suppression d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

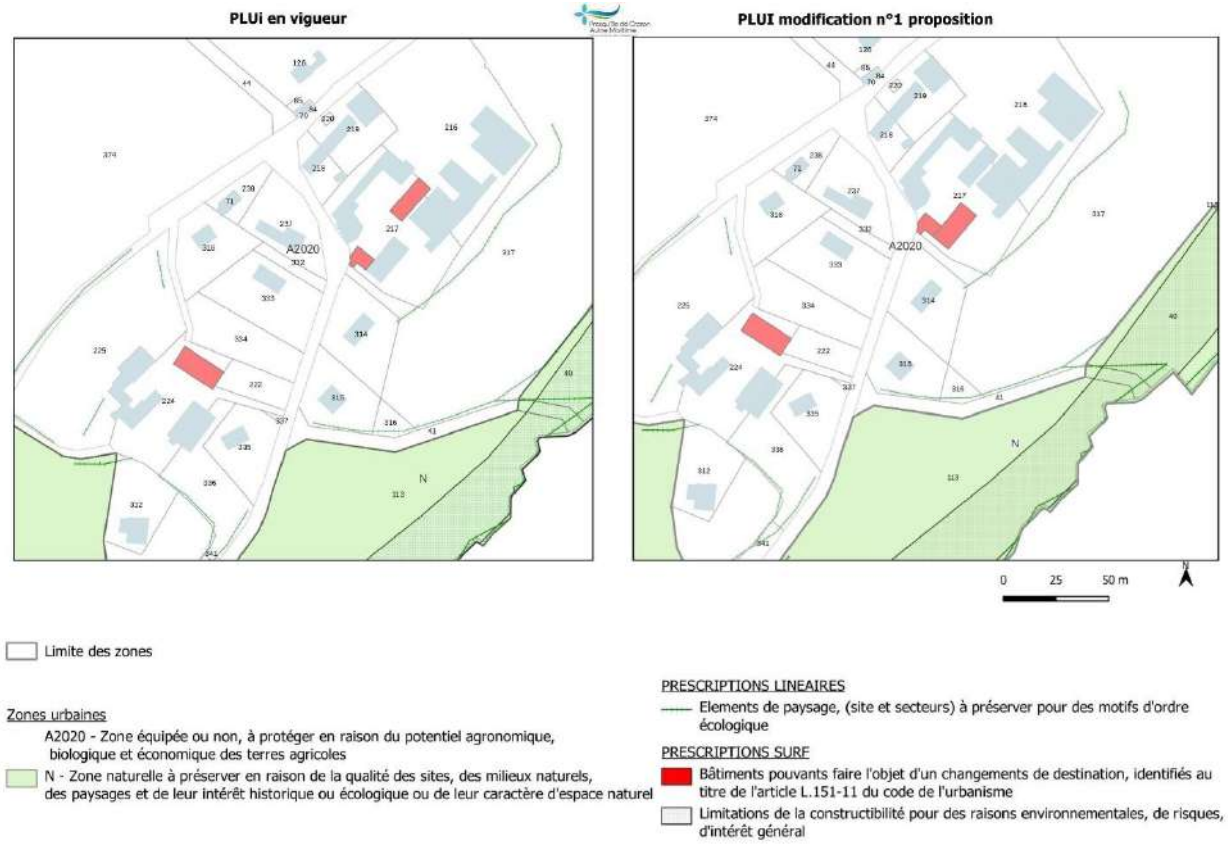
**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit d'identifier un bâtiment présentant un intérêt architectural au sein de l'ensemble bâti du Caméros et dont l'activité agricole a cessé.

Ce bâtiments situé sur la parcelle ZY 217 répond aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest. Il fait en outre l'objet d'une réflexion d'aménagement.

Il s'agit également de supprimer un bâtiment pouvant changer de destination (parcelle ZY 224) considérant que l'opération a déjà été réalisée.

**Evolutions envisagées**



## B4 – Changement de destination - Kernivinen

**Caractéristiques :**

- ➔ Parcelles : ZO 74, ZO 109 et ZO 112
- ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

**Propositions :**

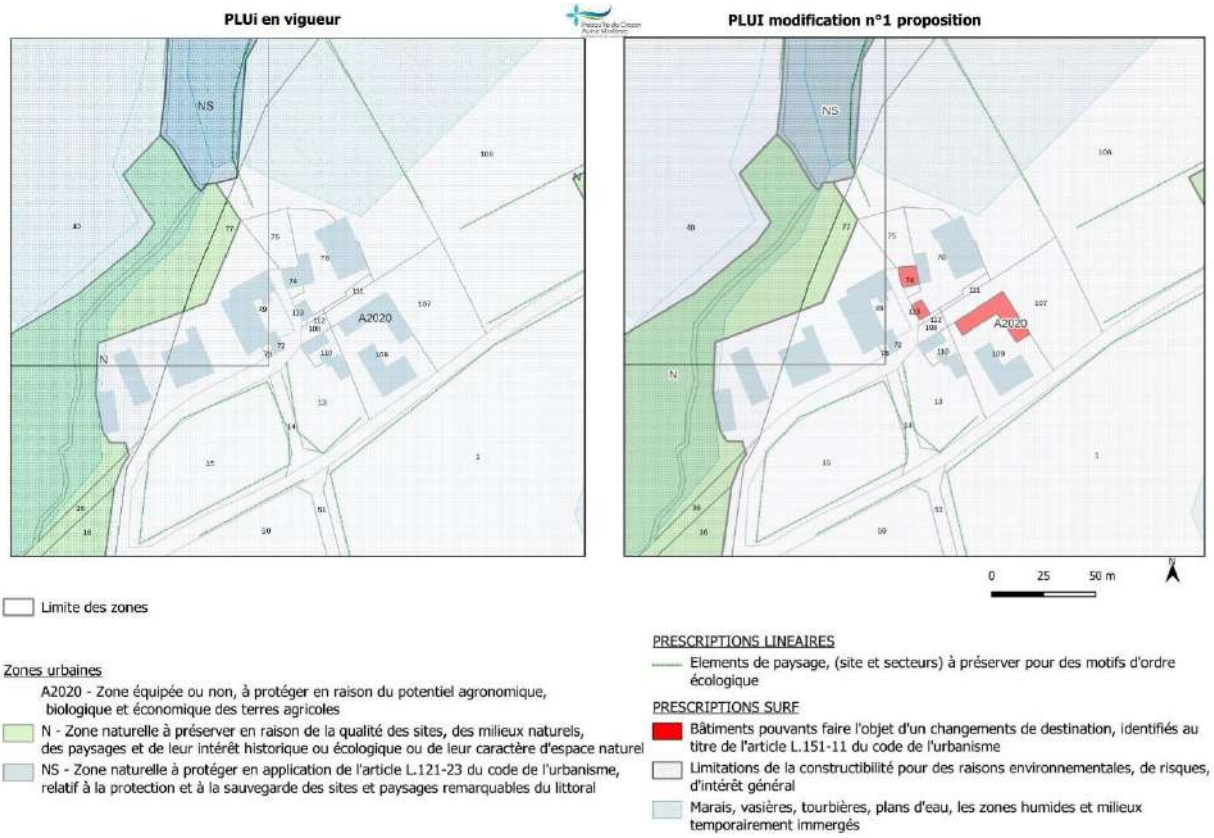
- ➔ Identification de trois bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- ➔

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit d'identifier trois bâtiments présentant un intérêt architectural au sein de l'ensemble bâti de Kernivinen et dont l'activité agricole a cessé.

Ces bâtiments répondent aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest. Il font en outre l'objet de projets d'aménagement.

**Evolutions envisagées**



## B5 – Changement de destination - Kerlivit

**Caractéristiques :**

- ➔ Parcelle: A1019
- ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

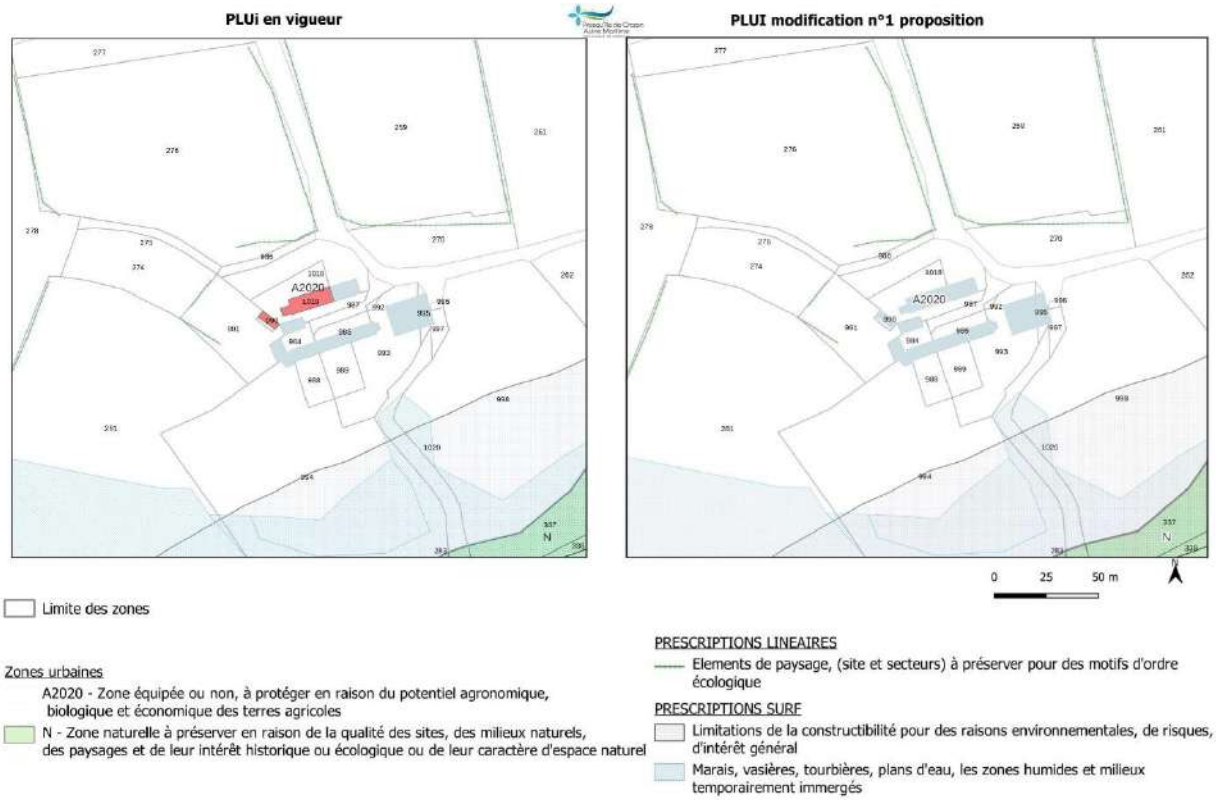
**Propositions :**

- ➔ Suppression de deux bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit de supprimer deux bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Ces bâtiments concernent une maison d'habitation existante et une annexe.

**Evolutions envisagées**



## B6 – Changement de destination – Fontaine Blanche

**Caractéristiques :**

- ➔ Parcelle: ZH 97
- ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

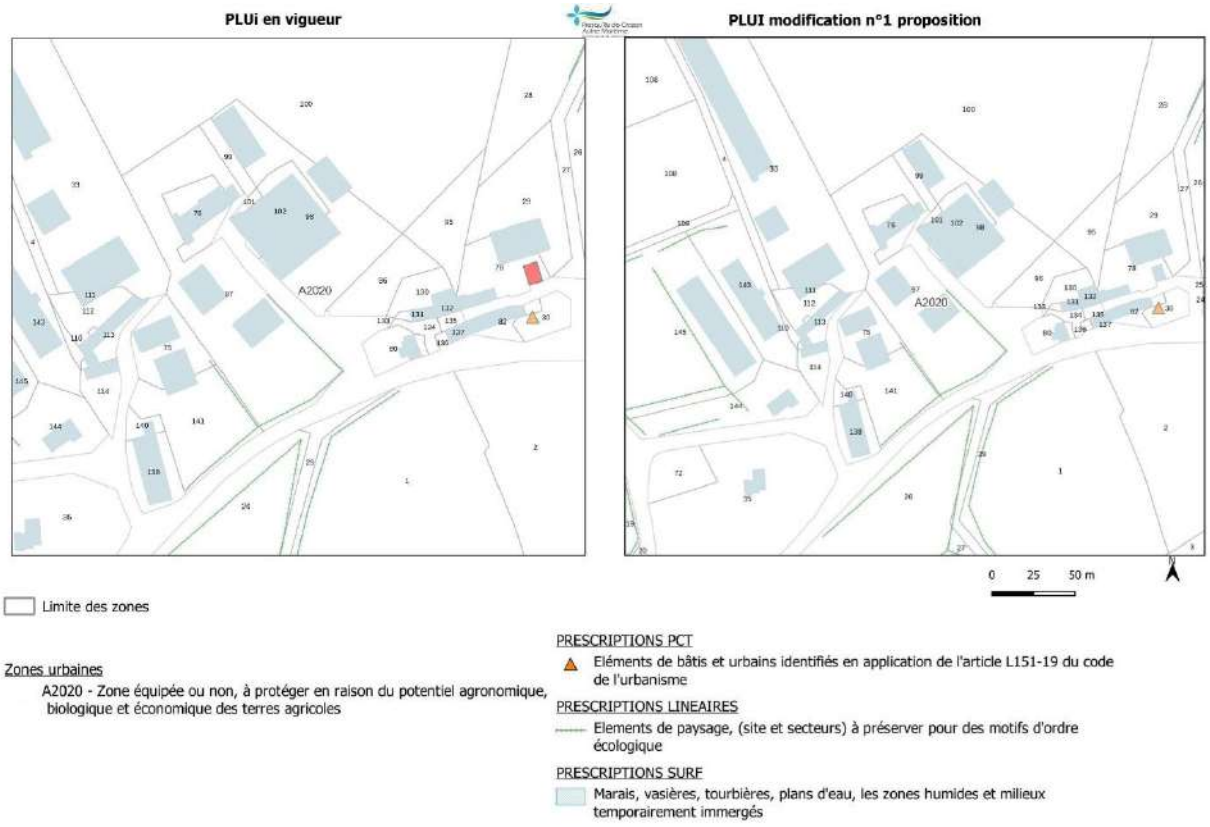
**Propositions :**

- ➔ Suppression d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit de supprimer un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Après vérification par la commune, ce bâtiment ne répond pas aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest.

**Evolutions envisagées**



## B7 – Changement de destination – Kersprigent

**Caractéristiques :**

- ➔ Parcelle: AB 146
- ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

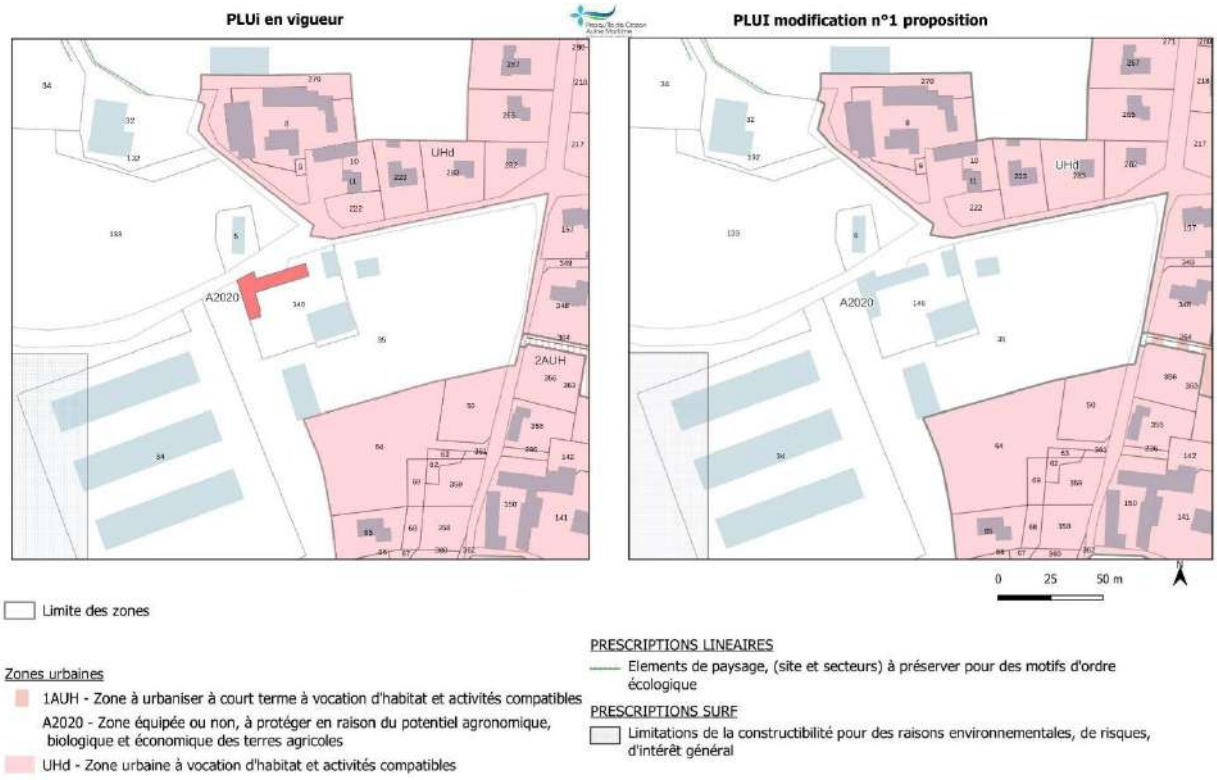
**Propositions :**

- ➔ Suppression d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit de supprimer un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Ce bâtiment présentant déjà une destination de logement, son identification n'a donc pas lieu d'être.

**Evolutions envisagées**



# iii. Commune de Camaret-sur-Mer

La commune de Camaret-sur-Mer comporte 2 bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A2020 et N.

Elle souhaite identifier un nouveau bâtiment au sein de l'ensemble bâti du Restou.

## B8 – Changement de destination – Le Restou

**Caractéristiques :**

- ➔ Parcelle: BD 99
- ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

**Propositions :**

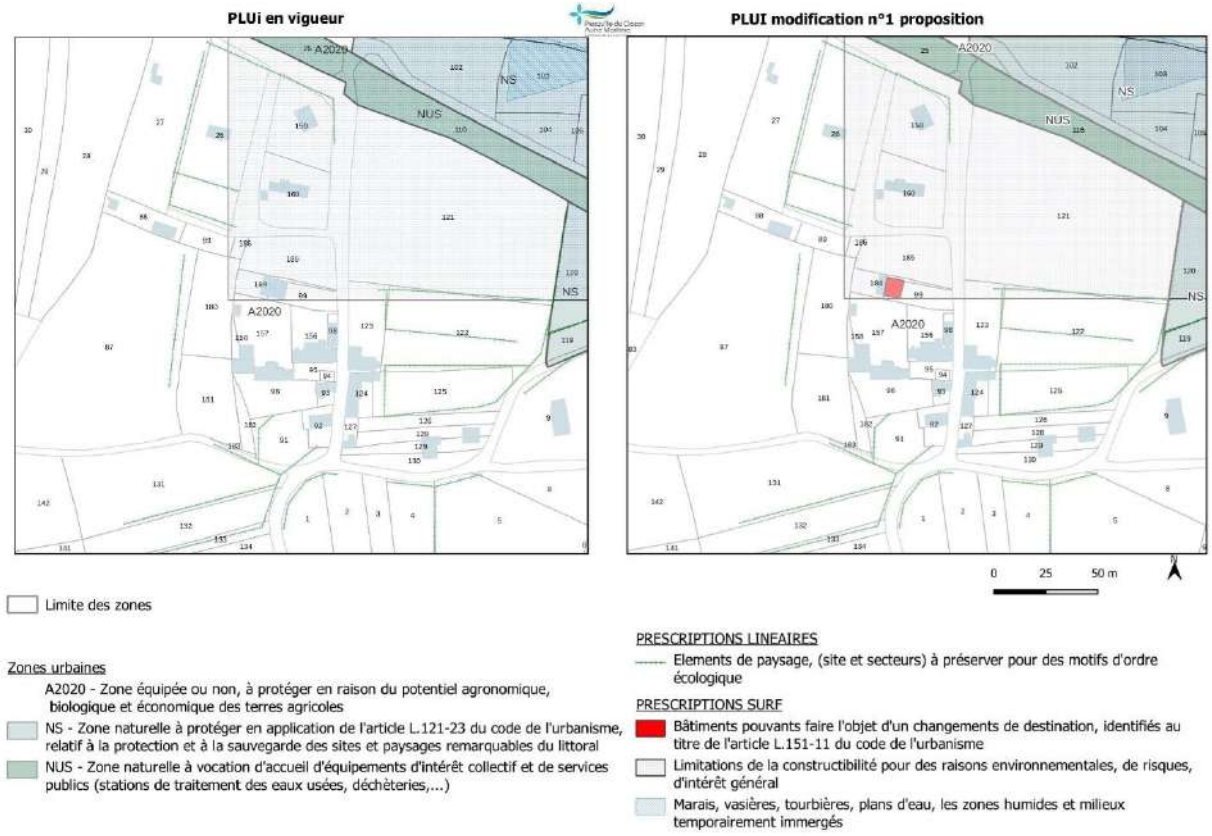
- ➔ Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit d'identifier un bâtiment présentant un intérêt architectural au sein de l'ensemble bâti du Restou et dont l'activité agricole a cessé.

Ce bâtiments répond aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest. Il fait en outre l'objet d'une réflexion d'aménagement.

**Evolutions envisagées**



## iv. Commune de Crozon

La commune de Crozon comporte 100 bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A2020 et N. Ce nombre important s'explique par l'étendue de la commune (près de 8 000 hectares) et la présence de près de 150 hameaux disséminées sur l'ensemble du territoire communal.

Elle souhaite identifier quelques nouveaux bâtiments, en lien avec des projets mâtures à venir tout en respectant les critères cumulatifs du SCoT du Pays de Brest.

### B9 – Changement de destination – Manoir de Quélern

**Caractéristiques :**

- ➔ Parcelle: AC 320
- ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

**Propositions :**

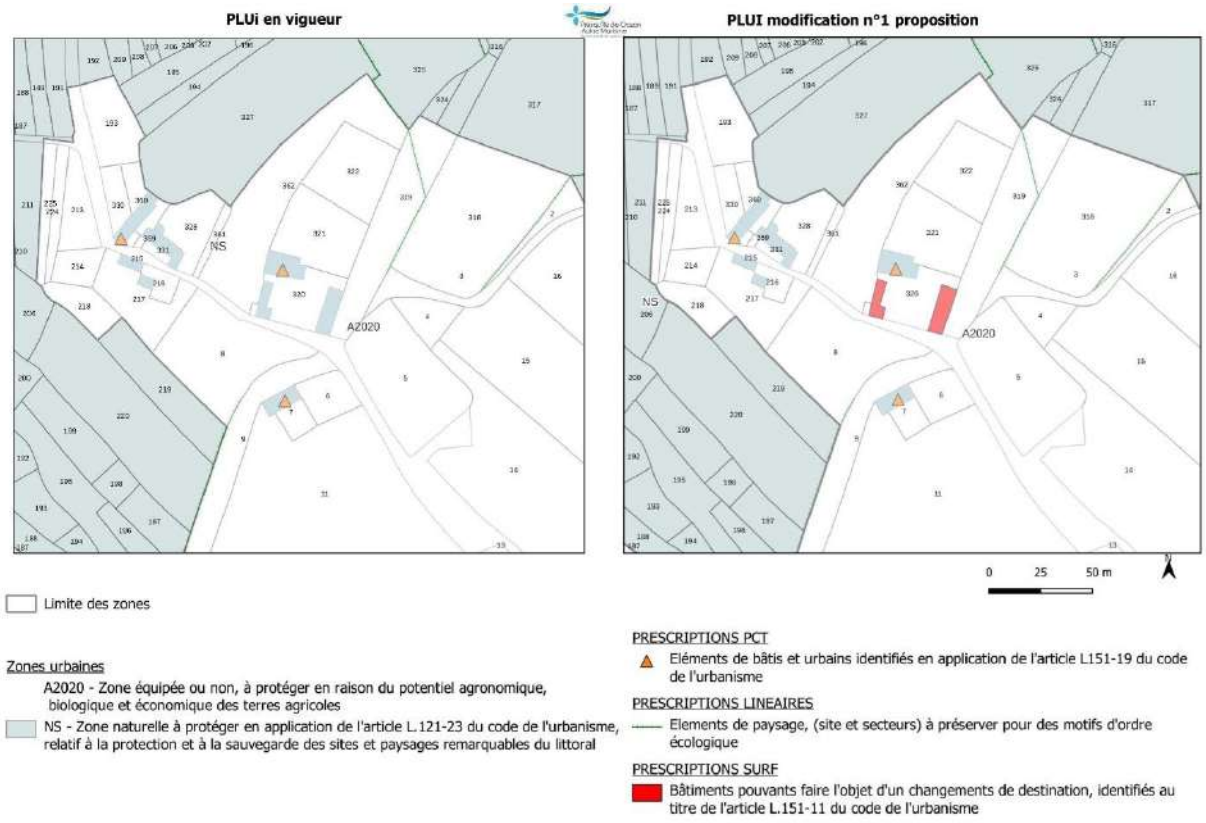
- ➔ Identification de deux bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit d'identifier deux bâtiments présentant un intérêt architectural à proximité du manoir de Quélern. Ces bâtiments s'apparentant à des dépendances liées au Manoir de Quélern, participent à la qualité patrimoniale de la structure bâtie.

Ces bâtiments répondent aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest. Ils font l'objet d'une réflexion d'aménagement en lien avec la restauration du Manoir de Quélern.

**Evolutions envisagées**



## B10 – Changement de destination – Lamboezer

**Caractéristiques :**

- ➔ Parcelle: HO 326
- ➔ Zonage : N – Zone naturelle à protéger

**Propositions :**

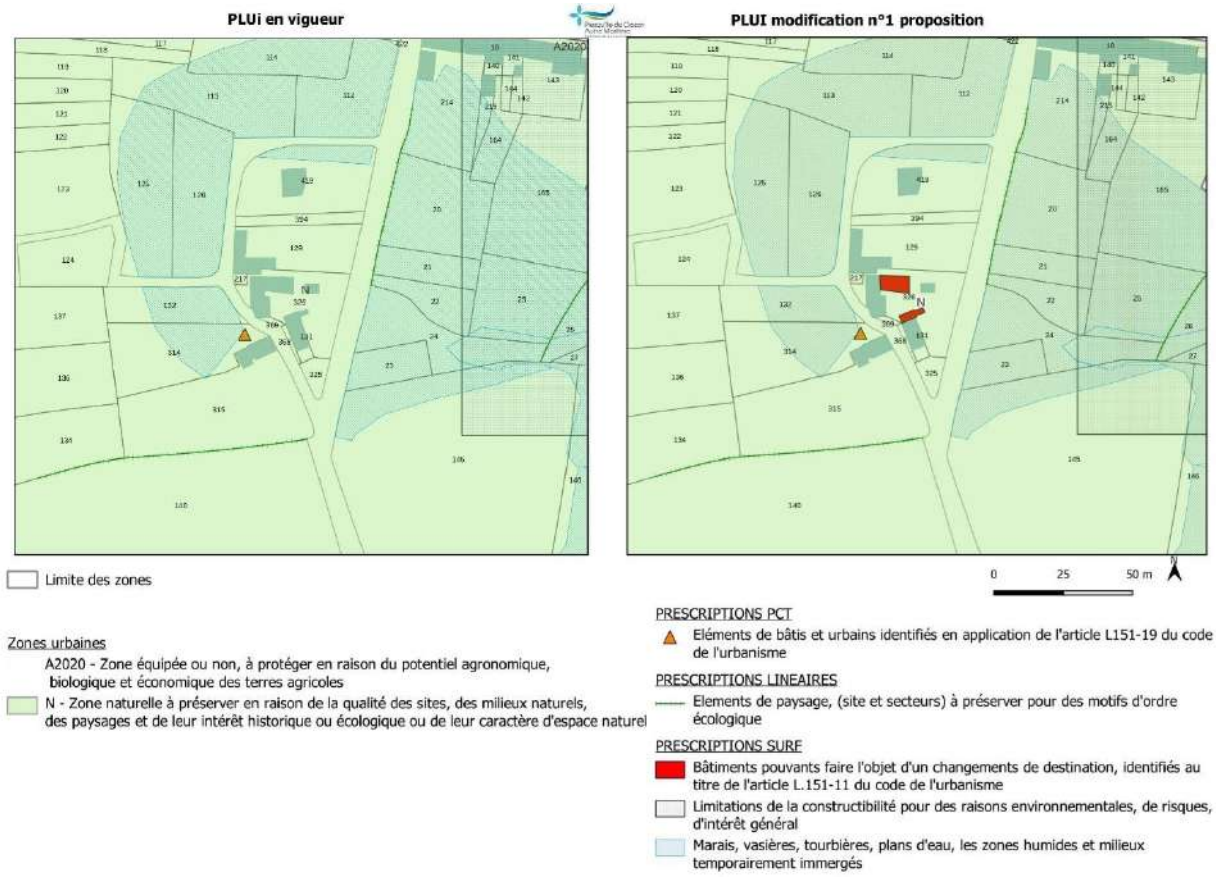
- ➔ Identification de deux bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit d'identifier deux bâtiments présentant un intérêt architectural situés au sein de l'ensemble bâti de Lamboezer et dont l'activité agricole a cessé.

Ces bâtiments répondent aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest. Ils font l'objet d'une réflexion d'aménagement.

**Evolutions envisagées**



# B11 – Changement de destination – Poraon

**Caractéristiques :**

- ➔ Parcelle: EI 351
- ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

**Propositions :**

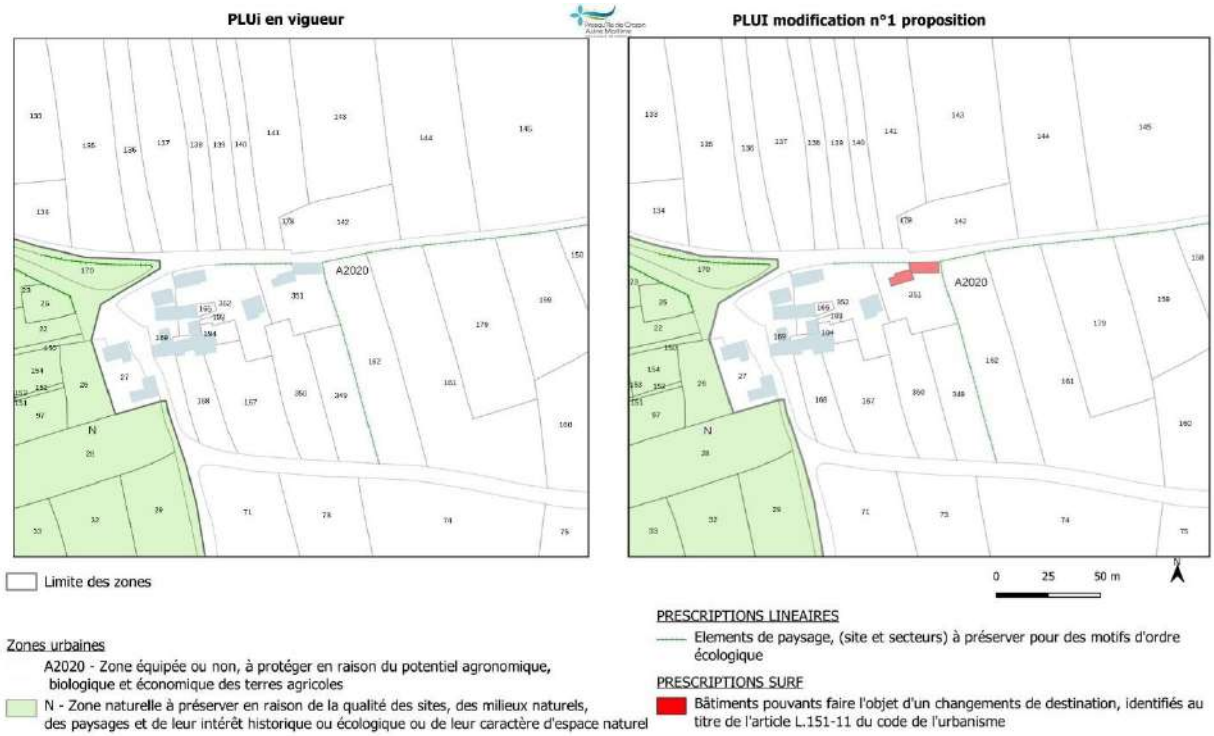
- ➔ Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit d'identifier un bâtiment présentant un intérêt architectural situés au sein de l'ensemble bâti de Poraon et dont l'activité agricole a cessé.

Ce bâtiment répond aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest et fait l'objet d'une réflexion d'aménagement.

**Evolutions envisagées**



## B12 – Changement de destination – Pennahoat

**Caractéristiques :**

- ➔ Parcelles: DL 125 et DL 126
- ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

**Propositions :**

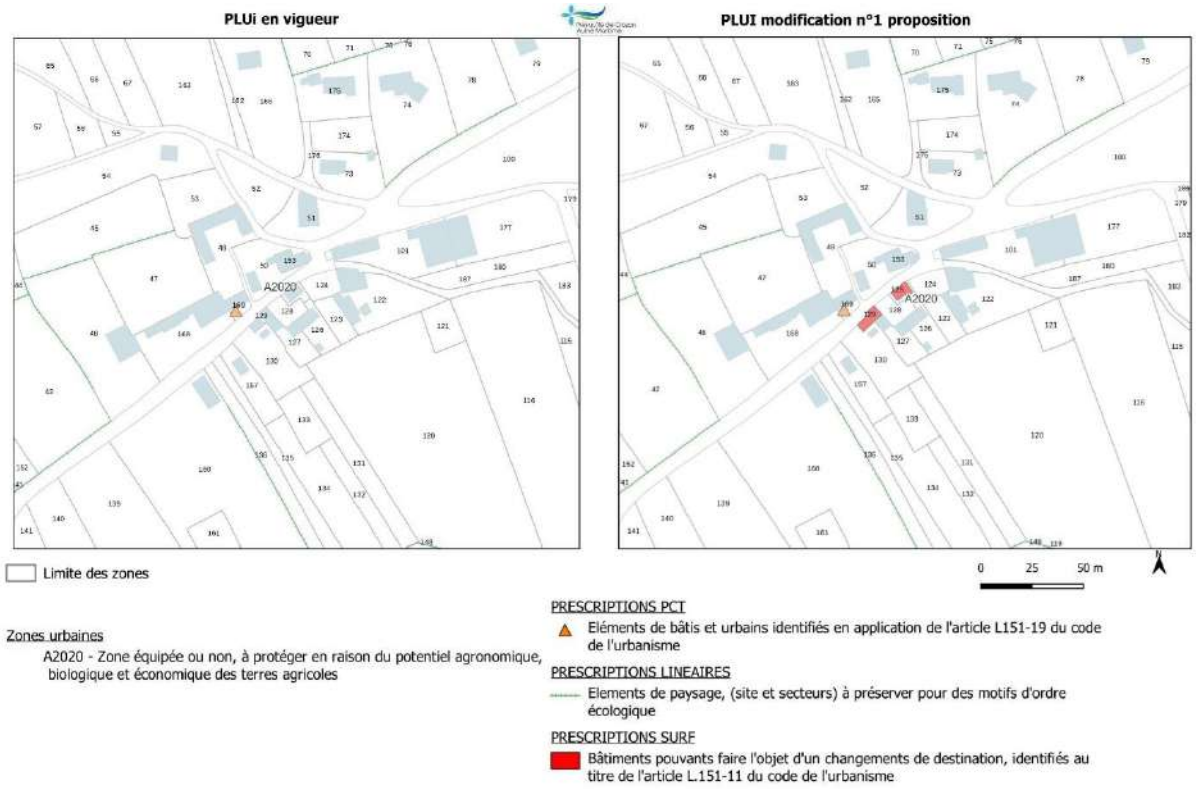
- ➔ Identification de deux bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit d'identifier deux bâtiments présentant un intérêt architectural situés au sein de l'ensemble bâti de Pennahoat et dont l'activité agricole a cessé.

Ces bâtiments répondent aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest et font l'objet d'une réflexion d'aménagement.

**Evolutions envisagées**



## v. Commune de Lanvéoc

La commune de Lanvéoc comporte 26 bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A2020 et N.

Elle souhaite identifier quelques nouveaux bâtiments, en lien avec des projets mâtures à venir en respectant les critères cumulatifs du SCoT du Pays de Brest.

### B13 – Changement de destination – Kerlaboussec

**Caractéristiques :**

- ➔ Parcelle: M 1079
- ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

**Propositions :**

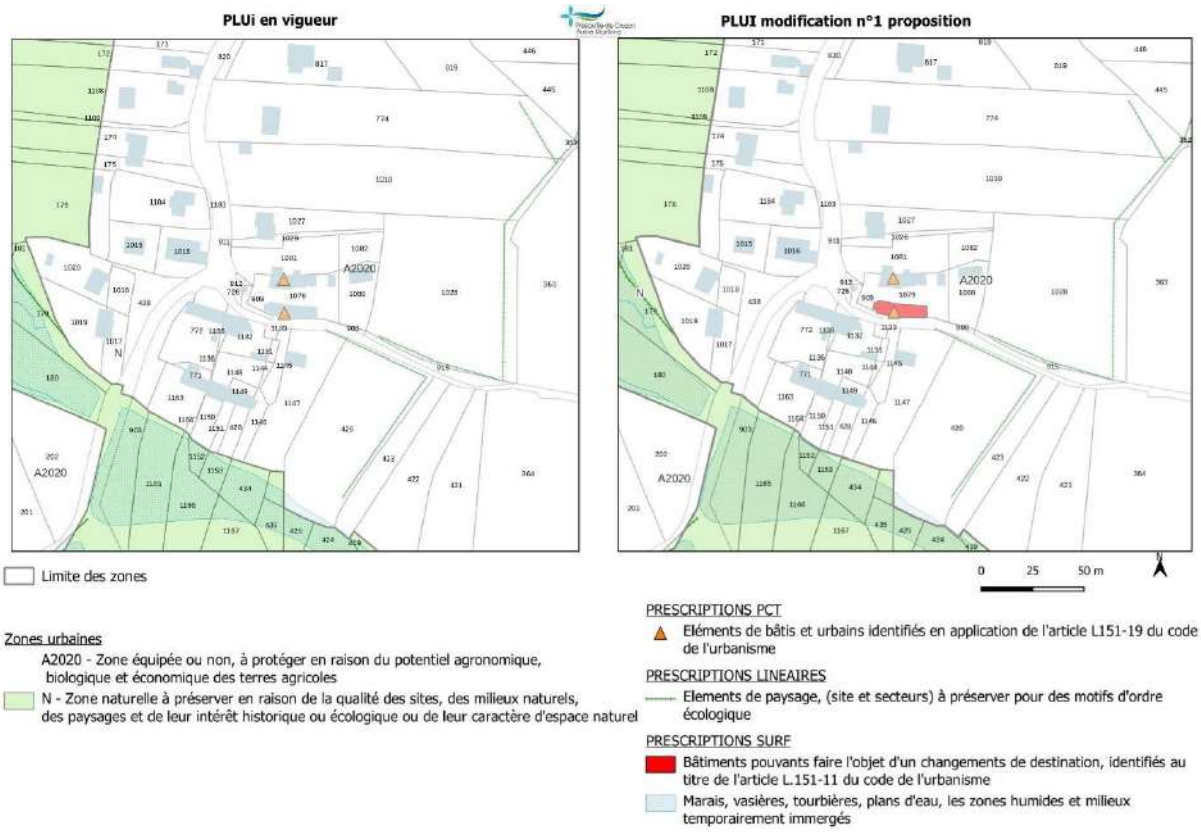
- ➔ Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit d'identifier un bâtiment présentant un intérêt architectural situé au sein de l'ensemble bâti de Kerlaboussec et dont l'activité agricole a cessé.

Ce bâtiment répond aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest et fait l'objet d'une réflexion d'aménagement en vue d'un changement de destination.

**Evolutions envisagées**



## B14 – Changement de destination – Le Grand Launay

**Caractéristiques :**

- ➔ Parcelle: E 132
- ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

**Propositions :**

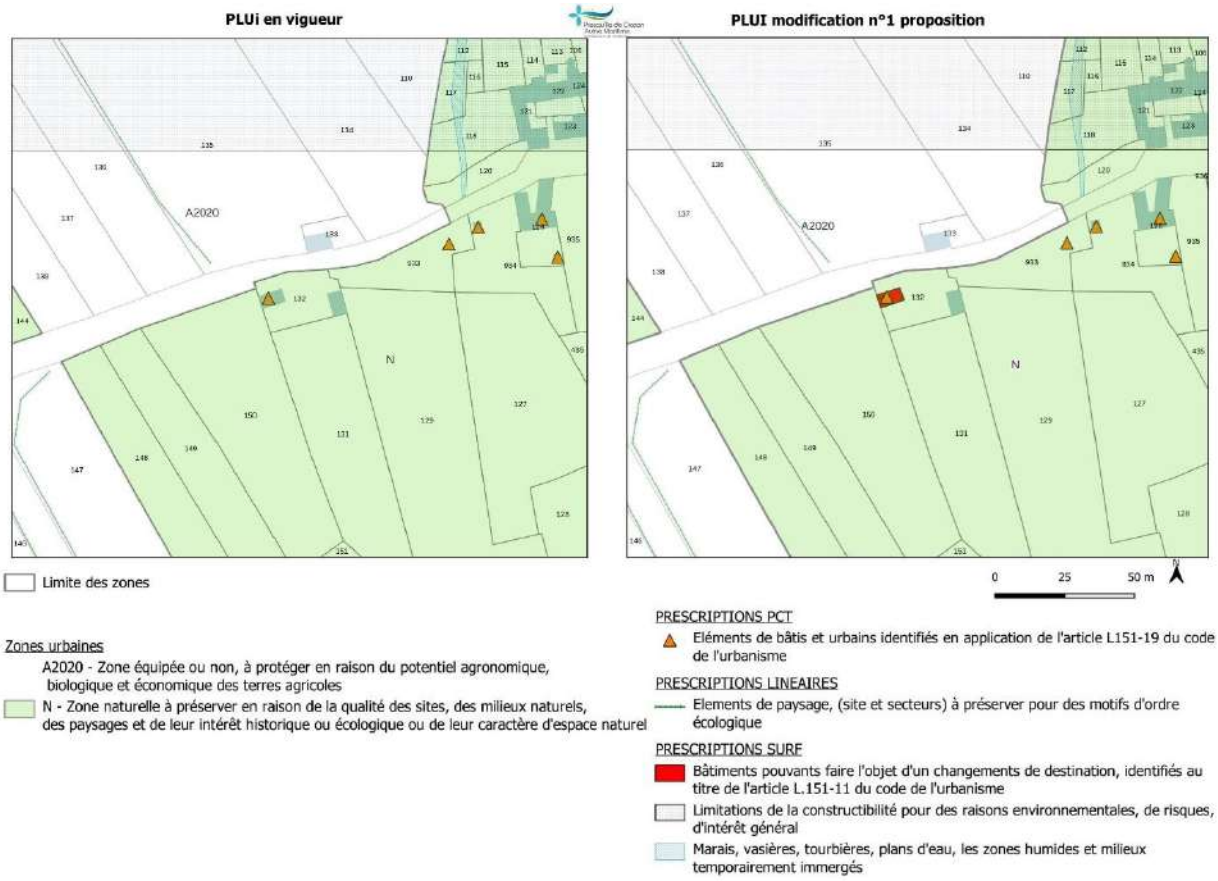
- ➔ Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit d'identifier un bâtiment présentant un intérêt architectural situé en frange de l'ensemble bâti du Grand-Launay et dont l'activité agricole a cessé.

Ce bâtiment répond aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest et fait l'objet d'une réflexion d'aménagement en vue d'un changement de destination.

**Evolutions envisagées**



## B15 – Changement de destination – Coatrez

**Caractéristiques :**

- ➔ Parcelle: A 309
- ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

**Propositions :**

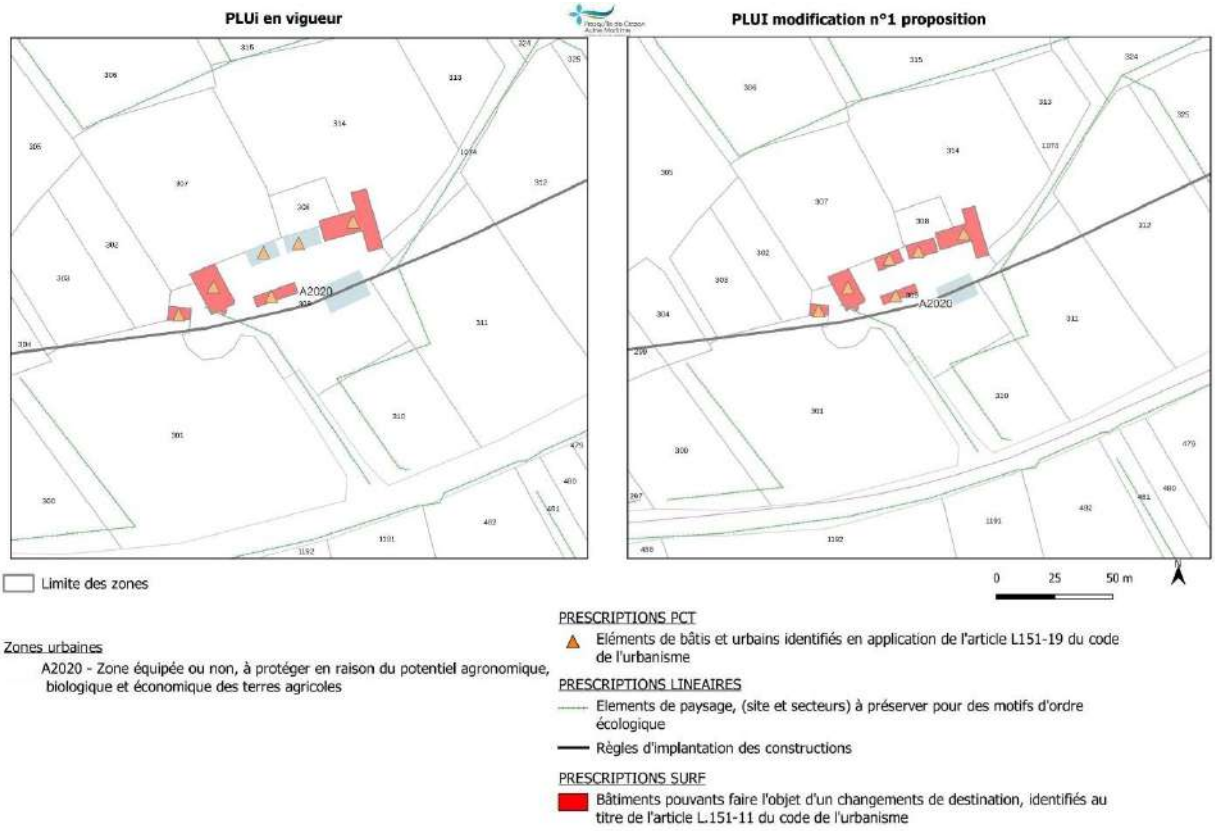
- ➔ Identification de deux bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit d'identifier deux bâtiments présentant un intérêt architectural situés au sein de l'ensemble bâti du Coatrez et dont l'activité agricole a cessé.

Ces bâtiments répondent aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest et font l'objet d'une réflexion d'aménagement en vue d'un changement de destination.

**Evolutions envisagées**



## B16 – Changement de destination – Creac'h Marrec

**Caractéristiques :**

- ➔ Parcelles : M 1105 et M 1106
- ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

**Propositions :**

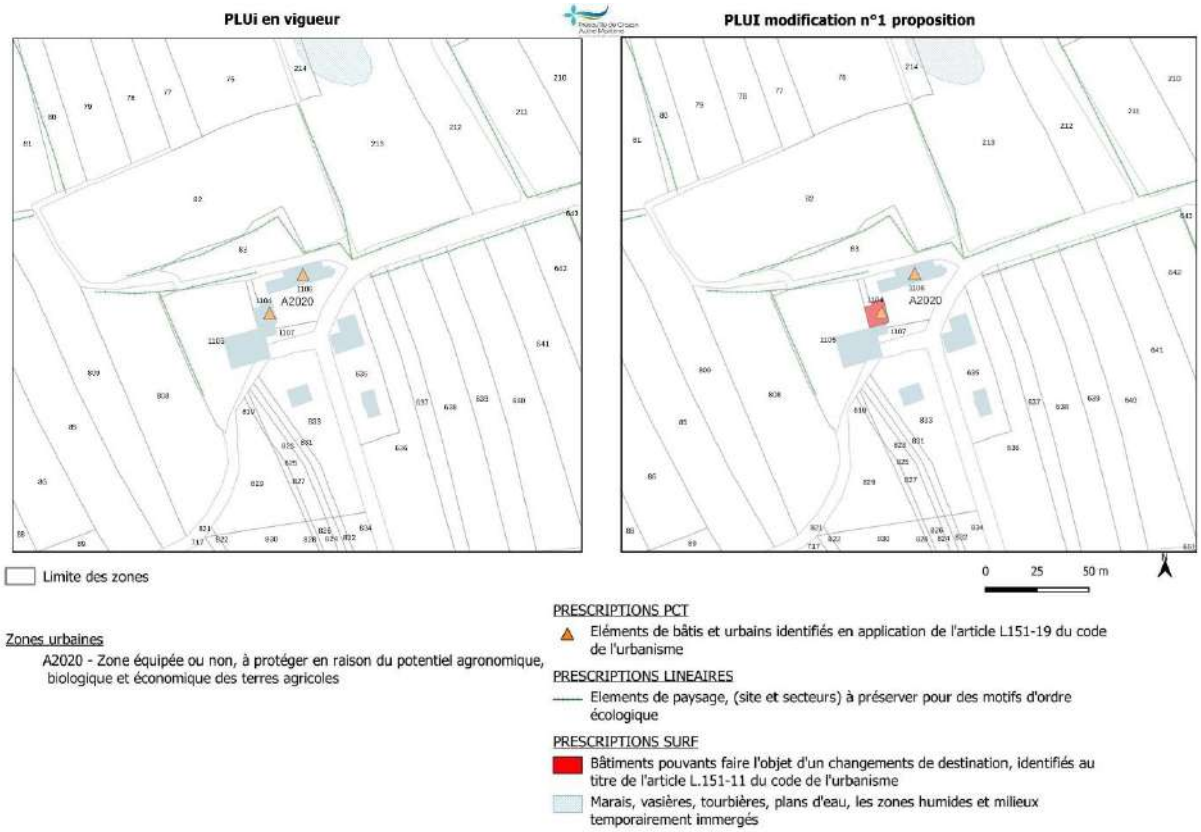
- ➔ Identification de deux bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit d'identifier deux bâtiments présentant un intérêt architectural situés au sein de l'ensemble bâti de Creac'h Marrec et dont l'activité agricole a cessé.

Ces bâtiments répondent aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest et font l'objet d'une réflexion d'aménagement en vue d'un changement de destination.

**Evolutions envisagées**



## B17 – Changement de destination – Saint-Efflez

**Caractéristiques :**

- ➔ Parcelles: I 1643 et I 1644
- ➔ Zonage : N – Zone naturelle à protéger

**Propositions :**

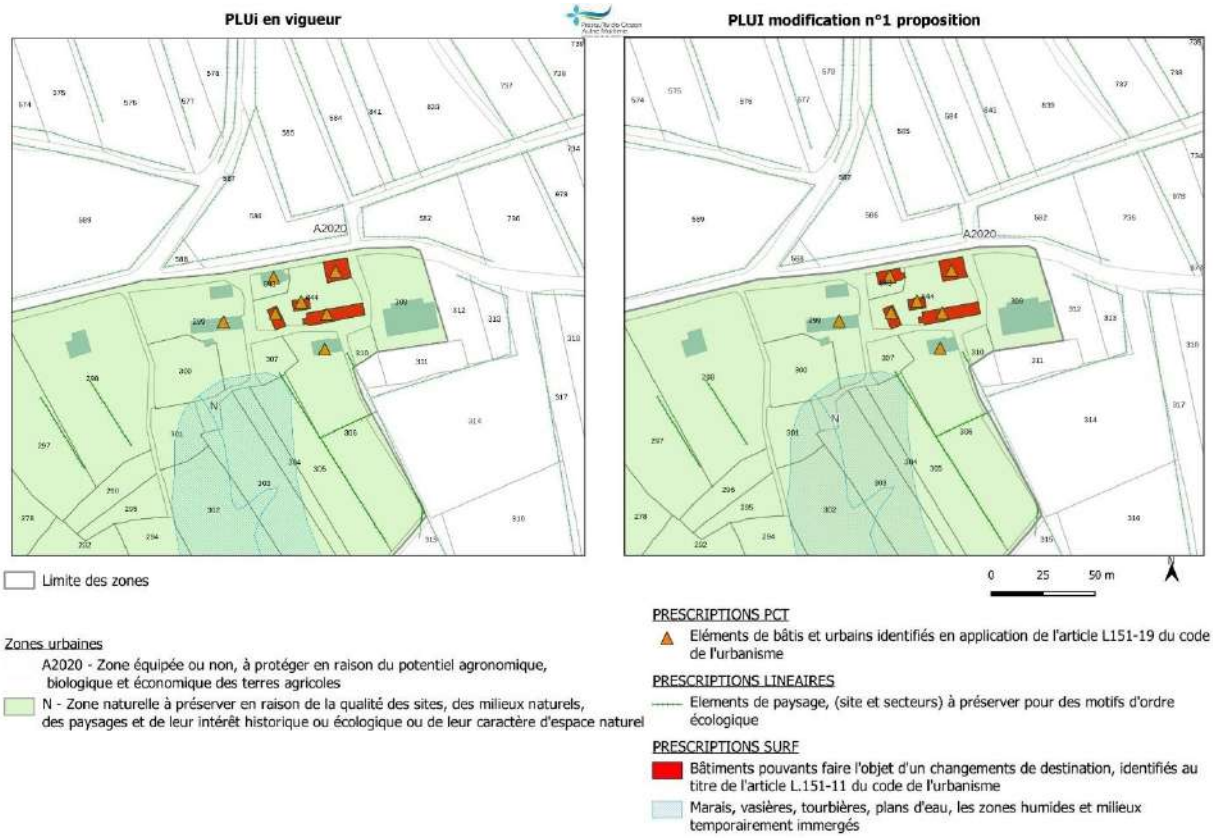
- ➔ Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit d'identifier un bâtiment présentant un intérêt architectural situés au sein de l'ensemble bâti du Saint-Efflez et dont l'activité agricole a cessé.

Ce bâtiment répond aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest et fait l'objet d'une réflexion d'aménagement en vue d'un changement de destination.

**Evolutions envisagées**



## B18 – Changement de destination – Maison Blanche

**Caractéristiques :**

- ➔ Parcelles: E 173 et E 174
- ➔ Zonage : N – Zone naturelle à protéger

**Propositions :**

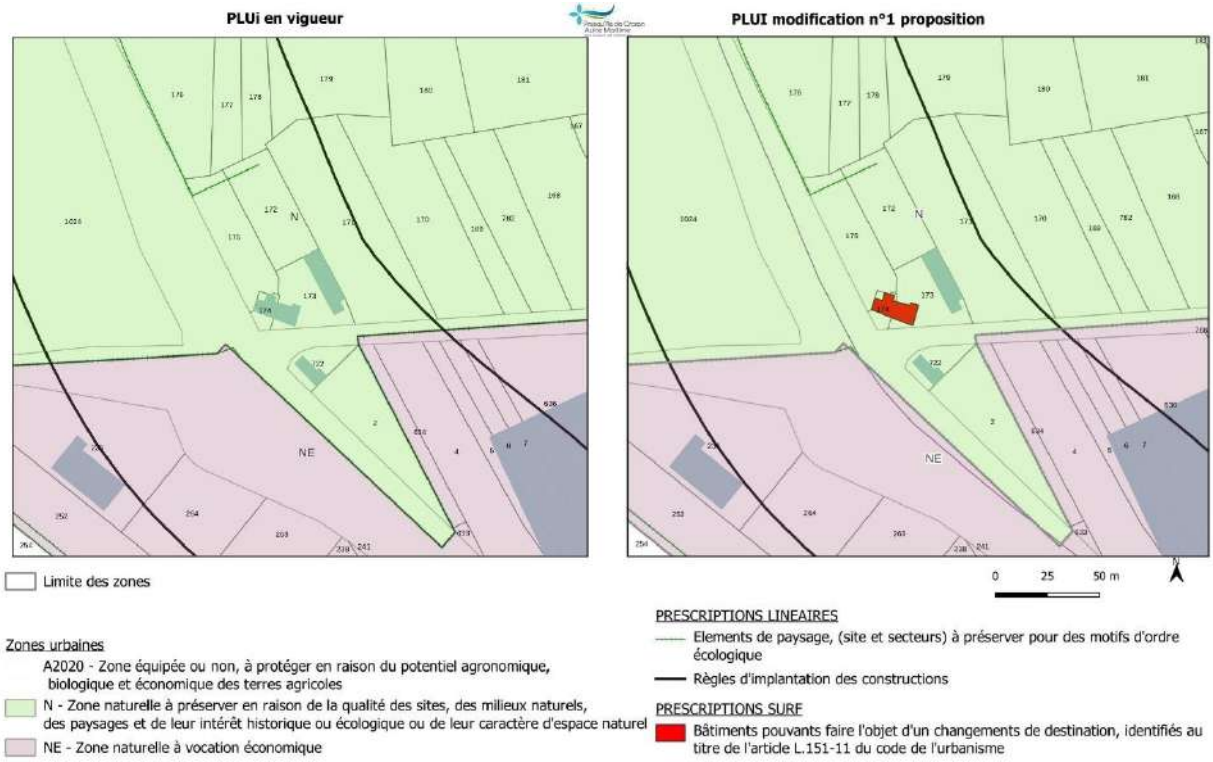
- ➔ Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit d'identifier un bâtiment présentant au lieu-dit Maison Blanche en bordure de la RD 63 et dont la destination actuelle est commerciale. Cet ancien commerce pourrait ainsi être reconverti en logement.

Aussi, il est proposer d'identifier ce bâtiment au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

**Evolutions envisagées**



## B19 – Changement de destination – Luguniat

**Caractéristiques :**

- ➔ Parcelles: I 444 et I 445
- ➔ Zonage : N – Zone naturelle à protéger

**Propositions :**

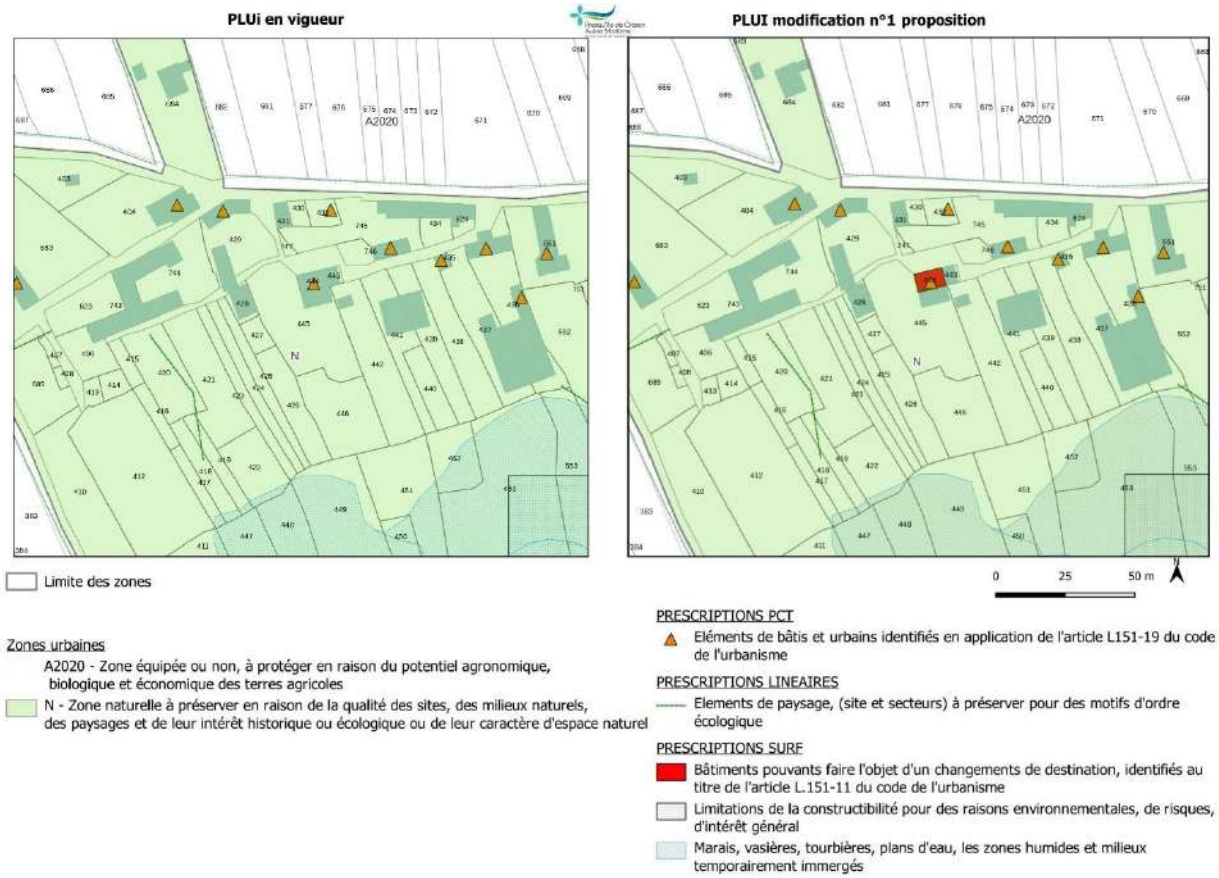
- ➔ Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit d'identifier un bâtiment présentant un intérêt architectural situés au sein de l'ensemble bâti de Luguniat et dont l'activité agricole a cessé.

Ce bâtiment répond aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest et fait l'objet d'une réflexion d'aménagement en vue d'un changement de destination.

**Evolutions envisagées**



# vi. Commune de Pont-de-Buis lès Quimerc'h

La commune de  comporte 39 bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A2020 et N.

Elle souhaite identifier quelques nouveaux bâtiments, en lien avec des projets mâtures à venir tout en respectant les critères cumulatifs du SCoT du Pays de Brest.

## B20 – Changement de destination – Kerdreoual

**Caractéristiques :**

- ➔ Parcelle: YN 88
- ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

**Propositions :**

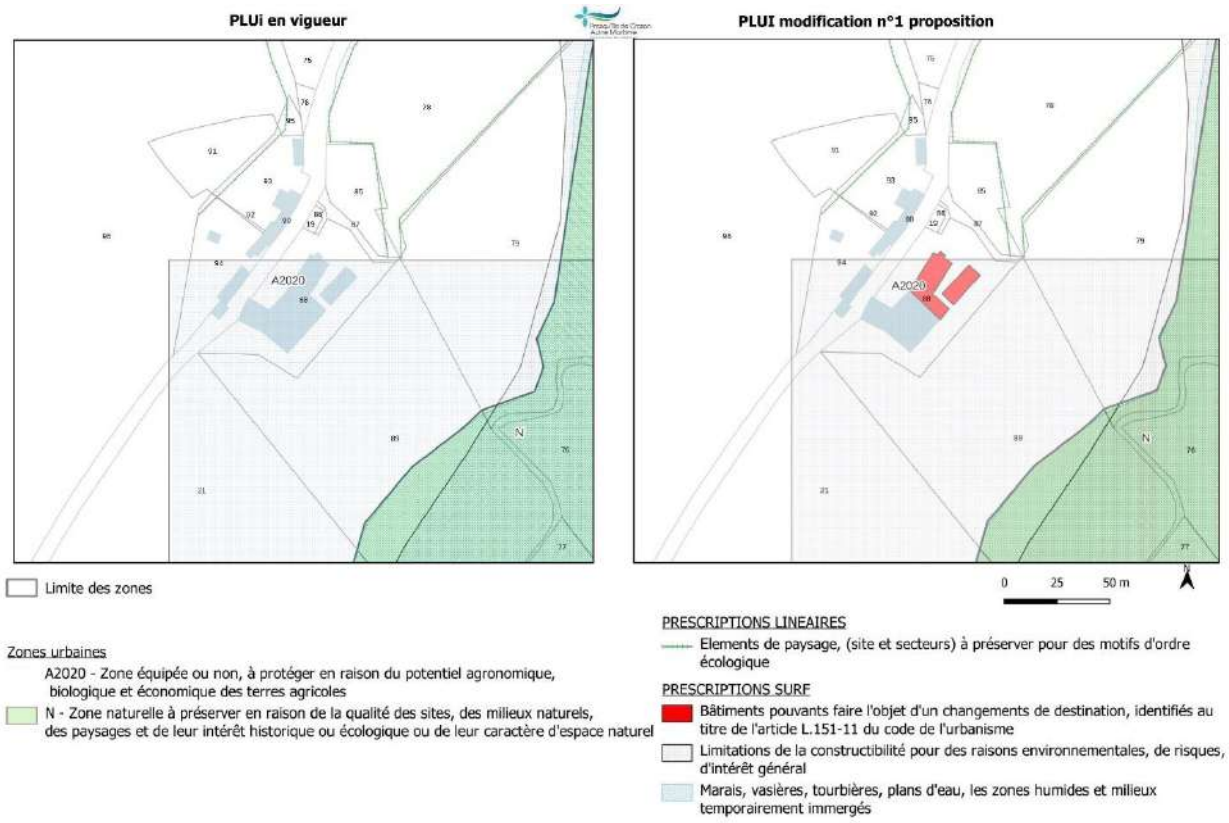
- ➔ Identification de deux bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit d'identifier deux bâtiments présentant un intérêt architectural situés au sein de l'ensemble bâti de Kerdreoual et dont l'activité agricole a cessé.

Ces bâtiments  répondent aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest et font  l'objet d'une réflexion d'aménagement en vue d'un changement de destination.

**Evolutions envisagées**



## B21 – Changement de destination – Garsagoff

**Caractéristiques :**

- ➔ Parcelles: ZE 36 , ZE 96, ZE 147 et ZE 149
- ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

**Propositions :**

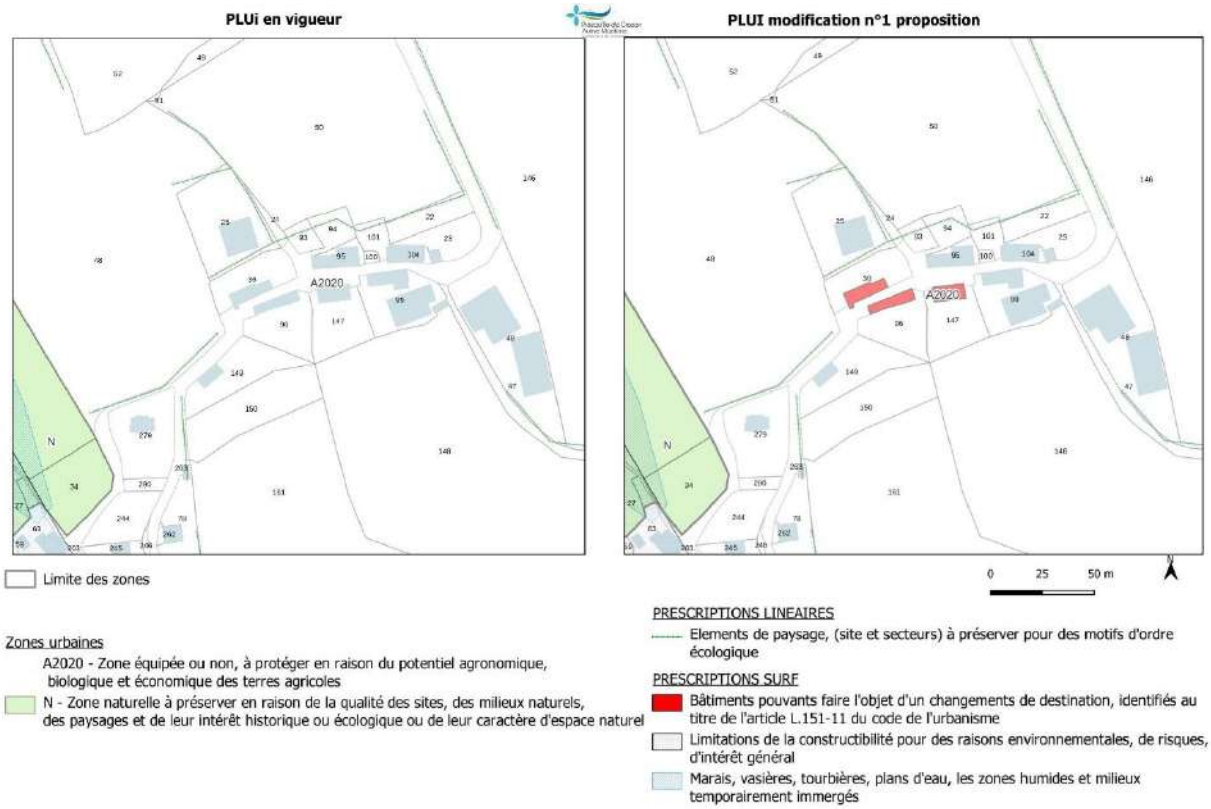
- ➔ Identification de trois bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit d'identifier trois bâtiments présentant un intérêt architectural situés au sein de l'ensemble bâti de Garsagoff et dont l'activité agricole a cessé.

Ces bâtiments répondent aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest et font l'objet d'une réflexion d'aménagement en vue d'un changement de destination.

**Evolutions envisagées**



## B22 – Changement de destination – Moulin de Kergaeric

**Caractéristiques :**

- ➔ Parcelle: YD 77
- ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

**Propositions :**

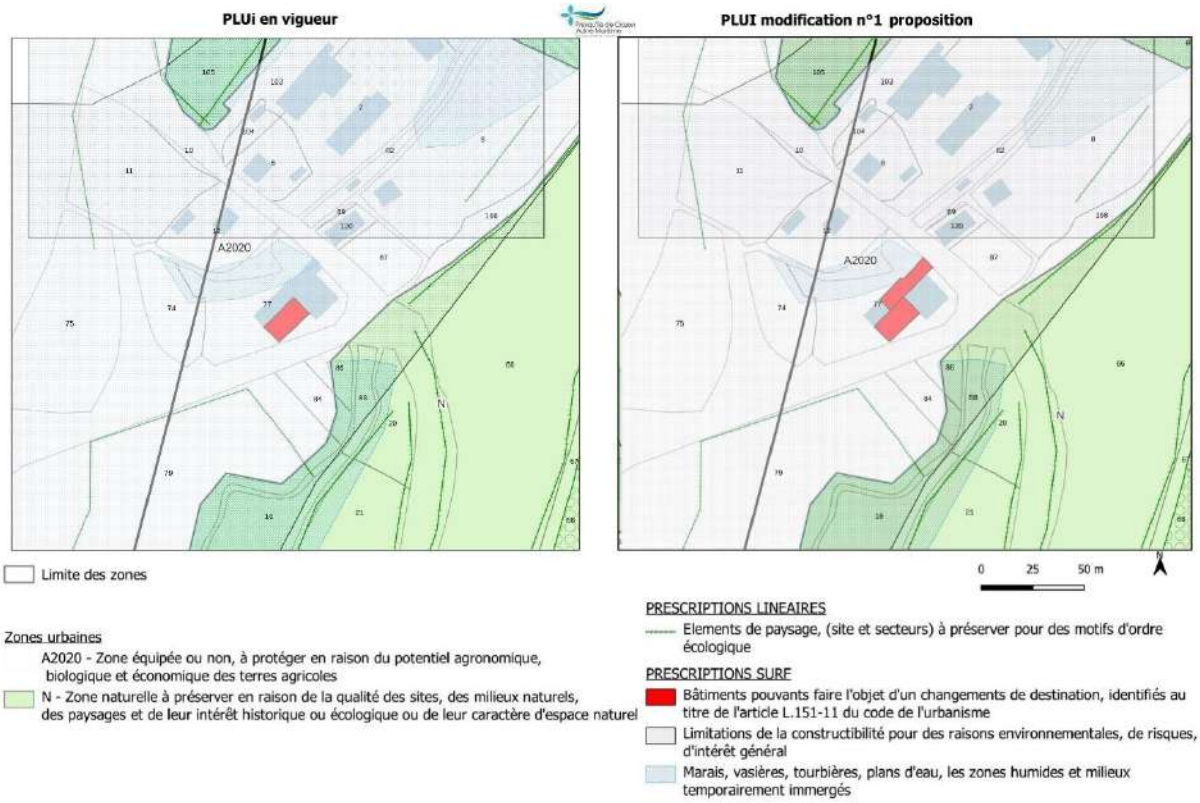
- ➔ Identification de deux bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit d'identifier deux bâtiments présentant un intérêt architectural au sein de l'ensemble bâti du Moulin de Kergaeric à proximité de la RN 165.

Ces bâtiments répond aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest et fait l'objet d'une réflexion d'aménagement en lien avec la restauration du Moulin de Kergaeric.

**Evolutions envisagées**



## vii. Commune de Telguc-sur-Mer

La commune de Telgruc-sur-Mer comporte 25 bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A2020 et N.

Après deux années de pratique, la commune a souhaité réinterroger cet inventaire sans remettre en cause les orientations initialement exprimées. De ce travail, il ressort les ajustements suivants :

### B23 – Changement de destination – Penhoat Vihan

**Caractéristiques :**

- ➔ Parcelle: ZT 166
- ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

**Propositions :**

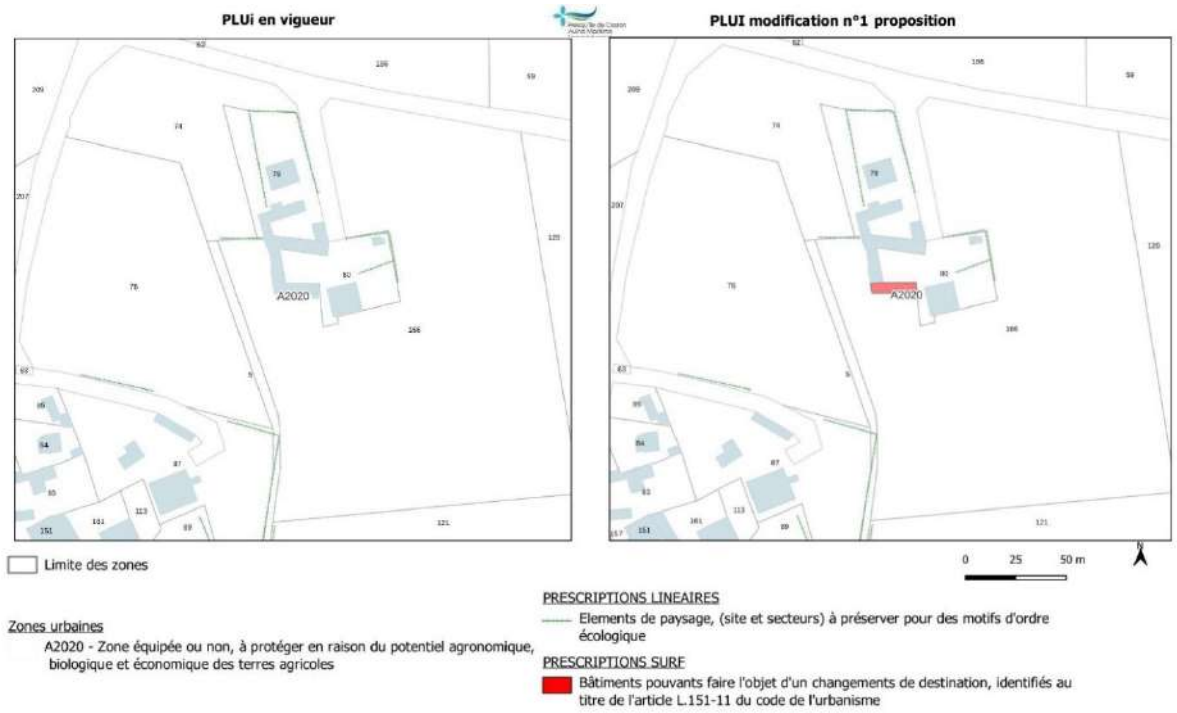
- ➔ Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit d'identifier un bâtiment présentant un intérêt architectural au sein de l'ensemble bâti de Penhoat Vihan.

Ce bâtiment répond aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest et fait l'objet d'une réflexion d'aménagement.

**Evolutions envisagées**



## B24 – Changement de destination – Penhoat Rosmadec

**Caractéristiques :**

- ➔ Parcelle: YD 156
- ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

**Propositions :**

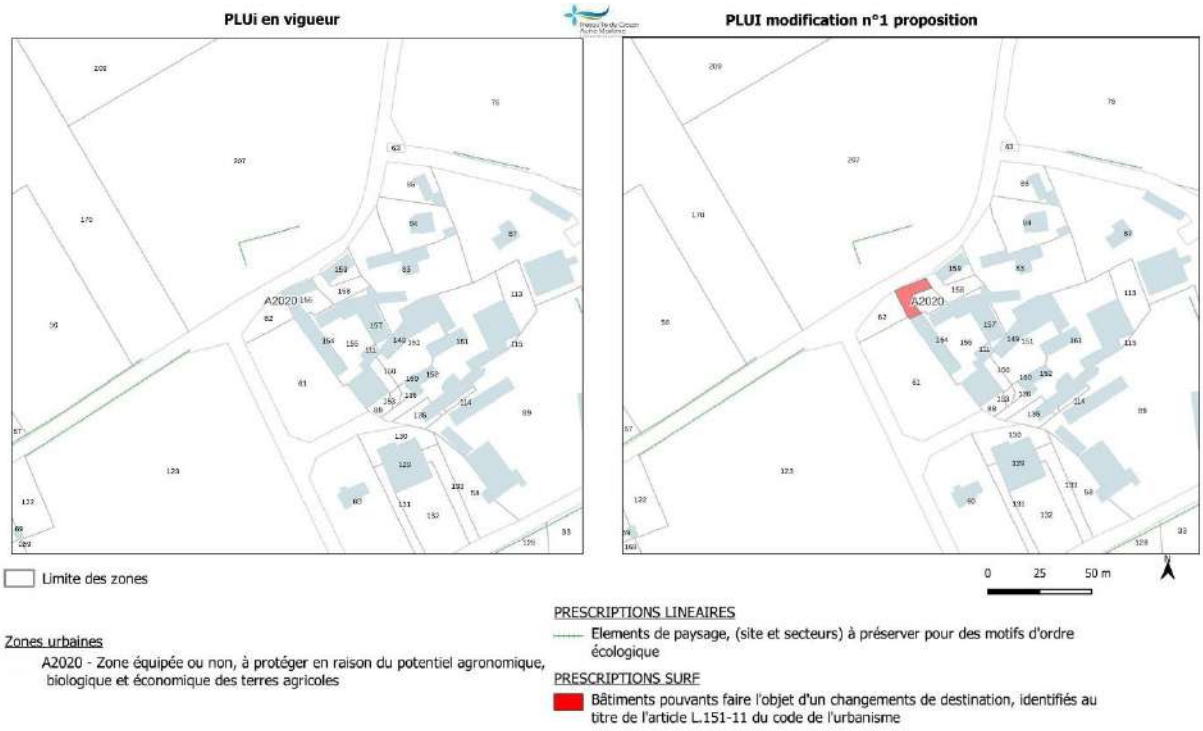
- ➔ Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit d'identifier un bâtiment présentant un intérêt architectural au sein de l'ensemble bâti de Penhoat Rosmadec.

Ce bâtiment répond aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest et fait l'objet d'une réflexion d'aménagement.

**Evolutions envisagées**



## B25 – Changement de destination – Kernon

**Caractéristiques :**

- ➔ Parcelle: ZL 94
- ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

**Propositions :**

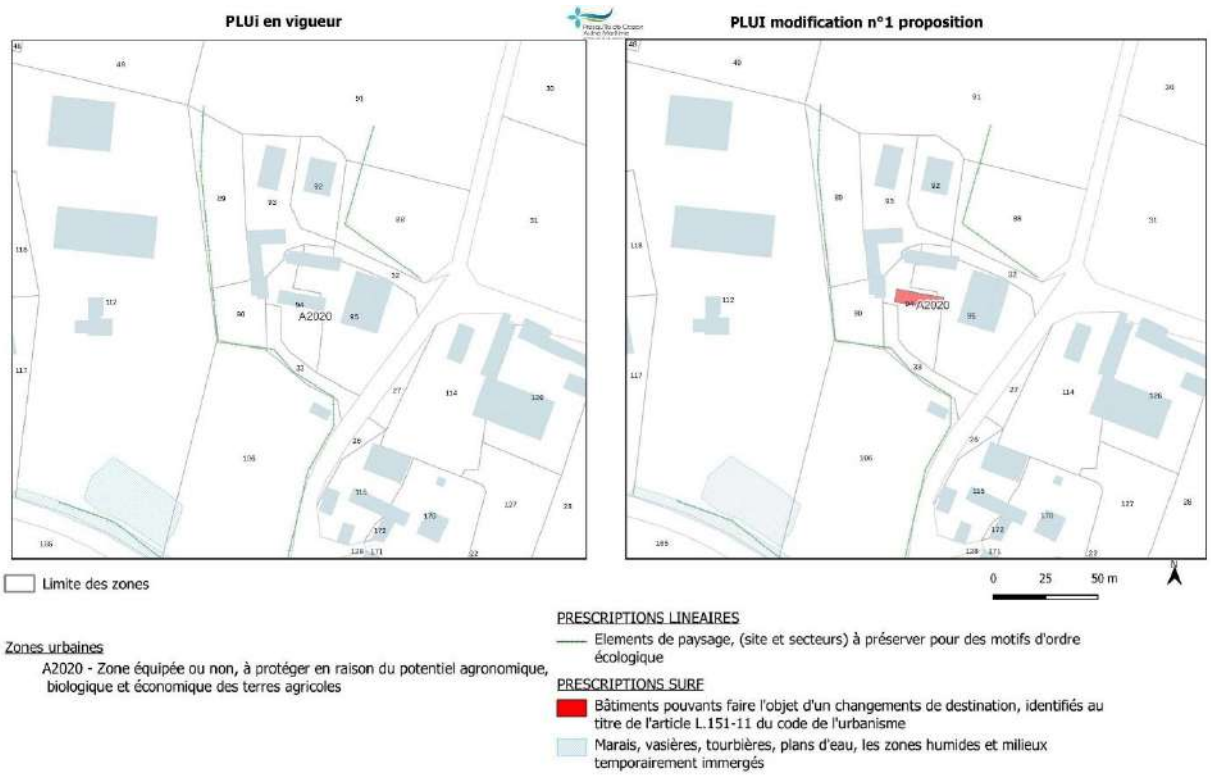
- ➔ Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit d'identifier un bâtiment présentant un intérêt architectural au sein de l'ensemble bâti de Kernon.

Ce bâtiment répond aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest et fait l'objet d'une réflexion d'aménagement. L'activité agricole a cessé sur cet ensemble à dominante résidentielle.

**Evolutions envisagées**



## B26 – Changement de destination – Kerliver

**Caractéristiques :**

- ➔ Parcelle: ZD 64 et ZD 73
- ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

**Propositions :**

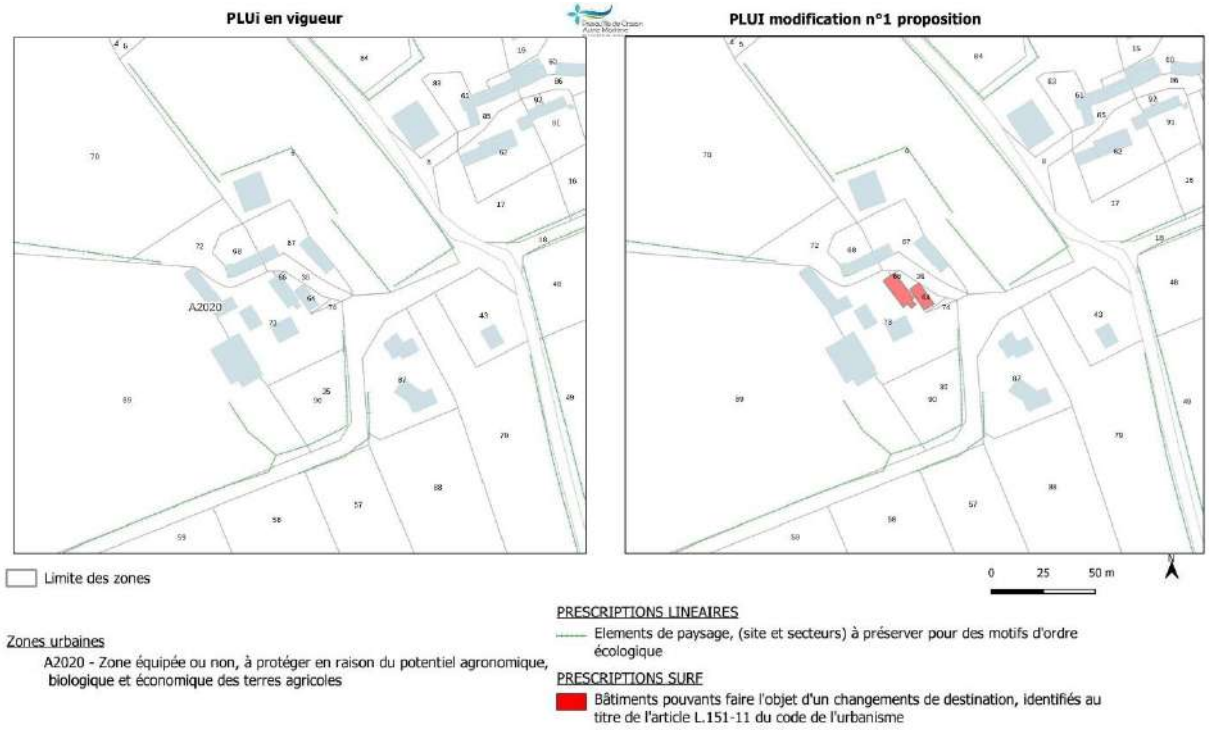
- ➔ Identification de deux bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit d'identifier deux bâtiments présentant un intérêt architectural au sein de l'ensemble bâti de Kerliver.

Ces bâtiments répondent aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest et font l'objet d'une réflexion d'aménagement.

**Evolutions envisagées**



## B27 – Changement de destination – Peran

**Caractéristiques :**

➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

**Propositions :**

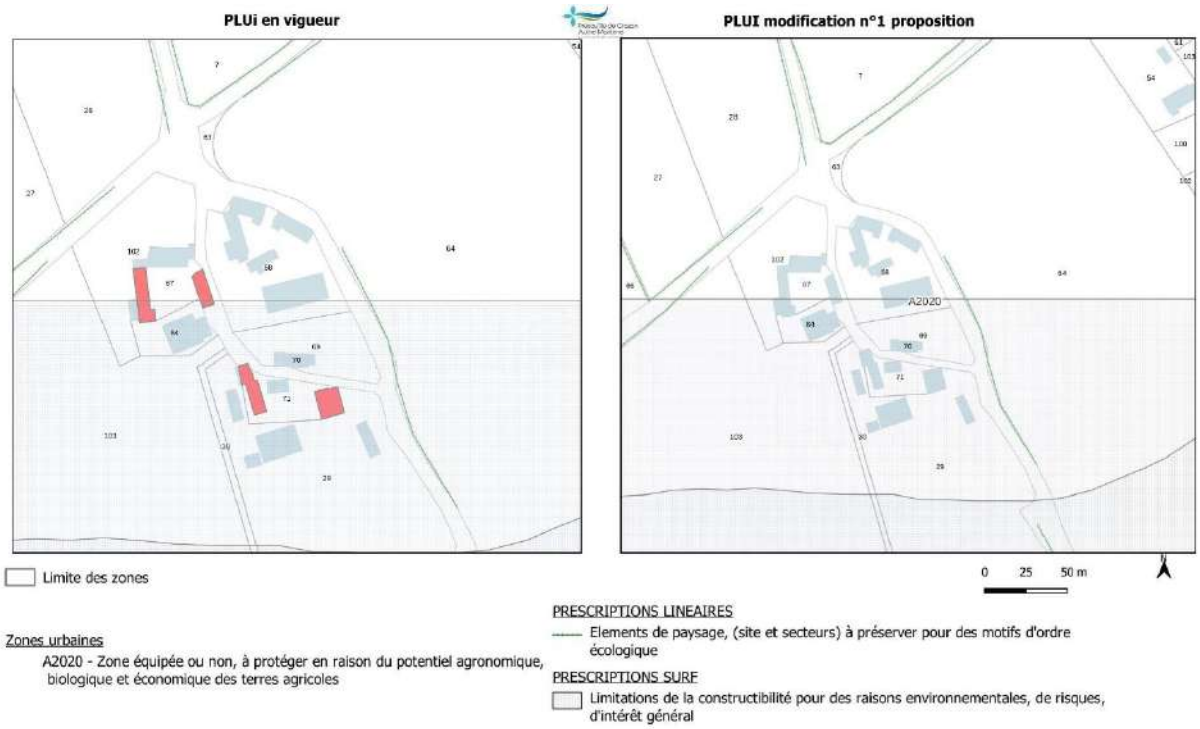
➔ Suppression de quatre bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit de retirer les quatre bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination au sein de l'ensemble bâti de Peran.

La commune estime que les bâtiments identifiés ne répondent pas aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest.

**Evolutions envisagées**



## B28 – Changement de destination – Kergonan

**Caractéristiques :**

➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

**Propositions :**

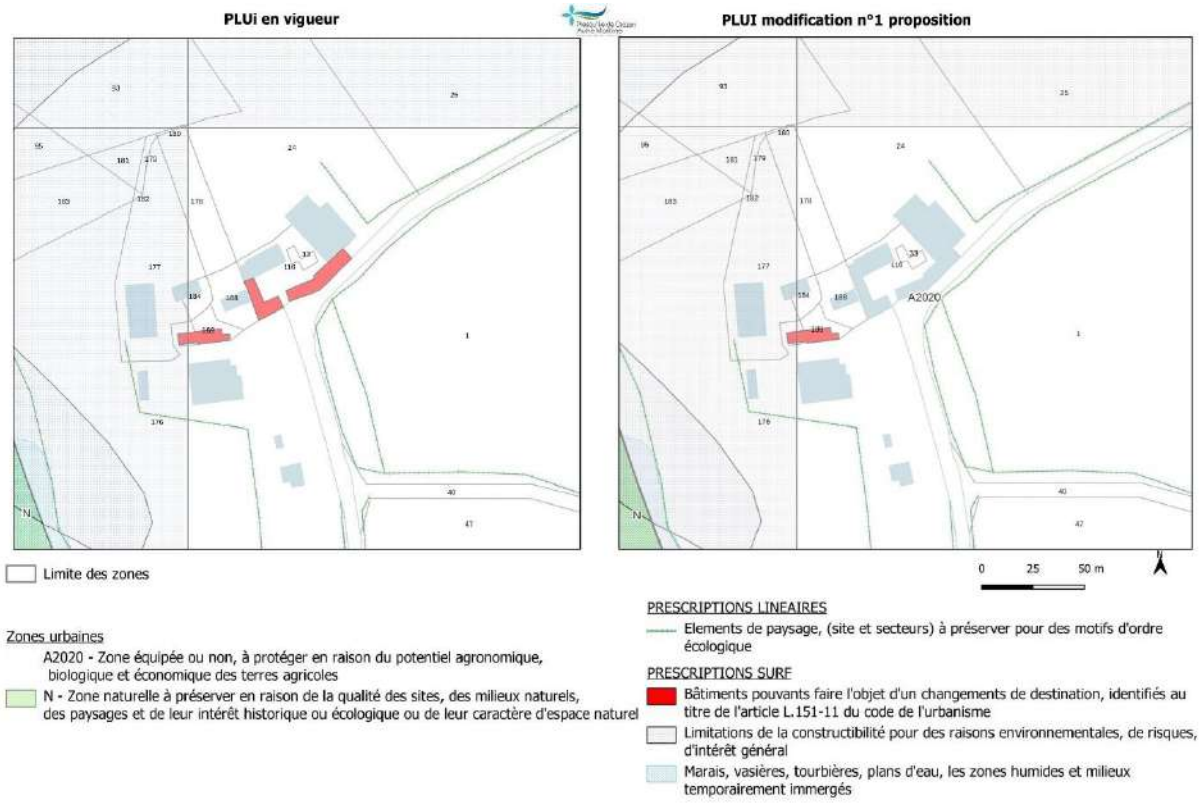
➔ Suppression de deux bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit de retirer deux bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination au sein de l'ensemble bâti de Kergonan.

La commune estime que les bâtiments identifiés ne répondent pas aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest.

**Evolutions envisagées**



## B29 – Changement de destination – Kerangueven

**Caractéristiques :**

➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

**Propositions :**

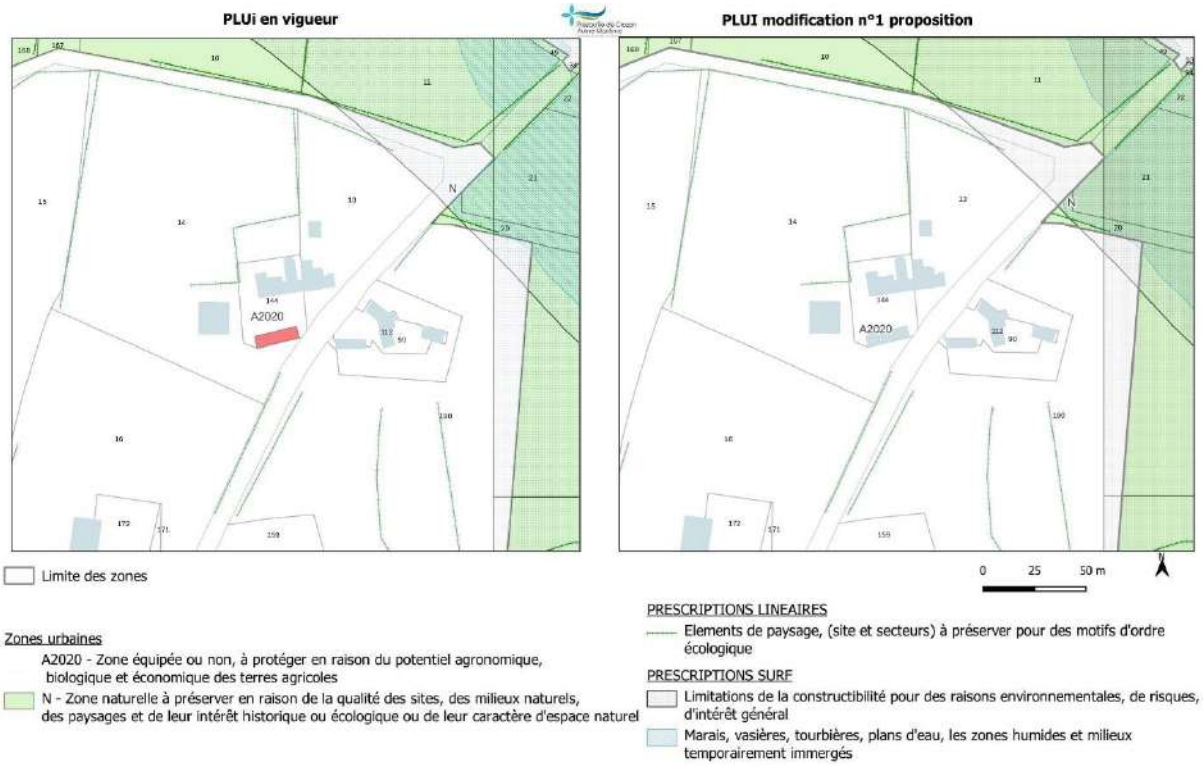
➔ Suppression d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit de retirer un bâtiment identifié comme pouvant changer de destination au sein de l'ensemble bâti de Kerangueven.

La commune estime que le bâtiments identifié ne répond pas aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest.

**Evolutions envisagées**



## B30 – Changement de destination – Resterec

**Caractéristiques :**

- ➔ Parcelle : ZM 120
- ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

**Propositions :**

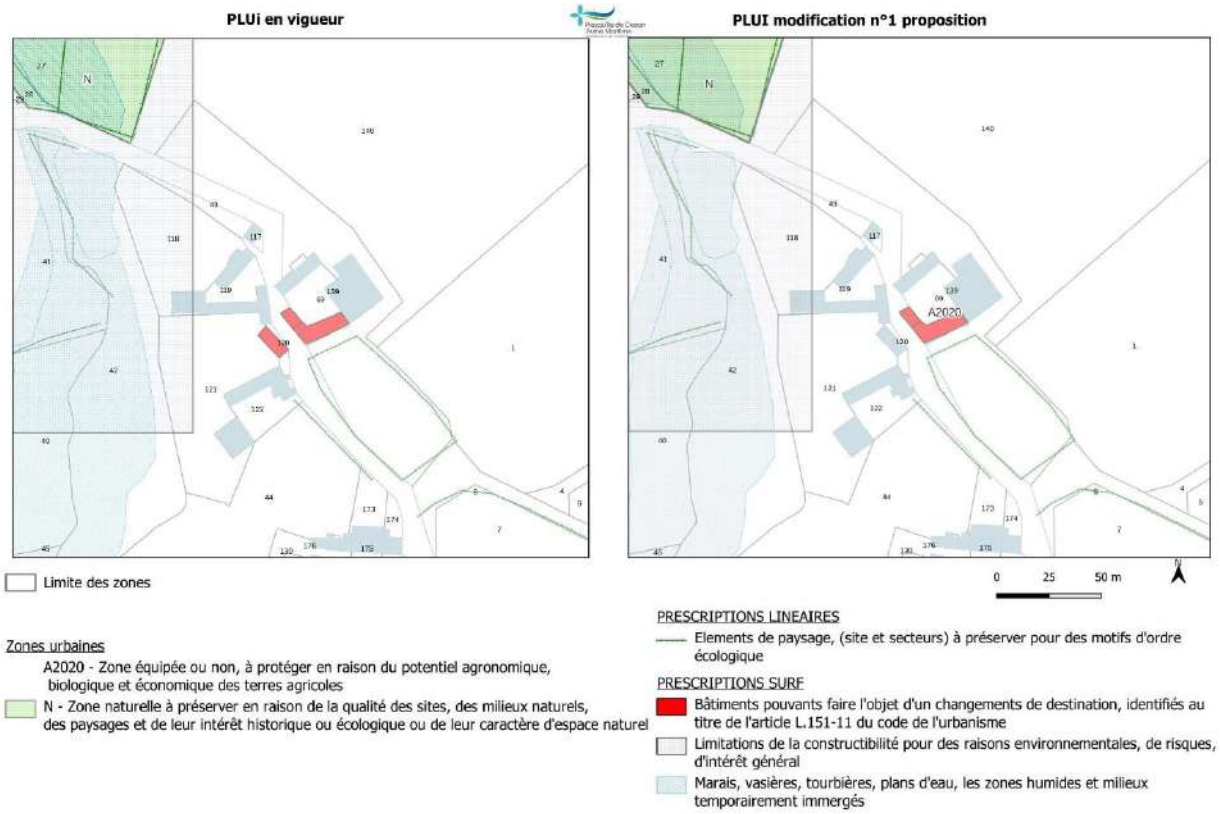
- ➔ Suppression d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit de retirer un bâtiment identifié comme pouvant changer de destination au sein de l'ensemble bâti de Resterec.

La commune estime que le bâtiments identifié ne répond pas aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest.

**Evolutions envisagées**



## B31 – Changement de destination – Lesquiguet

**Caractéristiques :**

➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

**Propositions :**

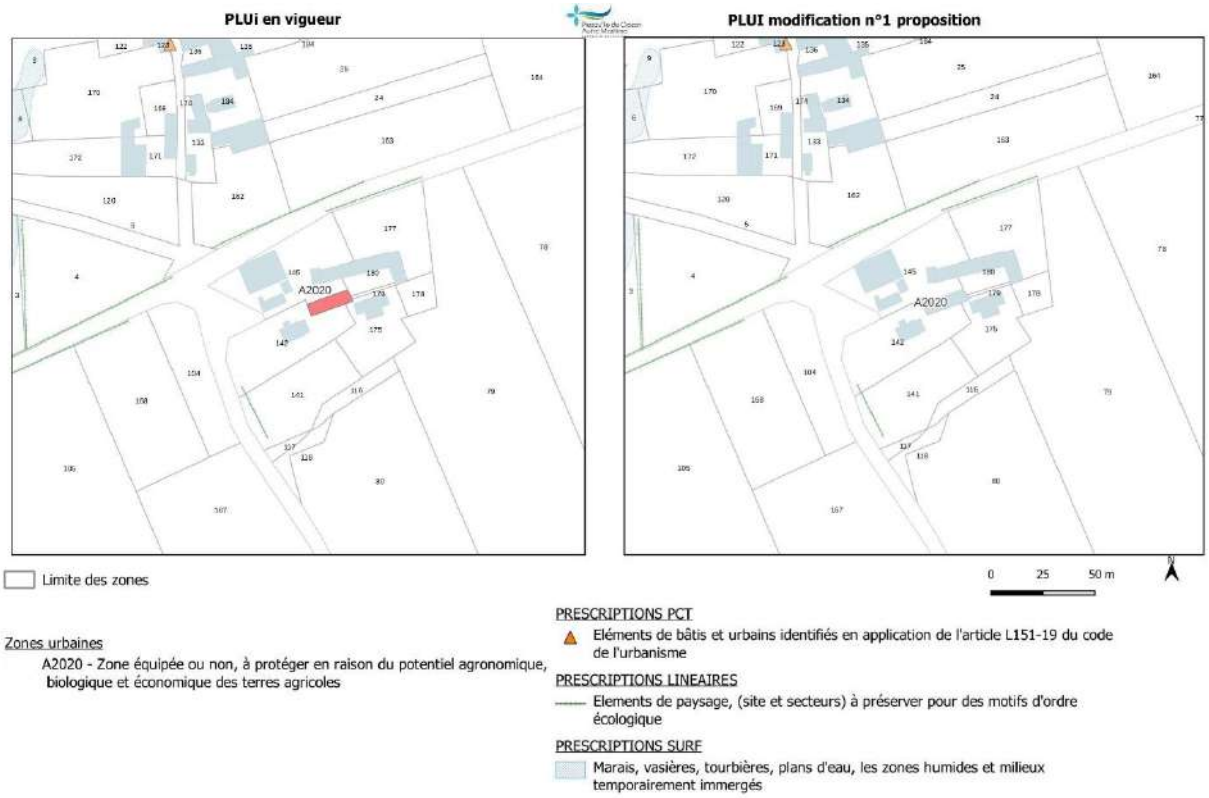
➔ Suppression d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit de retirer un bâtiment identifié comme pouvant changer de destination au sein de l'ensemble bâti de Lesquiguet.

La commune estime que le bâtiments identifié ne répond pas aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest.

**Evolutions envisagées**



## B32 – Changement de destination – Moulin Ronvarc'h

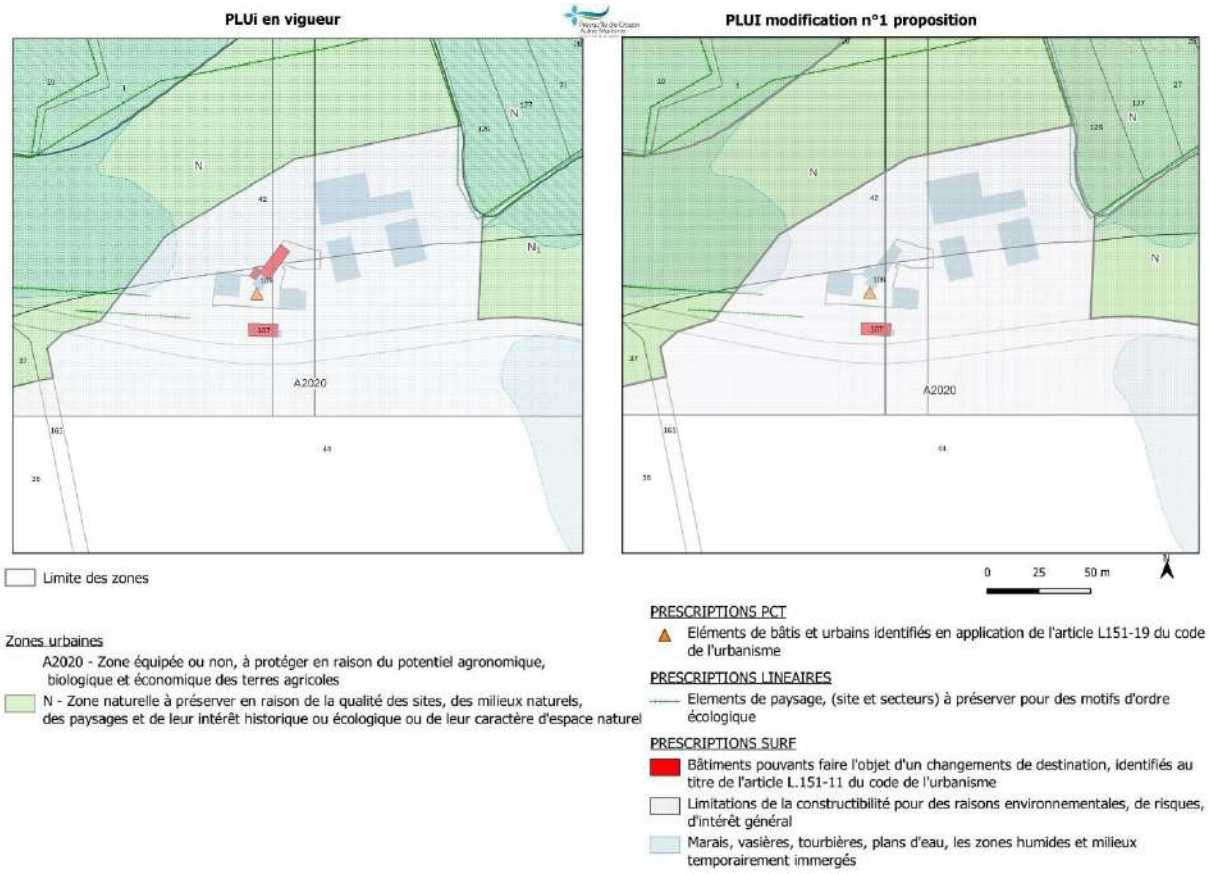
| Caractéristiques : | Propositions : |
|---|---|
| ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger | ➔ Suppression de deux bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme |

### Exposé de l'objet de la modification

Il s'agit de retirer deux bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination au sein de l'ensemble bâti du Moulin Ronvarc'h.

La commune estime que les bâtiments identifiés ne répondent pas aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest.

### Evolutions envisagées



## B33 – Changement de destination – Rostegoff

**Caractéristiques :**

➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

**Propositions :**

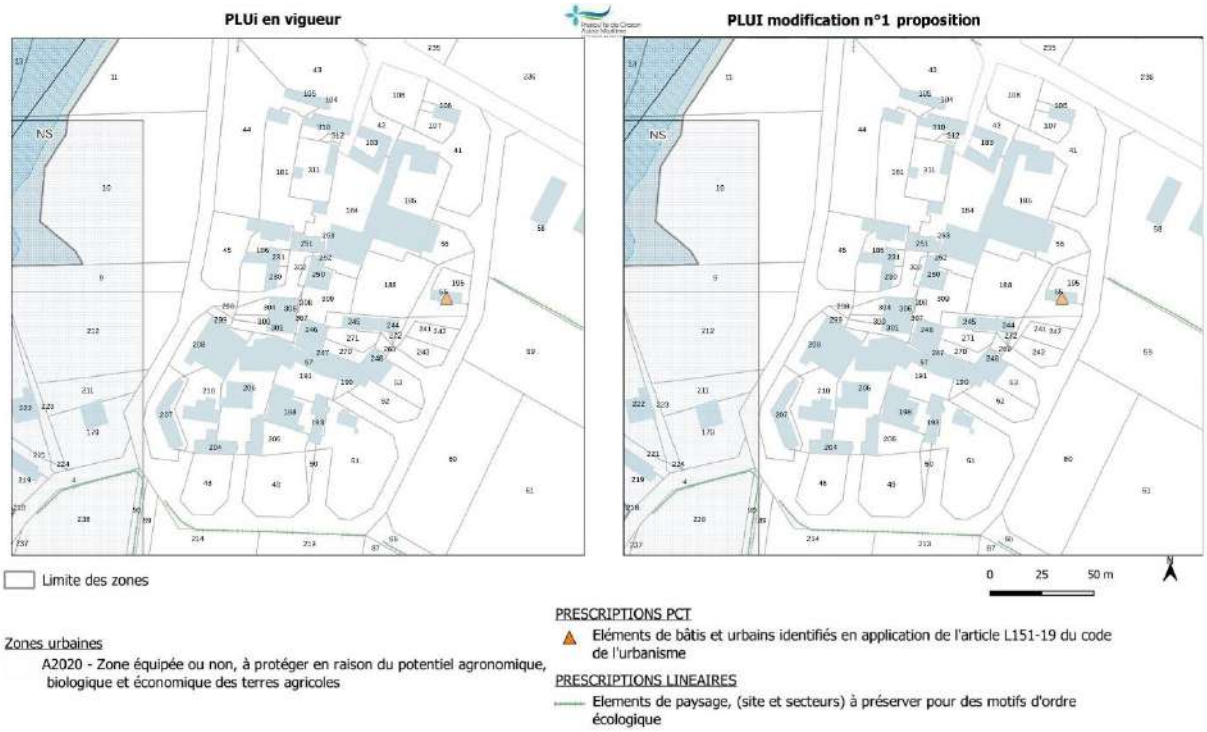
➔ Suppression de deux bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit de retirer deux bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination au sein de l'ensemble bâti de Rostegoff.

La commune estime que les bâtiments identifiés ne répondent pas aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest.

**Evolutions envisagées**



## B34 – Changement de destination – Le Launay

**Caractéristiques :**

➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

**Propositions :**

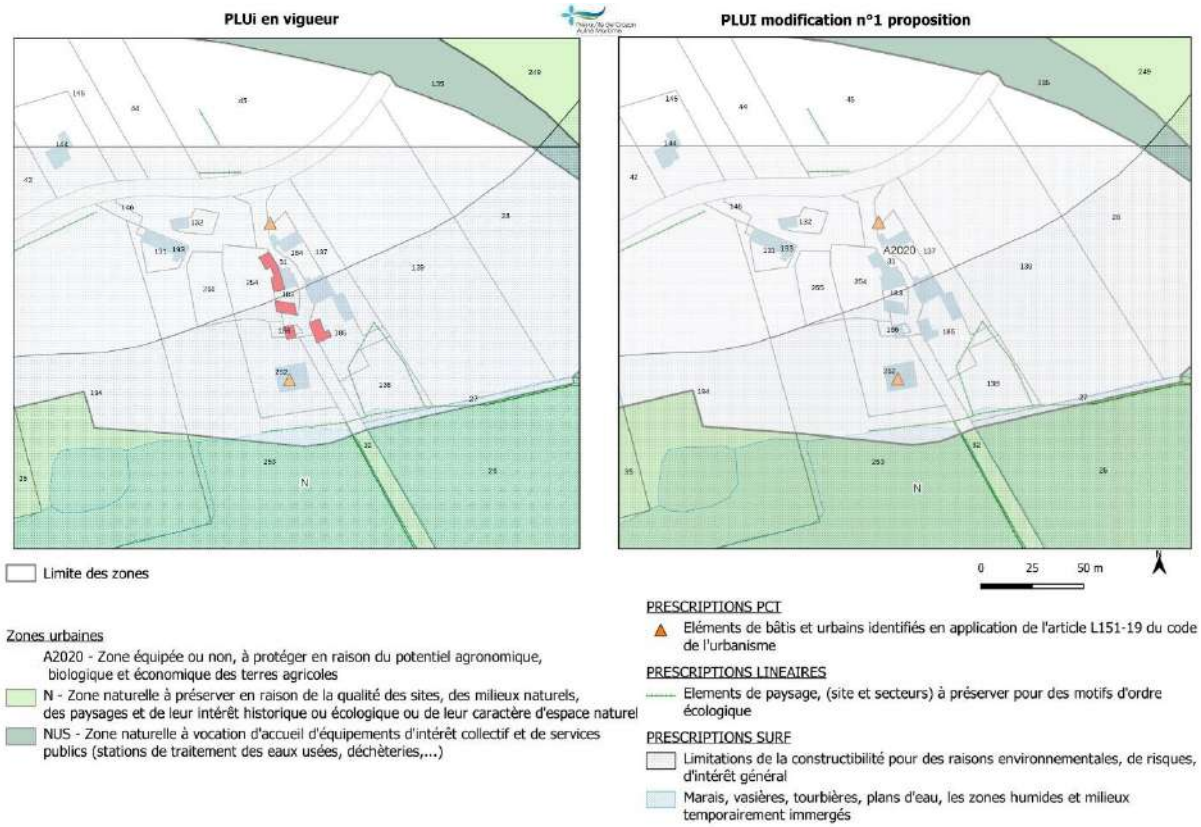
➔ Suppression de quatre bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit de retirer quatre bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination au sein de l'ensemble bâti du Launay.

La commune estime que les bâtiments identifiés ne répondent pas aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest.

**Evolutions envisagées**



## B35 – Changement de destination – Lescataouen

**Caractéristiques :**

➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

**Propositions :**

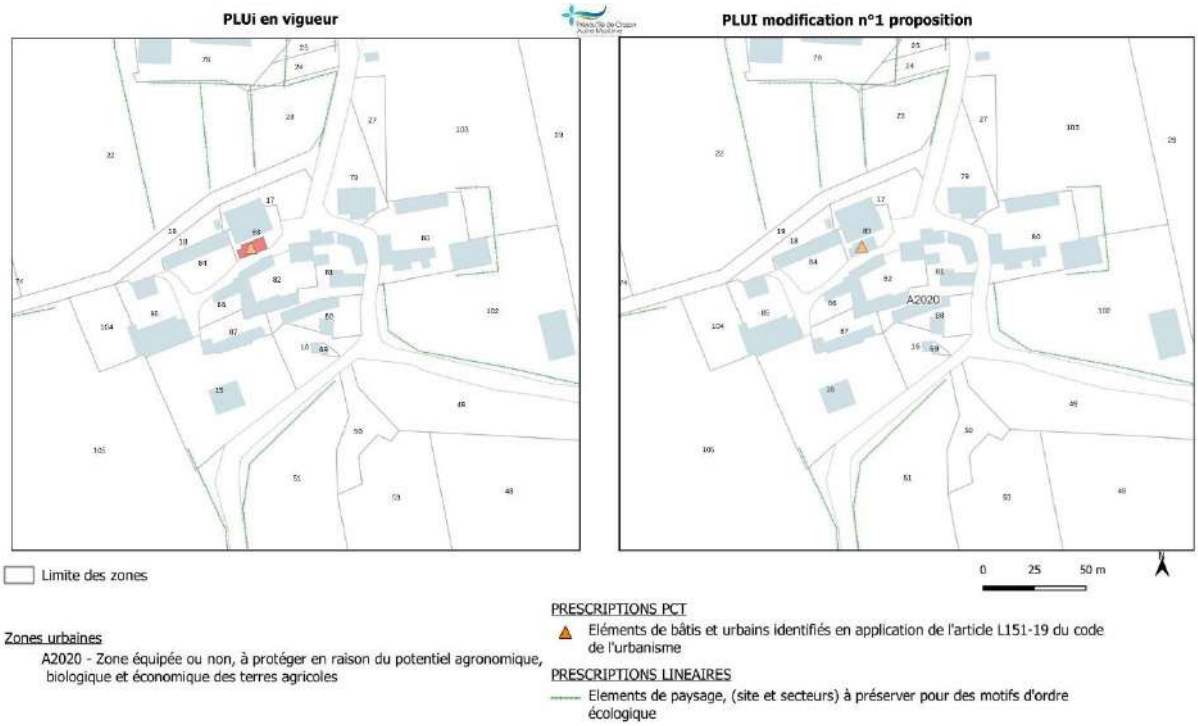
➔ Suppression d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Il s'agit de retirer deux bâtiment identifiés comme pouvant changer de destination au sein de l'ensemble bâti de Lescataouen.

La commune estime que le bâtiment identifié ne répond pas aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest.

**Evolutions envisagées**

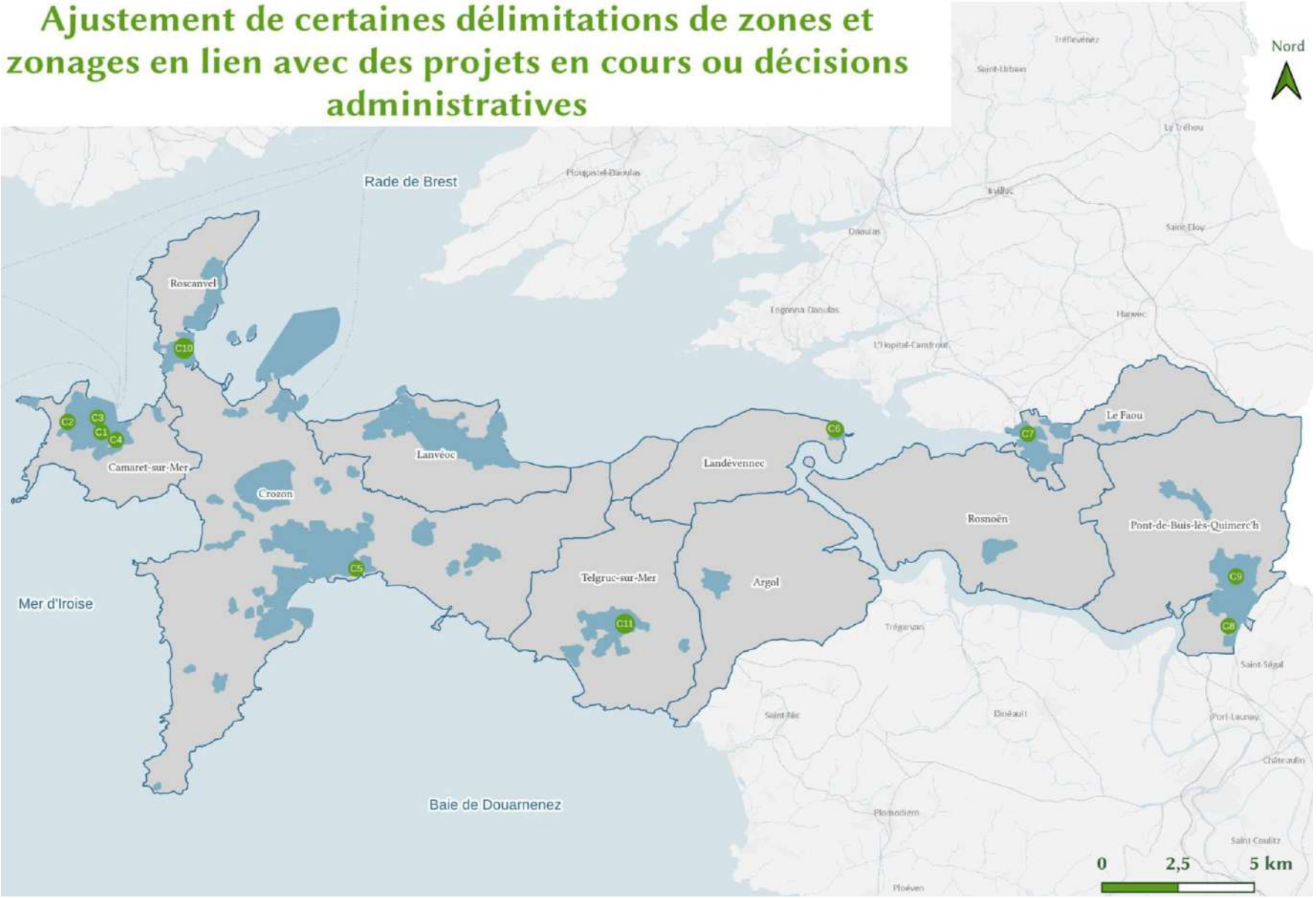


## c. Ajustements de certaines délimitations de zones et zonages en lien avec des projets en cours ou décisions administratives

### i. Exposé des motifs

L'élaboration du PLUiH a défini le cadre stratégique et les orientations générales d'aménagement retranscrites au travers des pièces graphiques du règlement. Toutefois, ce cadre n'étant pas figé, il s'avère nécessaire de le faire évoluer pour tenir compte des projets initiés et autres décisions administratives.

# Ajustement de certaines délimitations de zones et zonages en lien avec des projets en cours ou décisions administratives



# ii. Commune de Camaret-sur-Mer

## C1 - Rectification de la limite entre les zones UHc et US dans le secteur de nouveau cimetière

**Caractéristiques :**

- ➔ Parcelles : AL 310 et AL 160
- ➔ Surface concernée : environ 200 m²

**Propositions :**

- ➔ Passage de US en UHc sur les parcelles AL 310 et AL 160 pour une emprise de 200 m²

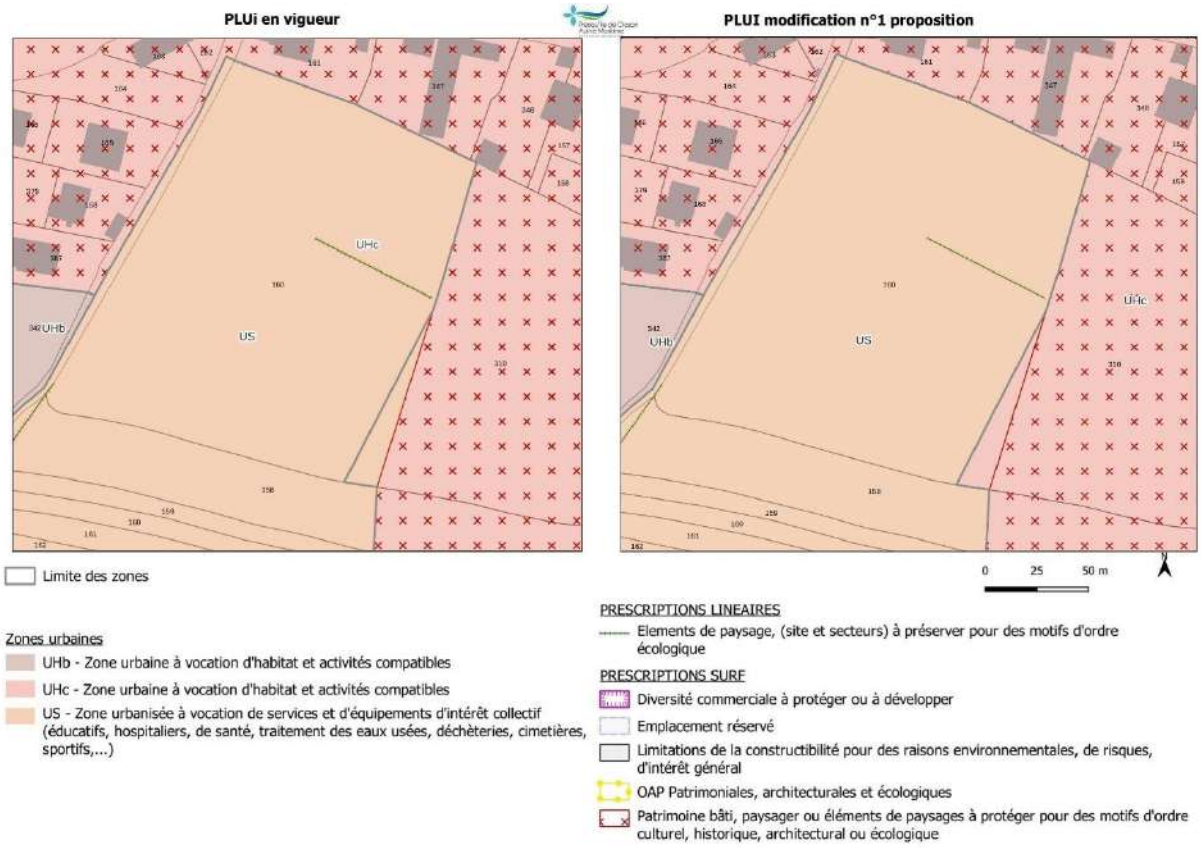
**Exposé de l'objet de la modification**

Cet ajustement de zonage consiste à déplacer légèrement la limite de la zone UHc (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles) en lieu et place d'une emprise actuellement classée en US (zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif) de manière à se caler sur une limite physique matérialisée par un talus.

Un projet d'habitat public porté par Finistère Habitat doit ainsi voir le jour sur la parcelle communale AL 310.

Cet ajustement graphique vise à tenir compte du projet d'habitat public en cours.

**Evolutions envisagées**



## C2 - Changement d'affectation d'une partie de la parcelle AH 9 d'un zonage UL vers UHc

**Caractéristiques**

- ➔ Parcelle : AH 9
- ➔ Surface concernée : environ 750 m²

**Propositions :**

- ➔ Passage de UL en UHc sur la parcelle AH 9 pour une emprise de 750 m²

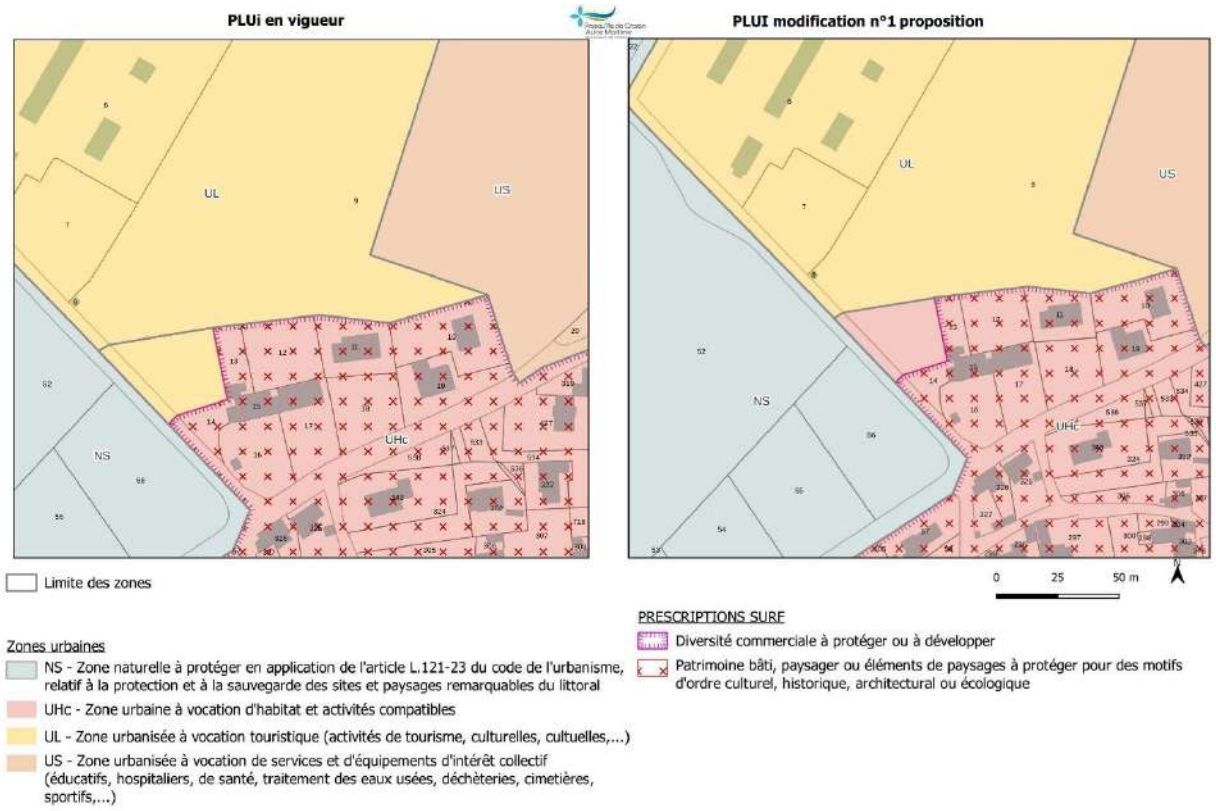
**Exposé de l'objet de la modification**

Cet ajustement de zonage consiste à déplacer légèrement la limite de la zone UL (zone urbaine à vocation de tourisme) vers la zone UHc (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles) sur une emprise d'environ 750 m².

Appartenant à la commune de Camaret-sur-Mer, la parcelle AH 9 est occupée par une aire de camping-cars. L'emprise concernée par la présente modification s'inscrit en frange Sud-Ouest de la zone au-delà de la voie de desserte.

Ce changement d'affectation vise à permettre la vente de cette emprise foncière communale au profit d'un projet d'habitat à l'année.

**Evolutions envisagées**



## C3 - Changement d'affectation de la parcelle AL 336 – Site de l'ancienne Gare

**Caractéristiques**

- ➔ Parcelle : AL 336
- ➔ Surface concernée : environ 5 361 m²

**Propositions :**

- ➔ Passage de US en UHc sur l'intégralité de la parcelle AL 336

### Exposé de l'objet de la modification

La parcelle AL 336 est localisée au cœur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg de Camaret-sur-Mer à l'interface entre le quartier portuaire, le cœur de bourg et des quartiers pavillonnaires dominant l'anse. Il s'agit de l'ancienne emprise foncière liée à la gare de Camaret-sur-Mer et aujourd'hui partiellement occupée par une colonie de vacances.

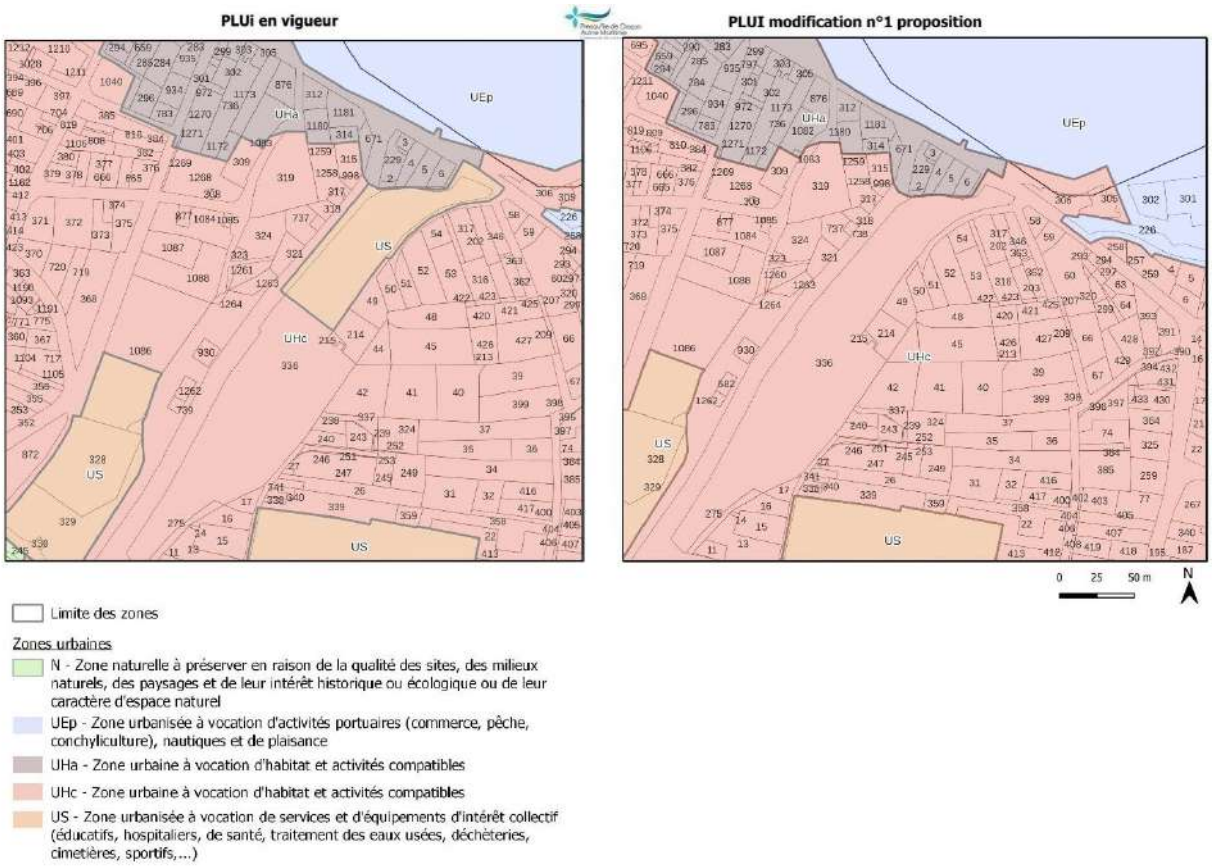
Depuis la fin du transport ferroviaire, cette vaste parcelle d'une superficie de 13 981 m² est occupée par la colonie de vacances de la SNCF et qui comprend des hébergements et des espaces aménagés (stationnement, aire de jeux…).

La commune souhaite faire l'acquisition de cette emprise foncière stratégique sous-utilisée dans le cadre de sa stratégie de redynamisation de la centralité.

Pour ce faire, la commune de Camaret-sur-Mer, en lien avec le CAUE29 travaille actuellement à des scénarios d'aménagement visant en la création d'un nouveau quartier de bourg associant de l'habitat, des espaces publics et des équipements d'intérêt collectif.

Aussi, compte tenu de la diversité des fonctions urbaines envisagée, il parait nécessaire de changer l'affectation de l'intégralité de la parcelle AL 336 vers un zonage UHc (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat.

### Evolutions envisagées



## C4 - Changement d'affectation d'un zonage UE vers UHc à Keraudren

### Caractéristiques

- ➔ Parcelles : AR 41, AR 306, AN 133, AN 134 et NA 135
- ➔ Surface concernée : environ 9 600 m²

### Propositions :

- ➔ Passage de UE vers UHc sur les parcelles AR 41, AR 306, AN 133, AN 134 et NA 135 pour une emprise de 9 600 m²

### Exposé de l'objet de la modification

L'entrée Est de l'agglomération de Camaret-sur-Mer est marquée par la présence de la zone d'activités économiques communautaire, la ZA de Kéraudren, qui se déploie en bordure de la RD 8 (axe Crozon-Camaret-sur-Mer). Cette zone d'activités à dominante artisanale, industrielle et d'équipements d'intérêt collectif est classée en UE au PLUiH.

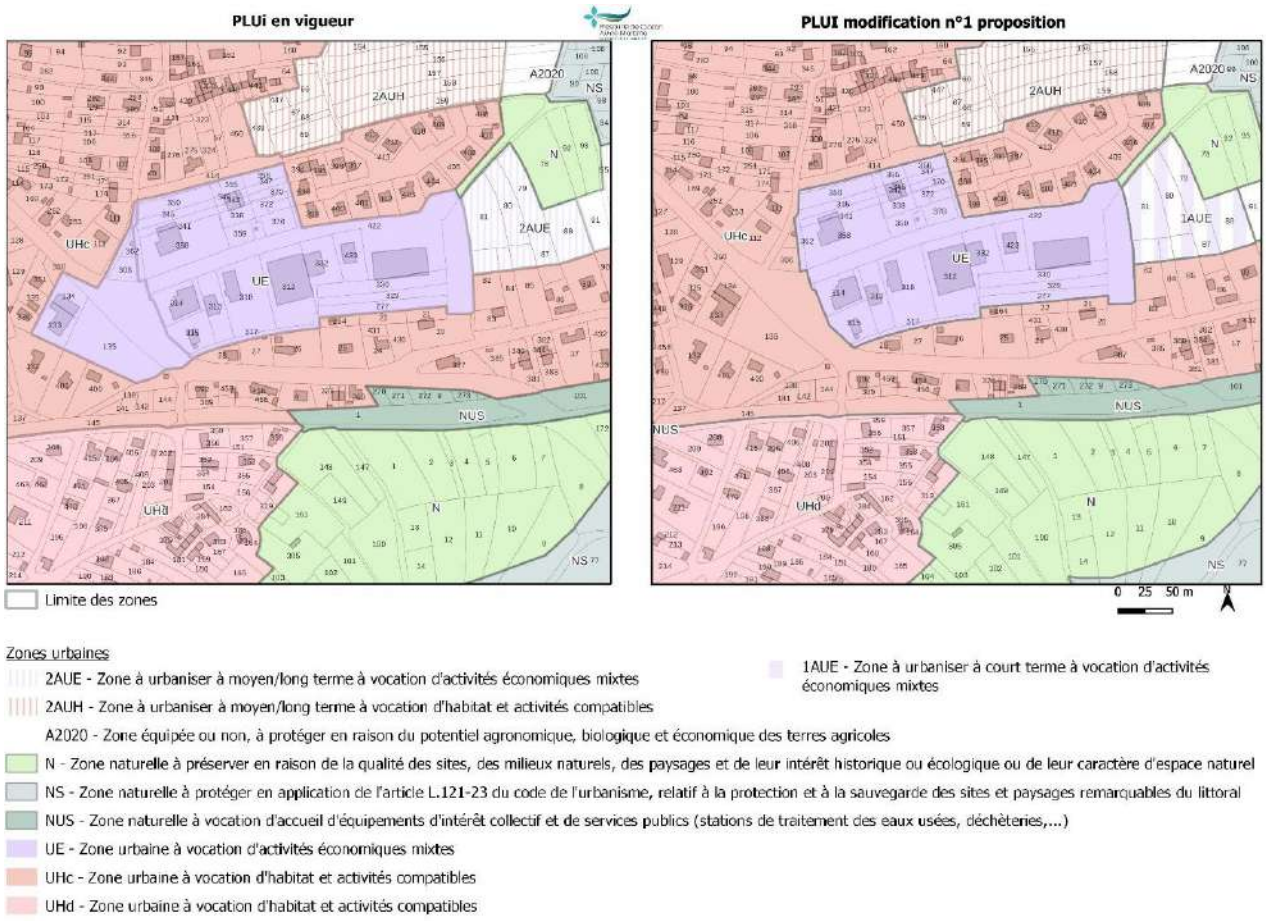
Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes (hors commerce et activités de services) couvrant environ 4,40 hectares.

L'emprise foncière située en frange Ouest de la RD 8 en venant de Crozon et classé en UE accueille une biscuiterie ainsi qu'un vaste espace de stationnement le tout couvrant près de 4 995 m².

Cette emprise n'étant pas incluse dans le périmètre de la ZA communautaire, il convient de changer l'affectation des parcelles AN 133, AN 134 et AN 135 vers un zonage UHc (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat) de manière à permettre des évolutions à plus ou moins long terme du site vers de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat.

En outre, la commune souhaite faire évoluer les emprises foncières non bâties jouxtant l'entrée de la ZA de Kéraudren (les parcelles AR 41, AR 306 et l'espace public paysager) vers un zonage UHc en vue de permettre une diversification des fonctions urbaines.

### Evolutions envisagées



## iii. Commune de Crozon

### C5- Rattachement du secteur UHt-i de Kervarvail-Kerveron à la zone UHd de l'agglomération de Crozon-Morgat

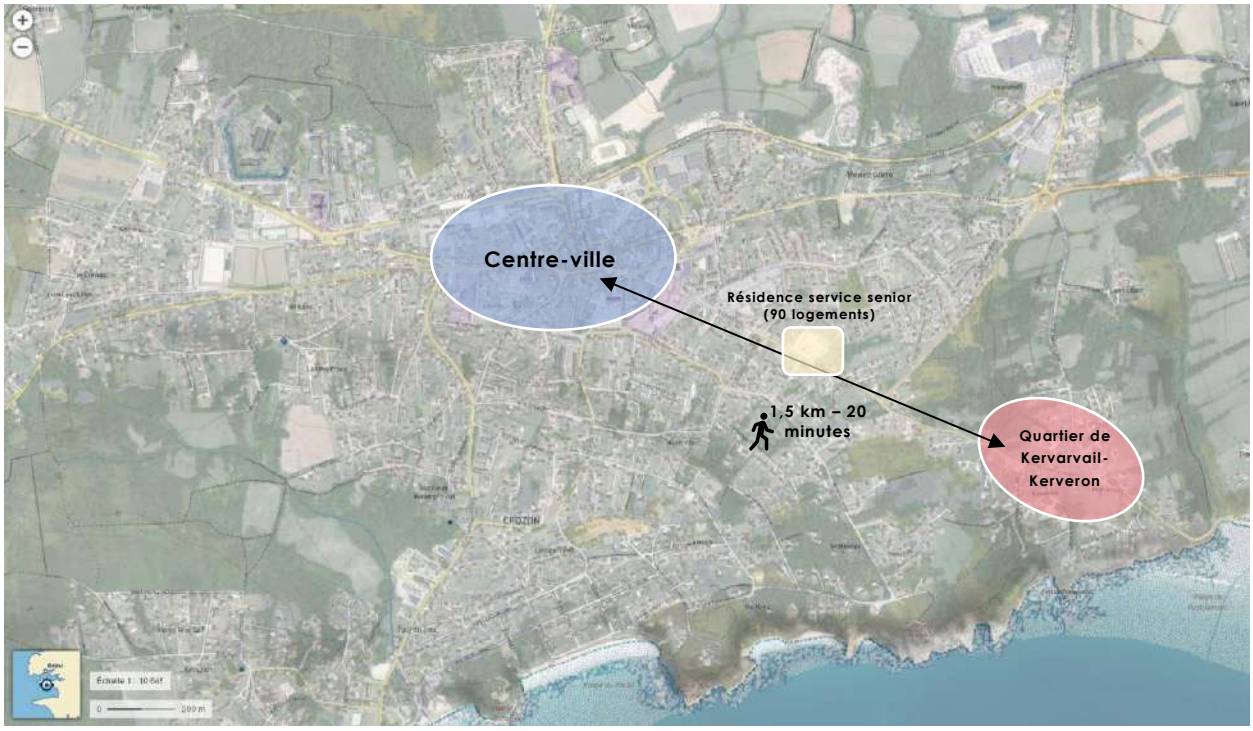
| Caractéristiques | Propositions : |
|---|---|
| ➔ Zonage UHt-i : zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles, à constructibilité limitée<br>➔ Superficie : 19,37 hectares | ➔ Classement en UHd |

**Exposé de l'objet de la modification**

- **Contexte géographique :**

Le secteur de Kervarvail-Kerveron s'établit en frange Sud-Est de l'agglomération de Crozon-Morgat de part et d'autre de la route de Postolonnec à environ 1,5 kilomètre du cœur de bourg de Crozon.

S'étendant sur une emprise d'environ 20 hectares, ce secteur est caractérisé par une urbanisation de type pavillonnaire marquée par des densités moyennes à aérées.




Situation du quartier de Kerveron-Kervarvail au sein de l'agglomération de Crozon-Morgat

- **Contexte de planification :**

Le PLUiH classe le secteur de Kervarvail-Kervéron en zone UHt-i. Elle correspond à une zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles, à constructibilité limitée. Cela signifie que seules les extensions des habitations existantes sont autorisées actuellement mais pas les nouvelles habitations ni les nouveaux logements.

Elle est bordée à l'ouest et au Nord par une zone UHd (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles) et deux zones 2AUH (zone à urbaniser à vocation d'habitat à moyen et long terme)tandis que les franges Sud et Est sont caractérisées par un zonage N.

Le tome 2 du rapport de présentation a ainsi justifié ce choix d'aménagement. Il ressort que *« concernant le secteur de Kervarvail, le DOO du SCoT indique que l'agglomération de Crozon début au Sud par le quartier de Kervarvail. Néanmoins, la CCPCAM a fait le choix de classer le secteur de Kervarvail à Crozon en UHt-i*

*même si ce dernier poursuit la zone UHd de l'agglomération de Crozon. Le quartier est distant de 500 mètres des premières constructions denses de l'agglomération de Crozon et en est séparé par une urbanisation linéaire et très aérée.*

***Dans l'attente de conforter l'urbanisation aux abords de la route de Postolonnec, le secteur est classé en UHt-i. »***

*Extrait du règlement graphique du PLUiH de la CCPCAM – Secteur de Kerveron-Kervarvail en Crozon*

- **Evolution de l'urbanisation aux abords de la route de Postolonnec :**

Depuis l'approbation du PLUiH en février 2020, l'axe routier (la rue Graveran puis la route de Postolonnec) reliant le centre-ville de Crozon au quartier de Kervarvail-Kerveron a connu une densification significative du tissu urbain, par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble ou d'opérations spontanées.

On peut ainsi mentionner la réalisation d'une résidence service senior de 90 logement, rue Graveran portée par le promoteur Lamotte, en cours d'achévement.

Compte tenu du renforcement significatif de l'urbanisation de part et d'autre de cet axe routier, il apparait que le quartier de Kervarvail-Kerveron présente dorénavant une continuité physique solide avec l'agglomération de Crozon-Morgat.

Il est à noter également que dans le cadre de la présente modification du PLUiH, la zone 2AUH de la rue du Menhir est concernée par ce processus d'ouverture à l'urbanisation. La collectivité souhaite y développer un nouveau quartier d'habitat mixte tant au niveau des formes urbaines (individuel, intermédiaire et collectif) que du statut d'occupation (accession, libre et locatif public).

*Extrait du PLUiH de la CCPCAM recensant les autorisations d'urbanisme délivrées et mises en œuvre depuis 2018*

- **Exposé des motifs :**

La CCPCAM considère que compte tenu du renforcement er de l'épaississement de l'urbanisation aux abords de la rue Graveran et de la route de Postolonnec, la continuité urbaine est clairement assurée entre le centre-ville et le quartier de Kervarvail-Trévéron au regard de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.

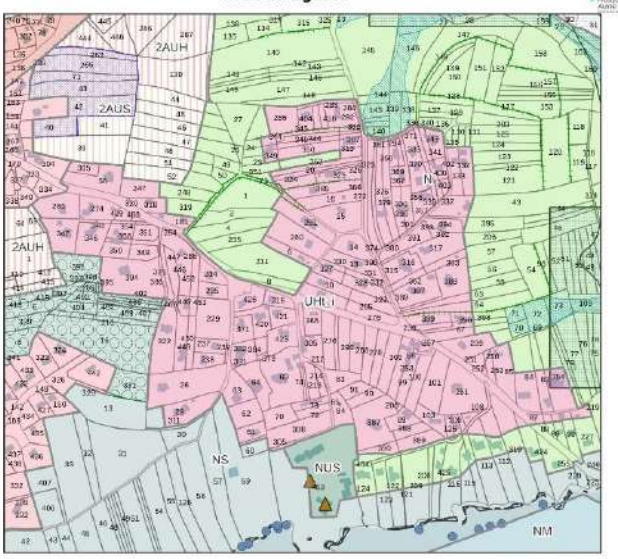
Aussi, le rattachement de la zone UHt-i de Kervarvail-Treveron à la zone UHd voisine vise notamment à permettre la densification urbaine au sein de cet espace urbanisé présentant des potentiels fonciers relativement importants sans impacter les espaces agricoles et naturels. En outre, ce secteur présente une desserte satisfaisante par les réseaux (eau, électricité, assainissement collectif).

En conséquence, il est proposé de rattacher la zone UHt-i à la zone UHd voisine, sans remaniement dans la délimitation de la zone UHt-i.

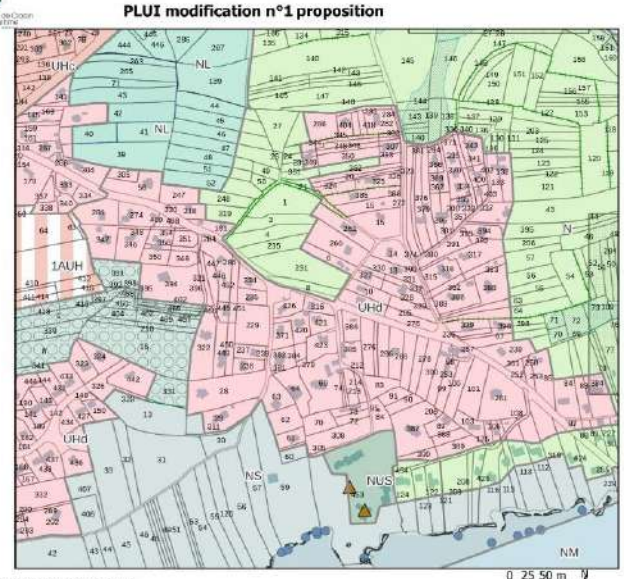
Le référentiel foncier sera ainsi mis à jour afin de tenir compte de cette évolution.

## Evolutions envisagées

**PLUi en vigueur**




**PLUI modification n°1 proposition**




Zones urbaines

- 1AUH - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- NL - Zone naturelle à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, cultuelles,...)
- NM - Zone naturelle correspondant au domaine public maritime (intégrant les mouillages légers, les installations liées aux activités maritimes,...)
- NS - Zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral
- NUS - Zone naturelle à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics (stations de traitement des eaux usées, déchèteries,...)
- UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

0 25 50 m N

PRESCRIPTIONS PCT

- Eléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- Limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage, (site et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURF

- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt généra
- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés

# iv. Commune de Landevennec

## C6 - Réajustement des contours de la zone 1AUS destinée à accueillir la future station d'épuration

| Caractéristiques | Propositions : |
|---|---|
| ➔ Zonage 1AUS : zone à urbaniser à court terme, à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif<br>➔ Superficie : 0,58 ha | ➔ Zonage 1AUS : parcelles A2019 (en grande partie),A1048 et A1439<br>➔ Zonage UHd : emprise de 950 m² sur la parcelle A2019<br>➔ Zonage 2AUH : parcelles A1368,A1718 et A1720<br>➔ Suppression de l'emplacement réservés n°3 |

### Exposé de l'objet de la modification

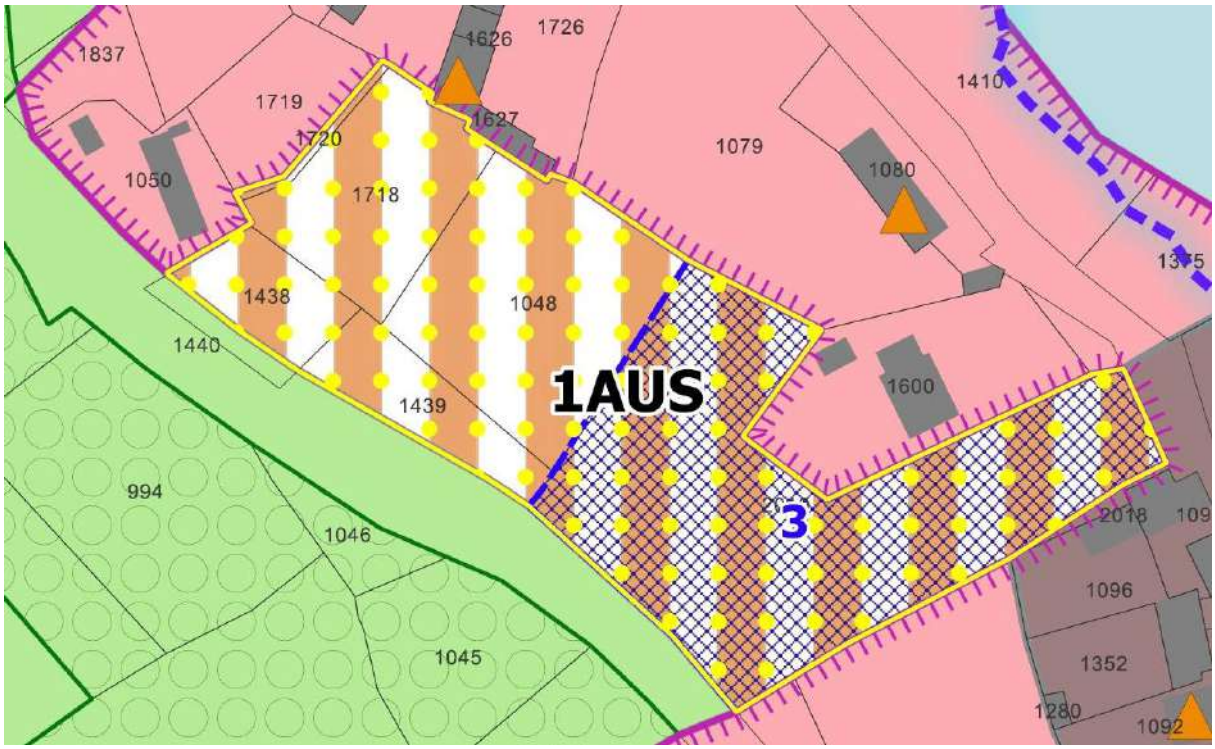
- **Contexte géographique :**

La zone 1AUS s'établit au Nord de l'agglomération du bourg de Landévennec à l'interface entre la route Neuve à l'Ouest et le tissu urbain du bourg à l'Est.

- **Contexte de planification :**

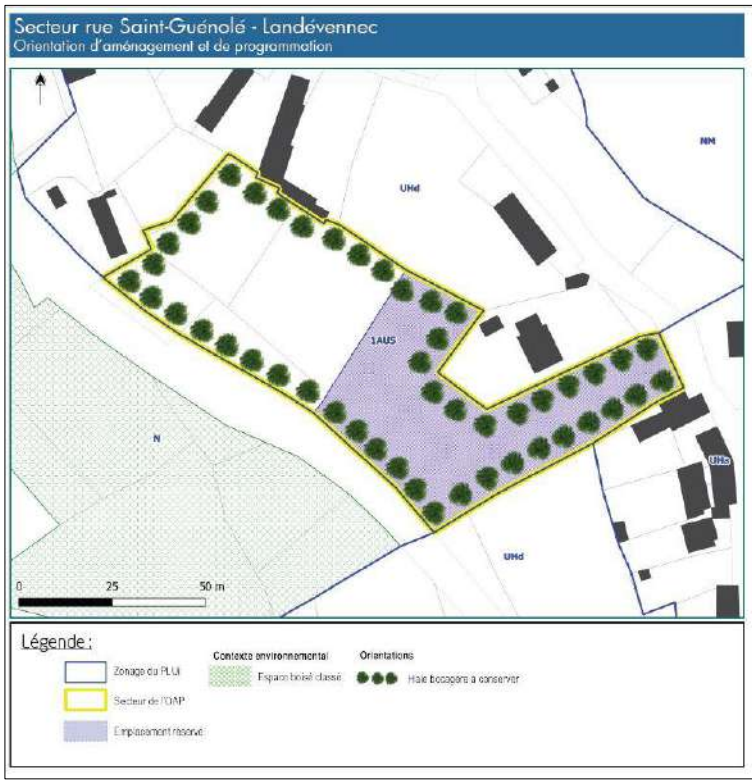
Couvrant une superficie de 0,58 hectare, la zone 1AUS est destinée à recevoir la future station d'épuration du bourg de Landévennec.

Cette zone 1AUS est en partie concernée par l'emplacement réservé n°3 « *création d'une station d'épuration* » au bénéfice de la commune pour une emprise de 2 964 m².




*Extrait du PLUiH – Agglomération du bourg de Landévennec*

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) à vocation de service a été définie sur cette zone 1AUS.




FICHE D'IDENTITÉ DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUS
Surface : 0,58 ha
Usage actuel de la zone : Boisements

PROGRAMME

Vocation principale : Services et équipements

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Accessibilité et déplacements :
> Réaliser un accès depuis la rue saint Guenolé au nord de la zone.

Patrimoine bâti et végétal :
> Respecter l'environnement bâti et le caractère patrimonial.
> Veiller à l'intégration paysagère de l'aménagement et des nouvelles constructions.
> Préserver et mettre en valeur les haies bocagères existantes.

- **Le projet de création d'une station d'épuration :**

La commune de Landévennec, en lien avec le service assainissement de la CCPCAM (prise de compétence assainissement collectif programmée au 1er janvier 2024) s'est engagée en mai 2022 avec la société publique locale « *Eau du Ponant* » dans le cadre d'une mission de maîtrise d'œuvre en vue de la création d'un système d'assainissement collectif des eaux usées du bourg.

Le scénario retenu au niveau de future station d'épuration prévoit une implantation au nord du parking communale sur les parcelles A1048 et A2019 pour une emprise au sol de 4 044 m².

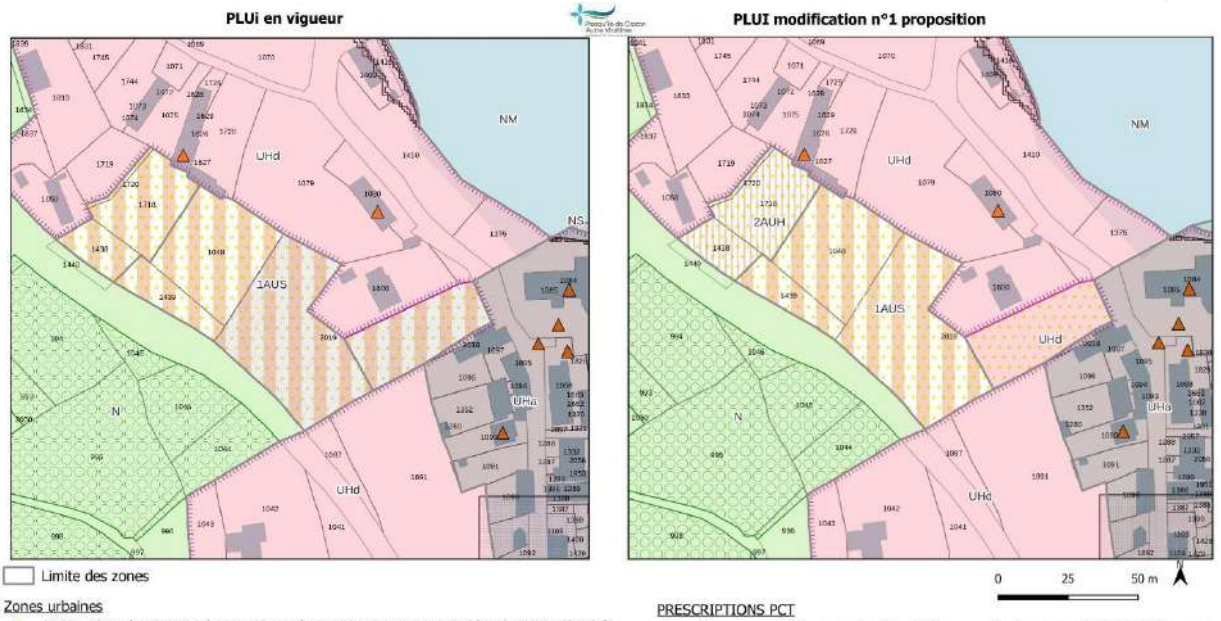
- **Les évolutions proposées :**

L'emprise foncière publique destinée à l'implantation de la station d'épuration et du stationnement ne couvrant pas l'intégralité de la zone 1AUS, il est proposé de réajuster les contours de cette zone de manière à réaffecter le foncier existant à d'autres fonctions urbaines.

Les réajustements proposés se déclinent de la manière suivante :

- Le maintien du classement en 1AUS sur les parcelles A2019 (en grande partie),A1048 et A1439.
- Changement d'affectation d'environ 950 m² d'une partie de la parcelle A2019 du zonage 1AUS vers un zonage UHd (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles) de manière à permettre la réalisation d'une opération à vocation d'habitat en densification de l'enveloppe urbaine du bourg.
- Le changement d'affectation des parcelles A1718,A1720 et A1438 au profit d'une zone 2AUH (zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles) compte tenu de la capacité actuellement insuffisante des réseaux et de l'absence de projet.
- La suppression de l'emplacement réservé n°3.

## Evolutions envisagées




Limite des zones

Zones urbaines

- 1AUS - Zone à urbaniser à court terme à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, hospitaliers, de santé, traitement des eaux usées, déchèteries, cimetières, sportifs...)
- 2AUH - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- NM - Zone naturelle correspondant au domaine public maritime (intégrant les mouillages légers, les installations liées aux activités maritimes,...)
- NS - Zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral
- UHa - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PRESCRIPTIONS PCT

- Eléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

PRESCRIPTIONS SURF

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

## v. Commune du Faou

### C7 - Changement d'affectation d'une partie de la parcelle AB 485 d'un zonage US vers UHd

**Caractéristiques :**

- ➔ Parcelle : AB 485
- ➔ Surface concernée : environ 600 m²

**Propositions :**

- ➔ Passage de US vers UHd d'une emprise de 600 m² sur la parcelle AB 485

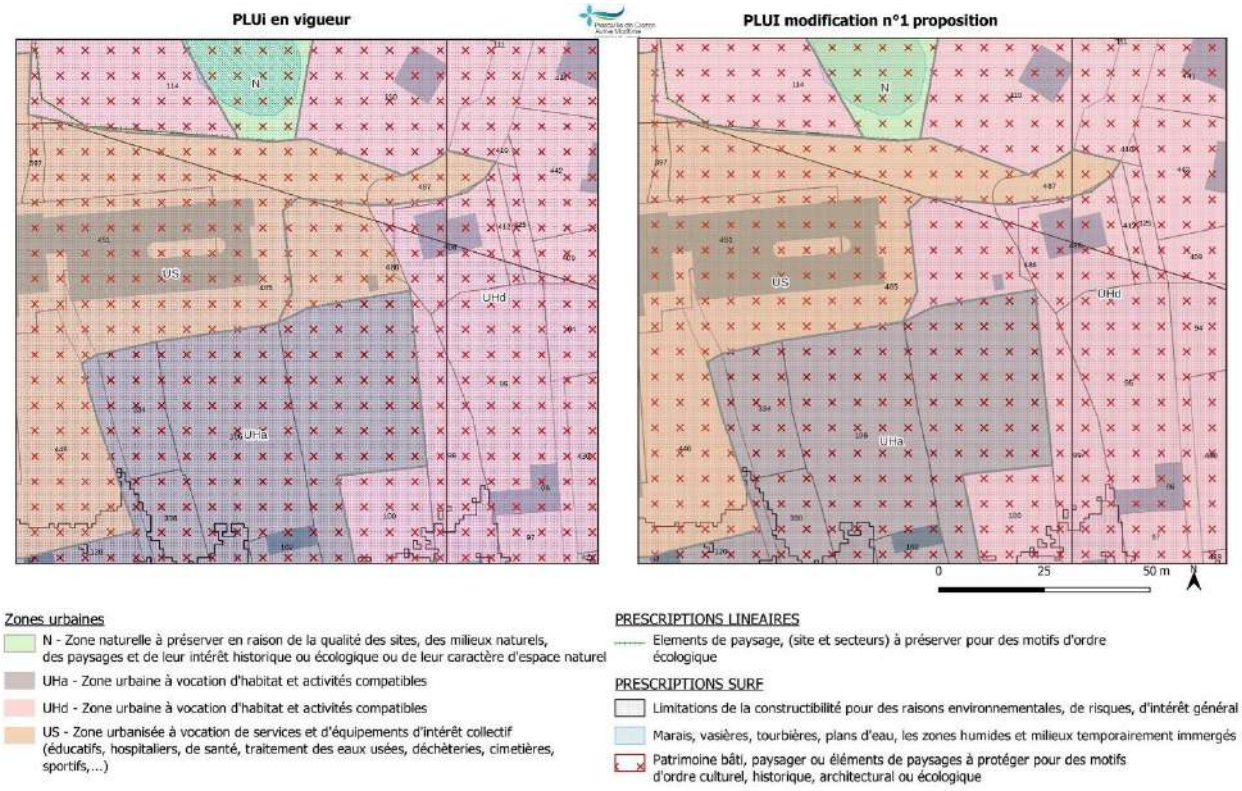
**Exposé de l'objet de la modification**

Cet ajustement de zonage consiste à étendre légèrement la zone UHd (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles) en lieu et place d'une emprise actuellement classée en zone US (zone urbanisée à vocation de services et d'équipement d'intérêt collectif) sur une surface d'environ 600 m².

Appartenant à la commune du Faou, la parcelle AB 485 est occupée par la résidence service senior « *La fleur de lin* ».

Ce changement d'affectation vise à permettre la vente de cette emprise foncière communale en vue de la réalisation d'une opération d'habitat privé.

**Evolutions envisagées**



# vi. Commune de Pont-de-Buis les Quimerc'h

## C8 - Changement d'affectation d'une partie de la zone 1AUH vers 1AUE dans le secteur de Logodec

**Caractéristiques :**

- ➔ Parcelle : YA 226
- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ Surface concernée : 1,80 hectare

**Propositions :**

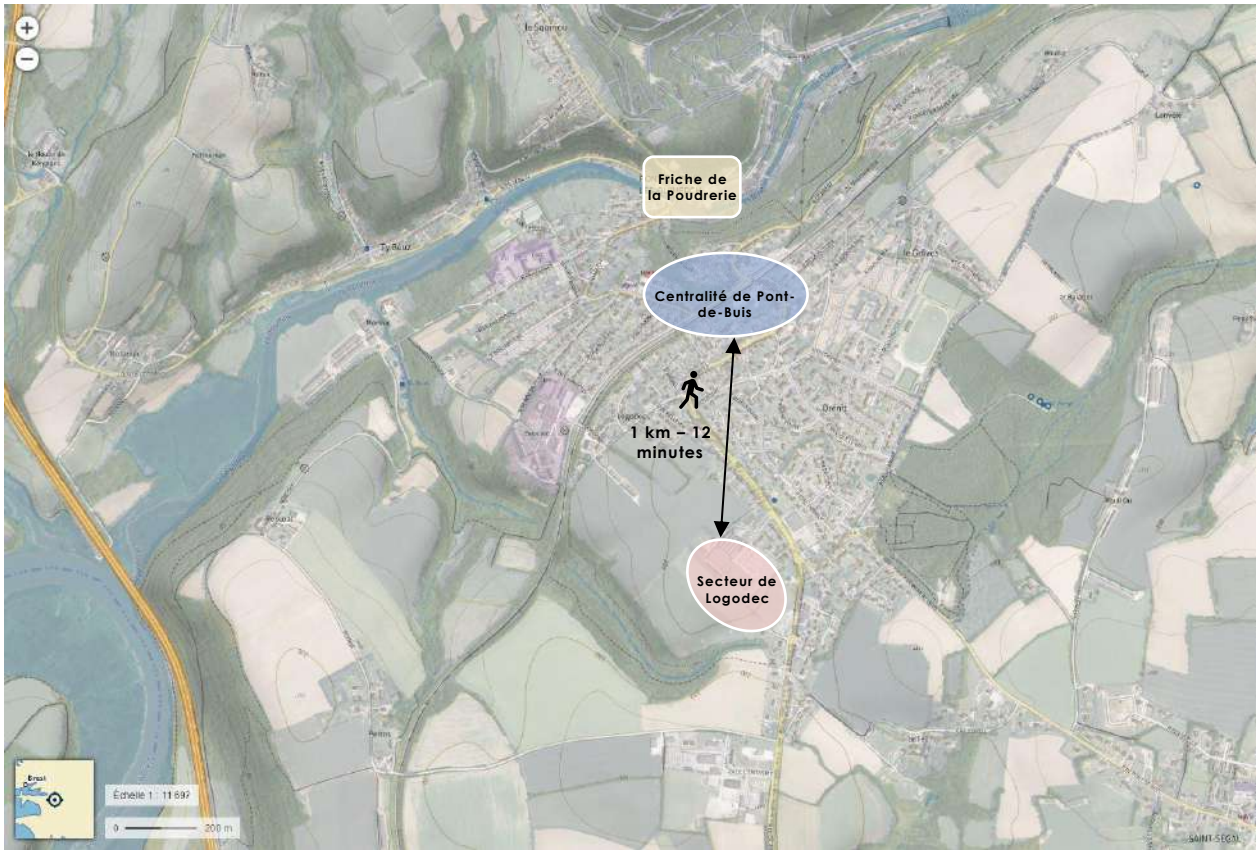
- ➔ Classement en 1AUE pour une emprise de 1,80 hectare sur la parcelle YA226
- ➔ Définition d'un emplacement réservé n°5 sur la parcelle BM 142 au profit de la commune en vue de la création d'un accès desservant la future opération.

**Exposé de l'objet de la modification**

- **Contexte géographique :**

Le secteur de Logodec s'établit en frange Sud de l'agglomération du bourg de Pont-de-Buis sur un plateau dominant la vallée de la Douffine.

Situé à environ 1 kilomètre de la centralité de Pont-de-Buis, ce secteur s'inscrit en retrait de la Route départementale n°770 (ancienne route nationale reliant Brest à Quimper), axe routier structurant traversant l'agglomération. Marqué par un contexte urbain associant des activités industrielles (entreprise Novatech), commerciales (moyenne surface alimentaire, garage automobile) ainsi que de l'habitat de densité moyenne, ce quartier constitue un secteur de développement privilégié à l'échelle de l'agglomération.




Situation du secteur de Logodec vis-à-vis de l'agglomération de Pont-de-Buis

- **Contexte de planification :**

Le secteur de Logodec est classé au PLUiH en zone 1AUH. Il s'agit d'une zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et d'activités compatibles.

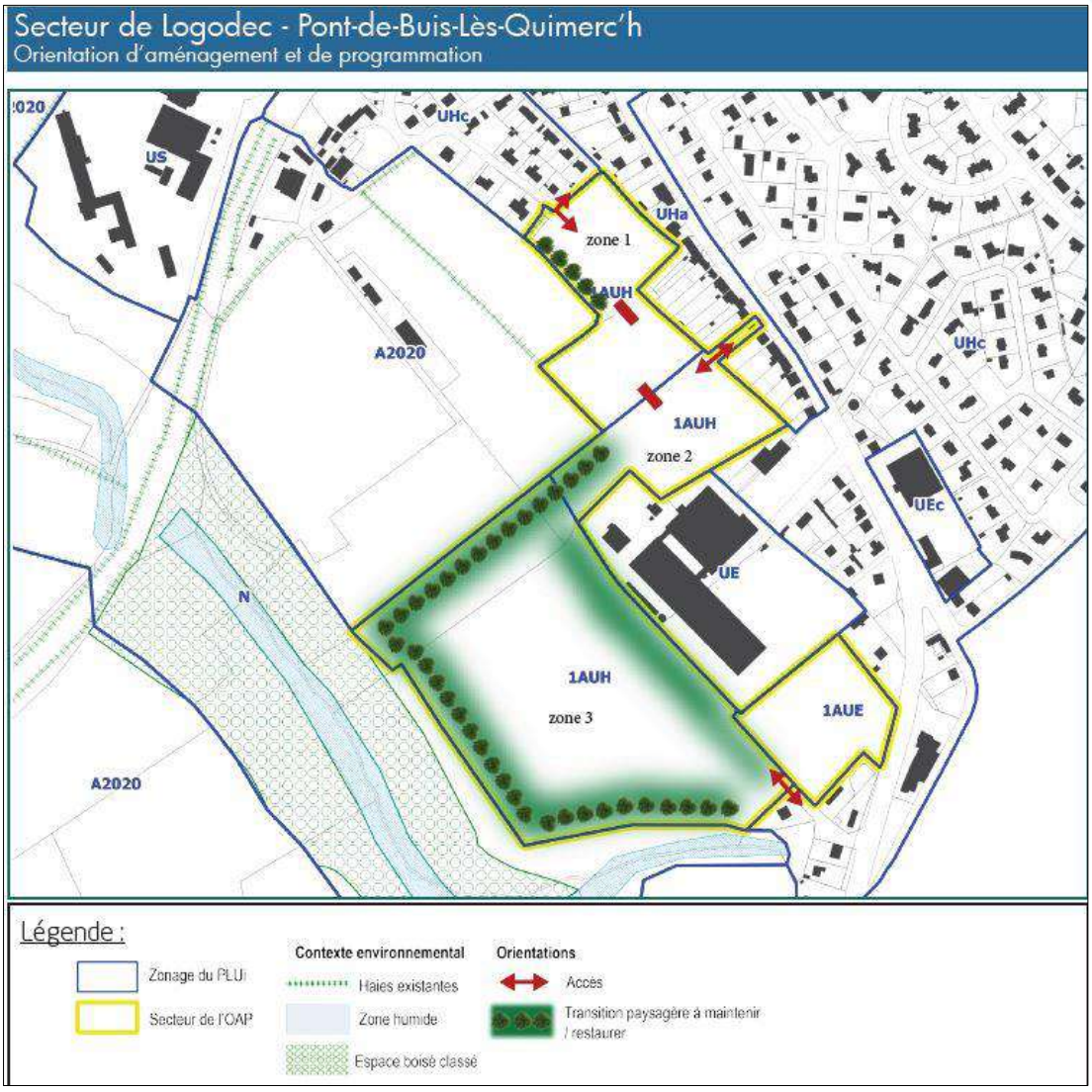
Couvrant une superficie de près de 6,50 hectares, cette zone 1AUH est intégralement maîtrisée par la commune de Pont-de-Buis les Quimerc'h.

Elle est ainsi bordée :

- Au Nord par une zone A2020 (agricole) ;
- A l'Ouest et au Sud par une zone N (naturelle);
- A l'Est par des zones UE (zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes), 1AUE (zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques mixtes) et UHc (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles). Il est à noter que la zone 1AUE est actuellement en cours d'urbanisation au travers de la construction d'un garage automobile.

*Extrait du règlement graphique du PLUiH en vigueur – Secteur de Logodec*

Cette zone 1AUH comporte une Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisant d'une part la vocation principale du futur secteur aménagé (secteur à vocation d'habitat et activités compatibles) et d'autre part les principes d'aménagement en termes d'accessibilité et déplacement, d'organisation urbaine et de patrimoine bâti et végétal.




- **Exposé des motifs :**

La commune de Pont-de-Buis les Quimerc'h représente à l'échelle de l'armature urbaine de la CCPCAM un pôle relais disposant d'une offre de services courants, de commerces et d'équipements, suffisante pour répondre aux besoins de sa population et de celle des communes aux alentours.

Concentrant environ 1000 emplois industriels (soit environ 55% des emplois industriels présents sur l'intercommunalité) , la commune constitue un pôle industriel majeur à l'échelle du Pays de Brest du fait de la présence d'activités économiques innovantes (sites de Livbag-Autoliv, Novatech et Nobelsport).

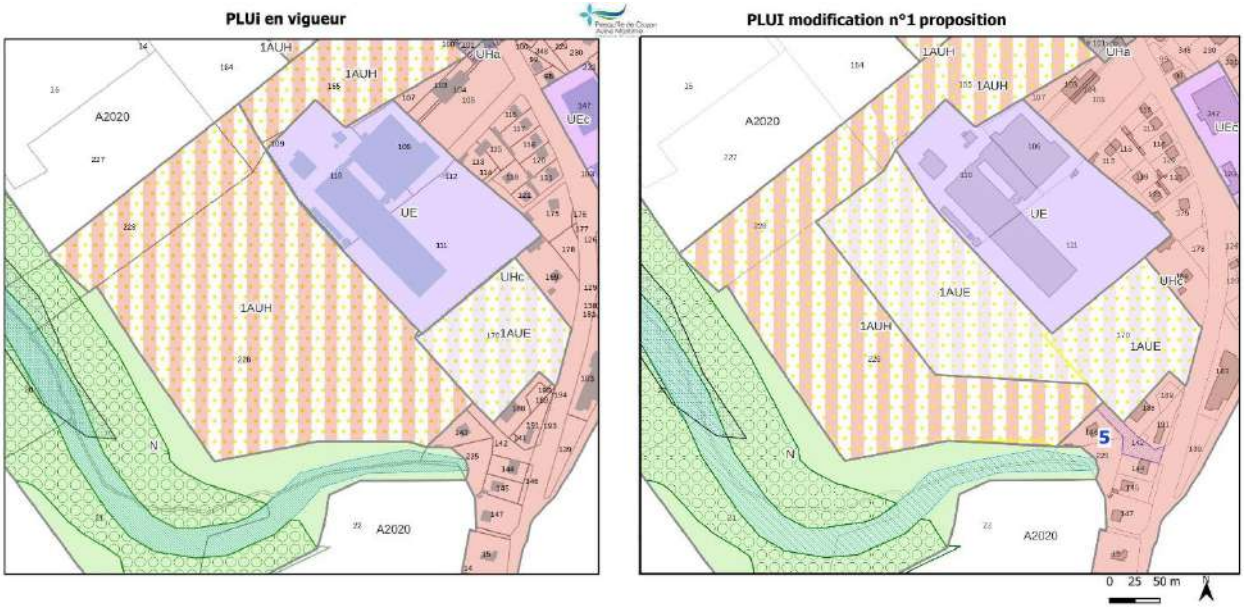
Soucieuse de permettre le maintien et l'installation d'entreprises sur son territoire et ce dans un contexte économique offrant des perspectives de relocalisation industrielle, la CCPCAM souhaite valoriser et aménager ce foncier public pour l'accueil d'entreprises.

Pour ce faire, elle envisage de changer l'affectation d'une partie de la zone 1AUH de Logodec (environ 1,80 hectare) vers un zonage 1AUE et ce en arrière des emprises foncières et immobilières appartenant à l'entreprise Novatech.

Ce pôle industriel déjà constitué a vocation à se développer dans les années à venir.

L'emprise foncière proche des habitations existantes est maintenue au sein du zonage 1AUH et un emplacement réservé au profit de la commune est crée afin de desservir la future opération depuis la route de Quimper.

## Evolutions envisagées




Zones urbaines

- 1AUE - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques mixtes
- 1AUH - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- UE - Zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes
- UEc - Zone urbaine à vocation d'activités économiques qualifiée de polarité commerciale périphérique
- UHa - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage, (site et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURF

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Espace boisé classé
- Limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général
- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

## C9 - Changement d'affectation du zonage de la friche de la Poudrerie

**Caractéristiques :**

- ➔ Localisation : agglomération du bourg de Pont-de-Buis
- ➔ Parcelles : AL12 et AL3
- ➔ Zonage actuel : UE
- ➔ Surface concernée : environ 17 500 m²

**Propositions :**

- ➔ Zonage : UR – zone urbaine mixte en renouvellement urbain

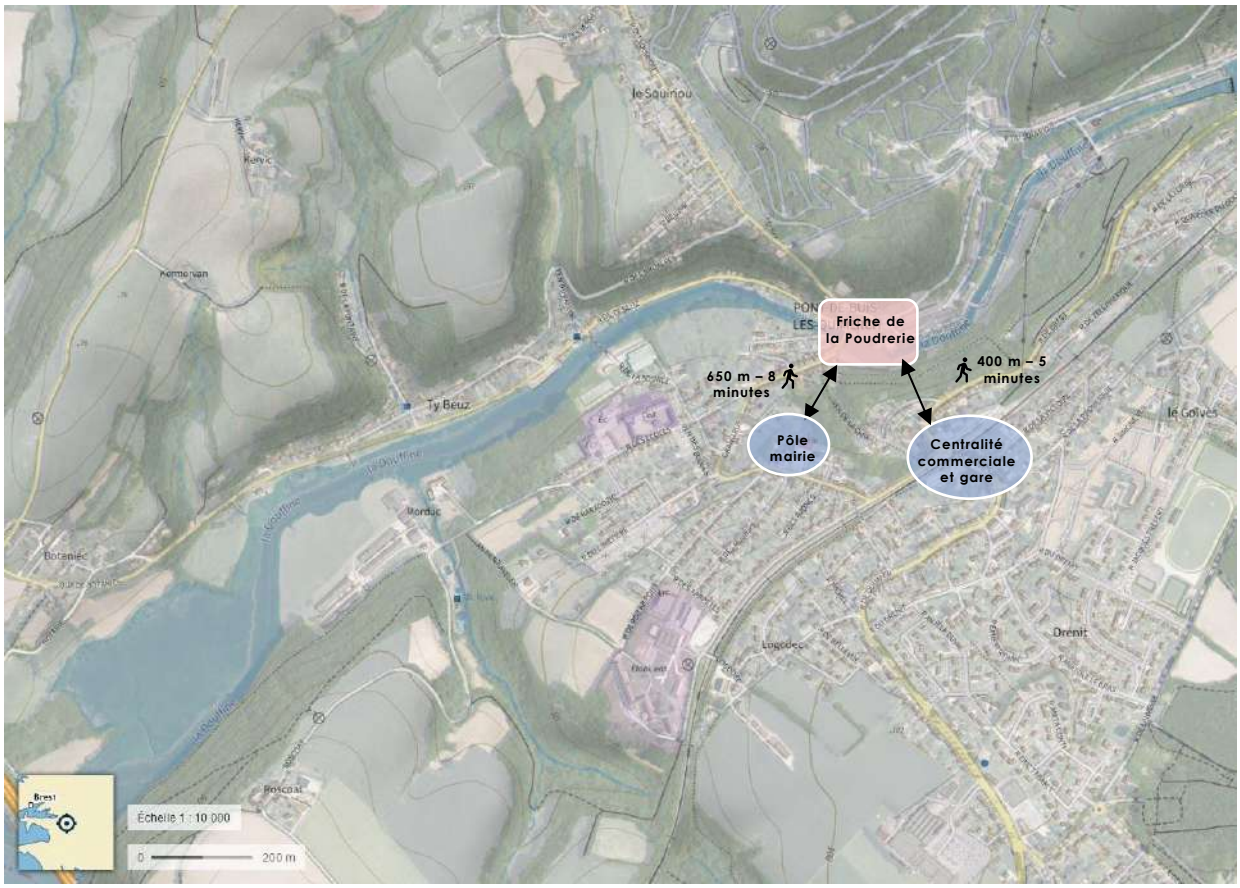
**Exposé de l'objet de la modification**

- **Contexte géographique :**

Située en contrebas de la centralité de Pont-de-Buis, la friche de l'ancienne Poudrerie s'établit à proximité immédiate de la rivière la Douffine. Ce vaste site industriel appartenant à la société nationale des poudres et explosifs (société Nobelsport) et aujourd'hui désaffecté fait partie d'un ensemble encore actif bien plus étendu.

L'emprise concernée par la présente modification comporte plusieurs bâtiments désaffectés (ateliers de mécanique, magasin, bâtiment de direction, poste de garde et des anciens logements) et des emprises boisées. Ce site présente également la particularité d'être traversée par la Douffine, l'atelier de mécanique étant implanté au dessus de la rivière.

Ce site est bordé au Nord et à l'Est par les emprises foncières et immobilières liées utilisées par Nobelsport, au Sud par un versant encaissé et boisé et à l'Ouest par un tissu urbain dense correspondant à du bâti ancien de centre-bourg.




Situation de la friche de la Poudrerie vis-à-vis de l'agglomération de Pont-de-Buis

Photographies du site (source : CCPCAM)

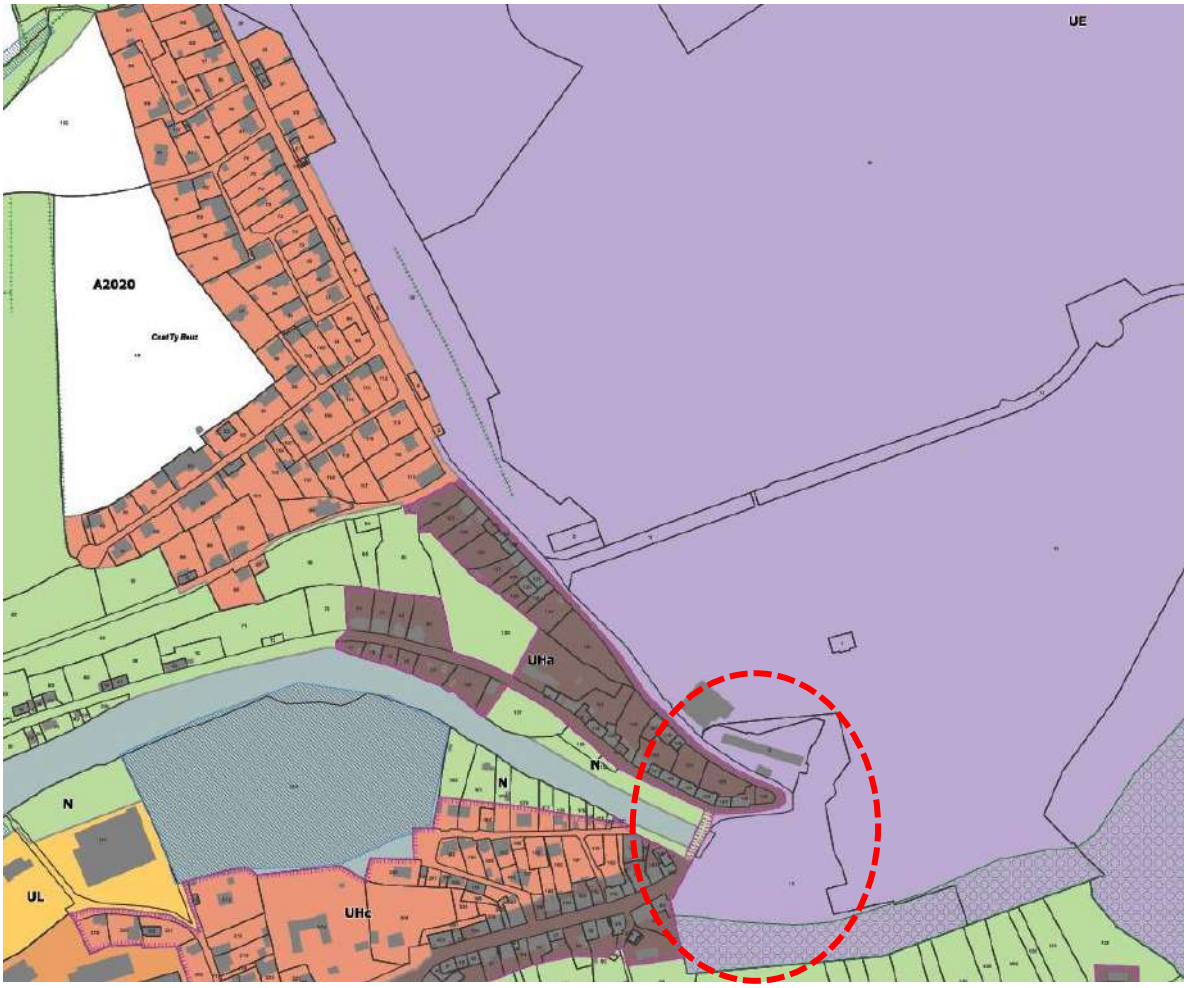
- **Contexte de planification :**

La friche de l'ancienne Poudrerie est classée au PLUiH en zone UE. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes.

Cette zone UE est limitée :

- A l'Ouest par une zone UHa (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles – Centre-bourg) ;
- Au Nord et à l'Est par une zone UE (zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes) ;
- Au Sud par une zone N (naturelle).

Il est à noter que l'emprise foncière concernée par la présente modification est grévée sur son flanc Sud par un espace boisé classé au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.




Extrait du PLUiH en vigueur et secteur concerné

Concernant les servitudes d'utilité publique, cette emprise est affectée par deux dispositions encadrant les occupations et utilisations du site :

- Le plan de prévention des risques technologiques autour de l'établissement Nobelsport approuvé par **arrêté préfectoral n°2010-1745 du 30 décembre 2010** ;
- Le plan de prévention des risques naturels prévisibles relatif au phénomène d'inondation approuvé par **arrêté préfectoral n°2001-0861 du 25 mai 2001** ;

- **Le projet de reconversion de la friche de la poudrerie dans un contexte plus global de redynamisation urbaine :**

Pont-de-Buis les Quimerc'h au même titre que Crozon et le Faou fait partie des communes retenues à l'échelle communautaire au titre du programme « *Petites villes de demain* ». Ce programme vise à permettre aux petites centralités d'accélérer leur transformation pour répondre à leurs enjeux actuels et futurs.

Les ambitions exprimées par l'ensemble des partenaires dans le cadre de la démarche « *Petites villes de demain* » à l'échelle de la centralité de Pont-de-Buis consistent à :

- Créer une centralité conviviale et attractive ;
- **Recycler la friche de la Poudrerie en l'intégrant à la centralité et en valorisant le patrimoine historique et industriel de la commune ;**
- Conforter la vocation commerciale au service de l'attractivité de la centralité ;
- Veiller à ce que l'offre en équipements et en services soit accessible au plus grand nombre (tous les âges, handicap, séniors…) ;
- Irriguer la centralité de liaisons douces sécurisées et de qualité pour mieux connecter les différents pôles de centralité ;
- Maintenir et conforter la desserte ferroviaire ;
- Faire des berges de la Douffine un lieu récréatif et de loisirs pour tous.

Cette ambition visant à recycler la friche de la Poudrerie s'est traduite par la réalisation d'une fiche-action intitulée « R*econversion de la friche de la Poudrerie : études préalables* » et qui figure dans la convention « *Opération de revitalisation de territoire* » (ORT) signée le 29 novembre 2022.

Cette fiche-action a pour objectifs :

- De permettre l'ouverture du site et la création de liens physiques, visuels et fonctionnels entre le bourg, la poudrerie et la vallée ;
- D'améliorer la qualité de l'entrée de ville ;
- De mettre en valeur un patrimoine industriel identitaire au service de l'image de la commune ;
- De participer à la trajectoire « *zéro artificialisation nette* »
- De permettre l'appropriation du site par les habitants.

Le Conseil Architectural, Urbain et Environnemental (CAUE) du Finistère a réalisé une étude conseil qui offre une première description du site et suggère des potentiels de reconversion.

Par ailleurs, la commune a fait appel à l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Bretagne pour l'accompagner dans la reconversion de la friche. Cette assistance de la part de l'EPF est formalisée dans le cadre d'une convention d'étude et de veille foncière signée en mai 2022, pour une durée de 2 ans.

Une acquisition du site historique est envisagée à court terme par l'EPF. Les négociations avec le groupe Nobel Sport (propriétaire des bâtiments) et la SNPE (propriétaire du foncier) seront conduites au regard des résultats des diagnostics techniques engagés et de "*L'Etude de programmation et de faisabilité pour la reconversion du site historique de l'ancienne poudrerie*". L'équipe retenue pour la réalisation de ladite étude remettra ses conclusions fin 2023.

- **Exposé des motifs :**

En lien avec les réflexions actuellement engagées sur la reconversion de la friche de la Poudrerie, il est proposé de changer l'affectation du zonage des emprises susceptibles d'être acquises par l'EPF (parcelles AL3 et AL12). En effet, le zonage UE correspondant à une zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes ne permet pas une mixité des fonctions urbaines telle qu'exprimée dans la convention « *PVD* ».

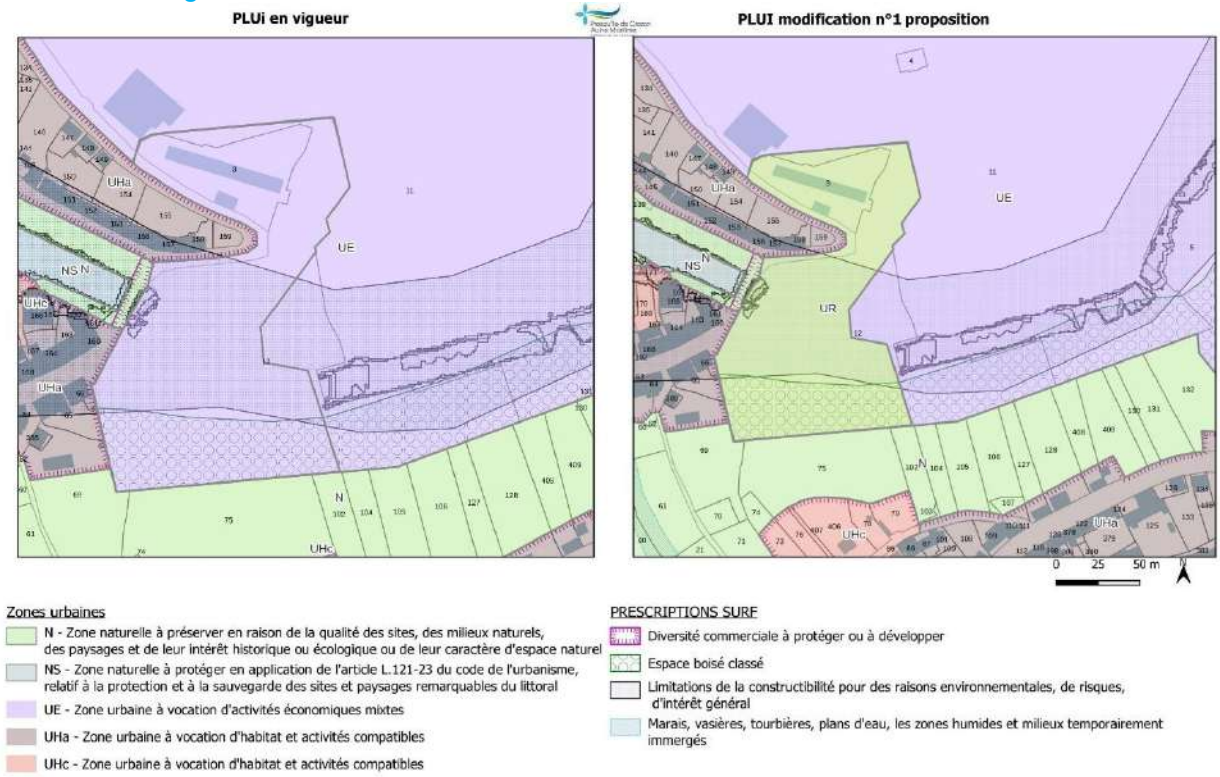
**Aussi, afin de tenir compte des spécificités de la friche de la Poudrerie, il est proposé de créer un zonage et un règlement spécifique de type « UR » correspondant à une zone urbaine mixte de renouvellement urbain. Il s'agit d'un périmètre de projet de renouvellement urbain dans lequel une mixité des fonctions urbaines sera recherchée au travers de formes urbaines diversifiées, d'activités économiques innovantes, d'espaces publics structurants et d'équipements d'intérêt collectif en capacité de contribuer à la redynamisation de la centralité de Pont-de-Buis.**

**Cet affichage clair traduit une volonté partagée de l'ensemble des acteurs (commune, CCPCAM, EPF…) d'intervenir sur un espace complexe et contraint mais présentant des potentialités remarquables.**

Cette logique doit permettre de mieux s'adapter aux enjeux du renouvellement urbain et à ses réalités (opération plus complexe, coûteuse et longue) en intégrant des diverses contraintes et aléas.

Aussi, les dispositions règlementaires inscrites dans le règlement écrit seront volontairement larges en termes de vocation car il s'agit d'un secteur en mutation où l'ensemble des fonctions urbaines compatibles avec l'habitat pourront être envisagées et ce dans le respect des contraintes connues sur le site.

**Evolutions envisagées**



## vii. Commune de Roscanvel

### C10 - Prise en compte du jugement du tribunal administratif de Rennes portant sur le secteur de Quélern

**Caractéristiques :**

- ➔ zones :
  - UHd : zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
  - UEm : zone urbanisée destinée à recevoir les installations, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement du service public militaire affecté à la Défense Nationale.
- ➔ Surface concernée : environ 25 hectares

**Propositions :**

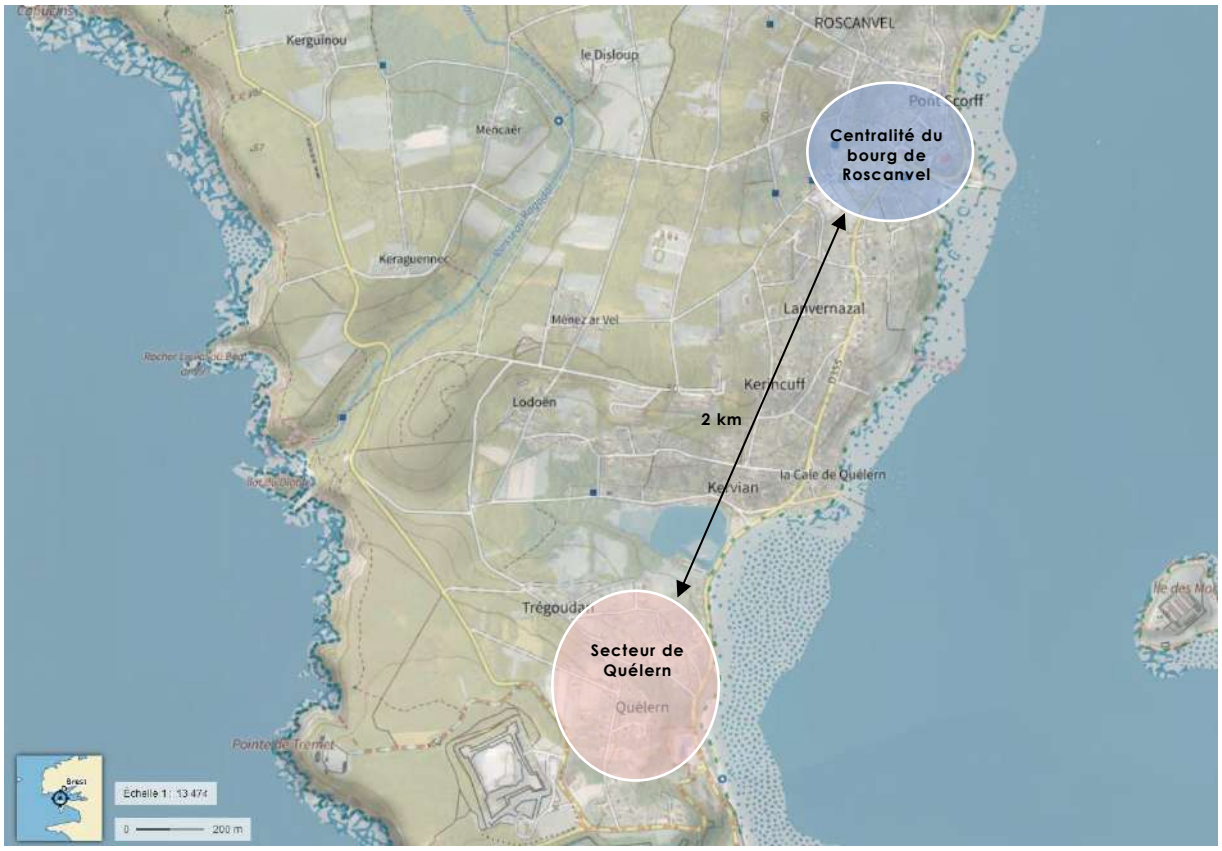
- ➔ Zone : UHt_i – zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles, à constructibilité limitée
- ➔ OAP sectorielles : à supprimer

**Exposé de l'objet de la modification**

- **Contexte géographique :**

Le quartier de Quélern s'inscrit au Sud du territoire communal de Roscanvel en lien direct avec la Baie de Roscanvel et l'entrée de la Presqu'île du même nom. Couvrant une superficie de près de 25 hectares, le secteur de Quélern est physiquement séparé de l'agglomération du bourg par l'étang de Kervian.

Ce secteur dont la desserte est assurée par la RD 355 se compose d'un tissu urbain pavillonnaire, de boisements et de diverses emprises militaires foncières et immobilières relevant du ministère de la Défense.




*Situation du secteur de Quélern vis-à-vis de l'agglomération du bourg – position de seuil*

- **Contexte de planification :**

Le PLUiH, conformément aux dispositions du SCoT du Pays de Brest a identifié 9 villages dits « *densifiables* » sur le territoire de la CCPCAM.

Ces villages correspondent :

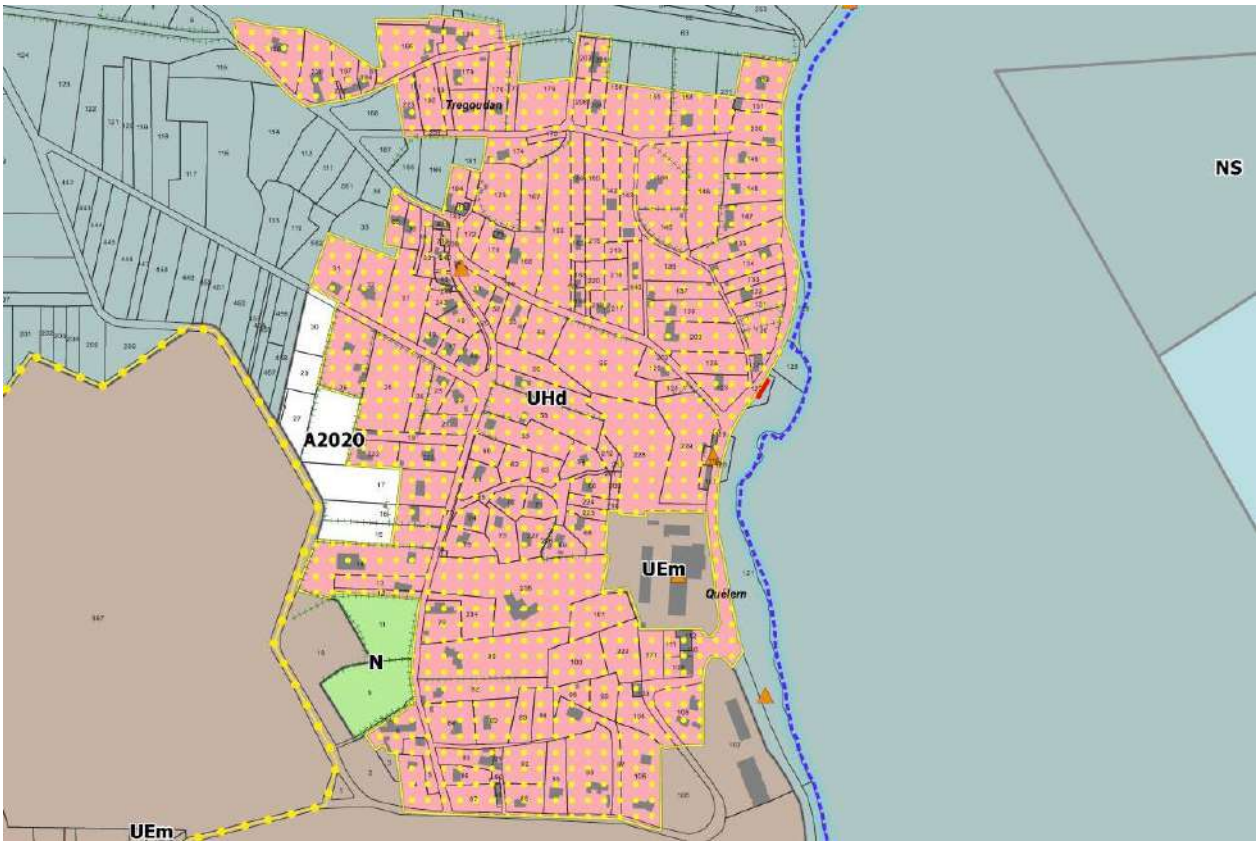
- aux secteurs d'au moins 40 constructions densément groupées, structurées autour de voies publiques ;
- aux secteurs comprenant au moins 80 constructions groupées, implantées sans interruption dans le foncier bâti et présentant un potentiel constructible inférieur à l'existant.

Dans une logique de gestion économe de l'espace, le SCoT du Pays Brest limite le nombre de villages ayant la capacité de s'étendre. **Le village de Quélern est quant à lui qualifié de village densifiable ayant vocation à accueillir des opérations de densification au sein de la zone urbanisée.**

De ce fait, le secteur de Quélern a été classé au PLUiH en zone UHd (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles) pour une superficie de 24 hectares et UEm (zone urbanisée destinée à recevoir les installations, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement du service public militaire affecté à la Défense Nationale) pour une superficie de 1 hectare.

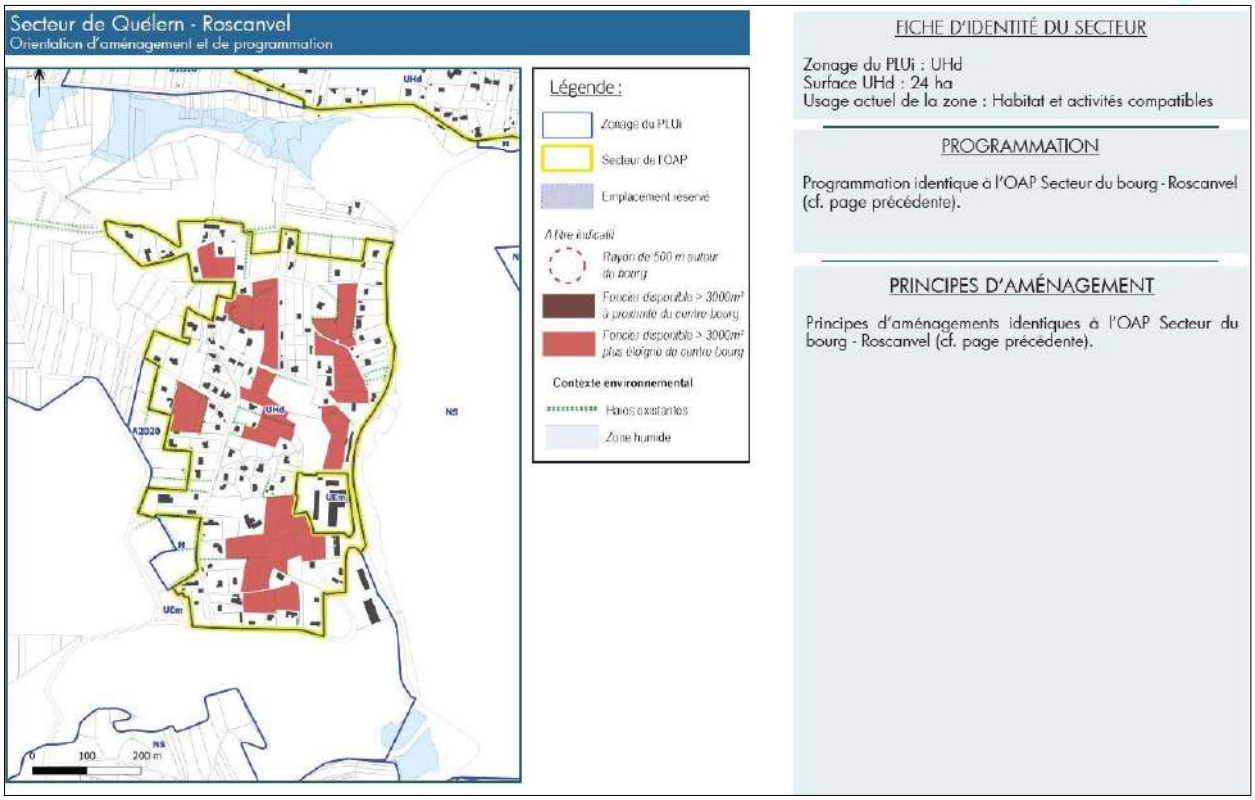
Ce secteur de Quélern est limité :

- Au Sud par une zone UEm ;
- A l'Est, au Nord et à l'Ouest par une zone NS (zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral).




*Extrait du règlement graphique du PLUiH en vigueur – Secteur de Quélern*

Ce secteur de Quélern fait également l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle spécifique édictant des principes d'aménagement supplémentaires.




*OAP sectorielle spécifique de Quélern*

- **Contexte administratif :**

Par décision en date du 14 février 2022, le Tribunal administratif de Rennes a considéré que le secteur de Quélern se caractérisait par une urbanisation diffuse, où le nombre et la densité des constructions n'étaient pas assez significatifs pour permettre une qualification d'agglomération ou de village. Par la suite, toute nouvelle construction dans ce secteur constituerait une extension d'urbanisation, faute d'être réalisée en continuité avec un village ou une agglomération existante.

Ainsi, le Tribunal administratif de Rennes a validé la délivrance d'un certificat d'urbanisme négatif dans ce secteur en ce qu'il s'apparente à un espace d'urbanisation diffuse.

La préfecture du Finistère a adressé un courrier au Président de la CCPCAM en date du 19 mai 2020 l'incitant à engager une procédure de modification du PLUiH en tant qu'elle classe le secteur de Quélern en zone UHd sur la commune de Roscanvel.

**Par la présente modification du PLUiH, il s'agit ainsi de prendre acte de la décision du Tribunal administratif de Rennes en faisant évoluer le zonage du secteur de Quélern.**

- **Exposé des motifs :**

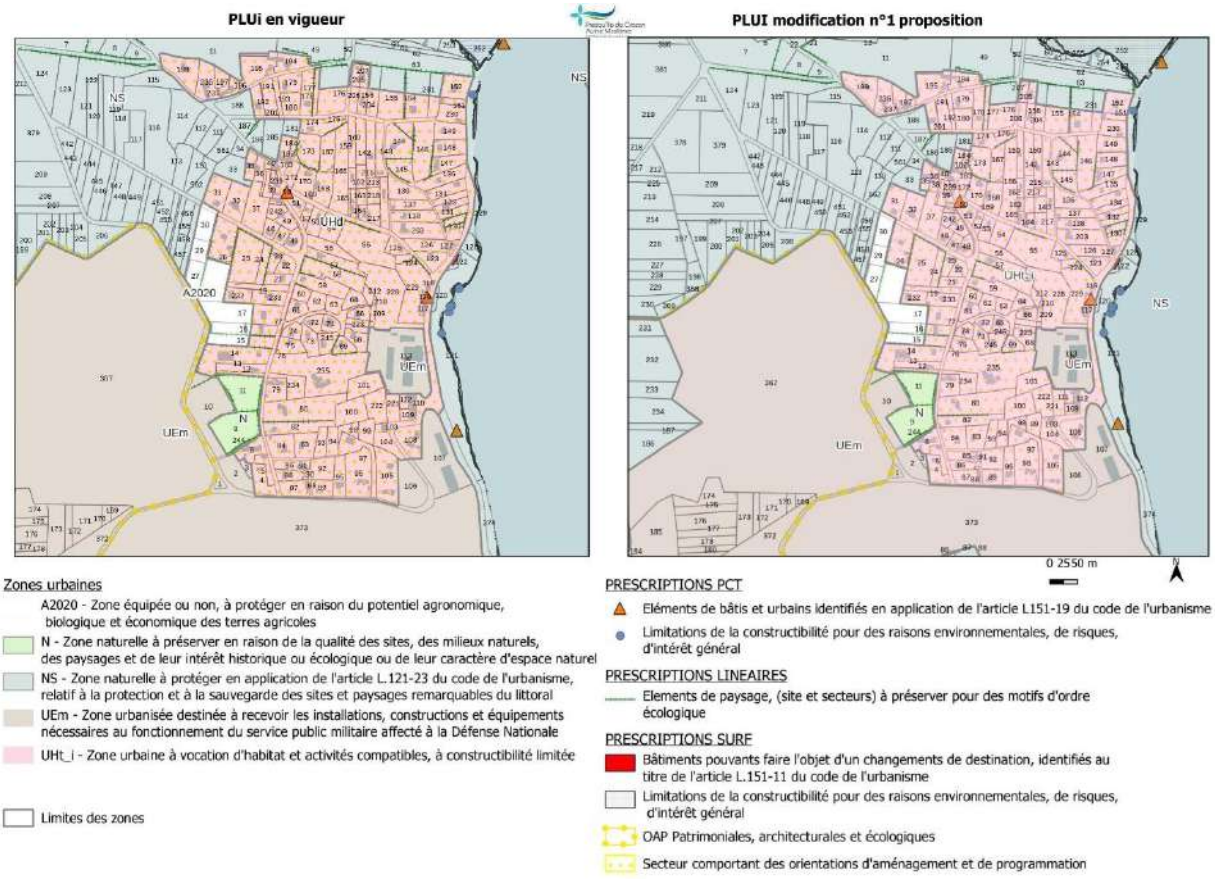
Le secteur de Quélern ne peut plus bénéficier d'un zonage constructible puisque le juge a considéré qu'il ne pouvait être qualifié de village. Puisque ce secteur doit désormais être considéré comme un espace d'urbanisation diffuse, seuls peuvent être autorisés les agrandissements des constructions existantes en application de la loi Littoral.

De ce fait, un zonage UHt-i est proposé en lieu et place de la zone UHd initialement définie.

Le secteur UHt_i, dont la vocation dominante est l'habitat, délimite les espaces bâtis correspondant majoritairement à l'habitat individuelle et activités compatibles, pour lesquelles la constructibilité est limitée.

Il s'agit d'un espace urbanisé au titre de l'article R.151-18 du code de l'urbanisme mais ne répondant pas aux critères d'identification des agglomérations et villages en vertu du jugement du Tribunal administratif de Rennes du 14 février 2020.

## Evolutions envisagées



## viii. Commune de Telgruc-sur-Mer

### C11 - Changement d'affectation d'un zonage US vers un zonage UHd aux abords de la mairie et du cimetière

**Caractéristiques :**

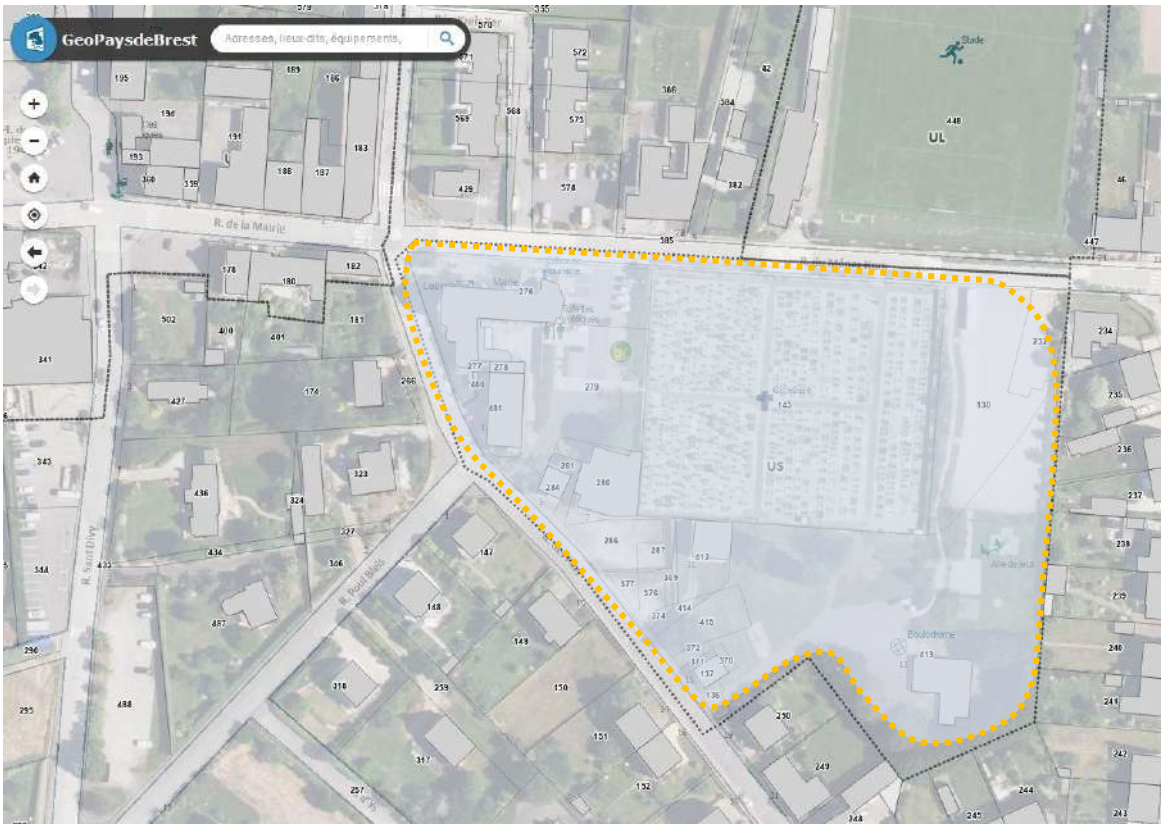
- ➔ Zonage : US – Zone urbaine à vocation de service et d'équipements d'intérêt collectif
- ➔ Surface concernée : environ 20 255 m²

**Propositions :**

- ➔ UHd – zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

**Exposé de l'objet de la modification**

La commune de Telgruc-sur-Mer a initié un projet concerté pour le renforcement de l'attractivité de son centre-bourg. Après la phase de diagnostic partagé et de définition de la stratégie, la dernière phase de détermination des actions a souligné la nécessité de réinvestir certaines emprises publiques de manière à favoriser une diversité des fonctions urbaines au sein de la centralité.




*Carte de localisation de l'îlot de la mairie-cimetière – source : GéoPaysdeBrest*

Aussi, l'îlot de la mairie-cimetière a été identifié comme un site mutable stratégique dans la perspective d'une redynamisation de la centralité du bourg de Telgruc-sur-Mer.

En effet, cet îlot est limité :

- au Nord par la rue du Menez-Hom, axe routier structurant de desserte du centre-bourg ;
- à l'Ouest par la rue des Pins,
- au Sud et à l'Est par un tissu urbain pavillonnaire de densité moyenne.

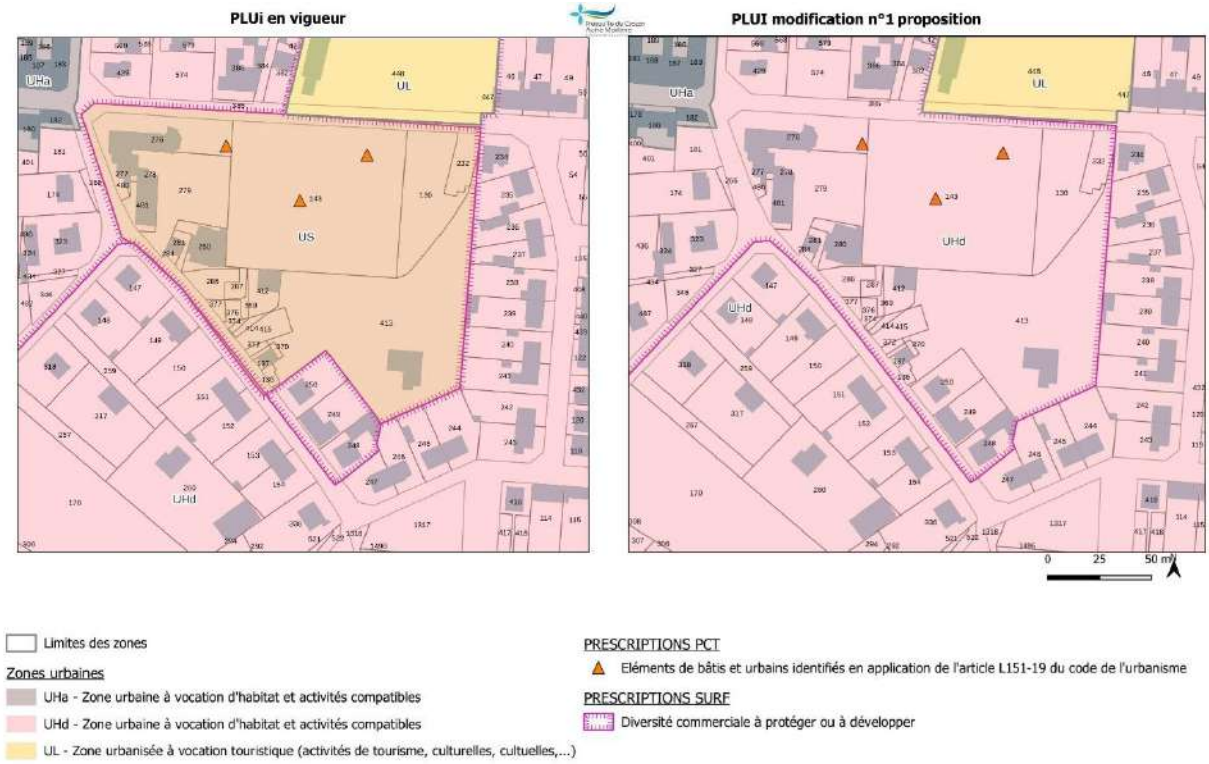
Cette vaste emprise de près de 2 hectares est marquée par la présence d'équipements d'intérêt collectif (mairie, la Poste, office de tourisme, le cimetière), d'équipements de loisirs (le boulodrome, une aire de jeux) et de bâtiments d'activités inoccupés.

L'ensemble de la zone est classée en US au PLUiH. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation de service public et d'équipements d'intérêt collectif.

En lien avec l'étude d'aménagement en cours, il est proposé de changer l'affectation de cette zone US et de la raccrocher à la zone UHd, c'est-à-dire en zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat.

Cette évolution vise ainsi à promouvoir une diversité des fonctions urbaines sur ce site en autorisant notamment de l'habitat, des activités économiques et des équipements d'intérêt collectif.

**Evolutions envisagées**



## C12 - Délimitation d'un zonage spécifique dédié à la préservation du commerce de proximité en centralité

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonages : UHa et UHb – zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles - de
- ➔ Surface concernée : 3 500 m²

**Propositions :**

- ➔ Délimitation d'un zonage UEcp : zone urbaine à vocation d'activités commerciales de proximité avec possibilités d'habitat sous conditions

**Exposé de l'objet de la modification**

Le bourg de Telgruc-sur-Mer représente à l'échelle de l'armature urbaine du PLUiH une centralité dotée d'équipements, de services et de commerces de proximité associées à des activités touristiques (campings, hébergements…).

La commune de Telgruc-sur-Mer a initié en 2022 un projet concerté pour le renforcement de l'attractivité du centre-bourg. Dans le cadre du diagnostic, une analyse a été menée sur l'activité commerciale. Elle relève que cette activité commerciale se concentre dans un périmètre restreint couvrant le cœur le bourg et s'articulant autour de trois sites fréquentés : la superette, la boulangerie et la pharmacie.

La commune de Telgruc-sur-Mer entend préserver la vitalité commerciale dans le centralité formée par la place du 3 septembre 1944 et les rues qui y convergent.

Dans cette perspective, elle souhaite mettre en œuvre les conditions d'un maintien et d'un développement de la superette au cœur de bourg.

La superette est située à l'entrée de la rue Saint Divy, à proximité immédiate de la place centrale du bourg.

L'emprise de la superette comprend un bâtiment accueillant l'espace de vente et la réserve ainsi que du stationnement sur une emprise totale de 2 125 m².

*Extrait du centre bourg de Telgruc-sur-Mer - Source : GéoPaysdeBrest*

Cette emprise foncière qui comprend les parcelles AB 341, AB 343 et AB 344 s'inscrit à l'interface entre deux zonages : UHa (zone urbaine à vocation d'habitat – dense) pour la parcelle bâtie et UHd (zone urbaine à vocation d'habitat – habitat individuel pavillonnaire).

Le propriétaire de la superette souhaite conserver son activités dans la centralité tout en étendant son espace de vente. Les possibilités d'extension étant limitées, il convient de ménager des emprises foncières en vue de favoriser ce développement.

L'opportunité de définir un zonage spécifique visant à préserver et développer ce commerce de proximité au sein de la centralité apparait ainsi nécessaire.

Il est ainsi proposé de délimiter un zonage UEcp (zone urbaine à vocation d'activités commerciales de proximité) sur une emprise d'environ 3 371 m².

Compte tenu de ce positionnement en cœur de bourg et dans la perspective d'une mixité des fonctions urbaines, il s'agira également de favoriser l'implantation de commerces en rez-de-chaussée et du logement à l'étage en cas de réalisation d'une opération d'ensemble.

Cette opportunité s'inscrit en cohérence avec les dispositions de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme qui permet au règlement de préciser l'affectation des sols selon les usages principaux pouvant en être faits ou la nature des activités pouvant y être excercées.

Les dispositions règlementaires relatives à cette zone UEcp autoriseront :

- Le commerce et activités de services en rez-de-chaussée ;
- Sous conditions, la réalisation de logements uniquement à l'étage.

**Evolutions envisagées**

## d. Suppressions et réductions de certaines zones à urbaniser classées en 2AU

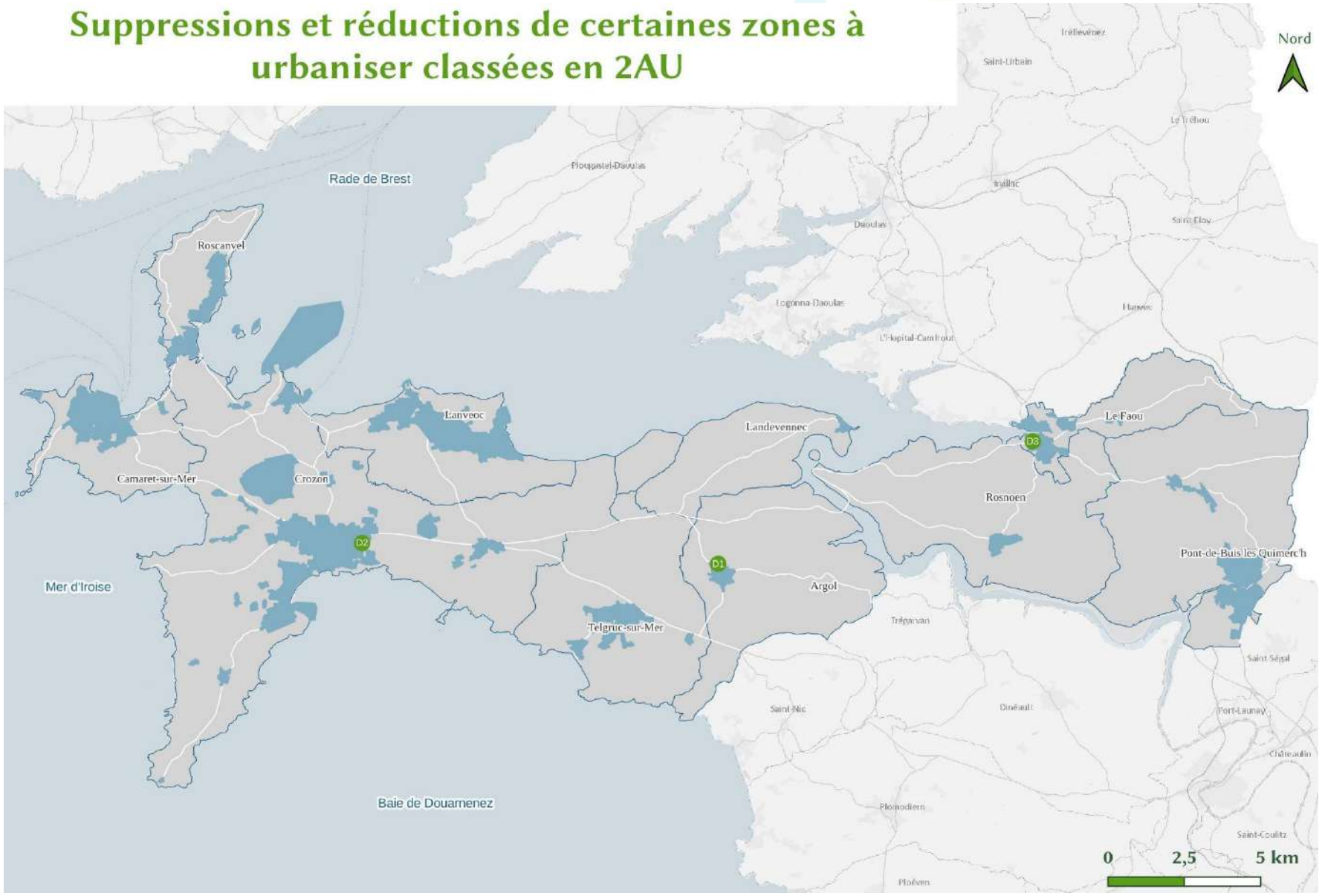
### i. Exposé des motifs

Dans le cadre de la présente modification du PLUiH, il est proposé, en accord avec les communes concernées de déclasser certaines zones à urbaniser délimitées en 2AU.

Ces évolutions consistant à restituer du foncier aux espaces agro-naturels s'inscrivent dans une logique de compensation au regard des surfaces ouvertes à l'urbanisation.

S'agissant des réductions de certaines zones à urbaniser classées en 2AU, il convient de se référer au paragraphe consacré aux ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU (Paragraphe a de la présente notice.

# Suppressions et réductions de certaines zones à urbaniser classées en 2AU



## ii. Commune d'Argol

### D1 - Déclassement de la zone 2AUH du Moulin d'Argol en zone N

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ Parcelles concernées : ZM 70,ZM 71 et AB 225
- ➔ Surface concernée : 0,47 hectare

**Propositions :**

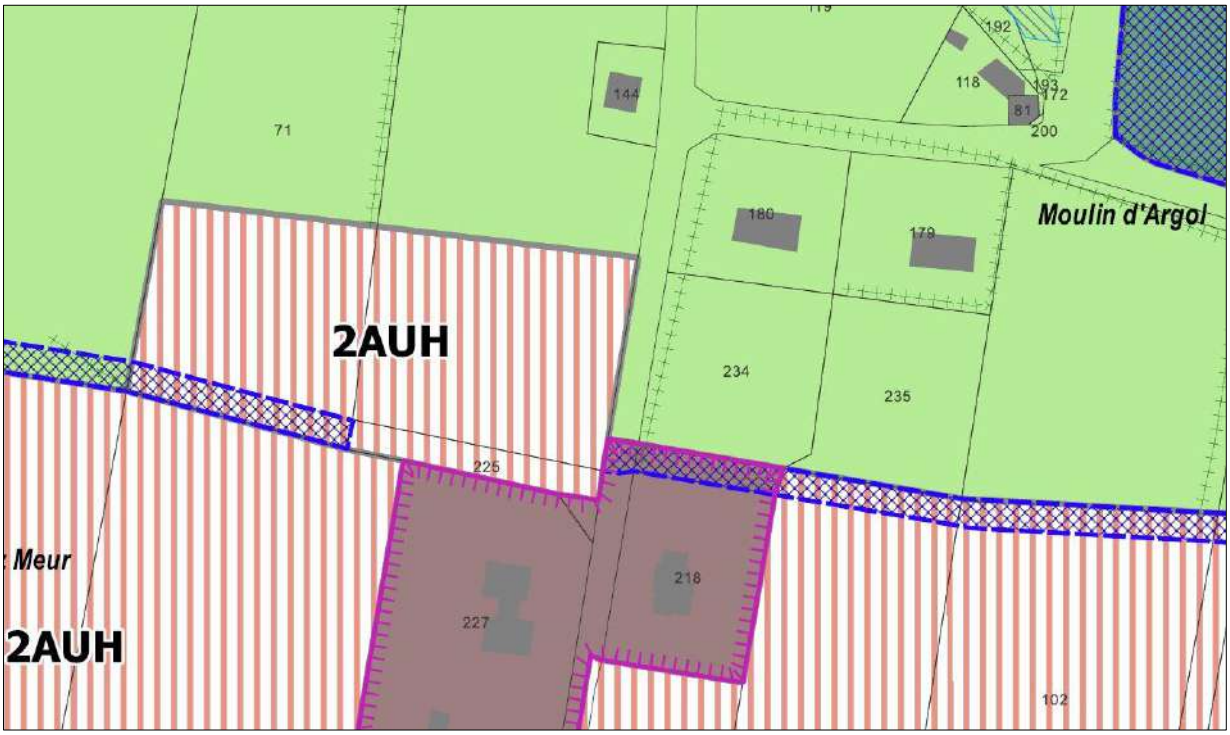
- ➔ Déclassement de la zone 2AUH au profit d'une zone N

**Exposé de l'objet de la modification**

Cette adaptation porte sur le reclassement de la zone 2AUH du Moulin d'Argol vers la zone N attenante.

Située au Nord de l'agglomération du bourg d'Argol, cette zone 2AUH est limitée :

- Au Nord et à l'Est par des espaces agro-naturels ;
- A l'Est par la voie desservant le moulin d'Argol ;
- Au Sud par un habitat pavillonnaire aéré et une zone 2AUH.




Extrait du PLUiH en vigueur

Cette zone, composée de parcelles agricoles délimitées par un talus et d'une amorce de voie s'inscrit à proximité des espaces naturels et de biodiversité de la vallée de l'Aber, continuité écologique majeure à l'échelle de la CCPCAM.

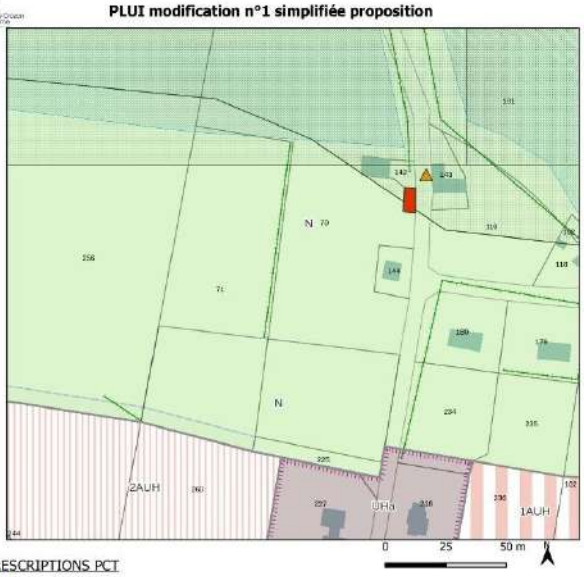
Pénétrant fortement au sein des espaces à dominante naturelle, cette zone 2AUH représente une excroissance peu judicieuse au regard de la sensibilité environnementale de ce secteur.

Aussi, afin de contenir l'étalement urbain en direction de la vallée et de limiter l'artificialisation des sols, il est proposé de reclasser cette zone 2AUH en la réintégrant dans la zone naturelle attenante.

## Evolutions envisagées

**PLUi en vigueur**

**PLUI modification n°1 simplifiée proposition**




Limites des zones

Zones urbaines

- 1AUH - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- 2AUH - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- UHa - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PRESCRIPTIONS PCT

- Eléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage, (site et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURF

- Bâtiments pouvants faire l'objet d'un changements de destination, identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Emplacement réservé
- Limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général
- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés

## iii. Commune de Crozon

### D2 - Déclassement des zones 2AUH et 2AUS, boulevard de Sligo en zones NL et N

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles – 2,23 hectares
- ➔ Zonage : 2AUS - zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif – 3,16 hectares
- ➔ Emplacement réservé n°20 – création d'un cimetière paysager sur une emprise de 13 410 m² au profit de la commune de Crozon.

**Propositions :**

- ➔ Déclassement des zones 2AUH et 2AUS en zone NL (zone naturelle à vocation touristique).
- ➔ Emplacement réservé n°20 – Création d'un parc public paysager et multifonctionnel sur une emprise de 13 410 m² au profit de la commune de Crozon

**Exposé de l'objet de la modification**

Situées en frange Sud-Est de l'agglomération de Crozon en extension de l'enveloppe urbaine existante, les zones 2AUH et 2AUS sont limitées :

- Au Nord et à l'Est par des espaces agro-naturels ;
- A l'Ouest par le Boulevard de Sligo et au-delà le tissu urbain dense du bourg ;
- Au Sud par un habitat pavillonnaire aéré bordant la route de Postolonnec.

Cette vaste zone couvrant près de 5,50 hectares se compose d'un parc arboré bordant le boulevard de Sligo, d'emprises en friches ainsi que de boisements associant des feuillus et des résineux.

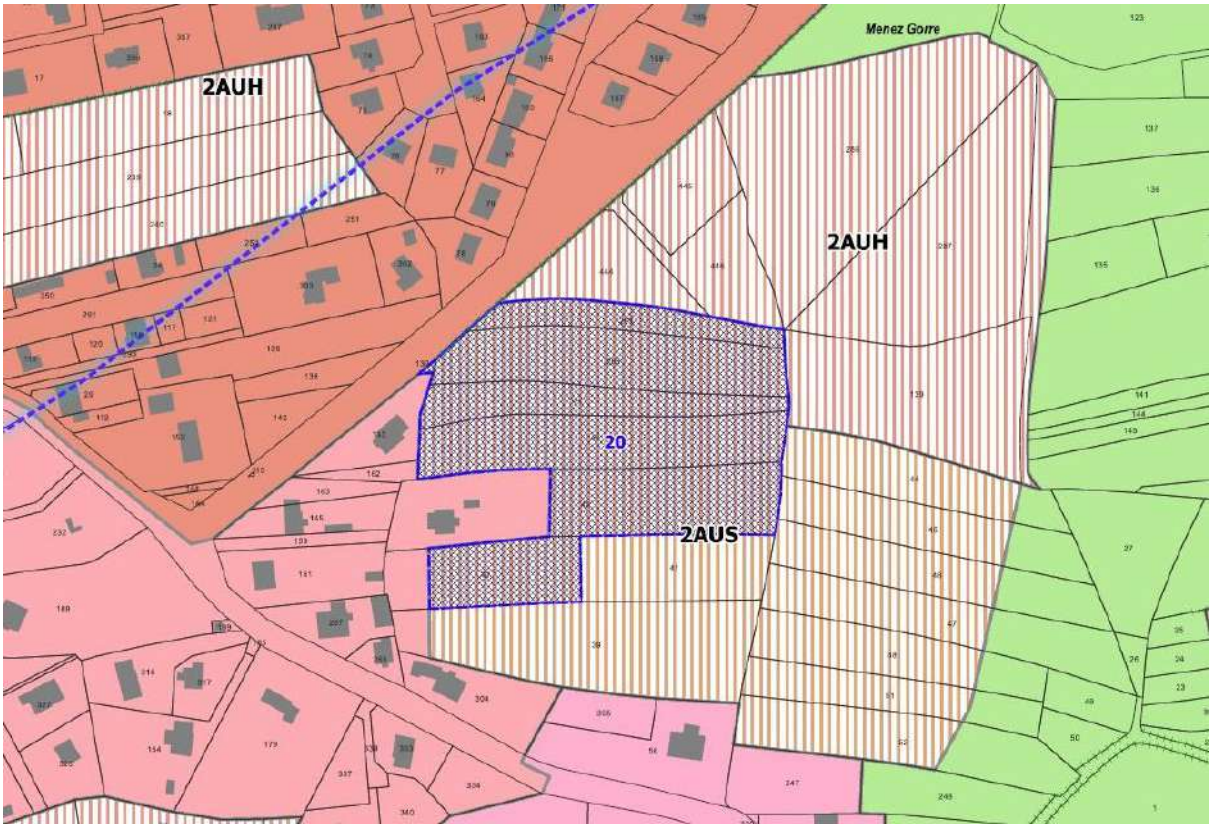
*Extrait du GéoPaysdeBrest – secteur du Boulevard de Sligo à Crozon*

La zone 2AUH, d'une superficie de 2,23 hectares est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle est bordée à l'Ouest par le boulevard de Sligo et un habitat pavillonnaire de densité moyenne (UHc), au Nord et à l'Est par un espace à dominante naturelle classé en N et au Sud par une réserve foncière destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics (2AUS).

La zone 2AUS d'une superficie de 3,20 hectares est destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle est bordée au Nord par la réserve foncière destinée à l'habitat, à l'Ouest et au Sud par une tissu urbain pavillonnaire tandis qu'elle jouxte à l'Est un vaste espace à dominante naturelle classée en N au PLUiH.

Ces secteurs sont localisés à proximité d'un réservoir de biodiversité identifié dans l'OAP thématique « Trame verte et bleue » du PLUiH.

L'emplacement réservé n°20 au profit de la commune de Crozon est reconduit en vue non pas d'accueillir un cimetière paysager mais un parc public paysager et multifonctionnel. Il couvre une superficie de 13 403 m² .




Extrait du PLUiH en vigueur

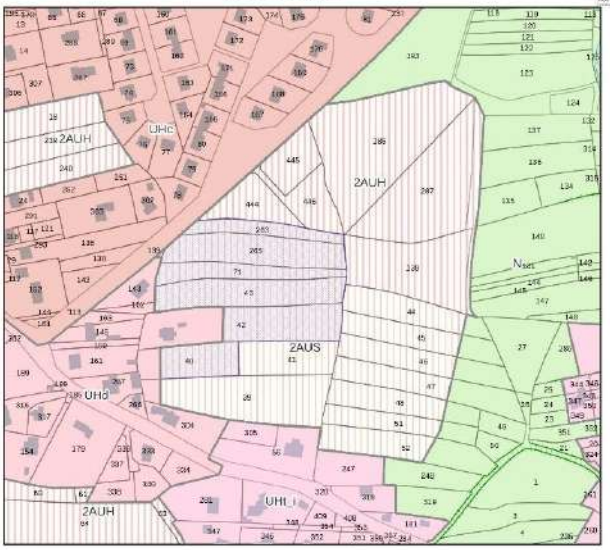
La commune de Crozon a lancé en 2022 une réflexion autour de la création d'un parc municipal aux abords du boulevard de Sligo. Cet espace ouvert à tous les publics, s'inscrit dans un contexte naturel et semi-naturel.

Compte tenu des nouvelles orientations d'aménagement exprimées par la municipalité de Crozon et en raison de la sensibilité environnementale de ces deux zones à urbaniser en excroissance de l'enveloppe urbaine, il est proposé de déclasser ces deux zones 2AUH et 2AUS au profit d'une zone NL, zone naturelle à vocation touristique de manière à permettre la réalisation d'un parc municipal.

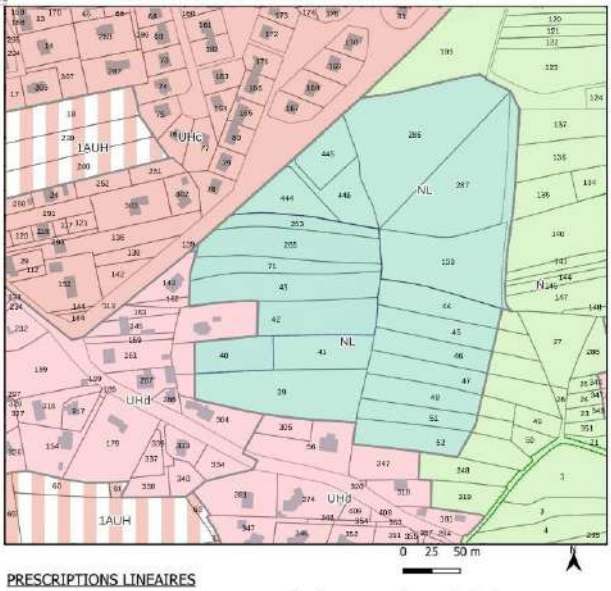
Cette évolution permet ainsi de reverser près de 5,50 hectares à la zone à dominante naturelle.

## Evolutions envisagées

**PLUi en vigueur**




**PLUI modification n°1 simplifiée proposition**




Limites des zones

Zones urbaines

- 1AUH - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- NL - Zone naturelle à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, cultuelles,...)
- UHb - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- US - Zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, hospitaliers, de santé, traitement des eaux usées, déchèteries, cimetières, sportifs,...)

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage, (site et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURF

- Emplacement réservé
- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés

## iv. Commune du Faou

### D3 - Déclassement d'une partie de la zone 2AUH de Gaorimic en zone A2020

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles – 0,88 hectare
- ➔ Prescriptions règlementaires : secteurs bâtis identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

**Propositions :**

- ➔ Déclassement d'une partie de la zone 2AUH au profit d'une zone A2020 (zone agricole à protéger)
- ➔ Maintien de la prescription règlementaire : secteurs bâtis identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

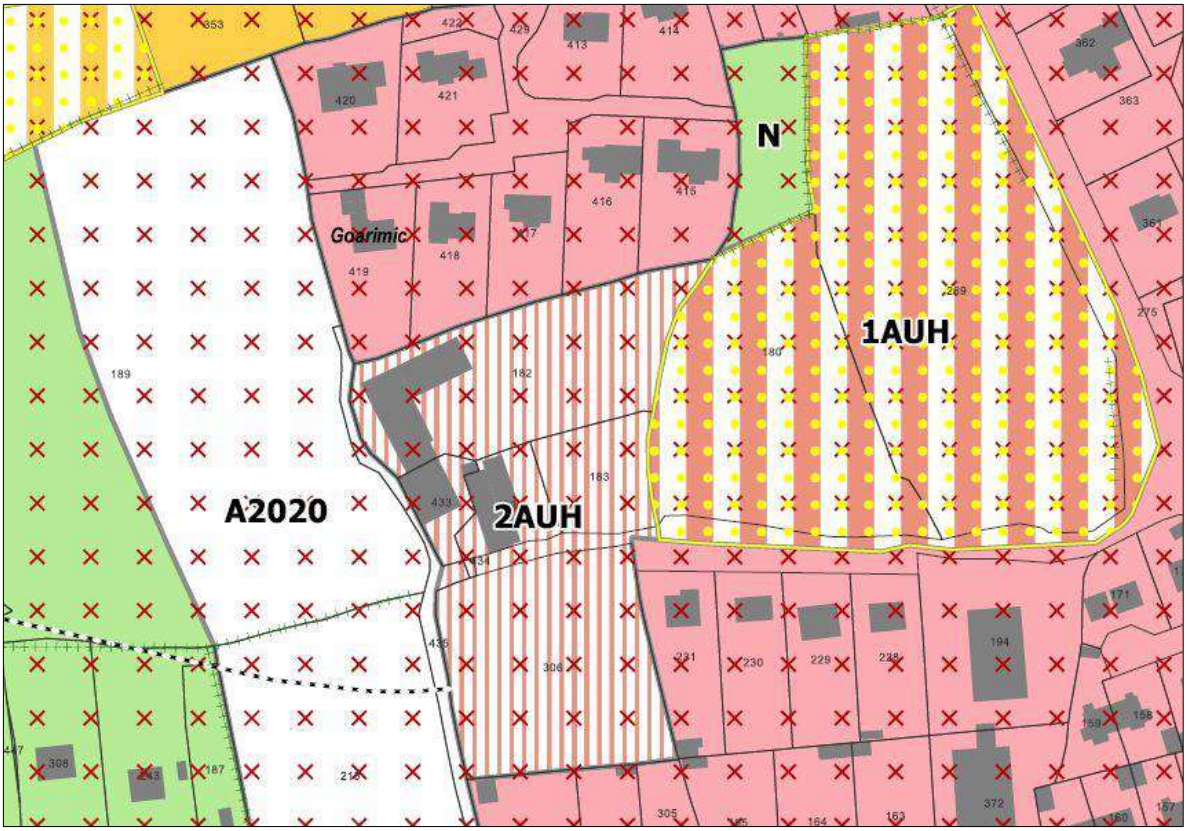
**Exposé de l'objet de la modification**

La zone 2AUH de Goarimic s'établit en frange Ouest de l'agglomération du bourg du Faou en extension de l'enveloppe urbanisée dans un contexte agricole dominant (présence notamment de vergers en exploitation).

Couvrant une superficie de 0,88 hectare, cette zone est occupée par un ensemble bâti d'origine agricole, des espaces d'agrément avec un maillage bocager dense ainsi que par un verger.

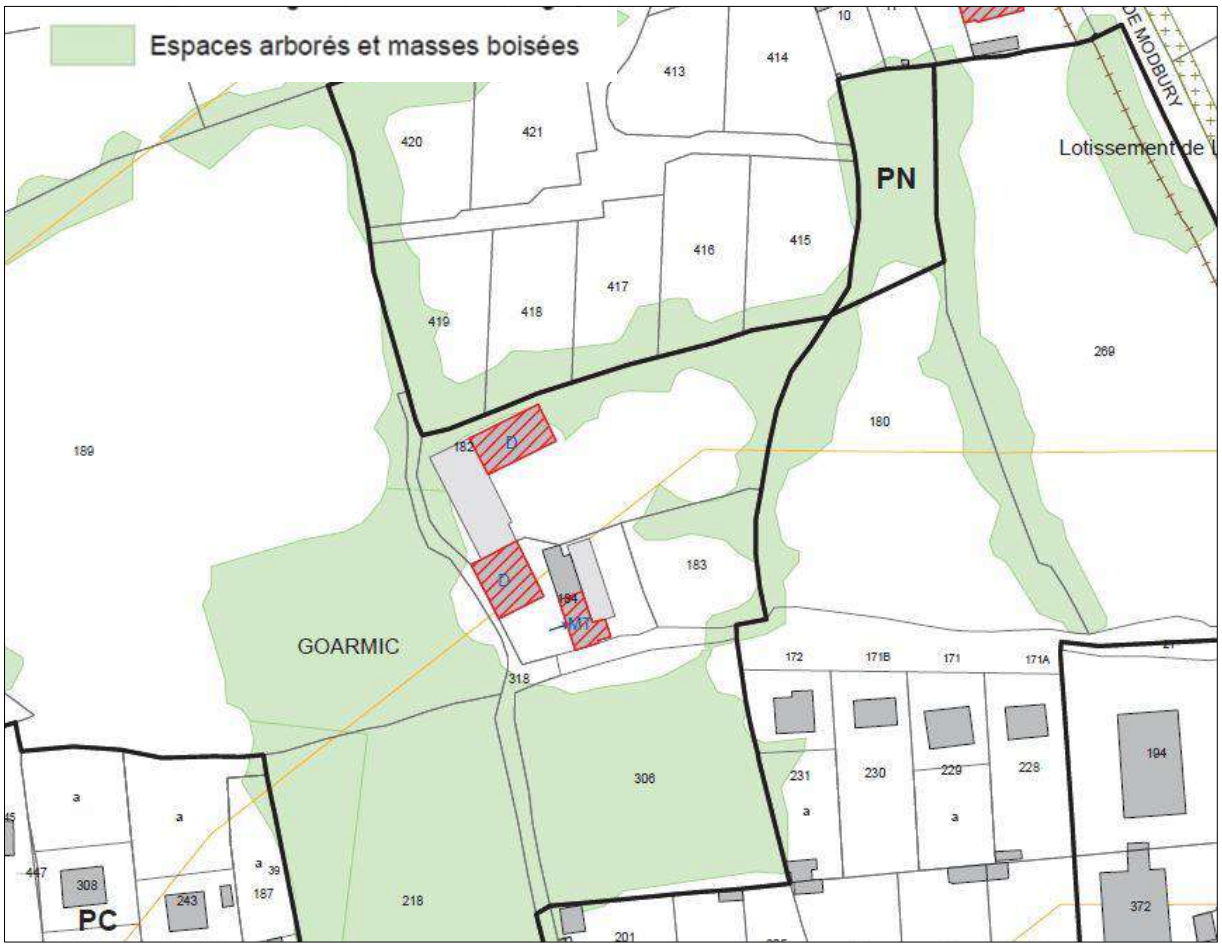
Elle est limitée :

- Au Nord par un lotissement d'habitation récent ;
- A l'Est par un terrain agricole identifié en zone 1AUH ;
- Au Sud par un habitat pavillonnaire linéaire bordant la route de Crozon ;
- A l'Ouest par des parcelles agricoles constituées de vergers.




Extrait du PLUiH en vigueur

Au niveau du SPR (Site patrimonial remarquable) du Faou approuvé en janvier 2020, cette zone est située dans un secteur identifié en PN. Il s'agit d'un secteur rural et naturel.
Elle est également en grande partie concernée par la trame « *espaces arborés et masses boisées* ». Le règlement du SPR précise que « *sont interdites, les constructions autres que celles liées à la sécurité et aux réseaux* ».



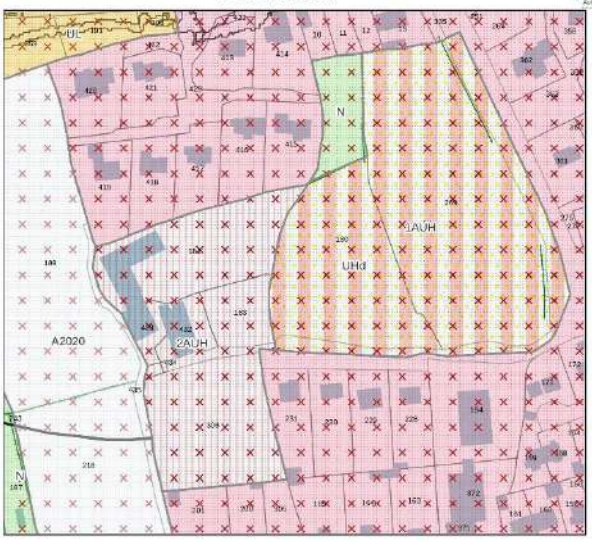

*Extrait du plan règlementaire du SPR du Faou actuellement en vigueur*

Compte tenu des dispositions règlementaires du SPR, il ressort qu'une partie de la zone 2AUH ne peut prétendre à une quelconque urbanisation (parcelle AE 306).
De ce fait, une partie de la zone 2AUH figurant au PLUiH s'inscrit en contradiction avec les prescriptions issues du SPR du Faou. Le SPR du Faou constituant une servitude d'utilité publique s'imposant au document d'urbanisme, il convient de régulariser la situation et de déclasser cette zone 2AUH.

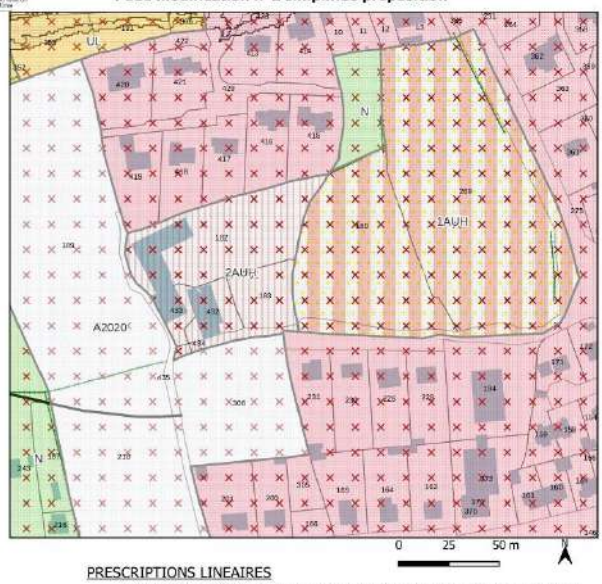
**En conséquence, il est proposé le déclassement de la parcelle AE 306 de la zone 2AUH au profit du zonage A 2020 voisin.**
**Les emprises bâties ainsi que les espaces d'agrément attenants sont maintenus en zone 2AUH en l'absence de projet d'aménagement.**

## Evolutions envisagées

**PLUi en vigueur**




**PLUI modification n°1 simplifiée proposition**




Limites des zones

Zones urbaines

- 1AUH - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- 1AUL - Zone urbanisée à court terme à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, cultuelles...)
- 2AUH - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UL - Zone urbanisée à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, cultuelles,...)

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage, (site et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique
- Règles d'implantation des constructions

PRESCRIPTIONS SURF

- Limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général
- Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

## v. Bilan foncier de la suppression ou de la réduction des zones 2AU

Le projet de modification prévoit la suppression et/ou la réduction d'emprises foncières actuellement classées en 2AU.

Il s'agit de compenser la consommation d'espaces agricoles et naturels induites par les ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU par la restitution aux espaces agricoles et naturels d'emprises significatives.

**Il ressort que près de 7,74 hectares sont restitués aux espaces agricoles et naturels.**

| commune | Intitulé de la zones | Type de déclassement | Proposition de classement dans le cadre la procédure | Surface concernée en ha |
|---|---|---|---|---|
| **Argol** | Zone 2AUH | Déclassement total | Zone naturelle (N) | 0,47 ha |
| **Camaret-sur-Mer** | Zone 2AUH de la rue Pierre Merrien | Déclassement partiel | Zone naturelle (N) | 0,31 ha |
| **Crozon** | Zones 2AUH du boulevard de Sliog | Déclassement total | Zone naturelle à vocation touristique (NL) | 2,23 ha |
| **Crozon** | Zone 2AUS du boulevard de Sligo | Déclassement total | Zone naturelle à vocation touristique (NL) | 3,16 ha |
| **Le Faou** | Zone 2AUH | Déclassement partiel | Zone agricole (A2020) | 0,34 ha |
| **Rosnoën** | Zone 2AUH de Goarem Roshuel | Déclassement partiel | Zone naturelle (N) | 1,23 ha |
| **Total** | - | - | - | **7,74 ha** |

## e. Ajouts, suppressions et modifications d'emplacements réservés

Dans le cadre de la présente modification du PLUiH, il est proposé, en accord avec les communes concernées de réinterroger la pertinence de certains emplacements réservés et d'en proposer d'autres.

L'emplacement réservé constitue une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par le PLUiH en vue d'une affectation prédéterminée.

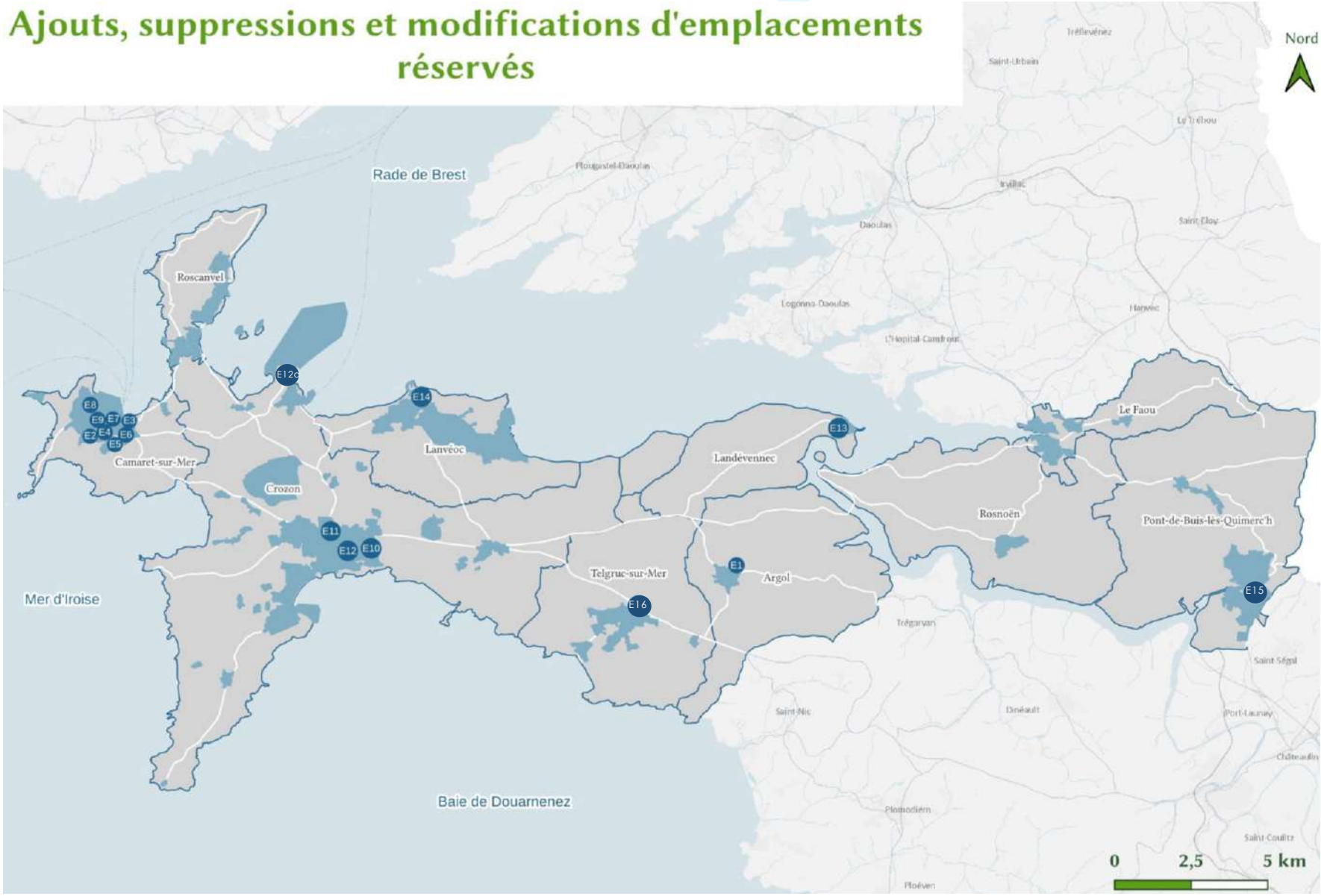
Il s'agit d'une servitude limitant les droits à construire, en contrepartie de laquelle, le propriétaire concerné bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant d'exiger de la collectivité publique bénéficiaire de la réserve qu'elle procède à l'acquisition de l'emprise concernée.

Le PLUiH de la CCPCAM comporte **106 emplacements réservés** majoritairement destinés à des voies et ouvrages publics.

Ces emplacements réservés sont régulièrement actualisés en raison :

- De la réalisation de l'opération ;
- De l'abandon de l'opération ;
- De l'émergence de nouveaux projets.

# Ajouts, suppressions et modifications d'emplacements réservés



# i. Commune d'Argol

## E1 - Suppression de l'emplacement réservé n°1 visant en la création d'une voie d'accès à la zone 2AUH

### Exposé de l'objet de la modification

L'emplacement réservé n°1 porte sur la création d'une voie d'accès à la zone 2AUH pour une contenance de 2 402 m² au profit de la commune d'Argol.

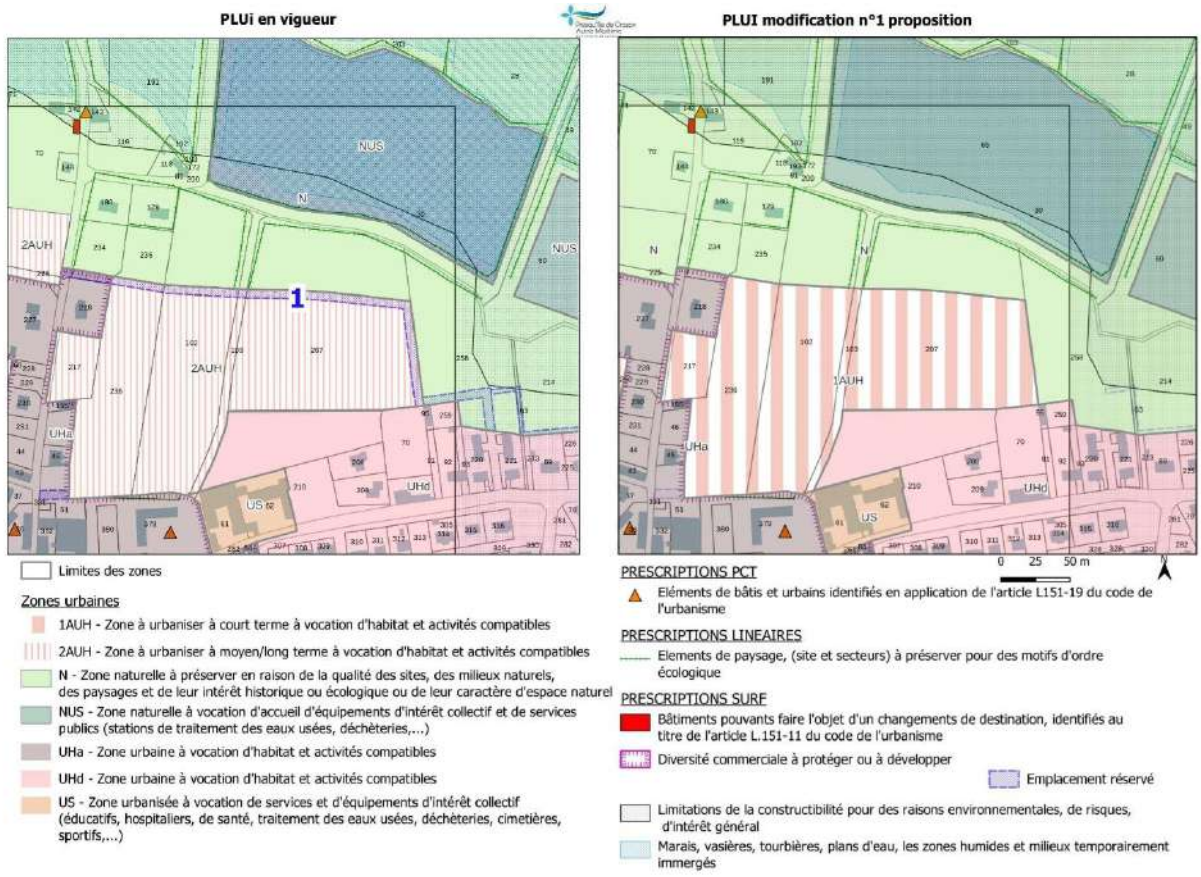
La commune d'Argol a récemment acquis une partie du foncier en vue de réaliser une opération d'habitat au sein de la zone 2AUH (dont l'ouverture à l'urbanisation est programmée dans la présente modification du PLUiH).

Le projet d'aménagement retenu par la commune d'Argol ne prévoit pas la création d'une voie de desserte périphérique de la zone 2AUH.

La commune envisage de manière préférentielle la réalisation d'un cheminement doux périphérique permettant ainsi d'assurer des connexions avec les quartiers voisins et de promouvoir une transition de qualité avec l'espace naturel de la vallée de l'Aber.

Aussi, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé n°1.

### Evolutions envisagées



# ii. Commune de Camaret-sur-Mer

## E2 - Suppression de l'emplacement réservé n°4 destiné à l'aménagement d'un accès dans le secteur de Guernevez

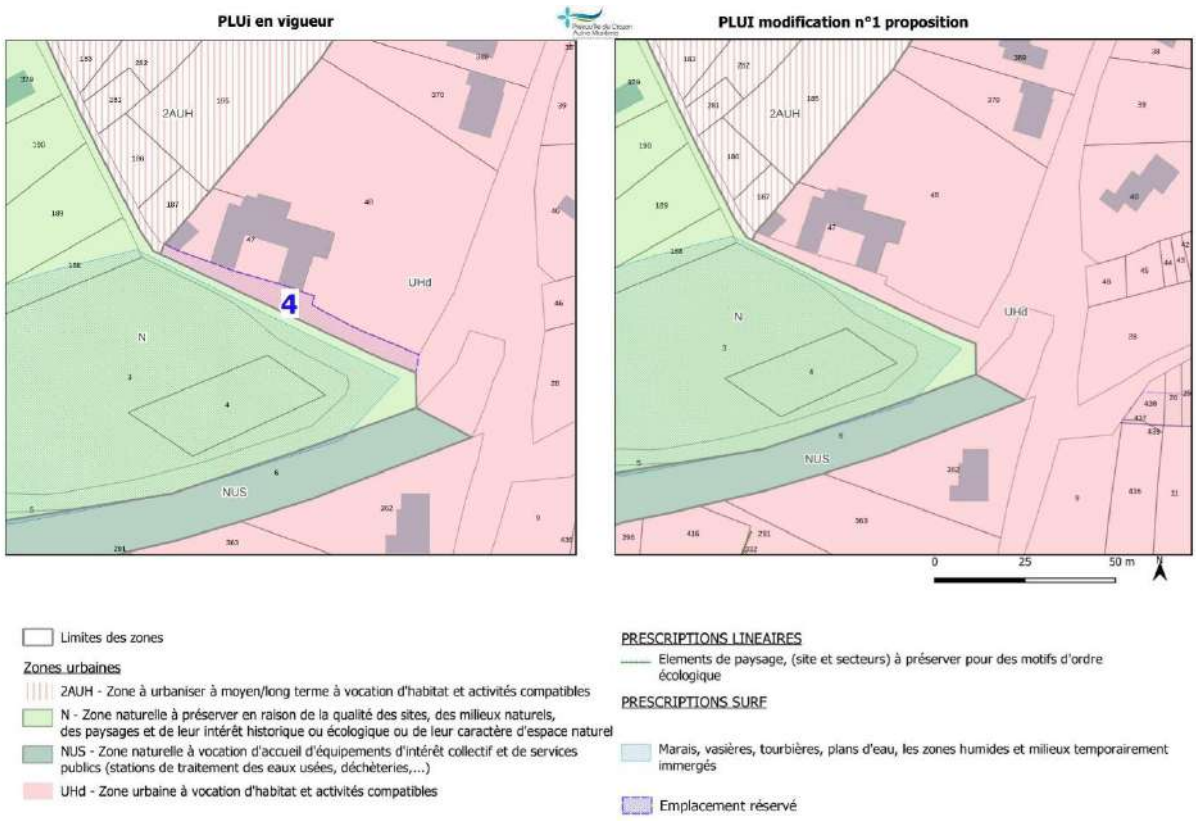
### Exposé de l'objet de la modification

L'emplacement réservé n°4 porte sur l'aménagement d'un accès dans le secteur de Guernevez sur une superficie de 291 m² au profit de la commune de Camaret-sur-Mer.

Cette emprise foncière étant publique, l'emplacement réservé n°4 n'a pas lieu d'être.

Aussi, il est proposé de le supprimer.

### Evolutions envisagées



## E3 - Suppression de l'emplacement réservé n°5 destiné à l'aménagement d'un accès dans le secteur de Kerhos

### Exposé de l'objet de la modification

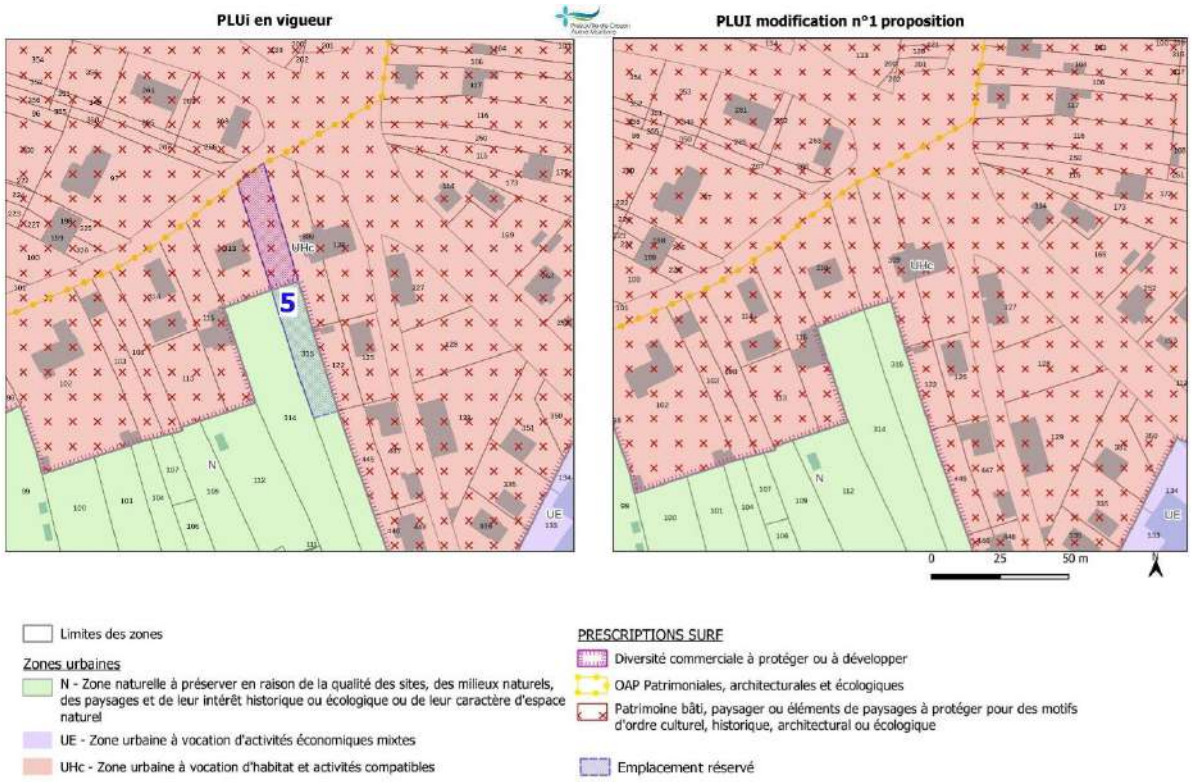
L'emplacement réservé n°5 porte sur l'aménagement d'un accès dans le secteur de Kerhos sur une superficie de 944 m² au profit de la commune de Camaret-sur-Mer.

Cet emplacement réservé occupe une partie significative de la parcelle AN315. Il s'inscrit à l'interface entre un zonage UHc (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles) et une zone N (zone naturelle).

Compte tenu des perspectives d'évolution en matière d'urbanisation de ce secteur au PLUiH, il s'avère que cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

Aussi, il est proposé de le supprimer ce qui pourrait permettre la densification du bâti sur une partie de cette parcelle AN 315.

### Evolutions envisagées



## E4 - Suppression de l'emplacement réservé n°6 destiné à l'élargissement de l'impasse Amiral Guépratte

### Exposé de l'objet de la modification

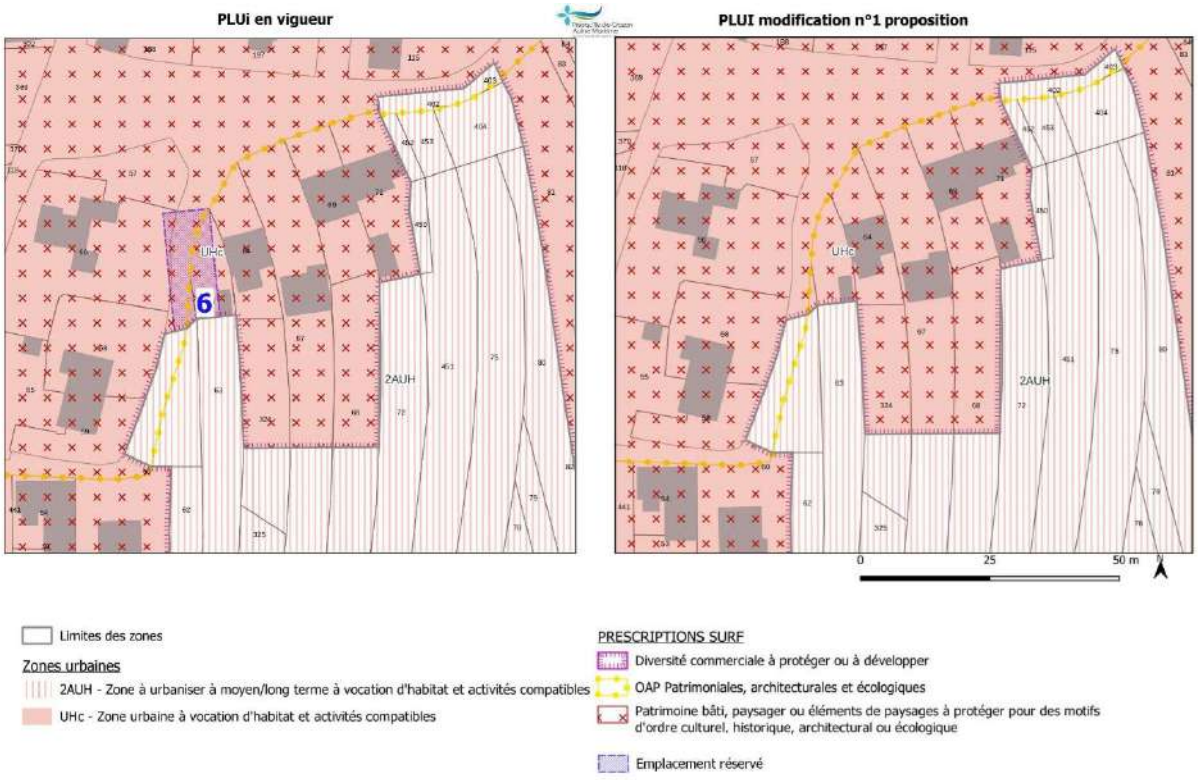
L'emplacement réservé n°6 porte sur l'élargissement de l'impasse Amiral Guépratte sur une emprise de 195 m² au profit de la commune de Camaret-sur-Mer.

Cet emplacement réservé occupe une partie significative de la parcelle AN63.

Compte tenu des nombreuses possibilités de desserte de la zone 2AUH de Kerhos, la commune considère que cet emplacement réservé n'a pas d'utilité.

Aussi, il est proposé de le supprimer.

### Evolutions envisagées



# E5 - Suppression de l'emplacement réservé n°7 destiné à l'aménagement d'un accès dans le secteur de Kerhos

## Exposé de l'objet de la modification

L'emplacement réservé n°7 porte sur l'aménagement d'un accès dans le secteur de Kerhos sur une superficie de 1365 m² au profit de la commune de Camaret-sur-Mer.

Cet emplacement réservé occupe une partie significative des parcelles AN86 et AN 87. Il s'inscrit à l'interface entre un zonage UHc (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles) et une zone N (zone naturelle).

Compte tenu des perspectives d'évolution en matière d'urbanisation de ce secteur au PLUiH, il s'avère que cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

Aussi, il est proposé de le supprimer ce qui pourrait permettre l'implantation d'une construction en densification du tissu urbain existant.

## Evolutions envisagées

# E6 - Suppression de l'emplacement réservé n°8 destiné à l'aménagement d'une voie d'accès

## Exposé de l'objet de la modification

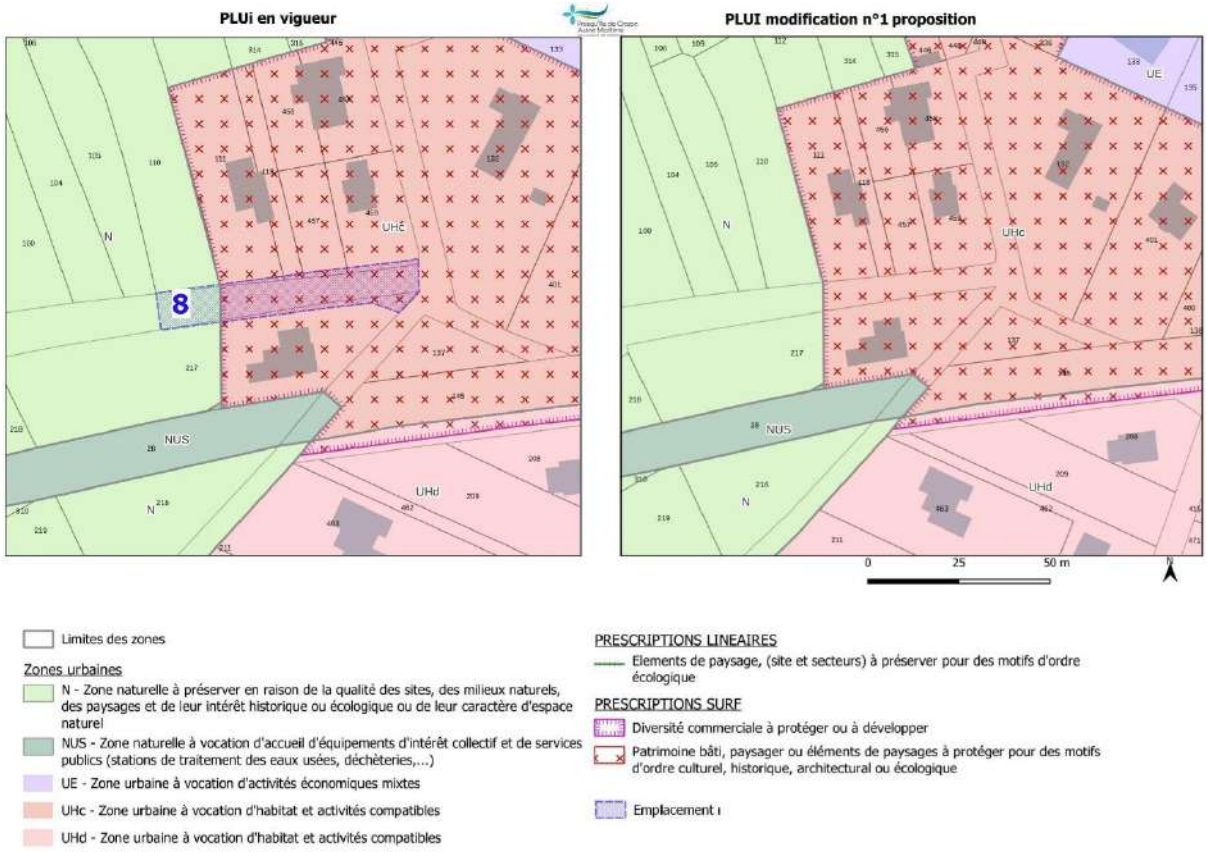
L'emplacement réservé n°8 porte sur l'aménagement d'une voie d'accès (largeur 8 m) dans le secteur de Kerhos sur une superficie de 581 m² au profit de la commune de Camaret-sur-Mer.

Cet emplacement réservé couvre en grande partie une emprise publique.

Compte tenu des perspectives d'évolution en matière d'urbanisation de ce secteur au PLUiH (classement en zone N), il s'avère que cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

Aussi, il est proposé de le supprimer.

## Evolutions envisagées



# E7 - Suppression de l'emplacement réservé n°16 destiné à l'aménagement d'une voie d'accès

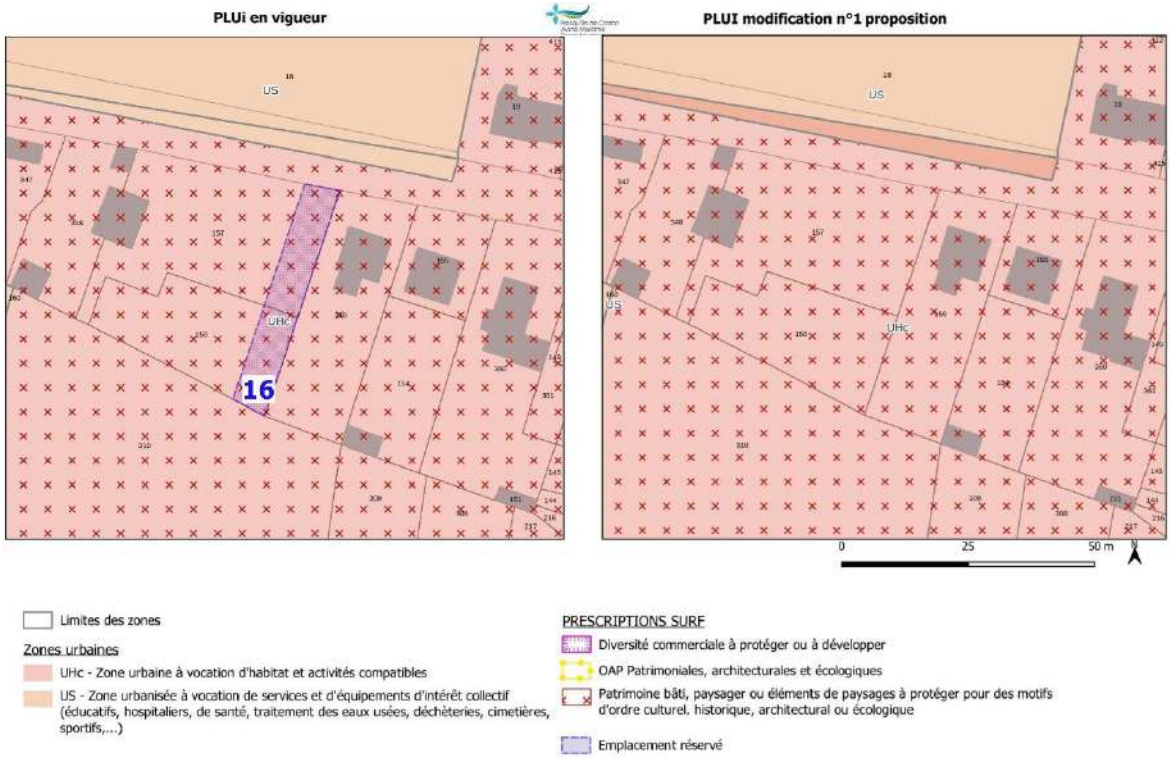
## Exposé de l'objet de la modification

L'emplacement réservé n°16 porte sur l'aménagement d'une voie d'accès (largeur 7 m) dans le secteur de cimetière sur une superficie de 321 m² au profit de la commune de Camaret-sur-Mer.

Cet emplacement réservé avait pour vocation d'assurer, depuis la rue du Chanoine Bossennec, une desserte des emprises foncières non bâties bordant le nouveau cimetière.

Compte tenu des orientations retenues dans le projet résidentiel porté par Finistère Habitat sur ces emprises, la commune estime que cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être et mérite par conséquent d'être supprimé.

## Evolutions envisagées



# E8 - Création d'un emplacement réservé pour l'élargissement de la rue Joseph Pennec

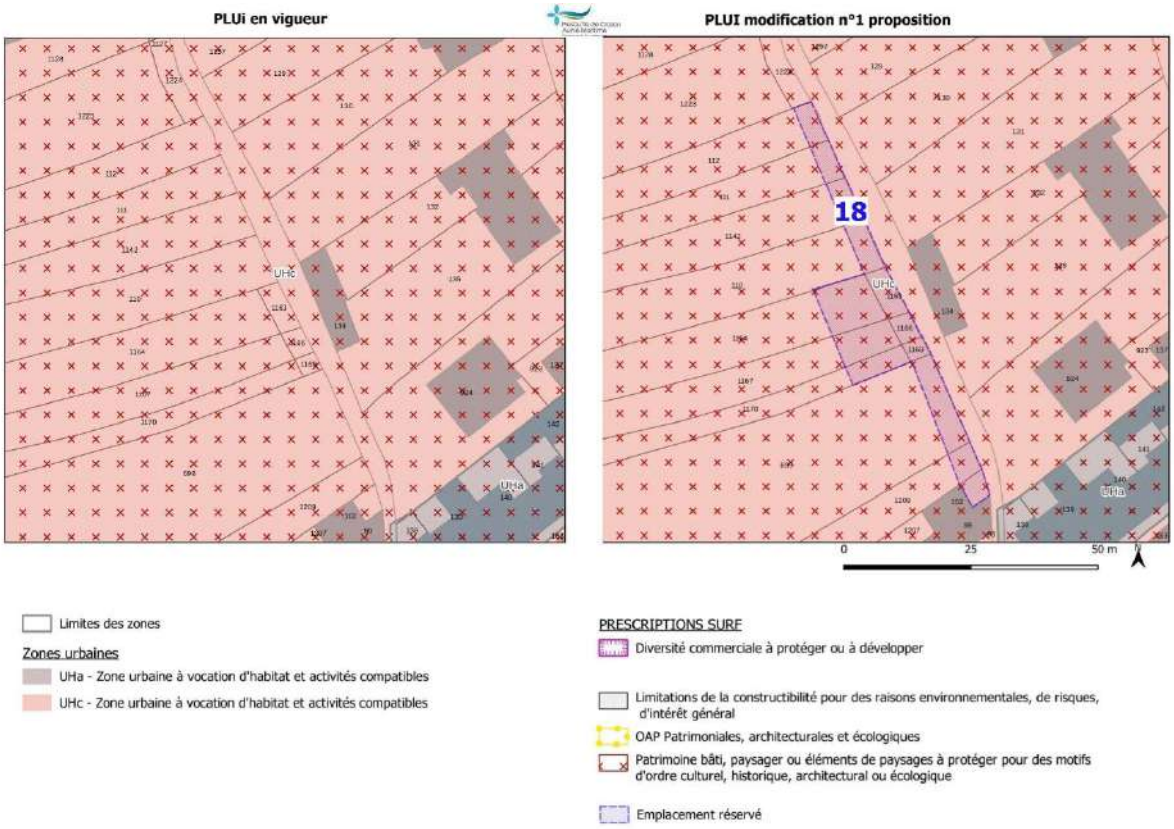
## Exposé de l'objet de la modification

Localisée en arrière du tissu urbain dense du port de Camaret-sur-Mer, la rue Joseph Pennec constitue une voie de desserte locale au gabarit relativement modeste. Plusieurs constructions ont été édifiées ces dernières années de part et d'autre de cette voie générant un accroissement de la circulation automobile à l'échelle du quartier.

La commune de Camaret-sur-Mer souhaite instaurer à son bénéfice, un emplacement réservé en vue de l'élargissement de la rue Joseph Pennec et la promotion des mobilités douces.

Cet emplacement réservé se déploie sur une emprise de 3 mètres de large sur l'intégralité de la voie.

## Evolutions envisagées



# E9 - Extension de l'emplacement réservé n°11 sur l'intégralité de la parcelle AL 336 – rue de la Gare

## Exposé de l'objet de la modification

L'emplacement réservé n°10 est destiné à la création d'un parking pour car sur une superficie de 1006 m² au profit de la commune de Camaret-sur-Mer.

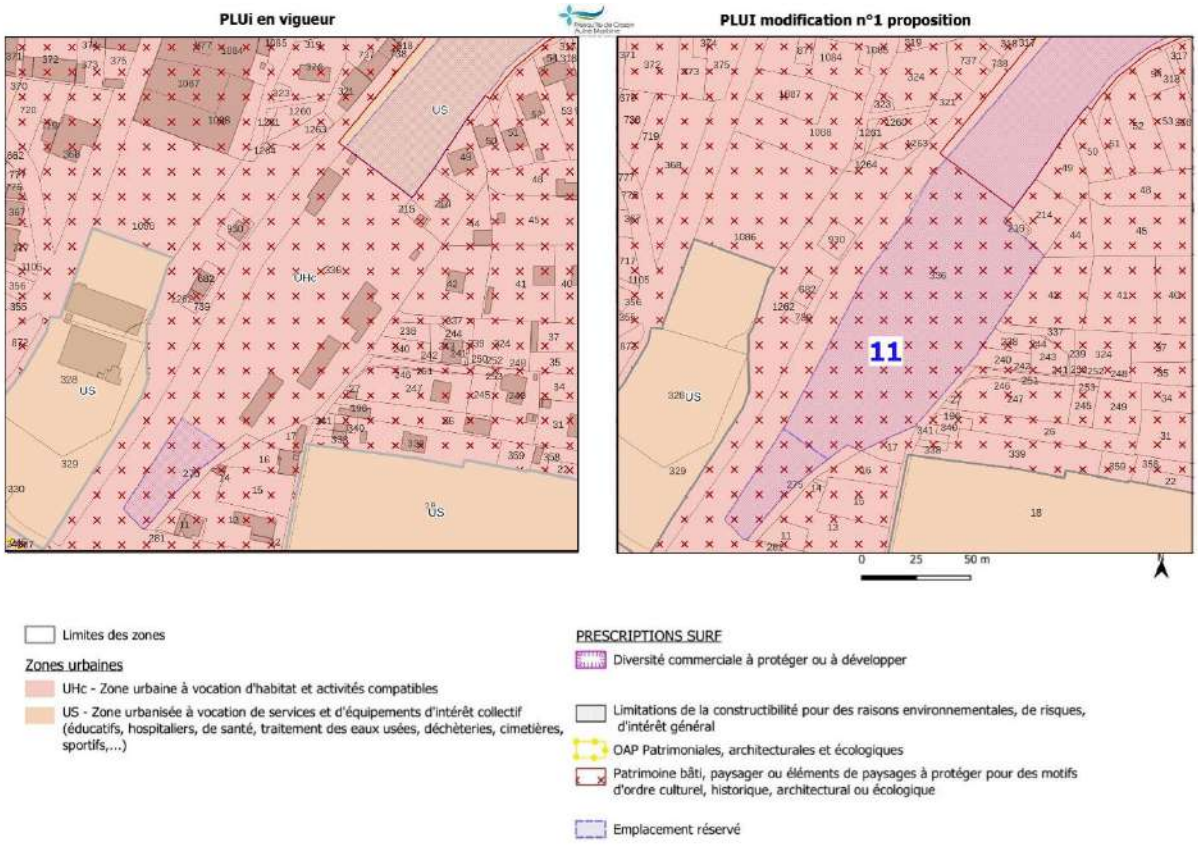
L'emplacement réservé n°11 est destiné à la création d'un parc de stationnement sur une superficie de 4330 m² au profit de la commune de Camaret-sur-Mer.

La parcelle AL 336 d'une contenance de 13 925 m² est actuellement occupée par le centre de vacances de la SNCF.

La commune de Camaret-sur-Mer a engagé une étude d'aménagement visant à réhabiliter le site au travers d'une mixité des fonctions urbaines : espaces publics, mobilités douces, emprises dédiées au stationnement, d'équipements d'intérêt collectif et logements publics.

Pour ces raisons, il convient d'étendre l'emplacement réservé n°11 sur l'intégralité de la parcelle AL 336 en permettant l'aménagement d'espaces publics, la création d'équipements d'intérêt collectif et des logements publics.

## Evolutions envisagées

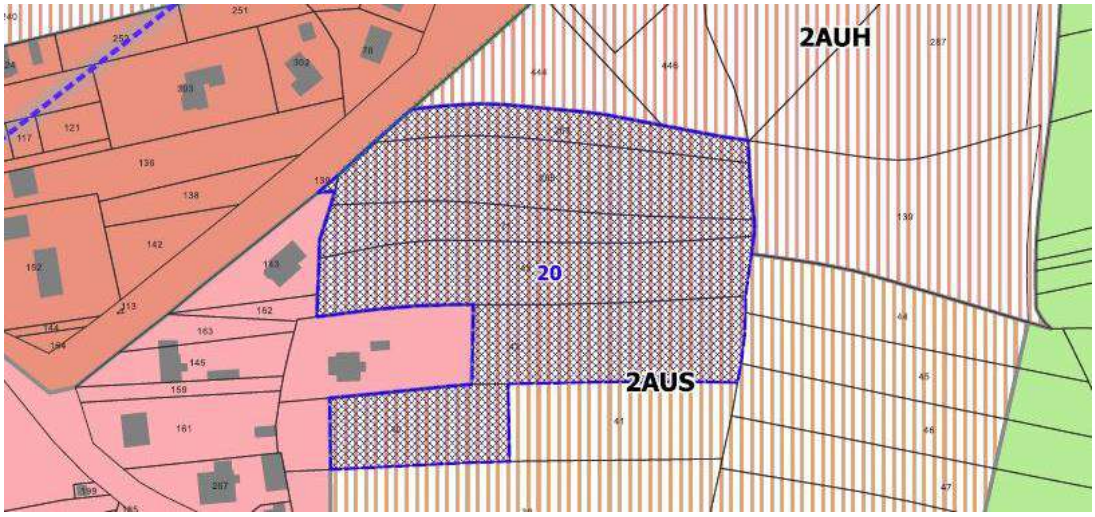


## iii. Commune de Crozon

### E10 - Définition d'un nouvel intitulé pour l'emplacement réservé n°20

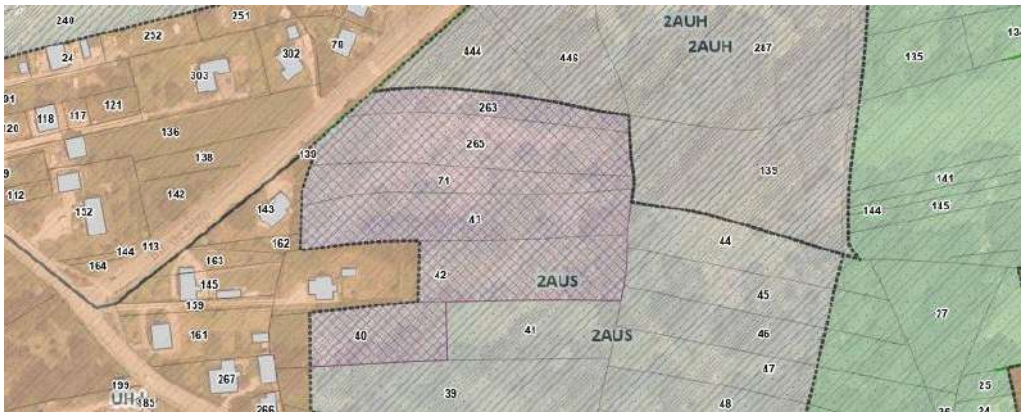
**Exposé de l'objet de la modification**

L'emplacement réservé n°20, au profit de la commune de Crozon est destiné à la création d'un cimetière paysager, sur une emprise de 13 410 m².




Extrait du PLUiH en vigueur

Dans le cadre des réflexions d'aménagement menées par la commune de Crozon sur les espaces publics, il ressort que la création d'un cimetière paysager n'est plus envisagée. La commune de Crozon travaille à la création d'un parc public paysager et multifonctionnel (création d'un parcours sportif et aire de jeux).




Extrait du PLUiH en vigueur - GéoPaysdeBrest

Aussi, il est proposé de changer l'intitulé de l'emplacement réservé n°20.

**Evolutions envisagées**

Description de l'emplacement réservé : création d'un parc public paysager et multifonctionnel

## E11 - Définition d'un nouvel intitulé pour l'emplacement réservé n°45

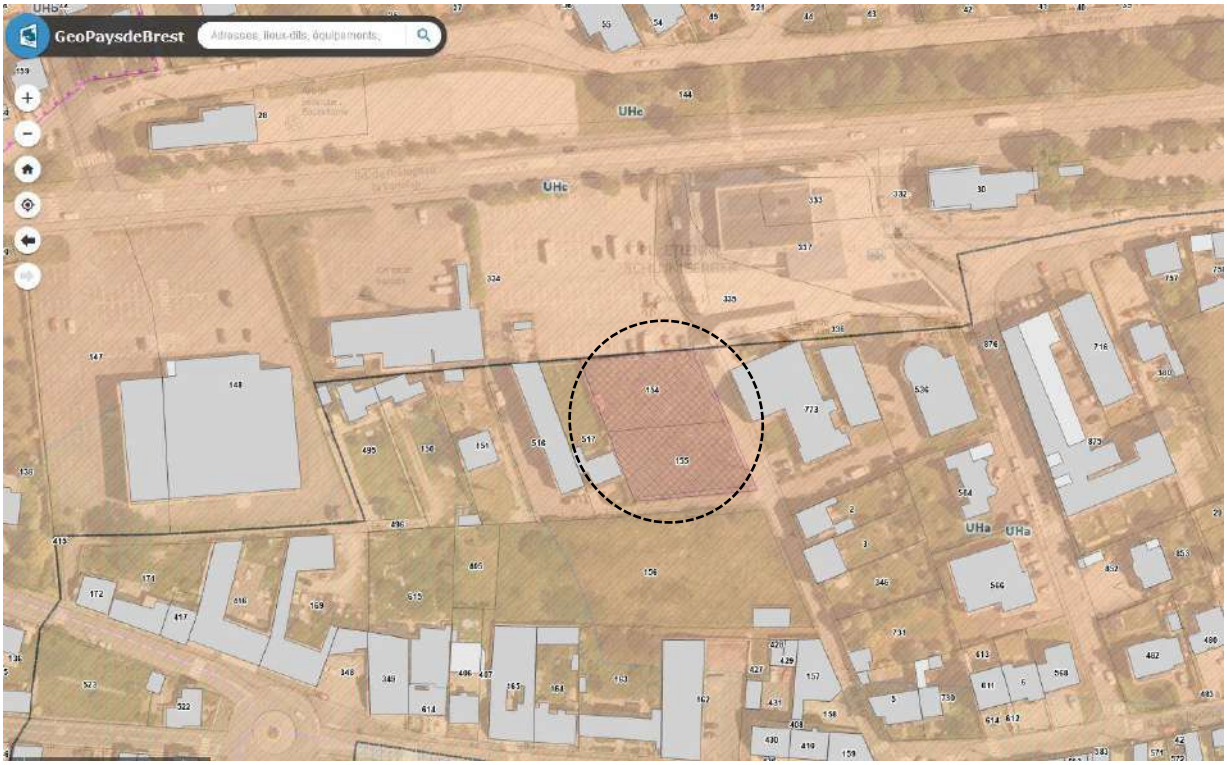
### Exposé de l'objet de la modification

L'emplacement réservé n°45, d'une superficie de 1 564 m² au profit de la CCPCAM porte sur la création d'un stationnement. Cet emplacement réservé s'établit au sein d'un secteur stratégique mutable situé à l'interface entre le boulevard de Pralognan-la-Vanoise et le cœur de bourg. Il borde la venelle de la Gare.

Dans le cadre de l'étude initiée par la commune de Crozon autour de la redynamisation de sa centralité, en lien avec la démarche « Petites villes de demain », il a été proposé d'élargir les destinations possibles sur cette emprise foncière en permettant outre le stationnement, la possibilité d'y édifier des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Cette proposition vise à renforcer et étoffer le pôle culturel déjà constitué autour des équipements publics existants : centre culturel, école de musique, bibliothèque et Maison du temps libre.

*Extrait du règlement graphique du PLUiH en vigueur – Secteur de la venelle de la Gare*




*Localisation du site d'étude – source : GéoPaysdeBrest*

**Evolutions envisagées**

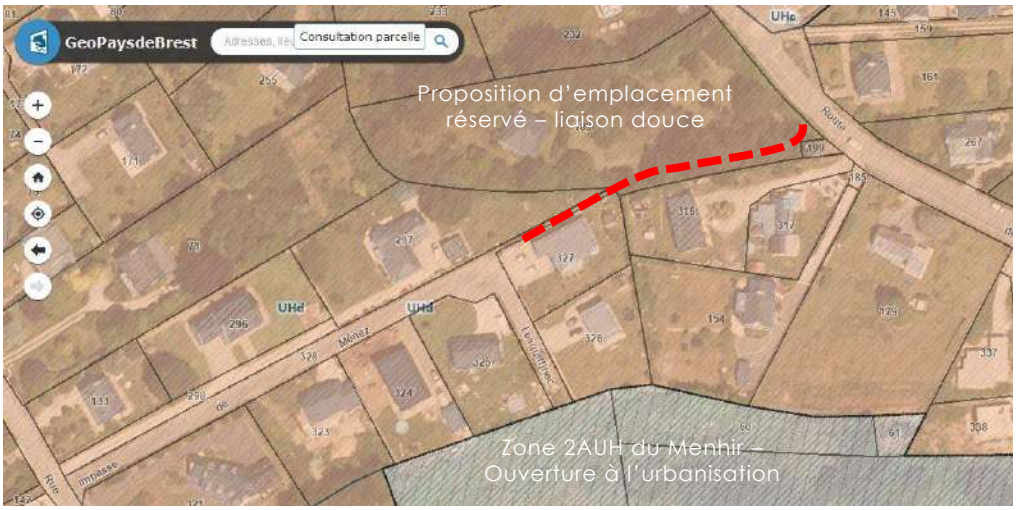
Description de l'emplacement réservé : création d'un stationnement et équipements d'intérêt collectif et services publics

# E12 – Création d'un emplacement réservé n°52 pour la réalisation d'une liaison douce – Secteur de la route de Postolonnec en centre-bourg

## Exposé de l'objet de la modification

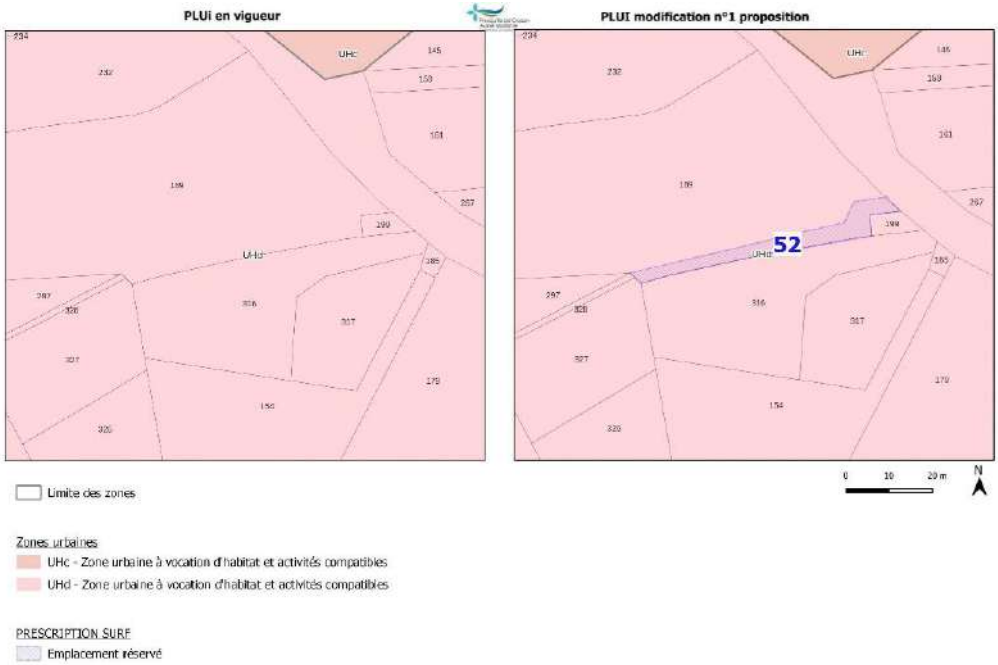
Dans le cadre des démarches engagées par la commune de Crozon et la CCPCAM sur la promotion et le développement des circulations douces à l'échelle de l'agglomération du bourg de Crozon, la collectivité souhaite inscrire un emplacement réservé en limite de la parcelle HS 189. Il s'inscrit également en lien avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH voisine du Menhir,

Cet emplacement réservé au profit de la commune de Crozon vise à assurer une circulation douce entre la route de Postolonnec à l'Est et la rue du Menhir à l'Ouest, via le prolongement piétonnier existant de l'impasse de Menez Lesquiffinec. Une emprise foncière de 3 mètres de large est définie sur une longueur de 60 mètres environ.




*Extrait du PLUiH de la CCPCAM en vigueur – GéoPaysdeBrest*

## Evolutions envisagées




Annexe au règlement écrit du PLUiH ; ajout d'un emplacement réservé n°52 :

Création d'une liaison douce au bénéficie de la commune de Crozon sur une emprise de 200 m²

## E12a – Suppression de l'emplacement réservé n°51 destiné au Ministère des Armées

### Exposé de l'objet de la modification

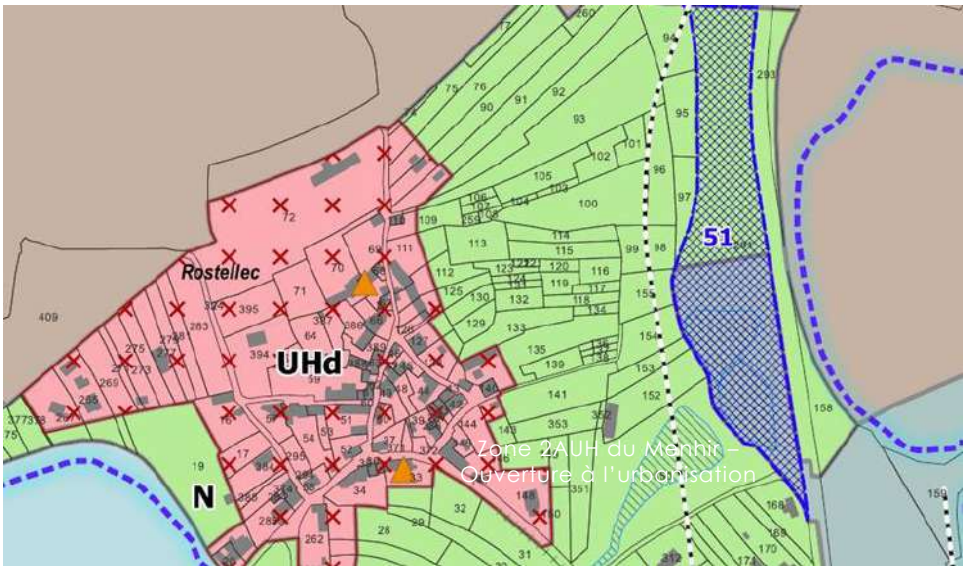
L'emplacement réservé n°51 est destiné à la création d'un parking sur une emprise de 11 033 m² au profit du Ministère des Armées.

Cet emplacement réservé est identifié sur la parcelle AY 291 à proximité du village de Rostellec et à l'entrée de la base militaire opérationnelle de l'Ile-Longue.

Cette parcelle appartenait jusqu'à peu à la commune de Crozon.

Le ministère des Armées ayant acquis cette parcelle, l'emplacement réservé n°51 n'a plus lieu d'être.

Aussi, il est proposé la suppression de cet emplacement réservé.




*Extrait du PLUiH de la CCPCAM en vigueur*

### Evolutions envisagées

Règlement graphique : tome 1 – plan de zonage – planches 6 et 7 – suppression de l'emplacement réservé n°51

Annexe au règlement écrit du PLUiH ; suppression de l'emplacement réservé n°51

## iv. Commune de Landévennec

### E13 - Suppression de l'emplacement réservé n°3 portant sur la création d'une station d'épuration

#### Exposé de l'objet de la modification

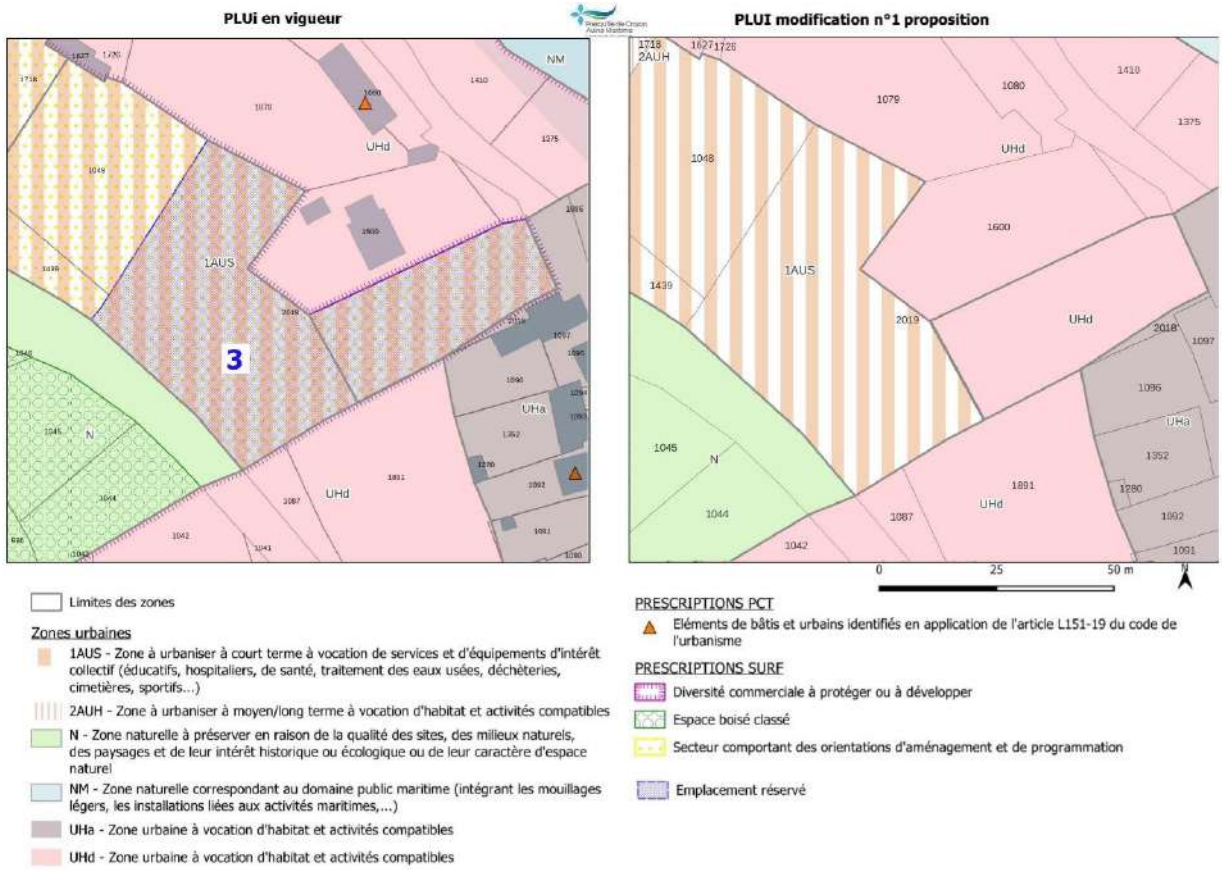
L'emplacement réservé n°3 porte sur la création d'une station d'épuration sur une emprise de 2964 m² au profit de la commune de Landévennec.

Cet emplacement réservé occupe une partie de la zone 1AUS (zone à urbaniser à court terme à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif).

Aussi, afin de tenir compte des évolutions en termes de vocations (voir les points C4 et C5 de la présente notice) et compte tenu de l'état d'avancement des négociations en matière d'acquisitions foncières entre la commune et le propriétaire, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

Aussi, il est proposé de le supprimer.

#### Evolutions envisagées



# v. Commune de Lanvéoc

## E14 - Suppression de l'emplacement réservé n°10 portant sur la création du camping municipal

### Exposé de l'objet de la modification

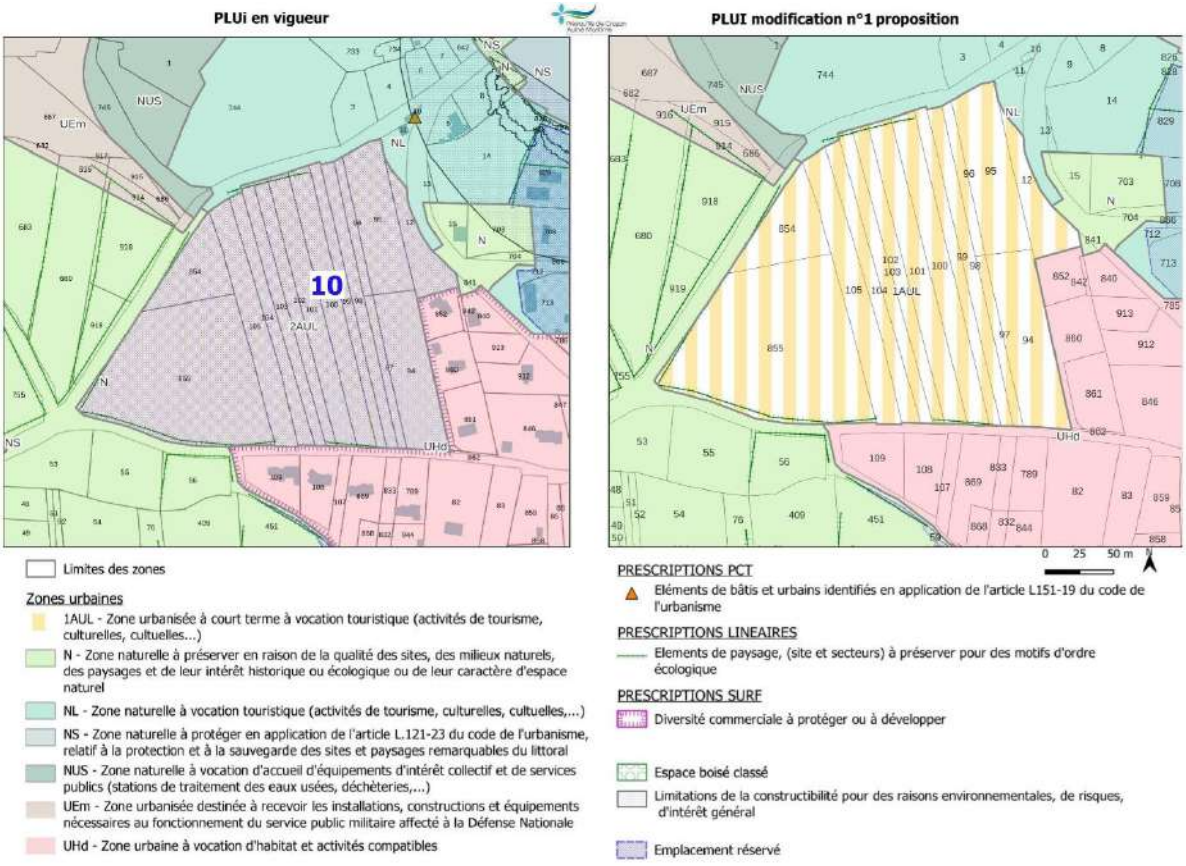
L'emplacement réservé n°10 est destiné à la création du camping municipal sur une superficie de 35 527 m² au profit de la commune de Lanvéoc.

La commune de Lanvéoc mène depuis de nombreuses années des démarches d'acquisitions foncières de ces emprises. Elle possède près de 80% des emprises foncières de la zone 2AUL destinée à l'extension du camping.

Les propriétaires du camping envisagent d'acquérir ces emprises foncières à la commune de Lanvéoc de manière à étendre le camping existant.

De ce fait, l'emplacement réservé n°10 n'a plus lieu d'être. Il est ainsi proposé de le supprimer.

### Evolutions envisagées



# vi. Commune de Pont-de-Buis les Quimerc'h

## E15 – Création de l'emplacement réservé n°5 en vue de la réalisation d'une voie de desserte dans le secteur de Logodec

### Exposé de l'objet de la modification

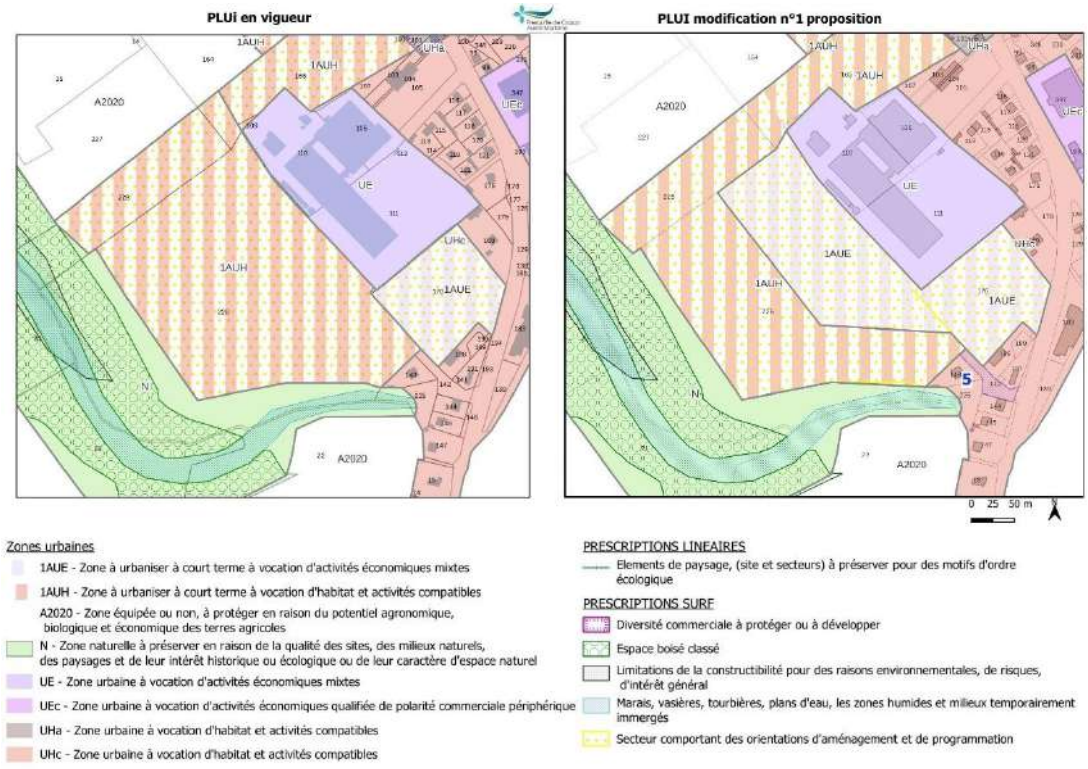
Dans le cadre de l'urbanisation résidentielle et économique programmée à court et moyen du plateau de Logodec en centre-bourg de Pont-de-Buis, il est proposé la création d'un emplacement réservé sur l'intégralité de la parcelle BM 142 afin d'assurer la desserte du futur quartier sur une emprise de 973 m².

Il s'agit en effet de permettre la desserte du quartier directement à partir de la route de Quimper (RD 770) et du giratoire.

*Extrait du règlement graphique du PLUiH – Secteur de Logodec*

### Evolutions envisagées

Description de l'emplacement réservé : création d'une voie de desserte dans le secteur de Logodec au profit de la commune de Pont-de-Buis les Quimerc'h sur une emprise de 973 m²



# vii. Commune de Telgruc-sur-Mer

## E16 - Réduction et redéfinition de l'emplacement réservé n°3 portant sur une voie nouvelle

### Exposé de l'objet de la modification

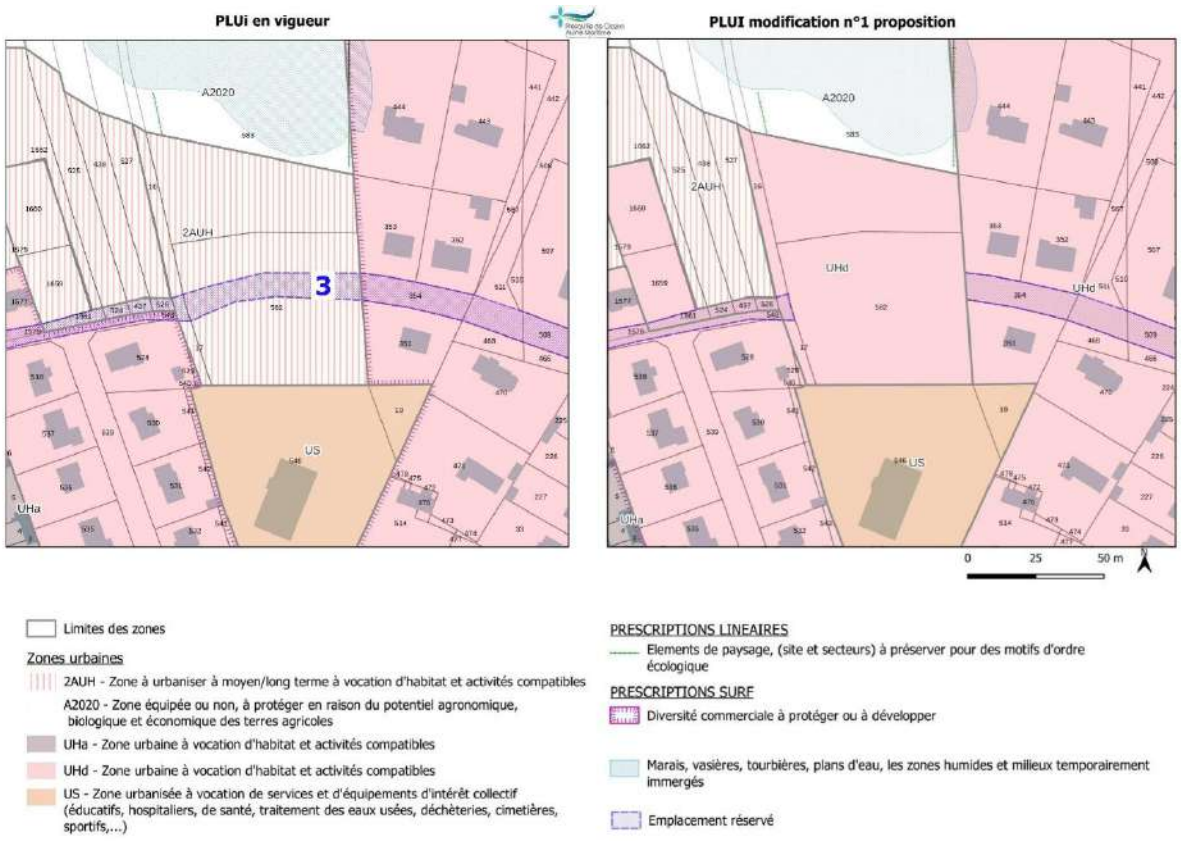
L'emplacement réservé n°3 d'une superficie de 2 195 m² au profit de la commune de Telgruc-sur-Mer porte sur la réalisation d'une voie nouvelle de la VC2 (route des Ecoles) à la VC3 (route de Feuntueun Ven).

L'emprise foncière de l'emplacement réservé sur les parcelles AC16 et AC582 est actuellement en cours d'aménagement afin de desservir les constructions à usage d'habitation liées à l'opération de Finistère Habitat. En conséquence, compte tenu de la mise en œuvre d'une partie de l'emplacement réservé, il convient de le réduire.

En outre, la municipalité de Telgruc-sur-Mer estime que la création d'une voirie routière traversante Est-Ouest reliant la route des Ecoles à celle de Feunteun Ven ne paraît plus nécessaire au regard des aménagements viaires réalisés en périphérie de ce site. Il convient néanmoins de permettre une continuité douce entre ces deux voies. En conséquence, il est proposé de modifier l'intitulé de l'emplacement réservé.

### Evolutions envisagées

Description de l'emplacement réservé : création d'une liaison à dominante douce entre la vc2(route des Ecoles) et la vc3 (route de Feunteun Ven).



## viii. Actualisation de la liste des emplacements réservés

### ARGOL

| Numéro | Description | Superficie indicative en m² | Bénéficiaire |
|---|---|---|---|
| ~~1~~ | ~~Création d'une voie d'accès à la zone 2 AUH~~ | ~~2402~~ | ~~Commune~~ |

### CAMARET-SUR-MER

| Numéro | Description | Superficie indicative en m² | Bénéficiaire |
|---|---|---|---|
| ~~4~~ | ~~Aménagement d'un accès~~ | ~~291~~ | ~~Commune~~ |
| ~~5~~ | ~~Aménagement d'un accès~~ | ~~944~~ | ~~Commune~~ |
| ~~6~~ | ~~Elargissement de voirie (largeur 9m)~~ | ~~195~~ | ~~Commune~~ |
| ~~7~~ | ~~Aménagement d'un accès~~ | ~~1365~~ | ~~Commune~~ |
| ~~8~~ | ~~Aménagement d'une voie d'accès (largeur 8m)~~ | ~~581~~ | ~~Commune~~ |
| 10 | Aménagement du site de l'ancienne Gare | 13 981 | Commune |
| ~~16~~ | ~~Aménagement d'une voie d'accès (largeur 7m)~~ | ~~321~~ | ~~Commune~~ |
| 18 | Elargissement de la rue Joseph Pennec | 366 | Commune |

### CROZON

| Numéro | Description | Superficie indicative en m² | Bénéficiaire |
|---|---|---|---|
| 20 | Création d'un parc public paysager et multifonctionnel | 13 410 | Commune |
| 45 | Création d'un stationnement et équipements d'intérêt collectif | 1 564 | CCPCAM |
| ~~51~~ | ~~Création d'un parking~~ | ~~11 103 m²~~ | ~~MINARM~~ |
| 52 | Création d'une liaison douce – Impasse de Menez Lesquiffinec | 200 | Commune |

**LANDEVENNEC**

| Numéro | Description | Superficie indicative en m² | Bénéficiaire |
|---|---|---|---|
| ~~3~~ | ~~Création d'une station d'épuration~~ | ~~2 964~~ | ~~Commune~~ |

**LANVEOC**

| Numéro | Description | Superficie indicative en m² | Bénéficiaire |
|---|---|---|---|
| ~~10~~ | ~~Création du camping municipal~~ | ~~35 527~~ | ~~Commune~~ |

**PONT DE BUIS LES QUIMERCH**

| Numéro | Description | Superficie indicative en m² | Bénéficiaire |
|---|---|---|---|
| 5 | Création d'une voie de desserte dans le secteur de Logodec | 973 | Commune |

**TELGRUC-SUR-MER**

| Numéro | Description | Superficie indicative en m² | Bénéficiaire |
|---|---|---|---|
| 3 | création d'une liaison à dominante douce | 1 500 | Commune |

## f. Ajouts, suppressions et modifications de STECAL

Le PLUiH de la CCPCAM comporte au sein des zones Naturelles des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme selon les classifications suivantes :

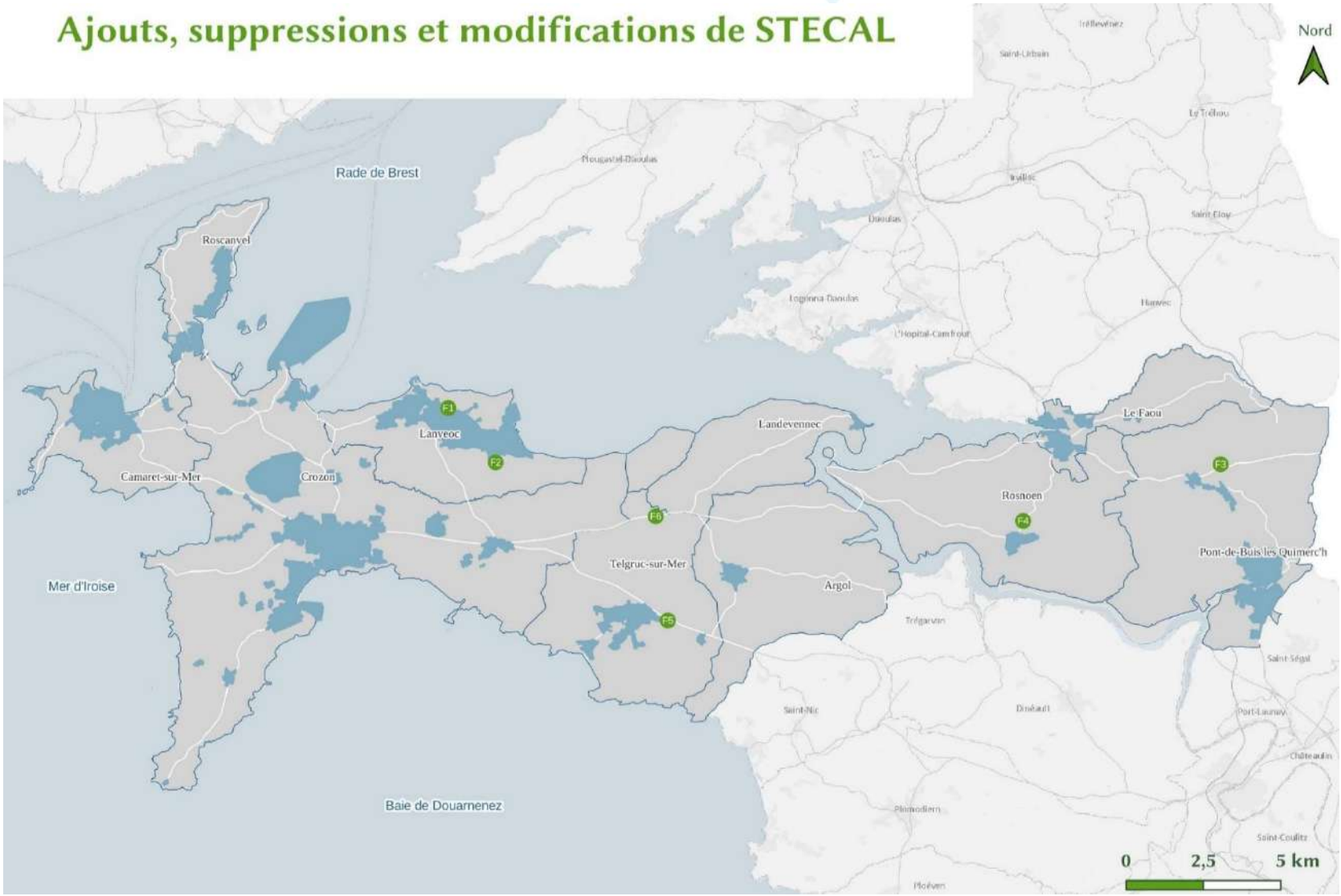
- NL – zone naturelle à vocation touristique ;
- NUS – zone naturelle à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- NE – zone naturelle à vocation économique ;
- NEp – zone naturelle à vocation d'activités portuaires, nautique et plaisance.

Il est précisé que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter des STECAL dans lesquels peuvent être autorisés des constructions.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUiH, il s'avère que certaines activités économiques ou des équipements d'intérêt collectif au sein des zones A2020 et N n'ont pas fait l'objet d'une délimitation au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme contraignant fortement les possibilités d'évolution.

Ainsi, dans les cas présents, il s'agit d'y définir, conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme et en corrélation avec les orientations exprimées par le PADD, des secteurs en capacité d'accompagner leur développement potentiel.

# Ajouts, suppressions et modifications de STECAL



# i. Commune de Lanvéoc

## F1 - Ajout d'un STECAL par la création d'une zone NE, rue du Poulmic

| Caractéristiques : | Propositions : |
|---|---|
| ➔ Zonage actuel : N zone naturelle | ➔ Zonage NE – zone naturelle à vocation économique |

### Exposé de l'objet de la modification

Il s'agit de permettre l'identification et la délimitation d'une STECAL à vocation d'activités économiques (NE) sur une partie de la parcelle BO 230, route du Poulmic à la sortie du bourg de Lanvéoc.

En effet, cette parcelle est en partie occupée par un garage automobile comprenant un bâtiment technique ainsi que des espaces de stationnement et de stockage.

Cette entreprise souhaite étendre le bâtiment existant dans la continuité de celui-ci de manière à améliorer la qualité de l'accueil et du service.

De ce fait, il est proposé l'ajout d'un STECAL en NE sur les emprises occupées par le garage.

### Evolutions envisagées

## F2 - Extension du STECAL identifié en NL au niveau du site touristique de Keraël

| Caractéristiques : | Propositions : |
|---|---|
| ➔ Zonage actuel : NL – zone naturelle à vocation touristique – Emprise de 1,53 hectare<br>➔ Zonage actuel : A2020 – zone agricole à protéger | ➔ Zonage NL – zone naturelle à vocation touristique – Emprise nouvelle de 1, 55 hectare |

### Exposé de l'objet de la modification

Le site touristique de Kéraël dénommée « Océ'âne ! » bénéficie au PLUiH d'un zonage NL correspondant à une zone naturelle à vocation touristique.

Il est classé en une aire naturelle de camping destinée exclusivement à l'accueil de tentes, de caravanes et de camping-cars et est ouvert du 15 avril au 15 octobre. Il est doté de 11 emplacements.

Ce site est également pourvu d'une aire commune regroupant une aire de pique-nique, d'un espace de jeu pour les enfants et d'un bloc sanitaire.

Le projet porté par les propriétaires du camping et l'association en charge de la gestion du site vise à étendre l'espace d'accueil pédagogique, créer un chemin d'interprétation et concevoir des espaces plus confortables pour les animaux.

Il vise également à permettre l'extension du camping en développant l'offre d'hébergement.

C'est pour ces raisons, qu'il est proposé d'étendre le zonage NL sur des emprises agricoles attenantes.

### Evolutions envisagées

Limites des zones

Zones urbaines

A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles

N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel

NE - Zone naturelle à vocation économique

NL - Zone naturelle à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, cultuelles,...)

UEm - Zone urbanisée destinée à recevoir les installations, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement du service public militaire affecté à la Défense Nationale

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

Elements de paysage, (site et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique

# ii. Commune de Pont-de-Buis les Quimerc'h

## F3 - Ajout d'un STECAL par la création d'une zone NL sur l'emprise du terrain de football de Quimerc'h

| Caractéristiques : | Propositions : |
|---|---|
| ➔ Zonage actuel : N zone naturelle | ➔ Zonage NL – zone naturelle à vocation touristique – 2,19 hectares |

### Exposé de l'objet de la modification

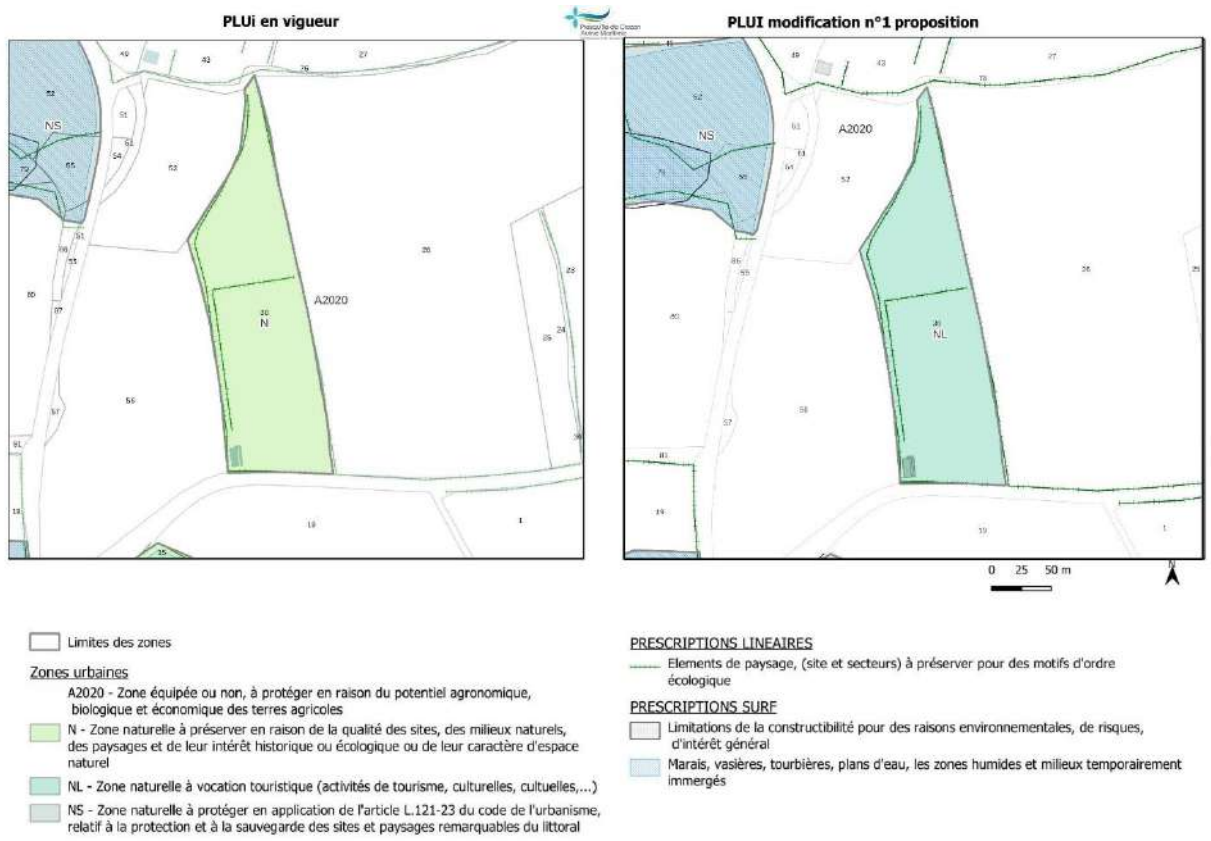
Il s'agit de permettre l'identification et la délimitation d'un STECAL à vocation touristique (NL) sur l'emprise artificialisée du terrain de football de Quimerc'h. La parcelle ZH 30 appartient à la commune de Pont-de-Buis les Quimerc'h.

Ce site est occupé par un bâtiment faisant office de vestiaires, d'un parking et du terrain de football.

Les dispositions règlementaires actuellement en vigueur ne permettent pas d'évolution bâtimentaire de ce site.

De ce fait, il est proposé l'ajout d'un STECAL en NL sur l'intégralité de la parcelle ZH 30 afin de permettre les évolutions bâtimentaires des équipements sportifs existants.

### Evolutions envisagées



## iii. Commune de Rosnoën

### F4 – Réduction du STECAL classé en NUS dans le secteur de Treuscoat

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage actuel : NUS – Zone naturelle à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics - Emprise de 3,11 hectares

**Propositions :**

- ➔ Zonage NUS : zone naturelle à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics – 1,66 hectare
- ➔ Zonage N : Zone naturelle à préserver – 1,45 hectare

**Exposé de l'objet de la modification**

Le secteur NUS correspond aux zones naturelles destinées à accueillir des équipements d'intérêt collectif et de services publics relatifs au traitement des eaux usées, aux déchèteries…

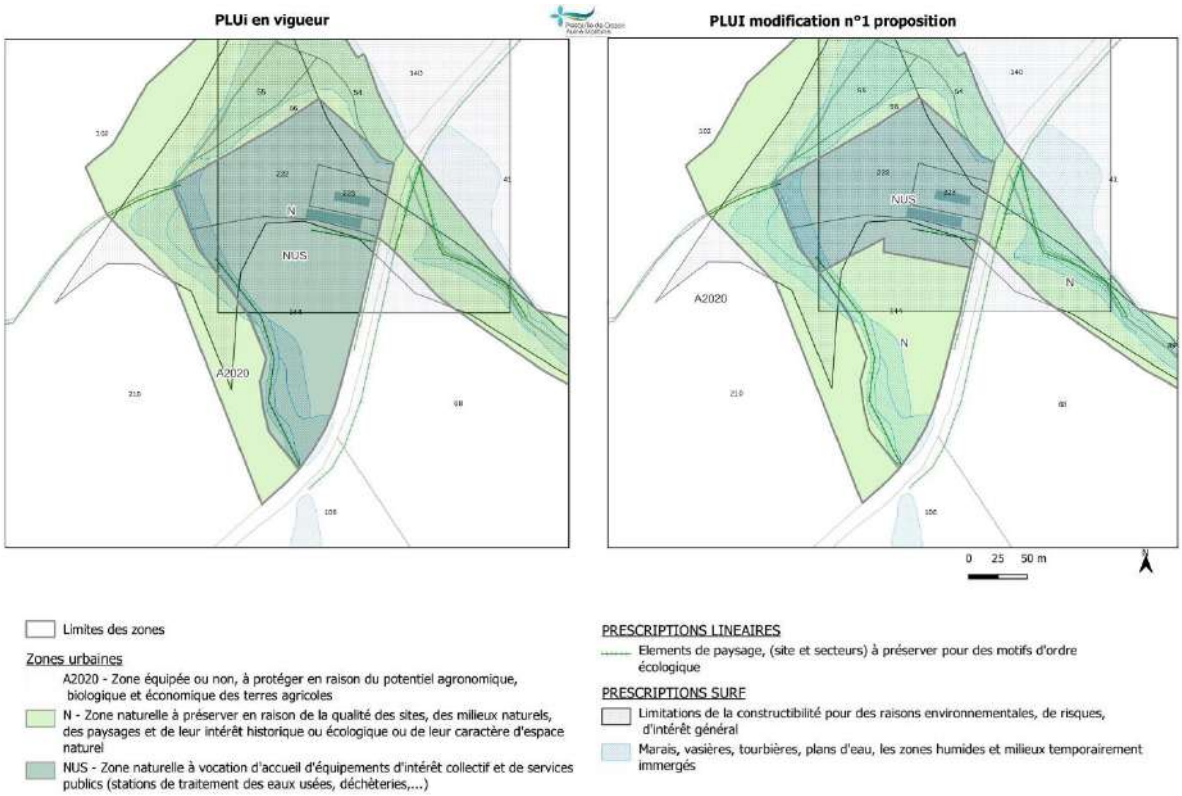
La commune de Rosnoën accueille un secteur NUS sur les emprises foncières liées à la nouvelle station d'épuration et aux services techniques municipaux, au lieu-dit Treuscoat sur une superficie de 3,11 hectares.

Dans le cadre de son plan « arbre », le département du Finistère souhaite réaliser des plantations forestières en vue de favoriser le captage du carbone, la biodiversité, l'accueil du public et d'y appliquer une gestion forestière durable. La commune de Rosnoën entend s'inscrire dans ce dispositif en boisant les parties en friche de sa nouvelle station d'épuration (parcelle YE 144).

Une étude de boisements réalisée sur cette parcelle par l'ONF a mis en évidence le caractère boisable de la parcelle YE 144.

De ce fait, il est proposé de déclasser environ 1,45 hectare de l'emprise NUS et de les réaffecter à la zone N attenante.

**Evolutions envisagées**



## iv. Commune de Telgruc-sur-Mer

### F5 - Réajustement des contours du STECAL classé NE au niveau de la zone d'activités de Pencran

| Caractéristiques : | Propositions : |
|---|---|
| ➔ Zonage actuel : A2020 - zone agricole<br>➔ Zonage actuel: NE – zone naturelle à vocation économique | ➔ Zonage NE – Zone naturelle à vocation économique – emprise nouvelle de 0,70 hectare<br>➔ Zone A2020 – zone agricole – 2,33 hectares |

**Exposé de l'objet de la modification**

Située à l'Entrée Est de l'agglomération de Telgruc-sur-Mer, la zone d'activités économiques de Pencran est séparée de l'urbanisation existante du bourg par des parcelles agricoles.

Couvrant une superficie de 3,30 hectares, cet espace économique communal accueille une dizaine d'entreprise à vocation artisanale, de commerce et de services.

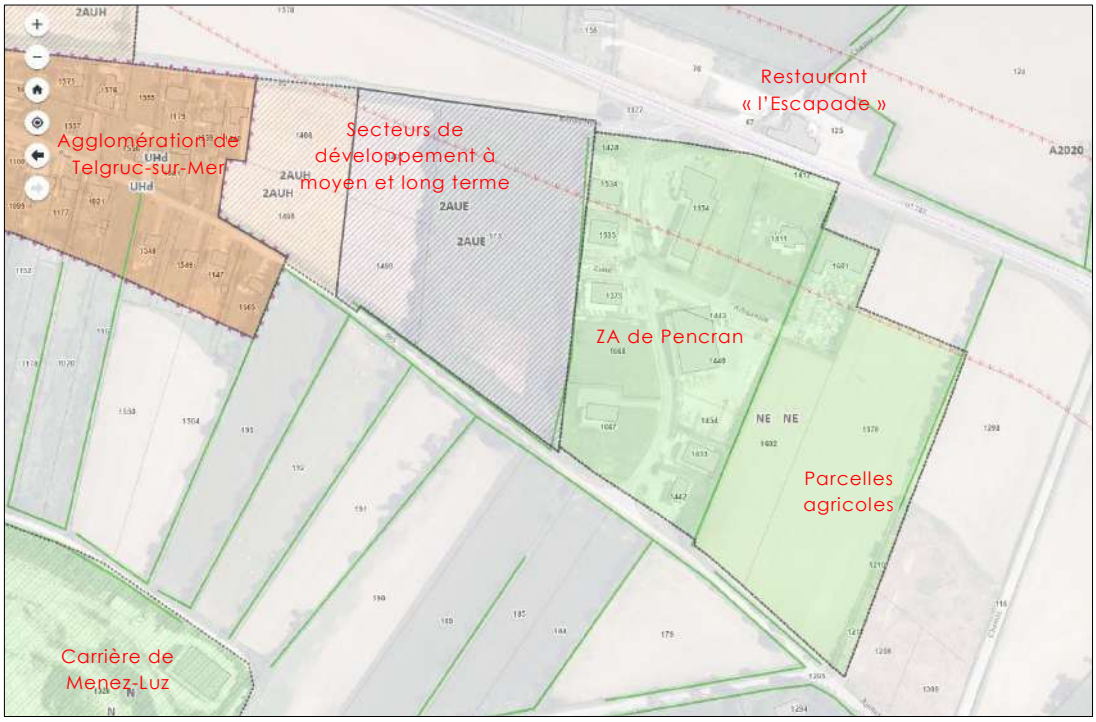
Compte tenu de son positionnement en discontinuité du bourg, cette zone d'activités économiques ne peut prétendre actuellement à un zonage constructible en application des dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Elle ne constitue pas en outre une zone déjà urbanisée, caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions.

De ce fait, la zone est qualifiée de secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. elle est classé en NE, c'est-à-dire en zone naturelle à vocation économique dans laquelle seules les extensions bâtimentaires sont autorisées.

Face à cette zone, au-delà de la RD 887, est implanté un restaurant. Celui-ci est inclus dans la zone A2020, ce qui condamne toute possibilité d'évolution.

En conclusion, le projet de réajustement des limites de la zone NE de Pencran consiste :

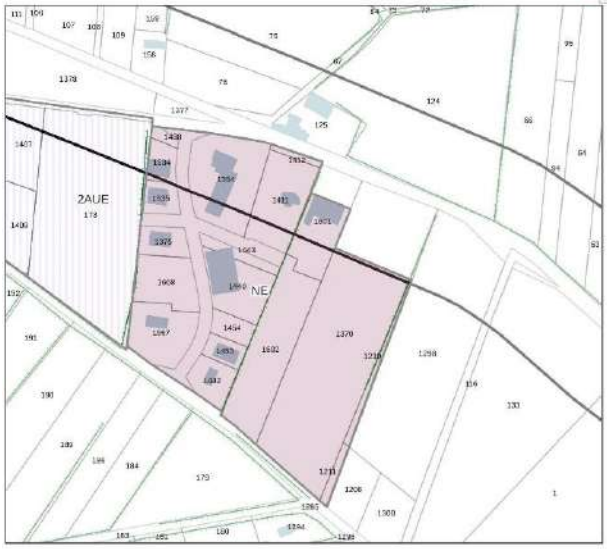
- A rattacher l'emprise du restaurant à la zone NE de Pencran,
- A exclure du zonage NE les parcelles agricoles situées à l'Est (parcelles K 1211, K 1602, K 1370 et K 1210).




*Extrait du PLUiH en vigueur – Secteur de Pencran – Source : GéoPaysdeBrest*

## Evolutions envisagées

**PLUi en vigueur**




**PLUI modification n°1 proposition**

Limites des zones

Zones urbaines

2AUE - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'activités économiques mixtes

A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles

NE - Zone naturelle à vocation économique

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

Elements de paysage, (site et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique

Règles d'implantation des constructions

## F6 – Ajout d'un STECAL par la création d'une zone NE dans le secteur de Creac'h Hily

| Caractéristiques : | Propositions : |
|---|---|
| ➔ Zonage actuel : A2020 - zone agricole | ➔ Zonage NE – Zone naturelle à vocation économique – Emprise nouvelle de 0,42 hectare |

### Exposé de l'objet de la modification

Il s'agit d'identifier et de délimiter un STECAL à vocation d'activités économiques (NE) au lieu-dit Creac'h Hily sur les parcelles ZC 34,ZC 97 et ZC 99 pour une contenance de 0,42 hectare.

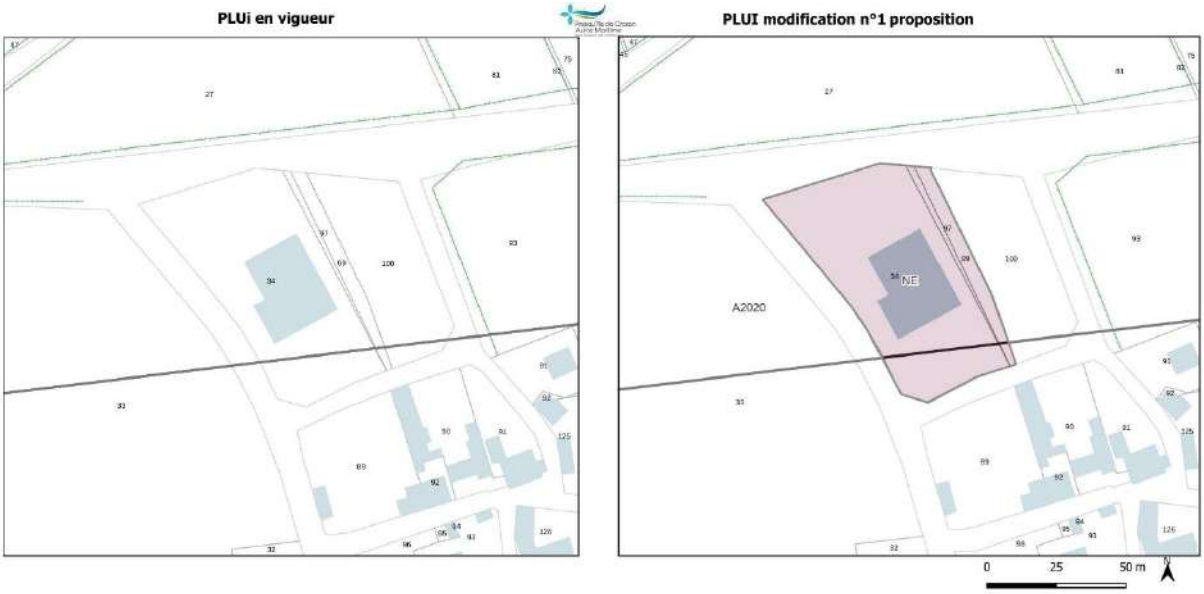
Il s'agit d'un site économique existant occupé par la société Daniel Moquet spécialisée dans l'aménagement et la rénovation d'allées, de cours et de terrasses pour les particuliers.

Bordant la RD 791, le site se compose de deux bâtiments d'activités et d'un espace de stockage.

Les dispositions règlementaires actuellement en vigueur ne permettent pas d'évolution bâtimentaire de ce site existant et actif.

De ce fait, il est proposé l'ajout d'un STECAL par la création d'un zonage NE sur les emprises foncières occupées et aménagées par cette activité existante.

### Evolutions envisagées




Limites des zones

Zones urbaines

A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles

NE - Zone naturelle à vocation économique

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

Elements de paysage, (site et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique

Règles d'implantation des constructions

# g. Ajustements des périmètres de centralité commerciale et linéaires de restriction de changement de destination

## i. Ajustements des périmètres de centralité commerciale

Le règlement graphique du PLUiH de la CCPCAM identifie au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme des périmètres de centralité commerciale.

L'article L.151-16 du ode de l'urbanisme précise que *« règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »*

La délimitation de ces périmètres répond aux objectifs exprimés dans le PADD, en lien avec le dynamisme des centralités :

- **Axe 1** – Construire un territoire structuré, cohérent et lui assurer un développement équilibré – Conforter les centralités comme des lieux de vie et de développement du territoire .
- **Axe 3** – Développer un territoire performant et attractif s'appuyant sur les ressources et atouts locaux – Accompagner le développement de l'économie présentielle, notamment au sein des centralités.

Cette orientation s'inscrit également en cohérence avec les dispositions du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT du Pays de Brest qui promeut la mise en place d'une stratégie commerciale équilibrée dans le cadre du Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC).

Il précise que les documents d'urbanisme locaux délimitent les centralités urbaines commerciales ainsi que les polarités commerciales urbaines et périphériques en définissant également des règles spécifiques dans le respect des dispositions du DAAC.

**Les périmètres de centralité délimités par le PLUiH méritent d'être réinterrogés sur certaines communes à la lumière des dynamiques commerciales observées depuis l'approbation du PLUiH et des projets émergents.**

## ii. Ajustements du linéaire de restriction de changement de destination

Le règlement graphique du PLUiH de la CCPCAM identifie au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme un linéaire de changement de destination du commerce.

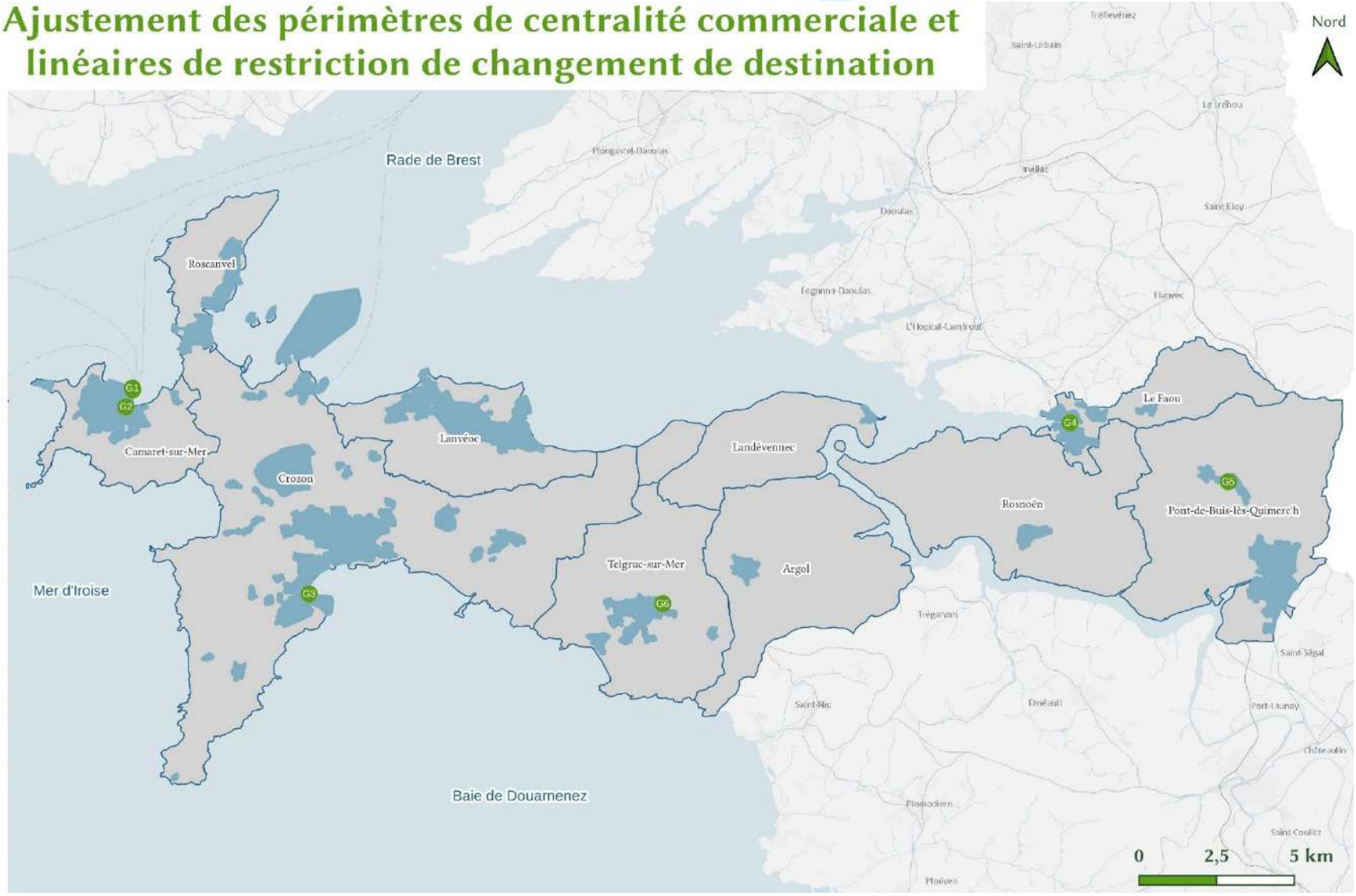
L'article L.151-16 du ode de l'urbanisme précise que *« règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »*

Le Tome 2 du rapport de présentation précise que  certains linéaires commerciaux ont été identifiés sur le règlement graphique afin de préserver la vocation « *artisanat et commerce de détail* » en rez-de-chaussée.

Il s'agit notamment du coeur de ville de la commune du Faou (Place aux Foires, rue du Général de Gaulle) où il est important de conserver une concentration des commerces, tant pour les habitants à l'année que pour les visiteurs.

En lien avec les actions opérationnelles menées dans le cadre de la démarche « Petites villes de demain » dont fait partie le Faou, la commune souhaite remanier à la marge ce linéaire de restriction de changement de destination afin de tenir compte des réalités commerciales actuelles et des projets à venir au sein de la centralité (notamment pour le quartier Saint-Joseph).

# Ajustement des périmètres de centralité commerciale et linéaires de restriction de changement de destination



## iii. Commune de Camaret-sur-Mer

### G1 – Extension du périmètre de centralité commerciale aux abords du port industriel et du sillon

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage UEp : zone urbanisée à vocation d'activités portuaires (commerce, pêche, conchyliculture), nautiques et de plaisance
- ➔ Zonage UL : zone urbanisée à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, cultuelles)
- ➔ Hors périmètre de centralité commerciale

**Propositions :**

- ➔ Intégration des emprises foncières du port industriel et du sillon dans le périmètre de centralité commerciale

**Exposé de l'objet de la modification**

Le port de Camaret-sur-Mer et le sillon constituent à l'échelle communautaire et du pays de Brest un espace économique structurant à vocation portuaire (cf : DOO du SCoT du Pays de Brest). Il participe pleinement à l'attractivité et la notoriété touristique du territoire de par la présence notamment de la tour Vauban, bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

*Extrait du GéoPaysdeBrest – L'anse urbanisée de Camaret-sur-Mer*

Support d'activités économiques en lien avec la mer (plaisance, pêche…), le port de Camaret-sur-Mer est classé en zone UEp au PLUiH. Il s'agit d'une zone urbanisée à vocation d'activités portuaires, nautiques et de plaisance.

Le règlement de la zone UEp autorise la destination « *commerce et activités de services* » dès lors qu'elle est compatible avec la vocation portuaire de la zone et les milieux environnants.

Le périmètre de centralité délimité dans le PLUiH n'inclut pas cet espace sur lequel des démarches de réhabilitation sont engagées en vue de le redynamiser.

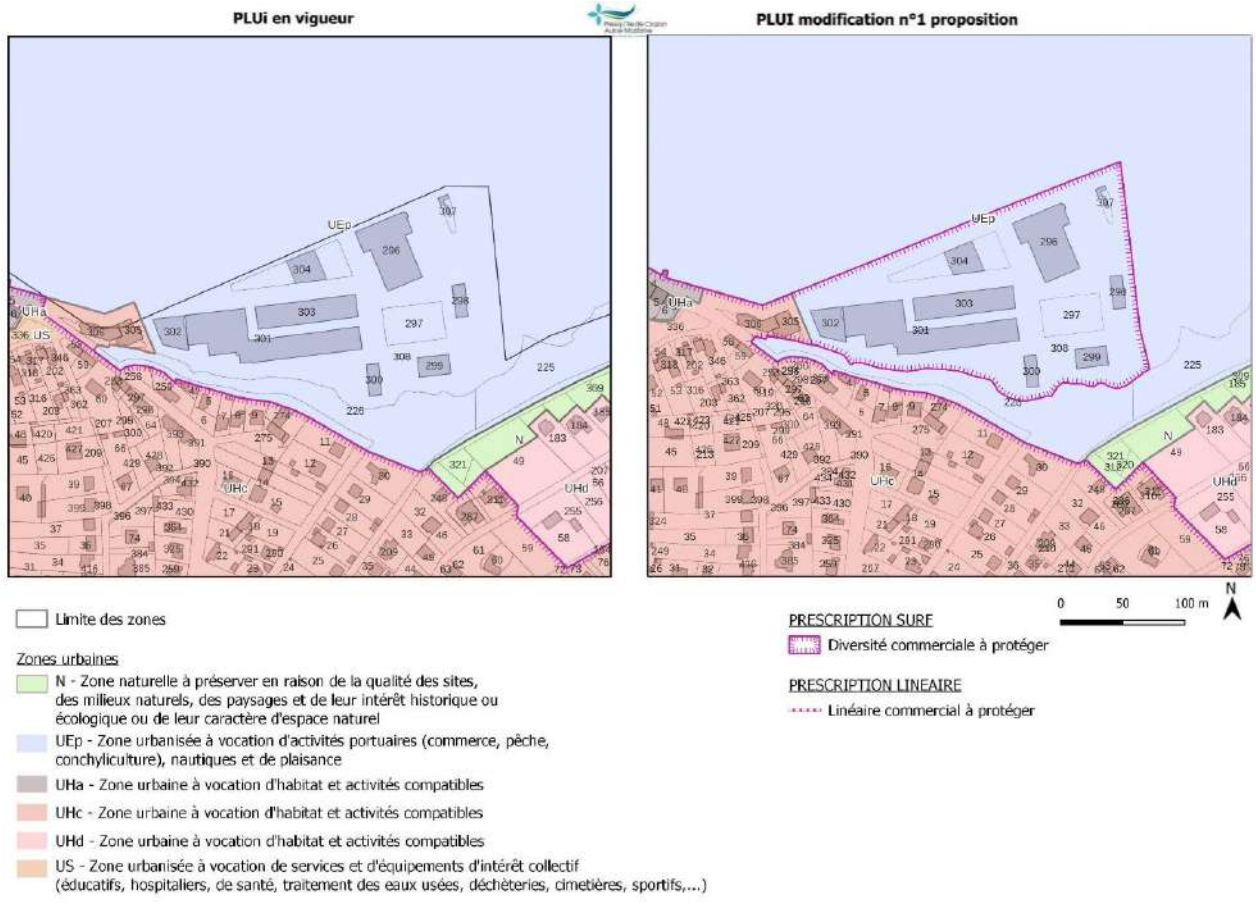
L'extrémité du sillon de Camaret-sur-Mer accueille de nombreuses fonctions et bâtiments en lien avec la riche histoire maritime et militaire de la commune : la tour Vauban, la chapelle Notre-Dame-de-Rocamadour, l'ancien slipway, chantier naval…

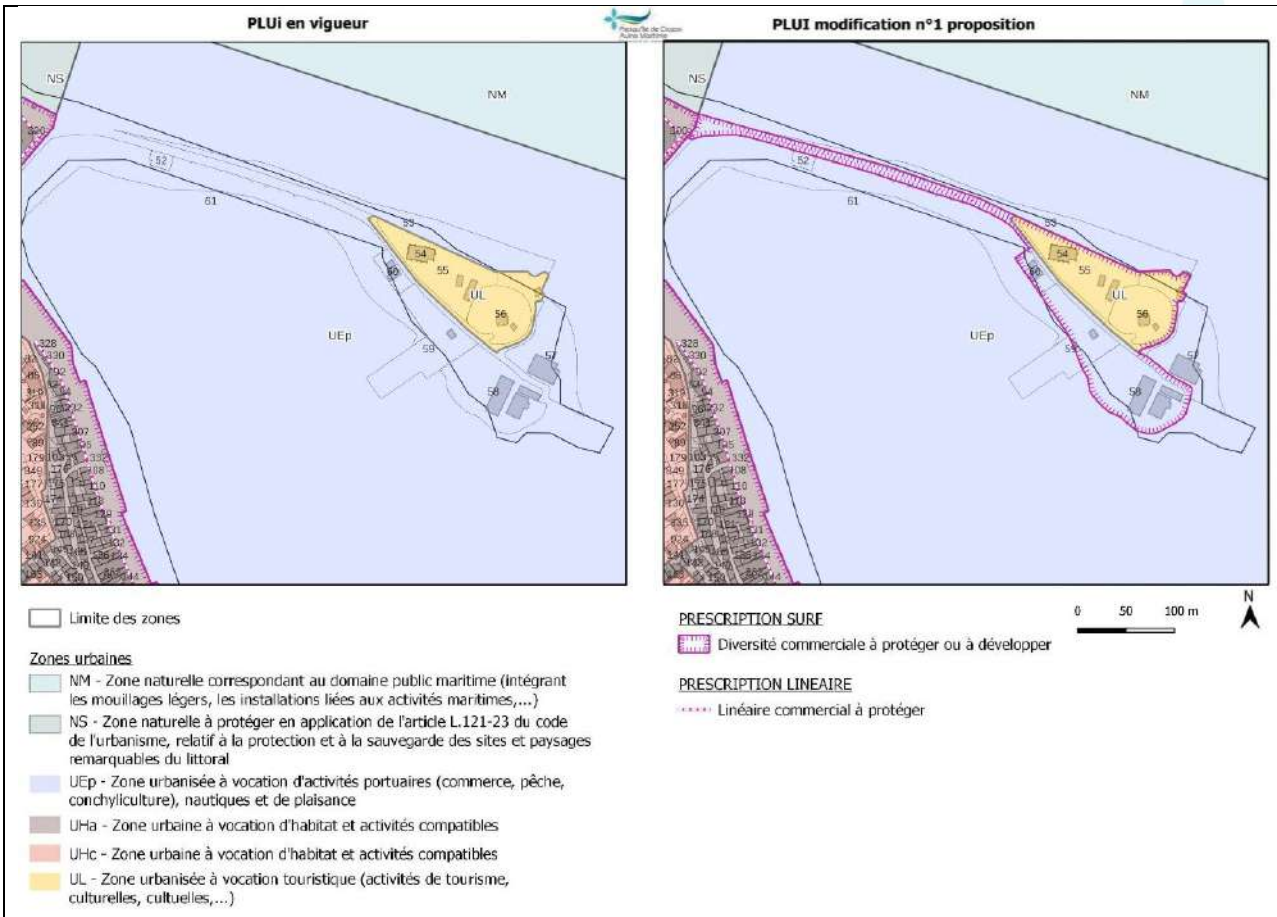
Ce secteur est classé au PLUiH en zone UL au PLUiH. Il s'agit d'une zone urbanisée à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, cultuelles…). Le règlement autorise la sous-destination « *artisanat et commerce de détail* » sous conditions.

Les motivations consistant à proposer les extensions de ces périmètres de centralité commerciale au niveau du sillon et du port industriel sont issues du schéma directeur d'aménagement de l'agglomération du bourg de Camaret-sur-Mer et notamment les fiches actions :

- Plan d'intention d'aménagement du Sillon : diversification de l'offre culturelle et restaurative, implantation d'une superette estivale ;
- Plan d'intention du port de pêche : implantation d'activités commerciales en lien avec la mer et l'animation du port de pêche.

**Evolutions envisagées**




PLUi en vigueur
PLUI modification n°1 proposition
NS
NM
UEp
UL
Limite des zones
Zones urbaines
NM - Zone naturelle correspondant au domaine public maritime (intégrant les mouillages légers, les installations liées aux activités maritimes,...)
NS - Zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral
UEp - Zone urbanisée à vocation d'activités portuaires (commerce, pêche, conchyliculture), nautiques et de plaisance
UHa - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
UL - Zone urbanisée à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, cultuelles,...)
PRESCRIPTION SURF
Diversité commerciale à protéger ou à développer
PRESCRIPTION LINEAIRE
Linéaire commercial à protéger
0 50 100 m
N

## G2 – Extension du périmètre de centralité commerciale aux abords de la ZA de Keraudren

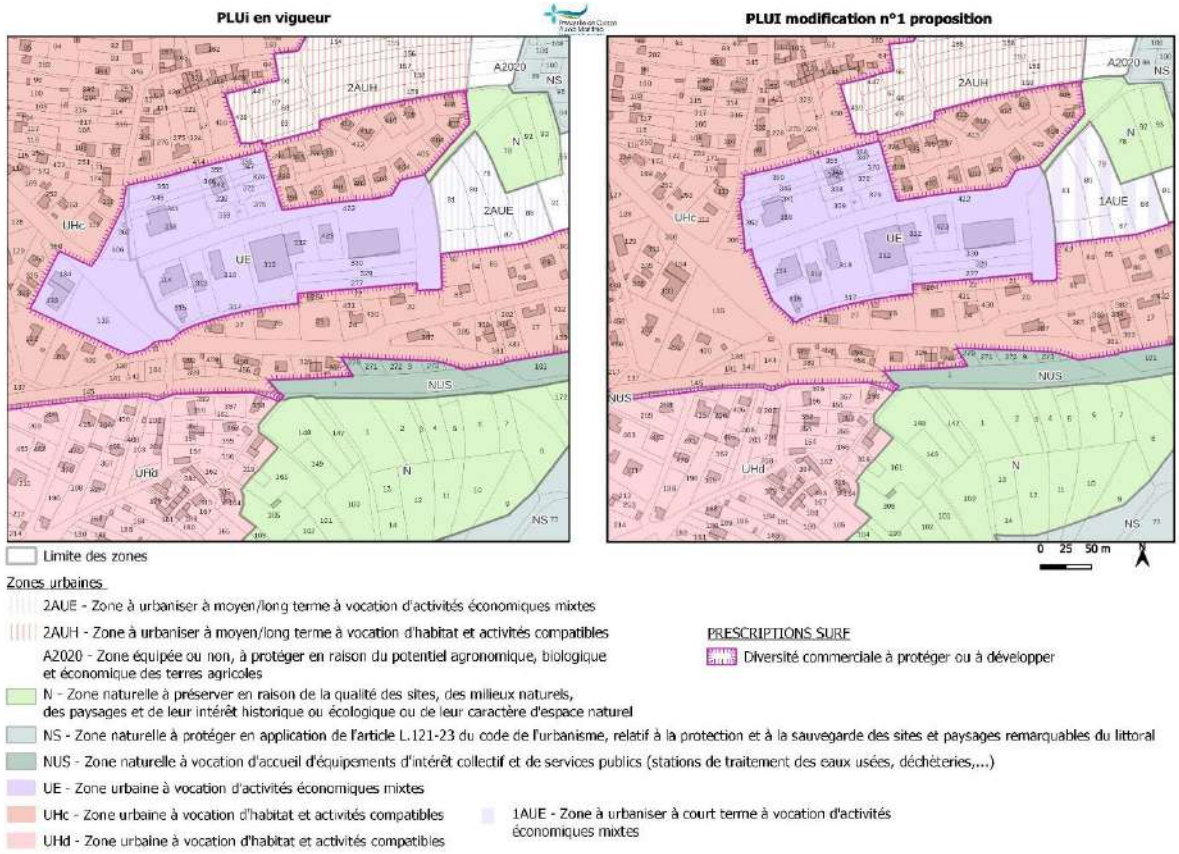
| Caractéristiques : | Propositions : |
|---|---|
| ➔ Zonage UE : zone urbanisée à vocation d'activités économiques mixites | ➔ Intégration des parcelles AR 41, AR 306, AN 133, AN 134 et NA 135 pour une emprise de 9 600 m² dans le périmètre de centralité commerciale |

### Exposé de l'objet de la modification

En lien avec les évolutions graphiques définies au point C4 de la présente notice portant sur *« des ajustements de certaines délimitations de zones et zonages en lien avec des projets en coyrs ou décisions administratives »*, une extension du périmètre de centralité commerciale proposée sur les parcelles AR 41, AR 306, AN 133, AN 134,NA 135 ainsi que sur l'emprise foncière publique bordant l'entrée de la zone d'activités communautaire de Keraudren.

Il s'agit de prendre en compte la réalité des fonctions urbaines existantes dans ce secteur et notamment la présence d'une activité commerciale en l'occurrence une biscuiterie.

### Evolutions envisagées



## iv. Commune de Crozon

### G2 – Extension du périmètre de centralité commerciale aux abords du port de Morgat

| Caractéristiques : | Propositions : |
|---|---|
| ➔ Zonage UEp : zone urbanisée à vocation d'activités portuaires (commerce, pêche, conchyliculture), nautiques et de plaisance<br>➔ Hors périmètre de centralité commerciale | ➔ Intégration d'une partie du port dans le périmètre de centralité commerciale |

**Exposé de l'objet de la modification**

Le port de Morgat constitue à l'échelle communautaire et du pays de Brest un espace économique structurant à vocation portuaire. Il participe également à l'attractivité touristique du territoire.

Extrait du GéoPaysdeBrest – le port de Morgat

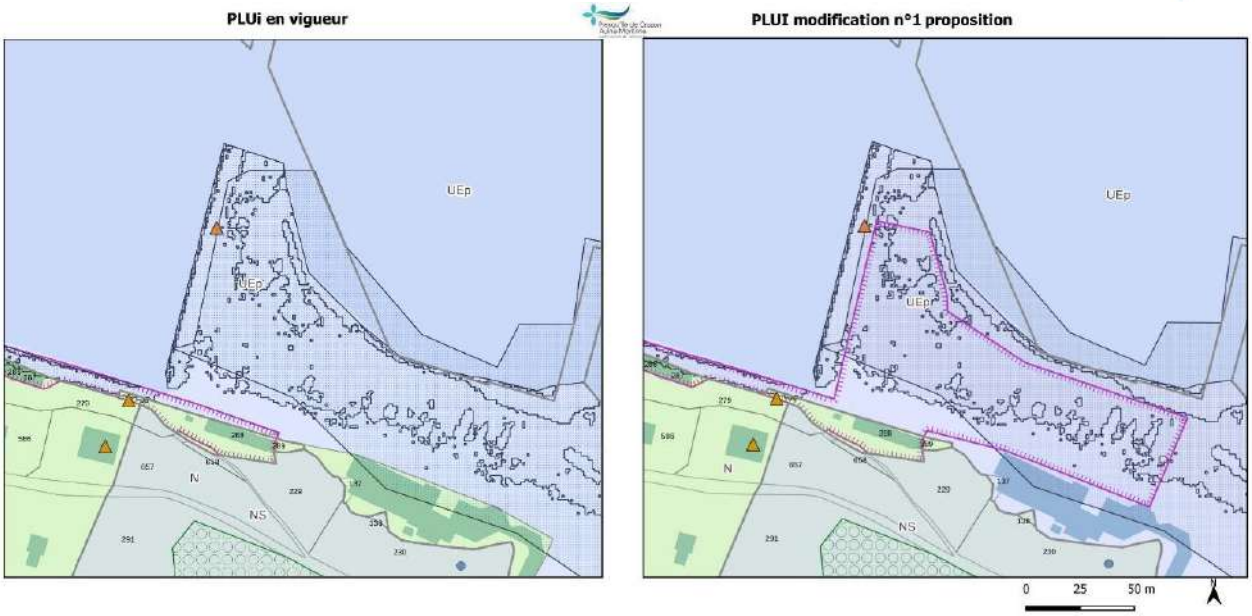
Support d'activités économiques en lien avec la mer (plaisance, pêche…), le port de Morgat est classé en zone UEp au PLUiH. Il s'agit d'une zone urbanisée à vocation d'activités portuaires, nautiques et de plaisance.

Le règlement de la zone UEp autorise la destination « *commerce et activités de services* » dès lors qu'elle est compatible avec la vocation portuaire de la zone et les milieux environnants.

Le périmètre de centralité délimité dans le PLUiH ne couvre qu'une partie modestes des emprises portuaires.

Afin de permettre l'implantation d'activités commerciales contribuant au dynamisme et à l'animation du port de Morgat, il est proposé d'étendre ce périmètre de centralité au niveau du vieux môle ainsi que dans la continuité de la billetterie des vedettes de la société « *Sirènes* ».

## Evolutions envisagées




Limites des zones

Zones urbaines

N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel

NS - Zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral

UEp - Zone urbanisée à vocation d'activités portuaires (commerce, pêche, conchyliculture), nautiques et de plaisance

PRESCRIPTIONS PCT

Eléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général

PRESCRIPTIONS SURF

Diversité commerciale à protéger ou à développer

Espace boisé classé

Limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général

## v. Commune du Faou

### G3 – Ajustement du linéaire de restriction du changement de destination – Quartier Saint Joseph et place aux Foires

**Caractéristiques :**

- ➔ Linéaire de restriction du changement de destination uniquement délimité sur la rue du Général de Gaulle, place des Résistants et Fusillés et place du Champ de Foire.

**Propositions :**

- ➔ Extension du linéaire de restriction du changement de destination dans le quartier Saint Joseph, rive droite
- ➔ Remaniement du linéaire de restriction du changement de destination aux abords de la place aux Foires

**Exposé de l'objet de la modification**

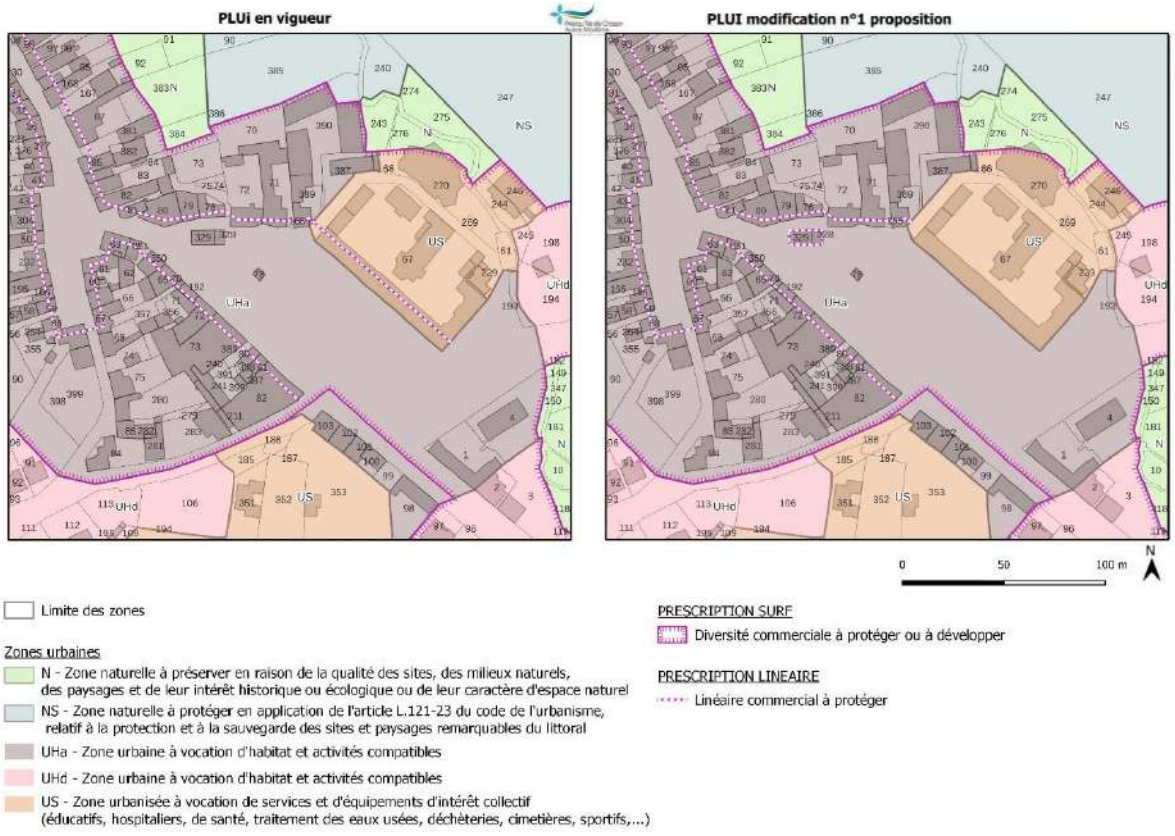
Dans le cadre de la démarche « Petites villes de demain » déployée sur la centralité du Faou, la redynamisation du quartier Saint-Joseph situé sur la rive droite de la rivière du Faou a été identifiée comme un enjeu prioritaire.

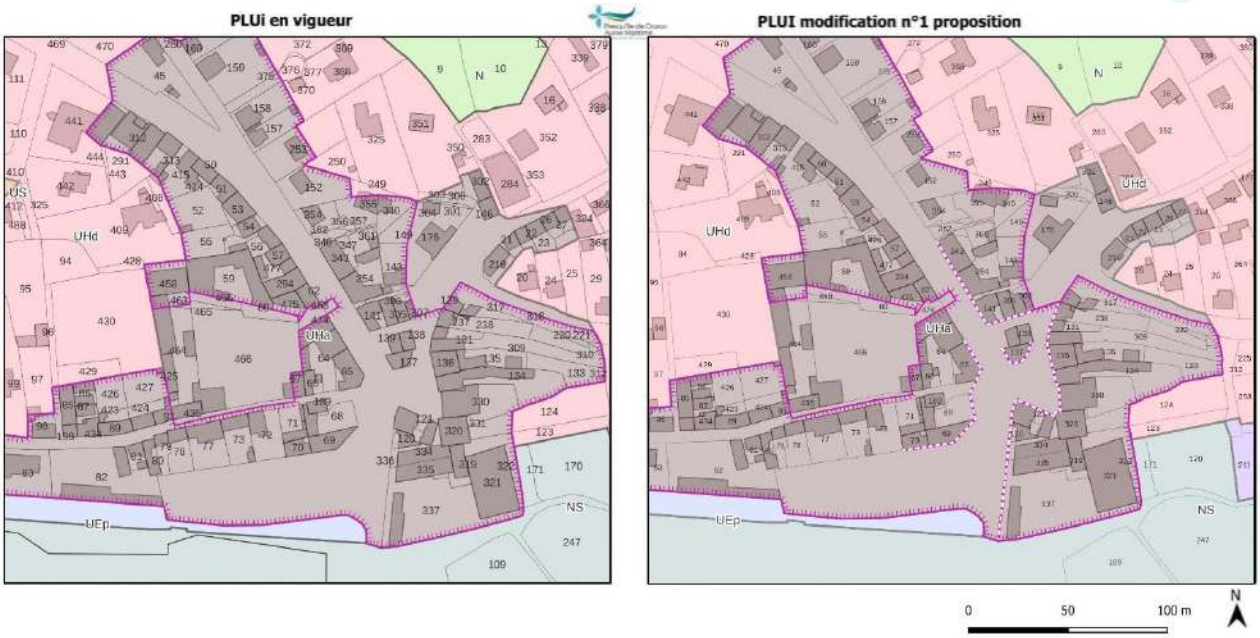
Pour ce faire, la commune du Faou en lien avec les études en cours (étude de faisabilité sur le devenir de l'ancienne conserverie et des services techniques municipaux, la requalification des espaces publics aux abords de la place Saint Joseph et quai Quélen) entend poursuivre le linéaire de restriction de changement de destination des commerces au quartier Saint Joseph. Il s'agit de sauvegarder et développer la diversité commerciale de ce quartier notamment les commerces de détail et de proximité.

De la même manière, la commune propose d'identifier un îlot bâti situé à proximité de la place aux Foires dans ce linéaire de restriction de changement de destination.

En dernier lieu, elle entend également retirer cette prescription sur la façade de la maire et de l'école.

**Evolutions envisagées**






Limite des zones

Zones urbaines

- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- NS - Zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral
- UE - Zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes
- UEp - Zone urbanisée à vocation d'activités portuaires (commerce, pêche, conchyliculture), nautiques et de plaisance
- UHa - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PRESCRIPTION SURF

Diversité commerciale à protéger ou à développer

PRESCRIPTION LINEAIRE

Linéaire commercial à protéger

# vi. Commune de Pont-de-Buis lès Quimerc'h

## G4 – Extension du périmètre de centralité commerciale du bourg de Quimerc'h

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage UHc : zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ Hors périmètre de centralité commerciale

**Propositions :**

- ➔ Extension du périmètre de centralité commerciale en bordure de la rue de Ti Jopic (RD 770)

**Exposé de l'objet de la modification**

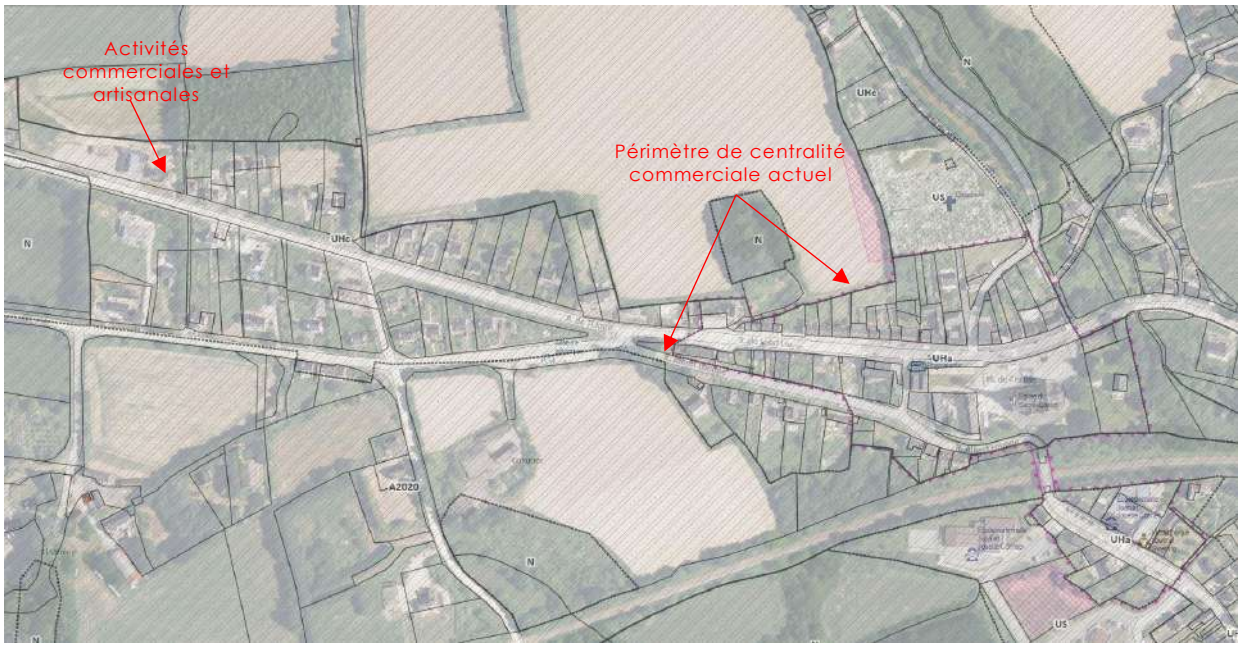
Le bourg de Quimerc'h forme à l'échelle de l'armature urbaine du PLUiH une centralité dotée d'équipements, de services et de commerces de proximité.

Traversé par la route nationale reliant Brest à Quimper avant la mise en service de la RN 165, le bourg de Quimerc'h bénéficie d'une tradition commerciale qui perdure encore aujourd'hui.

Ainsi, plusieurs activités commerciales et artisanales nouvelles se sont implantées au cours des années 2010 le long de la rue de Ti Jopic (RD 770) bénéficiant ainsi d'une visibilité forte et d'un effet vitrine non négligeable.

Ce dynamisme commercial et artisanal n'avait pas été pris en compte dans la délimitation du périmètre de centralité commerciale du PLUiH.

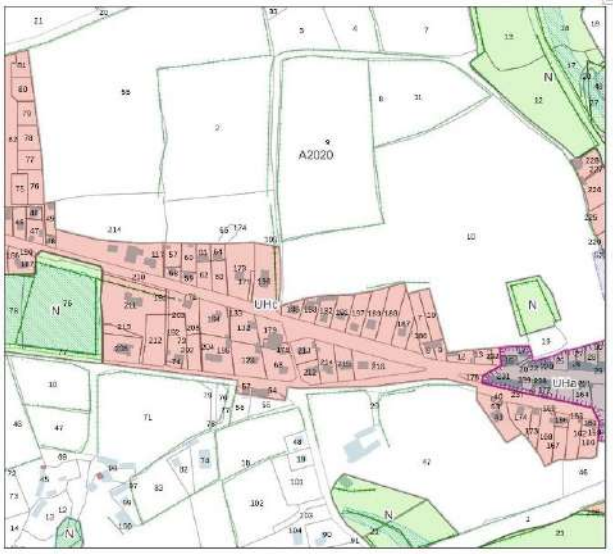
Ainsi, les élus communaux entendent pérenniser et conforter ce processus en permettant une extension du périmètre de centralité commerciale mais sur un linéaire relativement contenu.



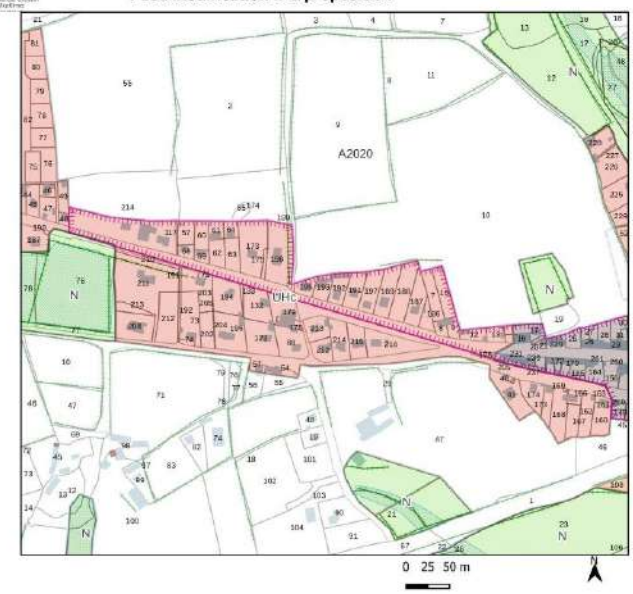

*Extrait du GéoPaysdeBrest – le bourg de Quimerc'h*

## Evolutions envisagées

**PLUi en vigueur**




**PLUI modification n°1 proposition**




Limites des zones

Zones urbaines

A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles

N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel

UHa - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

US - Zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, hospitaliers, de santé, traitement des eaux usées, déchèteries, cimetières, sportifs,...)

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

Elements de paysage, (site et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURF

Bâtiments pouvants faire l'objet d'un changements de destination, identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

Diversité commerciale à protéger ou à développer

Emplacement réservé

Limitations de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt général

Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés

# vii. Commune de Telgruc-sur-Mer

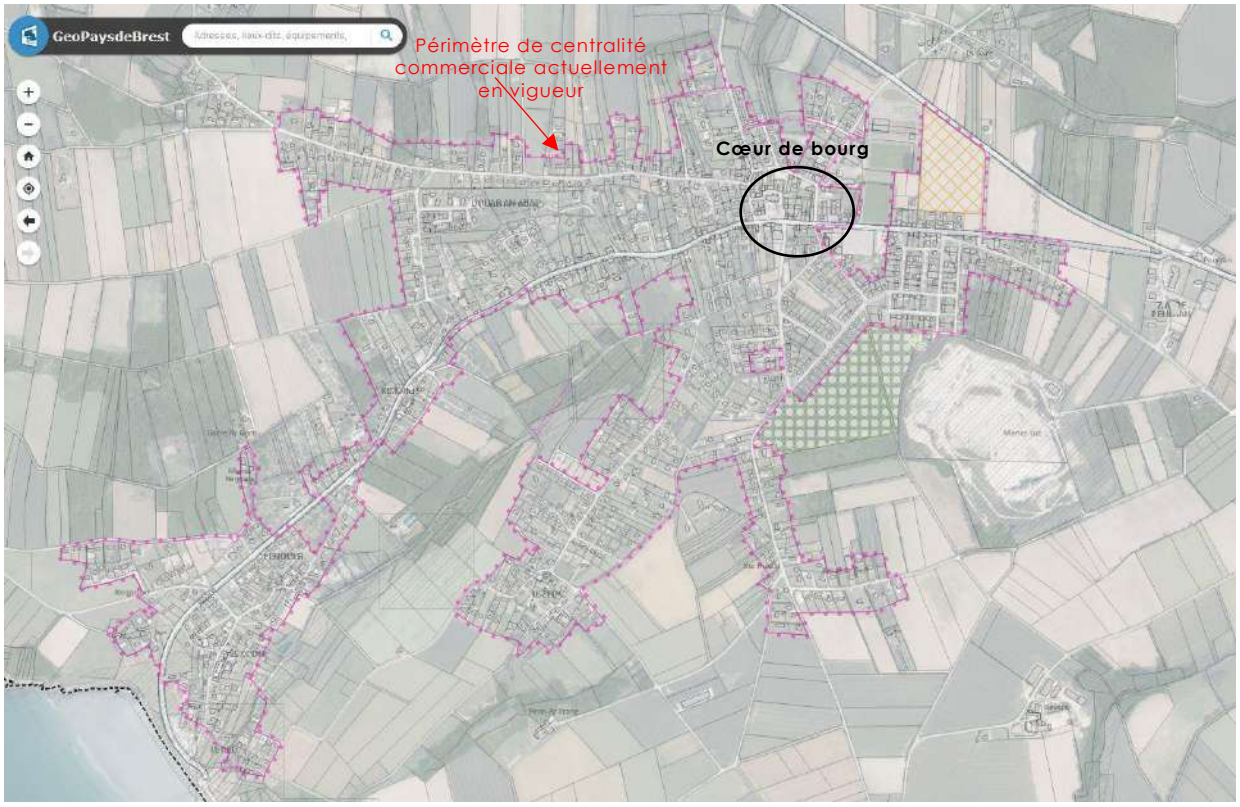
## G5 – Réduction du périmètre de centralité commerciale de l'agglomération du bourg

| Caractéristiques : | Propositions : |
|---|---|
| ➔ Prescription : périmètre de centralité commerciale délimité au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme | ➔ Réduction du périmètre de centralité commerciale au niveau de l'agglomération du bourg et du village de la Plage |

### Exposé de l'objet de la modification

Le bourg de Telgruc-sur-Mer représente à l'échelle de l'armature urbaine du PLUiH une centralité dotée d'équipements, de services et de commerces de proximité associée à des activités touristiques (campings, hébergements…).

Le périmètre de centralité commerciale identifié au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme couvre la quasi-intégralité de l'agglomération du bourg et du village de la Plage sur une superficie de près de 140 hectares.




*Extrait du GéoPaysdeBrest – Agglomération du bourg de Telgruc-sur-Mer*

La commune de Telgruc-sur-Mer a initié en 2022 un projet concerté pour le renforcement de l'attractivité du centre-bourg. Dans le cadre du diagnostic, une analyse a été menée sur l'activité commerciale. Elle relève que cette activité commerciale se concentre dans un périmètre restreint couvrant le cœur le bourg et s'articulant autour de trois sites fréquentés : la superette, la boulangerie et la pharmacie.

Il s'avère que le périmètre de centralité commerciale tel qu'il est délimité au PLUiH ne répond pas aux critères définis par le SCoT du pays de Brest (centralité urbaine caractérisée par un bâti dense et une diversité des fonctions urbaines) et ne permet pas de limiter le développement commercial périphérique.

C'est pour ces raisons que la commune de Telgruc-sur-Mer a souhaité requestionner ce périmètre avec pour ambition de préserver les fonctions commerciales en cœur de bourg.

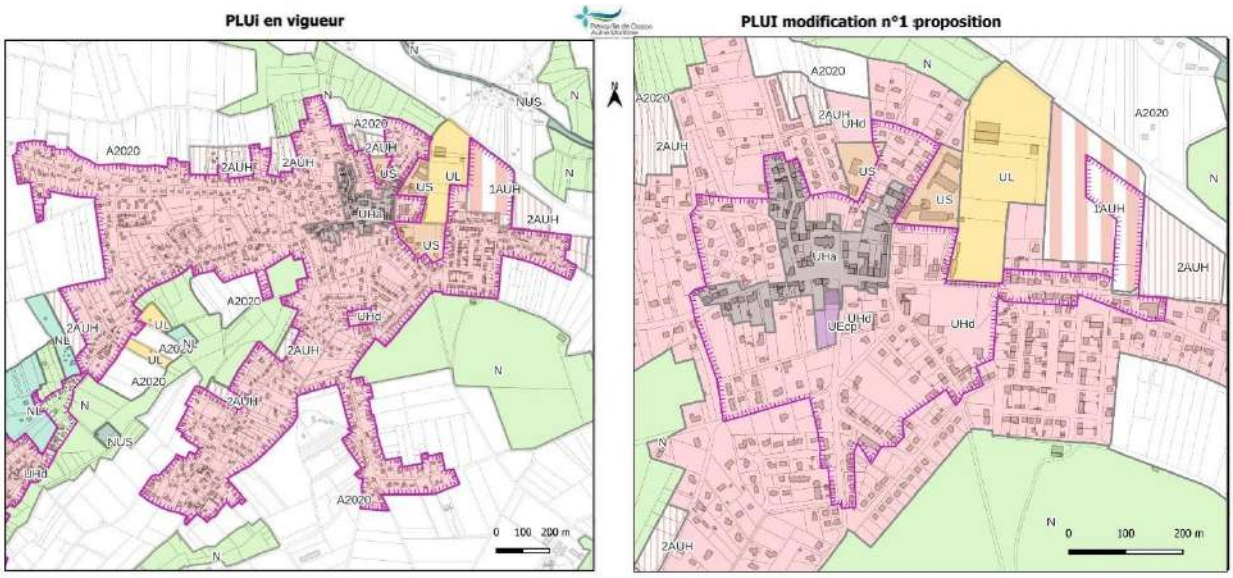
Aussi, le périmètre de centralité a été sensiblement réduit au cœur de bourg ancien caractérisé par un bâti dense et une diversité des fonctions urbaines. Il englobe par conséquent : place du 3 septembre 1944, la rue de la Mairie, le début de la rue de la Plage et du Menez-Hom, la rue de L'église et la rue Garn Dréon Ker.

Elle s'étend également sur une partie de la zone 1AUH de la rue du Menez-Hom afin de tenir compte des projets en cours dans ce secteur et notamment la création d'un nouveau quartier d'habitat dans le prolongement de bourg et l'implantation d'une station-service et d'une station de lavage.

Dans le secteur de la Plage, la commune a également maintenu un périmètre de centralité commerciale considérant que ce secteur présente des atouts afin d'accueillir des activités commerciales, en lien avec l'animation de ce site balnéaire et touristique.

## Evolutions envisagées

- **Agglomération du bourg**



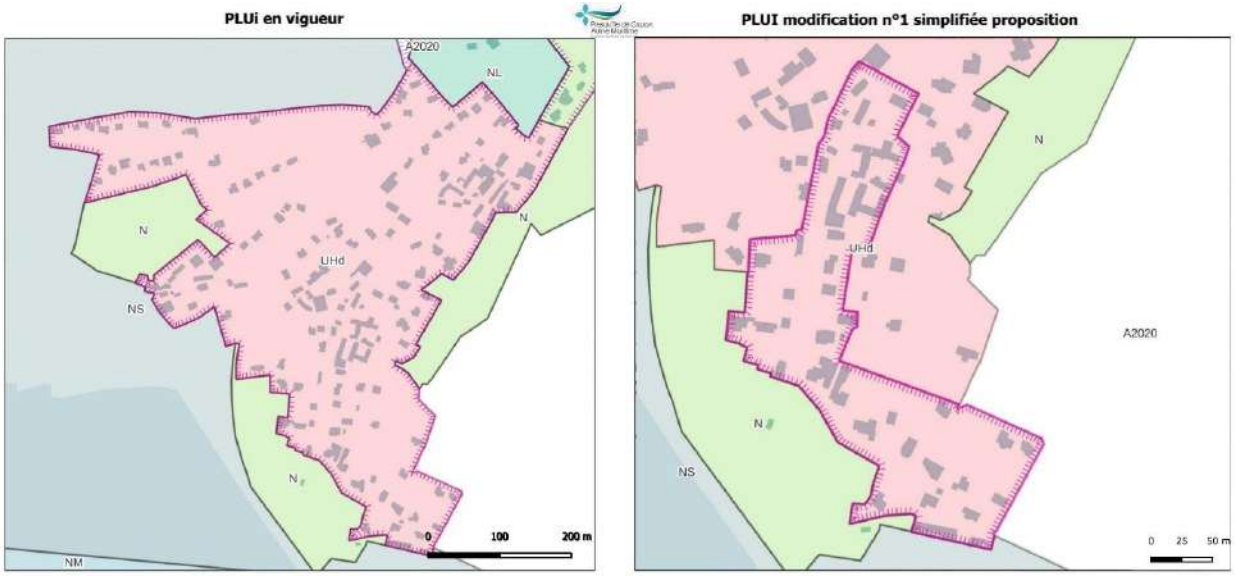

Zones urbaines

- 1AUH - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- 2AUE - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'activités économiques mixtes
- 2AUH - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- NL - Zone naturelle à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, cultuelles,...)
- NUS - Zone naturelle à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics (stations de traitement des eaux usées, déchèteries,...)
- UHa - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UL - Zone urbanisée à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, cultuelles,...)
- US - Zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, hospitaliers, de santé, traitement des eaux usées, déchèteries, cimetières, sportifs,...)

PRESCRIPTIONS SURF

- Diversité commerciale à protéger ou à développer

## – Village de la Plage




Limite des zones

Zones urbaines

A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles

N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel

NL - Zone naturelle à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, cultuelles,...)

NM - Zone naturelle correspondant au domaine public maritime (intégrant les mouillages légers, les installations liées aux activités maritimes,...)

NS - Zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral

UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PRESCRIPTIONS SURF

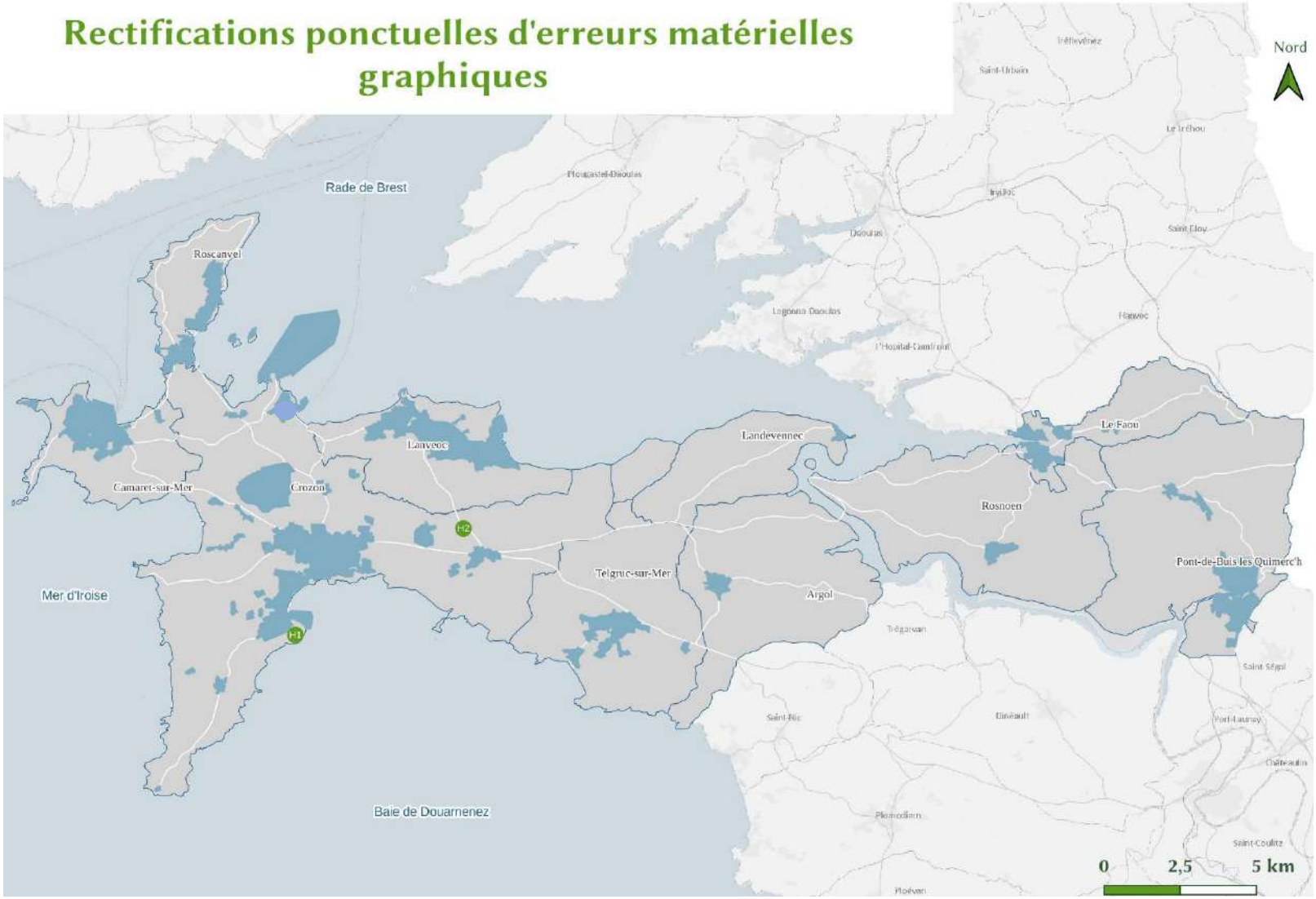
Diversité commerciale à protéger ou à développer

## h. Rectifications ponctuelles d'erreurs matérielles graphiques

Le présent chapitre vise à apporter les justifications nécessaires dans le cadre de rectifications ponctuelles d'erreurs matérielle d'ordre graphique.

En effet, l'application et la mise en oeuvre du PLUiH ont mis en évidence des erreurs matérielles qu'il parait nécessaire de corriger de manière à permettre la réalisation de certains projets et assurer une cohérence entre les intentions politiques exprimées et leurs traductions règlementaires.

# Rectifications ponctuelles d'erreurs matérielles graphiques



# i. Commune de Crozon

## H1 – Suppression de la trame « *secteur bâti identifié en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme* » au profit de la trame « *secteur paysager identifié en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme* » dans le quartier du Kador à Morgat

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage UHs : zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles à sensibilité paysagère
- ➔ Prescription : secteur bâti identifié en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

**Propositions :**

- ➔ Zonage UHs : zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles à sensibilité paysagère
- ➔ Prescription : secteur paysager identifié en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

**Exposé de l'objet de la modification**

Localisé en périphérie de l'agglomération de Crozon sur les hauteurs de Morgat, le quartier du Kador s'inscrit à l'interface entre un tissu urbain pavillonnaire de densité moyenne et des espaces naturels boisés identifiés au titre des espaces remarquables.

Présentant une organisation urbaine spécifique sous forme îlots ordonnés, ce quartier se compose d'un habitat pavillonnaire de densité aérée et d'ensembles boisés fragmentés.

Extrait du GéoPaysdeBrest – Quartier du Kador – Zonage UHs

Ce site dont la superficie avoisine les 22 hectares est classé en zone UHs au PLUiH. Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat à sensibilité paysagère.

Le secteur UHs concerne le quartier urbanisé contigüe au bois du Kador en périphérie de Morgat à Crozon.

Il s'agit d'un site à forte sensibilité environnementale et paysagère, du fait du caractère boisé du site et de sa proximité avec l'ensemble naturel du Cap de la Chèvre. Il a pour particularité de présenter un parcellaire

relativement lâche, offrant d'importants potentiels fonciers. En conséquence, des règles particulières ont été édictées afin préserver la qualité paysagère du site du Kador, sans toutefois bloquer l'évolution du quartier.

Ce zonage UHs est complété par une prescription règlementaire « *secteur bâti identifié en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme* ».

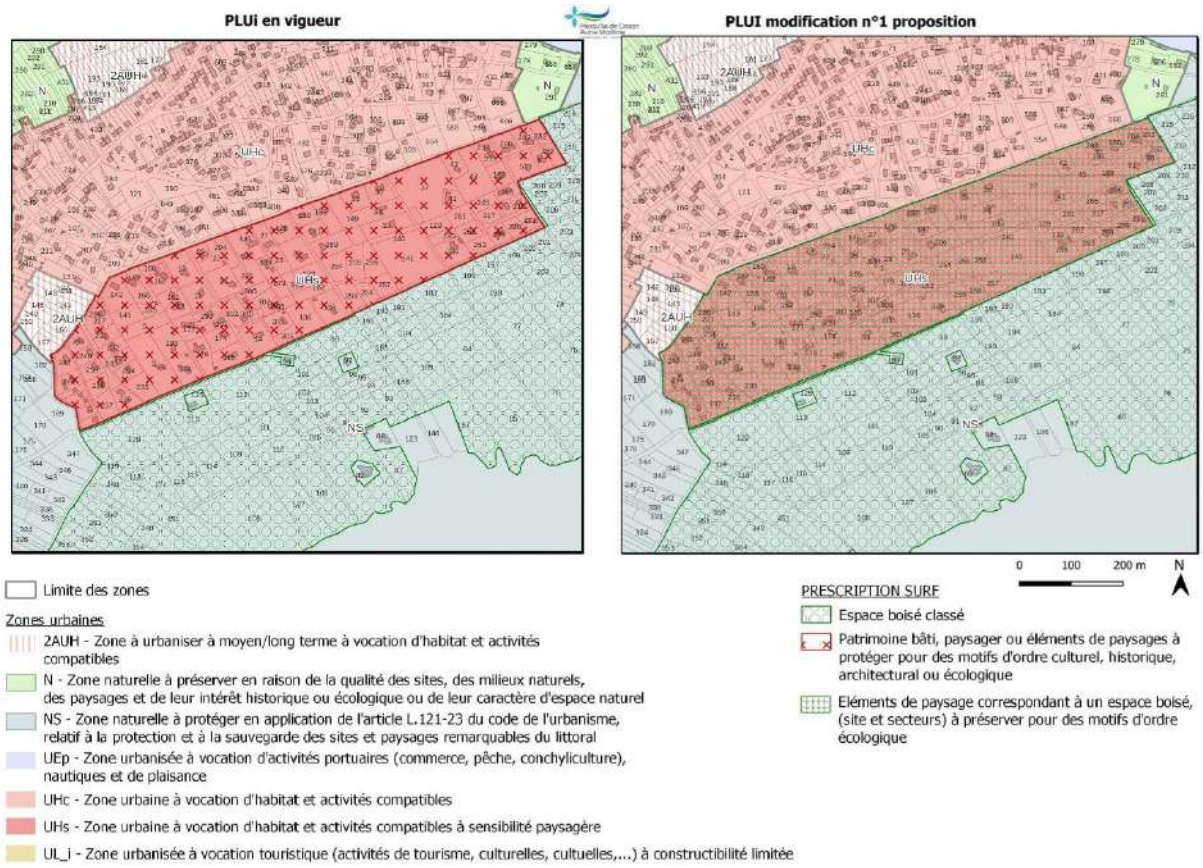
Il est en outre intégralement couvert par la servitude d'utilité publique relative au site inscrit du Cap de la Chèvre.

Compte de la sensibilité paysagère et environnementale de ce site, la prescription « *secteur bâti identifié en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme* » n'est pas appropriée dans la mesure où elle s'appliquent sur des secteurs bâtis et quartiers patrimoniaux.

Il convient de la remplacer par la prescription « *secteur paysager identifié en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme* » qui couvrent des ensembles boisés en secteur urbain et littoral.

Les prescriptions règlementaires permettront ainsi d'assurer la préservation du caractère boisé du site dans le cadre de projets d'urbanisme de qualité.

**Evolutions envisagées**



## H2 – Rectification de la délimitation du périmètre de l'ISDI de Bronfez dans le règlement graphique thématique

**Caractéristiques :**

- ➔ Zonage : N - zone naturelle à préserver
- ➔ Règlement graphique thématique : périmètre de carrières

**Propositions :**

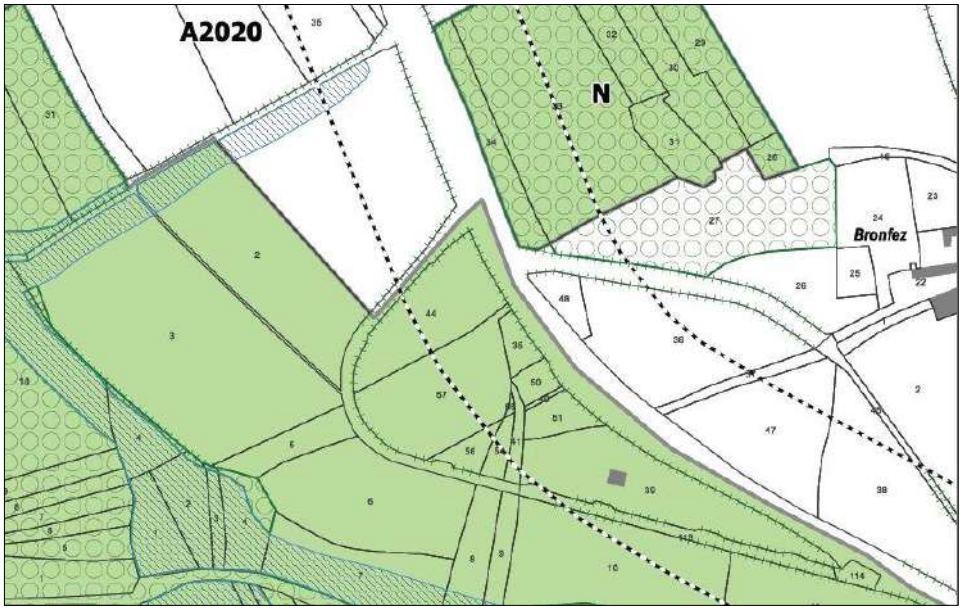
- ➔ Extension du périmètre de l'ISDI sur la parcelle CM1 pour se caler sur l'arrêté préfectoral en vigueur

**Exposé de l'objet de la modification**

La commune de Crozon accueille sur son territoire une installation de stockage de déchets inertes (ISDI) dans le secteur de Bronfez, en bordure de la RD 63 reliant Tal-Ar-Groas à Lanvéoc.

*Orthophoto (source : GéopaysdeBrest) du site de Bronfez*

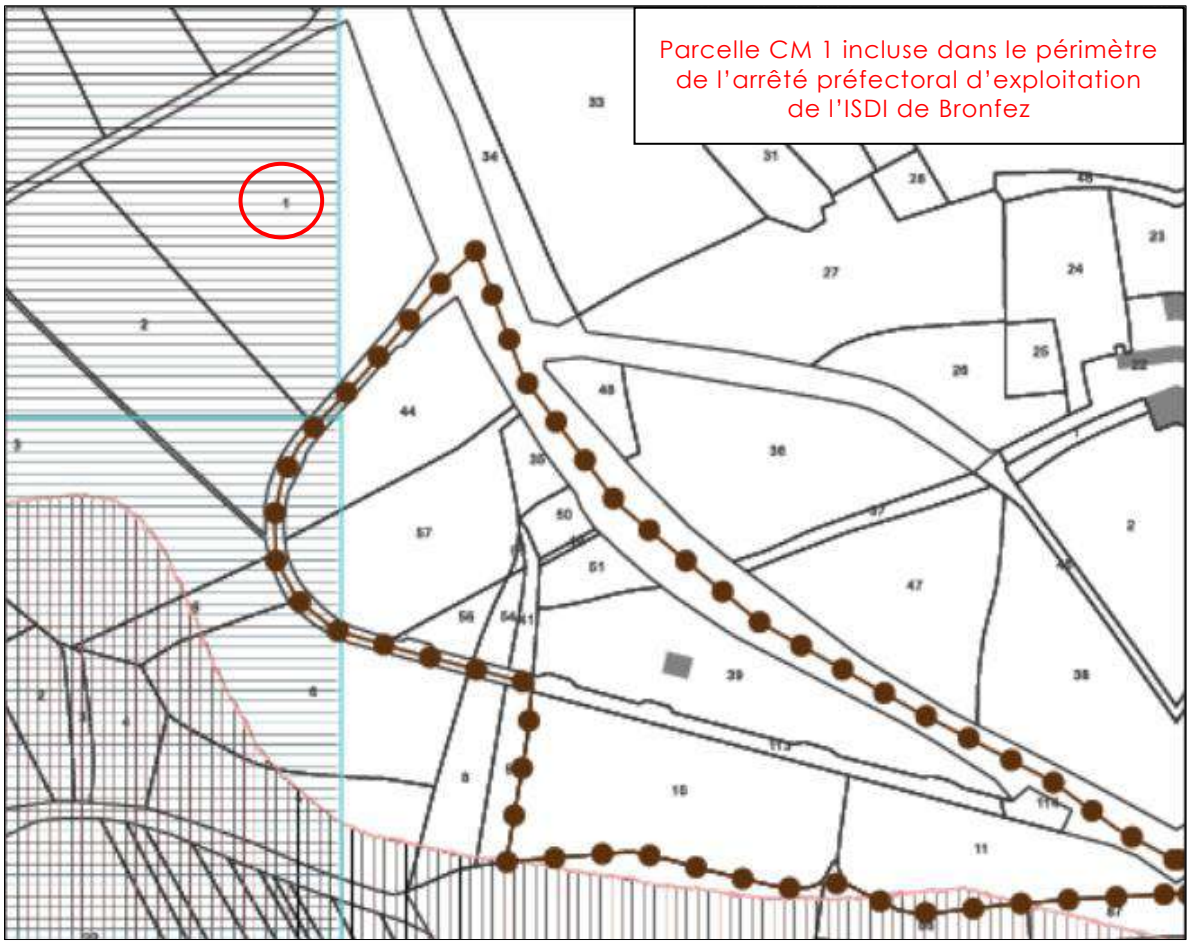
Le plan règlementaire du PLUiH classe cette ISDI en zone N, c'est-à-dire en zone naturelle à protéger. Le règlement graphique thématique délimite l'emprise de cette ISDI.




*Extrait du règlement graphique du PLUiH en vigueur – Secteur de Bronfez*

Cette ISDI, propriété de la société Lagadec SA, bénéficie d'un arrêté préfectoral d'exploitation n°2012188-0004 du 6 juillet 2012. Une demande de renouvellement de l'autorisation d'exploitation de cette ISDI est actuellement en cours d'instruction auprès des services de la DREAL.

Dans le cadre du renouvellement de cette autorisation d'exploitation, il s'avère que le périmètre reporté sur le règlement graphique thématique ne correspond pas à celui de l'arrêté préfectoral.




*Extrait du règlement graphique thématique du PLUiH – Secteur de Bronfez – périmètre de carrières*

En effet, la parcelle CM 1 d'une superficie de 16 350 m² n'est pas incluse dans le périmètre du règlement graphique « *tome 2 - plan thématique* » du PLUiH alors qu'elle est mentionnée dans l'arrêté préfectoral n° 2012188-0004 du 06 juillet 2012.

Il s'agit manifestement d'une erreur matérielle qui mérite d'être rectifiée dans le cadre de la présente modification du PLUiH.

**En conséquence, le périmètre de l'ISDI de Bronfez est revue en intégrant la parcelle CM1 et ce au niveau du règlement graphique « tome 2 – plan thématique ».**

# CHAPITRE C. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

## a. Modifications, clarifications et ajouts de certaines dispositions règlementaires et recommandations

Parmi ces objets, certains relèvent de modifications, de clarifications et d'ajouts visant ainsi à clarifier et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

➔ **A-1 : Modifications des dispositions règlementaires relatives aux annexes dans les zones UHt_i, A2020,N,NL,NUS,NE et NEp**

- Suppression de la disposition actuellement en vigueur concernant les conditions spécifiques à la sous-destination « *logement* » non lié au siège d'une exploitation agricole en matière d'annexes
- Rédaction d'une nouvelle disposition relative aux annexes.

➔ **A-2 : Ajustements des dispositions relatives aux usages et affectations des sols dans les zones A2020 et N – le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé**

- Suppression de la disposition actuellement en vigueur concernant le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé dans la zone A2020
- Compléments apportés à la rédaction de cet article pour la zone N

➔ **A-3 : Ajout d'une disposition règlementaire relative à la préservation des cours d'eau – Dispositions applicables à toutes les zones**

- Définition d'une bande inconstructible le long des cours d'eau

➔ **A-4 : Ajout d'une annexe 8 au règlement écrit relative aux recommandations en matière de déchets**

➔ **A-5 : Ajout d'une disposition règlementaire en faveur de la qualité architecturale pour les bâtiments pouvant changer de destination dans les zones A2020 et N**

- Introduction des prescriptions règlementaires relatives aux bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

➔ **A-6 : Ajout d'une annexe 9 au règlement écrit relative à l'arrêté préfectoral n°2020034-0002** portant sur la localisation de secteurs d'informations sur les sols (SIS) sur le territoire de la Communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime (CCPCAM

## A-1 : Modifications des dispositions règlementaires relatives aux annexes dans les zones UHt_i, A2020,N, NL,NUS,NE et NEp

| Pièces du PLUiH : | Page(s) : |
|---|---|
| ➔ Règlement littéral : zones A2020,N, NL,NUS,NE et NEp | ➔ P 284,296,313,323,330,340 |

**Exposé de l'objet de la modification**

Le règlement écrit du PLUiH actuellement en vigueur pour les zones A2020 et N interdit la construction d'annexes aux habitations existantes. Seule l'extension des annexes existantes est autorisée, sous réserve de ne pas excéder une emprise au sol totale de 30 m² après travaux.

La rédaction de cette disposition s'apparentait à une transcription fidèle des décisions administratives relevées au cours des années 2010 en matière d'édification d'annexes, en application de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme relatif à l'extension de l'urbanisation en continuité.

Or, il s'avère que depuis l'approbation du PLUiH de la CCPCAM, de nouvelles jurisprudences sont venues précisées et complétées les possibilités offertes dans les communes littorales d'admettre des annexes aux habitations existantes en dehors des agglomérations existantes.

- **CAA de Bordeaux n°19BX03643 du 23 février 2021 – Edification d'une piscine**

*« il ressort des pièces du dossier que le projet en litige consiste en la réalisation d'une piscine d'environ 16 m² sur la parcelle cadastrée section BB n°53 qui jouxte la parcelle cadastrée section BB n°4 sur laquelle sont implantées deux maisons d'habitation. Au vu des annotation apposées sur l'extrait du plan cadastral du terrain d'assiette, la piscine est située à proximité immédiate d'une des maisons. Aussi, eu égard à sa localisation et au caractère modeste des dimensions de la piscine envisagée, le projet en litige ne constitue pas une extension de l'urbanisation au sens des dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. »*

- **TA de Poitiers n°19001611 du 10 septembre 2020**

*« si, en adoptant l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, le législateur a entendu interdire en principe toute opération de construction isolée dans les communes du littoral, le simple agrandissement d'une construction existante ne peut être regardé comme une extension de l'urbanisation au sens de ces dispositions. Il en va de même, sans préjudice des règles particulières qui pourraient être fixées par ls auteurs d'un document d'urbanisme, lorsqu'il s'agit de la construction d'une annexe de taille modeste à proximité immédiate d'un bâtiment existant (au cas d'espèce un carport de 42 m² à quelques mètres de la maison).*

**A la lumière de ces deux décisions administratives récentes, la CCPCAM entend permettre l'édification d'annexes au sein des zones A2020 et N par l'instauration de règles précises et claires visant à concilier d'une part les évolutions nécessaires des logements au sein de l'espace rural et d'autre part à assurer la nécessaire préservation de l'activité agricole et des paysages.**

**Information règlementaire :**

**Conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, les nouvelles dispositions du règlement seront soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.**

**Pièces du PLUiH : Avant**

➔ ***Article 1 « Destinations et sous-destinations des constructions » - zones A2020 et N***

*Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » non lié au siège d'une exploitation agricole :*

*Les annexes existantes lors de l'approbation du PLUi pourront faire l'objet d'une extension, sous réserve de ne pas excéder une emprise au sol totale de 30 m² après travaux.*

**Pièces du PLUiH : Après**

➔ ***Article 1 « Destinations et sous-destinations des constructions » - zones A2020 et N***

*Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » non lié au siège d'une exploitation agricole :*

*~~Les annexes existantes lors de l'approbation du PLUi pourront faire l'objet d'une extension, sous réserve de ne pas excéder une emprise au sol totale de 30 m² après travaux.~~*

*La construction d'annexes supplémentaires aux habitations existantes à compter de la date d'approbation du présent PLUi est autorisée :*

- *sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres du bâtiment principal d'habitation dont elles dépendent,*
- *dans une limite de 30 m² d'emprise au sol (total des annexes nouvellement créées),*
- *et dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

## A-2 : Ajustements des dispositions relatives aux usages et affectations des sols dans les zones A2020 et N – Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé

| **Pièces du PLUiH :** | **Page(s) :** |
|---|---|
| ➔ Règlement littéral : zones A2020 et N | ➔ P 284 et 297 |

**Exposé de l'objet de la modification**

Le règlement écrit du PLUiH actuellement en vigueur pour les zones A2020 et N autorise 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 édifiées où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

La partie Presqu'ilienne de la CCPCAM est marquée par une forte pression touristique engendrant des phénomènes de sur-fréquentation de certains sites emblématiques (Cap de la Chèvre, pointe de Pen-Hir, pointe des Espagnols, l'anse de Dinan, l'Aber ou Trez-Bellec…).

Cette forte pression touristique se traduit également par une prolifération anarchique de caravanes, camping-cars et autres HLL au sein des zones A2020 et N conduisant ainsi à une banalisation importante des paysages et des dégradations significatives sur la biodiversité.

Cette disposition génère également des conflits d'usage au sein de l'espace rural entre les activités agricoles et ces pratiques de stationnement de caravanes, camping et de camping-car isolé.

Au sujet de cette disposition, la Chambre d'Agriculture du Finistère, dans le cadre de la consultation relative à la procédure de modification simplifiée du PLUiH de la CCPCAM, s'était exprimée en septembre 2021 selon les termes suivants :

*« Nous regrettons l'absence de correctif sur l'article A2 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 préservation de la zone A. »*

**Information règlementaire :**

**Conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, les nouvelles dispositions du règlement seront soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.**

**Pièces du PLUiH : Avant : zone A2020**

➔ ***Article 2 « Usages et affectations des sols et types d'activités »***

*« Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :*

*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 implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.*

**Pièces du PLUiH : Après : A2020 -Suppression de cette disposition**

➔ ***Article 2 « usages et affectation des sols et types d'activités »***

~~*«Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :*~~

~~*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 édifiées ou est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »*~~

**Pièces du PLUiH : Avant : zone N**

➔ ***Article 2 « Usages et affectations des sols et types d'activités »***

*« Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :*

*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 implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.*

**Pièces du PLUiH : Après : zone N : compléments**

➔ ***Article 2 « usages et affectation des sols et types d'activités »***

*Sous réserve de respecter les dispositions de l'article R.111-33 du code de l'urbanisme relative à la pratique du camping au sein des sites et secteurs protégés (site classé, site inscrit, monuments historiques, SPR…), sont autorisés ~~sous conditions~~ les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants,*

*Le camping, 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 implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.*

## A-3 : Ajout d'une disposition règlementaire relative à la préservation des cours d'eau – Dispositions applicables à toutes les zones

| **Pièces du PLUiH :** | **Page(s) :** |
|---|---|
| ➔ Règlement littéral : Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones – Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan du zonage | ➔ Pages 20 et 21 – Rubrique « *zones humides* » |

**Exposé de l'objet de la modification**

L'OAP thématique relative à la Trame Verte et Bleue comprend des préconisations applicables aux continuités écologiques de la sous-trame humide et aquatique.

- *« Les projets intégreront une zone tampon aux abords des zones humides et des cours d'eau. La zone tampon aux abords de la zone humide sera fonction des caractéristiques de la parcelle concernée et du projet. Une valeur indicative de 20 m est proposée. »*

*Les zones humides sont identifiées au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Des prescriptions sont ainsi définies afin d'assurer la préservation des zones humides. »*

S'agissant des cours d'eau, le règlement écrit du PLUiH actuellement en vigueur ne comporte pas de prescription visant à assurer la préservation des cours d'eau.

Le Document d'orientations et d'objectifs du SCoT du Pays de Brest précise que *« les documents d'urbanisme locaux délimitent et protègent les zones humides et les cours d'eau. En dehors des espaces urbanisés, ils préservent les berges et les abords des cours d'eau en prévoyant :*

- *Des bandes inconstructibles le long des cours d'eau ;*
- *Des règles ou orientations qui favorisent la reconstitution des ripisylves. »*

Considérant que la préservation des cours d'eau et de ses abords contribue au maintien de la biodiversité et participe à la lutte contre l'artificialisation des sols, les élus entendent mettre en œuvre des mesures permettant d'atteindre ces objectifs.

C'est pourquoi, il est proposé :

- D'identifier sur le règlement graphique du PLUiH au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les cours d'eau recensant dans l'arrêté préfectoral ;
- De définir une bande inconstructible le long des cours d'eau.

**Pièces du PLUiH : Avant**

➔ ***Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones***

- *Chapitre A. Dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan graphique*
  - *Cours d'eau : sans objet*

**Pièces du PLUiH : Après**

➔ ***Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones***

- *Chapitre A. Dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan graphique*
  - *5 – zones humides et cours d'eau*

*Pour les secteurs situés à proximité des cours d'eau :*

*Sont interdites, les constructions nouvelles (= les extensions de constructions existantes ne sont pas concernées) situées à moins de 5 mètres vis-à-vis d'un cours d'eau naturel permanent non busé.*

## A-4 : Ajout d'une annexe 8 au règlement écrit relative aux recommandations en matière de déchets

| **Pièces du PLUiH :** | **Page(s) :** |
|---|---|
| ➔ Règlement littéral :Titre VII – Annexe 8 | ➔ Pages 401 et suivantes |

**Exposé de l'objet de la modification**

Le règlement écrit du PLUiH actuellement en vigueur ne comporte pas de dispositions en faveur de la production, la gestion et la valorisation des déchets.

En lien avec le service déchets de la CCPCAM, il est proposé de créer une annexe dans laquelle des recommandations en matière de déchets seront édictées.

Il s'agit ainsi de sensibiliser les habitants, les particuliers ainsi que les professionnels de l'aménagement et de la construction sur cette problématique globale des déchets.

**Pièces du PLUiH : Avant**

➔ ***Titre VII – Annexe - Néant***

**Pièces du PLUiH : Après**

➔ ***Titre VII – Annexes 8 – Recommandations en matière de déchets***

**RAPPEL DES CONSIGNES DE TRI SUR LE TERRITOIRE**

**Pour les déchets ménagers et assimilés :**

2 flux en *porte à porte* (tri sélectif et ordures ménagères) soit deux bacs respectivement matérialisés de couleur jaune et verte.

3 flux en *colonnes d'apport volontaire* (verre, tri sélectif et ordures ménagères), colonnes réparties sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Presqu'île de Crozon Aulne-Maritime.

Les bacs et les colonnes d'apport volontaire sont fournis par la Communauté de Communes Presqu'île de Crozon Aulne-Maritime.

Certains aménagements sont pris en charge par les communes ou par des entreprises privées suivant la particularité du projet.

**Pour les autres déchets** (déchets végétaux, encombrants, déchets dangereux, etc.) : un réseau de déchèteries existe sur le territoire. (Crozon, Camaret et Rosnoën).

**Documents à disposition :**

- Règlement du service déchets version Mars 2018 : https://www.comcom-crozon.com/wp-content/uploads/2018/06/R%C3%A8glement-dechets-2018-web.pdf
- Liste déchets acceptés en déchèterie https://www.comcom-crozon.com/wp-content/uploads/2018/06/Liste_dechets_acceptes_en_decheterie.pdf
- Listes déchets non-acceptés en déchèterie https://www.comcom-crozon.com/wp-content/uploads/2018/06/liste_dechets_non-acceptes_en-decheterie.pdf

***Contact :***

Le service déchets de la Communauté de Communes Presqu'île de Crozon Aulne-Maritime peut être contacté au 02 98 16 02 51.

**DOTATION EN BACS ET STOCKAGE DES BACS**

1. Le cas des maison individuelles
   - stockage des bacs sur chaque parcelle
   - présentation des bacs la veille de la collecte au point de collecte défini
   - rangement des bacs au plus vite une fois la collecte effectuée

2. Le cas des lotissements
   - stockage des bacs sur chaque parcelle
   - présentation des bacs la veille de la collecte sur des points de regroupements (passage du camion de collecte à valider auprès du service Déchets)
   - rangement des bacs au plus vite une fois la collecte effectuée

3. Le cas des collectifs

Le règlement sanitaire départemental est rappelé ci-dessous :

Extrait de l'article 77 – Emplacement des récipients à ordures ménagères (*Version en vigueur depuis le 23 novembre 1979*)

Dans les immeubles collectifs, les récipients mis à la disposition des occupants pour recevoir leurs ordures ménagères, doivent être placés à l'intérieur de locaux spéciaux, clos, ventilés. Le système de ventilation doit être indépendant de celui des autres locaux et n'être pas cause de propagation d'odeurs ; il doit également être compatible avec celui de la colonne de vide-ordures y débouchant éventuellement. Le sol et les parois de ces locaux doivent être constitués par des matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus de tels matériaux ou enduits ; toutes dispositions doivent être prises pour empêcher l'intrusion des rongeurs ou insectes. Les portes de ces locaux doivent fermer hermétiquement. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doivent être établis dans chacun de ces locaux pour faciliter l'entretien dans des conditions telles que ni odeur ni émanation gênante ne puissent pénétrer à l'intérieur des habitations.

L'attention des maîtres d'ouvrage est attirée sur les dimensions de ces locaux : ceux-ci doivent permettre d'accueillir l'ensemble des bacs des 2 flux et permettre leur manutention par les agents de service. Par ailleurs, l'habitant trieur doit pouvoir y rentrer aisément et cet espace dédié aux poubelles *doit faciliter le geste de tri*.

Les portes d'accès et de sortie des bacs doivent être au minimum de 90cm. Il ne doit pas y avoir de marche entre le local poubelle et la sortie sur leur point de présentation.

Les dotations en bacs collectifs seront évaluées en fonction du nombre d'occupant par logement, de la fréquence des collectes, et d'une production moyenne de déchets observée sur le territoire.

- **Le calcul théorique du nombre d'habitant :**

| ***Type de Logement*** | **Nombre d'habitants** |
|---|---|
| ***T 1*** | **1** |
| ***T 2*** | **2** |
| ***T 3*** | **3** |
| ***T 4*** | **4** |
| ***T 5*** | **5** |
| ***T 6*** | **6** |

- **La production moyenne d'un habitant par semaine :**

| **Flux** | **TRI** | **Ordures ménagères** |
|---|---|---|
| **Couleur couvercle** | Jaune | Vert |
| **Litre de déchets par semaine par habitant** | 40 | 25 |

- **Les fréquences de collecte :**

| | Fréquence |
|---|---|
| **TRI** | 1 fois tous les 15 jours |
| **Ordures ménagères** | 1 fois par semaine en juillet-août<br>1 fois tous les 15 Jours Hors-saison estivale |

- **Les bacs mis à disposition :**

| **Volumes des bacs roulants disponibles** | **Couvercles jaunes** | **Couvercles verts** |
|---|---|---|
| **120 L** | Non | Oui |
| **240 L** | Oui | Oui |
| **660 L** | Oui (pas pour les particuliers) | Oui (pas pour les particuliers) |

**Les demandes de bacs sont à effectuer au service déchets de la Communauté de Communes Presqu'île de Crozon Aulne-Maritime au 02 98 16 02 51.**

**PRESENTATION DES BACS A LA COLLECTE**

Pour les collectifs et les lotissements, une ou plusieurs aires de présentation des bacs est/sont à prévoir, en limite du domaine public.

Les bacs sont à sortir **la veille du jour de collecte**.

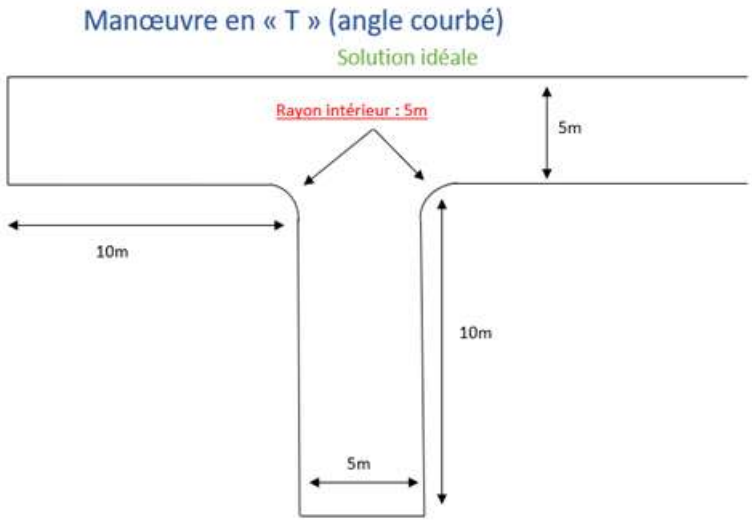
**CIRCULATION**

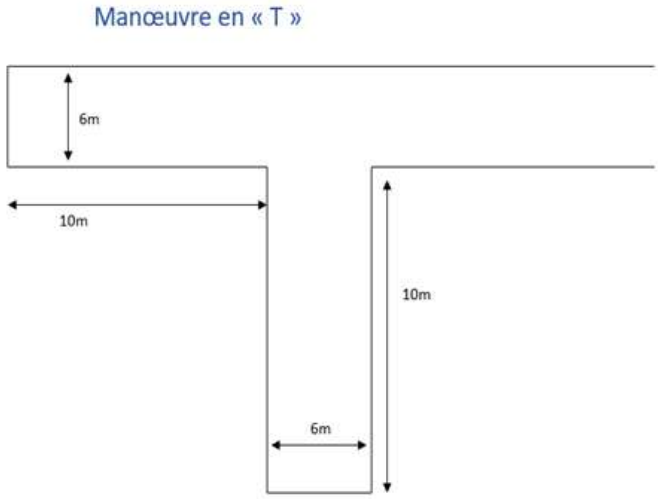
Le service déchets demande de faciliter la circulation d'un véhicule de collecte type benne à ordures ménagères (BOM PTAC de 19 tonnes ou 26 tonnes / Largeur 2,50 m / Longueur 8,5 à 10 m) pour sécuriser la collecte des déchets.

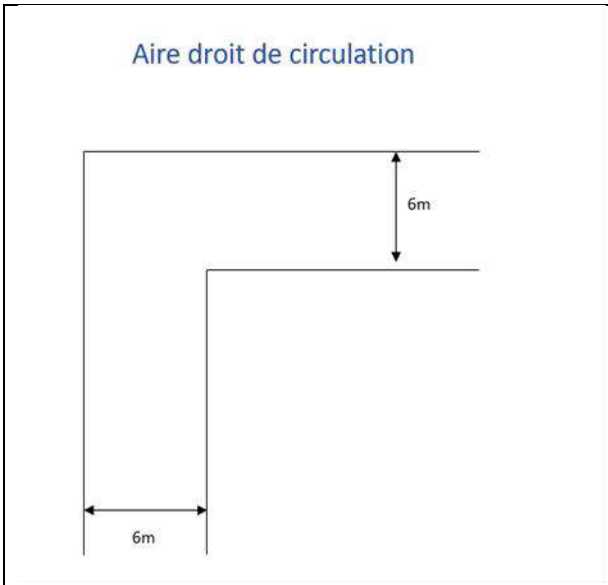
Aucune marche arrière ne sera faite pour collecter un point de collecte. Les manœuvres sont à éviter autant que possible.

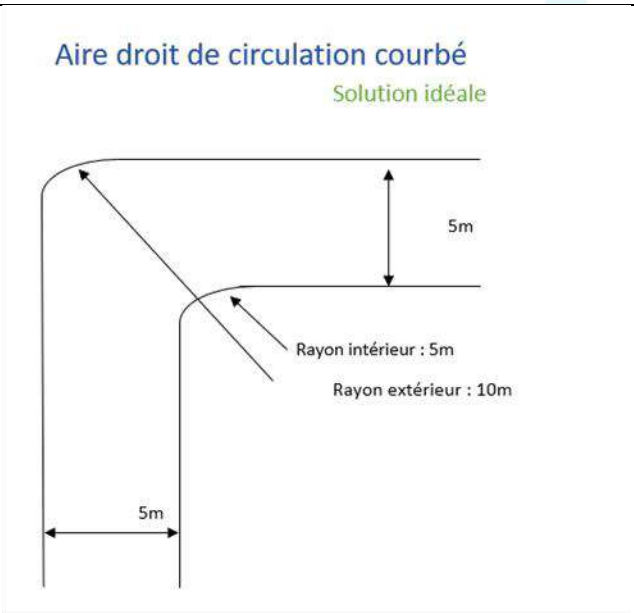
Ci-dessous le schéma des aménagement préconisés.

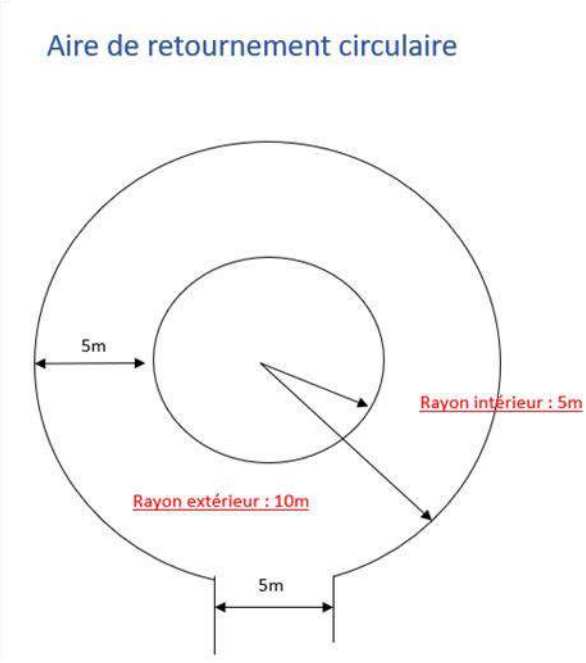
Une vigilance particulière devra être portée sur l'aménagement en bordure de voirie (stationnement, espaces verts, plantation, bordures…).






Nota : les rayons de braquage de 5m en intérieur et 10m en extérieur sont donnés pour les bennes de collecte en porte-à-porte 26T. Ces rayons de braquage doivent être portés à 7m en intérieur et de 12m en extérieur pour les manœuvres réalisées par les bennes de collecte en apport volontaire 32T.

## ANNEXE : EXEMPLE POUR LE DIMENSIONNEMENT D'UN LOCAL POUBELLE ET D'UNE AIRE DE PRESENTATION D'UN COLLECTIF

**Collectif comprenant :**

| *Type de logements* | *Nombre* | *Nombre d'habitants par type de logement* | *Nombre total d'habitants* |
|---|---|---|---|
| *T 1* | 2 | 1 | 2 |
| *T 2* | 12 | 2 | 24 |
| *T 3* | 4 | 3 | 12 |
| ***Nombre total d'habitants par bâtiments*** | | | **38 personnes** |

**Dotation estimée :**

| **Flux** | **TRI** | **Ordures ménagères** |
|---|---|---|
| **Litrage de déchets par semaine et par personne** | 40 | 25 |
| **Fréquence** | C0.5 | C0.5 |
| **Litrage de déchets par semaine pour l'immeuble** | | |
| **Litrage de déchets tous les 15 jours pour l'immeuble** | 3 040 litres | 1 900 litres |
| **Dotation pour le collectif** | 5x660L | 3x660L |

**Taille de l'aire de présentation :**

L'aire sera dimensionnée pour réceptionner 5 bacs de 660 litres et 3 bacs de 660 litres.

## A-5 : Ajout d'une disposition règlementaire en faveur de la qualité architecturale pour les bâtiments pouvant changer de destination dans les zones A2020 et N

| **Pièces du PLUiH :** | **Page(s) :** |
|---|---|
| ➔ Règlement littéral : zones A2020 et N | ➔ P 288 et 300 |

**Exposé de l'objet de la modification**

Le PLUiH identifie dans les zones A2020 et N les bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme sur un certain nombre de critères dont la qualité architecturale et patrimoniale.

Tous les bâtiments identifiés sur ce fondement ne sont pas couverts par la prescription règlementaire visant à assurer la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale du bâti.

Afin d'assurer la préservation de ce patrimoine architectural rural (pentys, crèches, longères…), la CCPCAM souhaite viser chaque bâtiment pouvant changer de destination dans les zones A2020 et N au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Cela se traduit par l'instauration d'une disposition dans le corps du règlement écrit des zones A2020 et N en faveur de la qualité architecturale et patrimoniale pour les bâtiments pouvant changer de destination.

**Pièces du PLUiH : Avant**

**A – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**A – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions et des clôtures***

*Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, …) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.*

***Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :***

***Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.***

**Dispositions générales**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur

**Pièces du PLUiH : Après**

➔ ***Article 1 « Destinations et sous-destinations des constructions » - zones A2020 et N***

*« Certains secteurs (hameaux…) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales. Les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11-2° comme pouvant changer de destination sont également soumis aux mêmes dispositions ».*

## A-6 : Ajout d'une annexe 9 au règlement écrit relative à l'arrêté préfectoral n°2020034-0002 portant sur la localisation de secteurs d'informations sur les sols (SIS)

| **Pièces du PLUiH :** | **Page(s) :** |
|---|---|
| ➔ Règlement littéral : annexes | ➔ P 288 et 30 |

**Exposé de l'objet de la modification**

Le tome 1 du rapport de présentation du PLUiH comporte un titre V « analyse de l'état initial de l'environnement » dans lequel un chapitre est inséré et portant sur les nuisances.

Il est ainsi indiqué au niveau des sites et sols pollués que « *la liste des secteurs d'information sur les sols sont en cours de recensement par l'autorité préfectorale dans le Finistère et devront être annexés au PLUi* ».

L'arrêté préfectoral n°2020034-0002 portant sur la localisation de secteurs d'informations sur les sols sur le territoire de la CCPCAM a été pris le 03 février 2020.

Conformément à l'article R.125-45 du code de l'environnement, des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) sont crées sur le territoire de la CCPCAM référencés :

- Argol : 29SIS02844
- Crozon : 29SIS03931, 29SIS02914, 29SIS03736, 29SIS07985
- Landévennec: 29SIS03847
- Le Faou: 29SIS03786, 29SIS02919
- Pont-de-Buis les Quimerc'h : 29SIS03987, 29SIS03988, 29SIS03989
- Telgruc-sur-Mer : 29SIS04116,29SIS04088

Ces secteurs d'information sur les sols (disponibles sur le site georisques.gouv) font l'objet d'une fiche détaillée comprenant l'identification de l'établissement, des information de l'administration relatifs à une pollution ainsi que les obligations règlementaires liées aux parcelles.

Ils concernent principalement des anciennes décharges et lieux de stockage de déchets (ordures ménagères, gravats et déchets du BTP…).

Ces fiches descriptives feront l'objet d'une insertion dans l'annexe 9 du règlement écrit et d'une cartographie de synthèse identifiant recensant l'ensemble des sites.

**Pièces du PLUiH : Avant**

- **Pas d'annexe 9**

**Pièces du PLUiH : Après**

➔ ***Insertion d'une annexe 9 portant sur l'arrêté préfectoral***

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU FINISTÈRE

**Préfecture**

Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial
Bureau des installations classées et des enquêtes publiques

**Arrêté préfectoral n°** 2020034-0002
**Portant sur la localisation de secteurs d'informations sur les sols (SIS)**
**sur le territoire de la Communauté de communes PRESQU'ÎLE DE CROZON-AULNE MARITIME**

**Le Préfet du Finistère,**
**Chevalier de la Légion d'Honneur**
**Commandeur de l'Ordre National du Mérite**

**VU** le code de l'environnement, notamment les articles L.556-2, L. 125-6 et L.125-7, R. 125-41 à R.125-47,

**VU** le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.151-53, R.410-15-1, R.431-16 et R.442-8-1

**VU** l'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui prévoit l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS),

**VU** le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux articles L. 125-6 et L. 125-7 du code de l'Environnement précisant les modalités de mise en œuvre des SIS,

**VU** le rapport de l'inspection des installations classées du 28 janvier 2020 proposant la création de SIS sur le territoire de la Communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne maritime,

**VU** les retours de l'EPCI et de maires des communes du territoire de la Communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne maritime,

**VU** l'information des propriétaires concernés par les projets de création des Secteurs d'Information sur les Sols du 31 octobre au 31 décembre 2019 et les d'observations émises par certains d'entre eux,

**VU** l'absence d'observations du public entre le 31 octobre au 31 décembre 2019,

**CONSIDERANT** qu'il convient de formaliser les informations détenues par l'État sur la pollution des sols afin de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site et que des études et travaux appropriés soient mis en œuvre en cas de changement d'usage des sols ;

**CONSIDERANT** que les dépôts des déchets et substances sur les terrains identifiés dans les fiches SIS sur le territoire de la Communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne maritime doivent être pris en compte en cas de changement d'usage, de vente et de location du terrain ;

**CONSIDERANT** que les communes du territoire de la Communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne maritime ont été consultées sur les projets et absence de projet de création de Secteurs d'Information sur les Sols situés sur leur territoire,

**CONSIDERANT** que les propriétaires des terrains d'assiette concernés par un projet de création d'un Secteur d'Information sur les Sols ont été identifiés à l'aide des outils à la disposition de la DREAL et des mairies concernées et qu'ils ont été informés dans la mesure du possible,

**CONSIDERANT** les remarques émises par certaines communes, par un propriétaire et l'absence de remarques émises par le public,

**SUR** proposition du secrétaire général de la préfecture du FINISTERE ;

## ARRETE

**ARTICLE 1ER - GENERALITES**

Conformément à l'article R. 125-45 du Code de l'environnement, des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) sont créés sur le territoire de la Communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne maritime et référencés :

- Argol : 29SIS02844
- Crozon : 29SIS03931, 29SIS02914, 29SIS03736, 29SIS07985
- Landevennec : 29SIS03847
- Le Faou : 29SIS03786, 29SIS02919
- Pont-de-Buis-lès-Quimerch : 29SIS03987, 29SIS03988, 29SIS03989
- Telgruc-sur-Mer : 29SIS04116, 29SIS04088

Les fiches descriptives de ces Secteurs d'Information sur les Sols sont annexées au présent arrêté préfectoral.

**ARTICLE 2 - URBANISME**

Les Secteurs d'Information sur les Sols mentionnés à l'article 1 sont publiés sur le site Internet http://www.georisques.gouv.fr.

Les Secteurs d'Information sur les Sols définis par le présent arrêté sont annexés aux documents d'urbanisme en vigueur des communes de Argol, Crozon, Landevennec, Le Faou, Pont-de-Buis-lès-Quimerch, Telgruc-sur-Mer.

**ARTICLE 3 – OBLIGATIONS RELATIVES A L'USAGE DES TERRAINS**

Conformément à l'article L. 556-2 du code de l'environnement, les pétitionnaires d'autorisation à construire dans les secteurs d'information sur les sols identifiés à l'article 1 doivent attester de la prise en compte d'une étude de sols, définissant les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent, conformément à la norme NF X31-620-2, définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis d'aménager par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dès lors que l'opération de lotissement a donné lieu à la publication d'une déclaration d'utilité publique.

L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis de construire, lorsque la construction projetée est située dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant fait l'objet d'une demande comportant une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et sa prise en compte dans la conception du projet d'aménagement.
À compter de la date de publication du présent arrêté, le fait qu'un terrain soit répertorié en secteurs d'information sur les sols doit être mentionné dans les certificats d'urbanisme prévus à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme. L'obligation vaut tant pour la délivrance de certificats dans les communes disposant d'un PLU que dans celles disposant d'une carte communale ou sous le régime du RNU (Règlement National d'Urbanisme).

Le présent article s'applique sans préjudice des dispositions spécifiques sur la pollution des sols déjà prévues dans les documents d'urbanisme.

## ARTICLE 4 - OBLIGATION D'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET LOCATAIRES

Sans préjudice des articles L. 514-20 et L. 125-5 du code de l'environnement, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 du code de l'environnement fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application de l'article L. 125-6 précité. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Ces obligations sont applicables à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département du présent arrêté.

À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

## ARTICLE 5 – REVISION DES SIS

La modification de fiches SIS ne nécessite ni modification du présent arrêté, ni nouvelle consultation.

Le présent arrêté est révisé (suppression ou ajout de sites) dès lors que le préfet a connaissance d'informations lui permettant la suppression ou la création de nouveau secteur d'information sur les sols.

La création, la suppression de secteurs d'information sur les sols est menée conformément aux dispositions des articles R. 125-42 à R. 125-46 du code de l'environnement. La durée de la consultation prévue au I de l'article R. 125-44 du code de l'environnement est fixée à deux mois.

## ARTICLE 6 – NOTIFICATION ET PUBLICITE

Conformément à l'article R. 125-46 du code de l'environnement, le présent arrêté sera notifié aux maires des communes de Argol, Crozon, Landevennec, Le Faou, Pont-de-Buis-lès-Quimerch, Telgruc-sur-Mer.

Il est affiché pendant un mois au siège des mairies de Argol, Crozon, Landevennec, Le Faou, Pont-de-Buis-lès-Quimerch, Telgruc-sur-Mer.

Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département du Finistère.

## ARTICLE 7 – DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Conformément à l'article R. 421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication du présent arrêté.

Le Tribunal Administratif peut-être saisi d'une requête déposée sur l'application « Télérecours citoyen » accessible à partir du site internet : www.telerecours.fr.

**ARTICLE 8 – APPLICATION**

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Finistère, les Maires des communes de Argol, Crozon, Landevennec, Le Faou, Pont-de-Buis-lès-Quimerch, Telgruc-sur-Mer, le président de la Communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne maritime, Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement et tout agent de la force publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

/ 3 FEV. 2020

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général

Christophe MARX

# b. Adaptations de certaines règles en vue de favoriser une densification maîtrisée des tissus urbains existants

## i. Exposés de motifs

La densification maitrisée et raisonnée des tissus existants des centralités de la CCPCAM constitue une ambition majeure exprimée dans le PADD du PLUiH au travers de l'orientation « *Diminuer la consommation foncière en assurant un développement urbain maitrisé* ».

En outre, la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets introduit un changement majeur des politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme au travers de l'introduction de l'objectif de « *zéro artificialisation nette (ZAN)* » à l'horizon 2050.

Cette loi définit à l'échelle nationale une trajectoire de réduction du rythme de l'artificialisation des sols avec une première étape de réduction de la moitié du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2030.

Les dispositions règlementaires actuellement en vigueur dans le PLUiH ne permettent pas de répondre de manière satisfaisante aux ambitions exprimées dans le PADD en matière de densification et d'optimisation du tissu urbain des enveloppes bâties existantes.

Ce constat se fonde sur l'analyse menée par le service ADS (application droit des sols) de la CCPCAM depuis l'approbation du PLUiH dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme (PC, PA ou DP division) au sein des zones U à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Cette préoccupation majeure visant à renforcer la densité des projets d'habitat au sein des enveloppes urbaines n'est que partiellement traduite dans le règlement écrit des zones U à vocation d'habitat et activités compatibles. Les élus souhaitent ainsi renforcer ces prescriptions en vue de favoriser des projets urbains plus denses et sobres en foncier.

De la même manière, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « *habitat* » définit un objectif de densité résidentielle uniquement pour les secteurs en extension. Or, il s'agit de veiller également à assurer des densités résidentielles « soutenables » eu égard aux caractéristiques paysagères, urbanistiques et architecturales au sein des tissus urbains existants.

**C'est pour ces raisons qu'il parait nécessaire de mettre en place des prescriptions règlementaires (complémentairement d'une réécriture de l'OAP thématique « *habitat* ») visant à favoriser une densification maîtrisée des tissus urbains. Il s'agit également pour les collectivités de promouvoir la qualité des projets d'habitat au sein des enveloppes urbaines.**

## ii. Les adaptations proposées

| **B-1 : adaptations des dispositions règlementaires en faveur d'une densification maîtrisée de l'habitat** | |
|---|---|
| **Pièces du PLUiH :**<br>➔ Règlement littéral : zones U à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat | **Page(s) :** |
| **Exposé de l'objet de la modification**<br>L'adaptation des dispositions règlementaires en faveur d'une densification maîtrisée de l'habitat vise à traduire règlementairement les objectifs exprimés dans le PADD « *Diminuer la consommation foncière en assurant un développement urbain maîtrisé* ».<br>Il s'agit pour le service ADS de la CCPCAM de s'appuyer sur des prescriptions règlementaires complémentaires de l'OAP thématique « *habitat* » en vue de produire des avis respectueux des objectifs de densification. | |
| **Pièces du PLUiH : Avant**<br>➔ ***Article 2 « Usages et affectations des sols et types d'activités »***<br>Aucune disposition relative à la densité n'y figure actuellement. | |
| **Pièces du PLUiH : Après – Zones UHa, UHa1, UHb, UHc, UHd et UHt**<br>➔ ***Article 2 « Usages et affectations des sols et types d'activités »***<br>*Dans la rubrique « sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants : »*<br>*« Pour tout projet d'habitat* ***sur une emprise foncière supérieure ou égale à 2 000 m²****, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace.*<br>*En tout état de cause, le projet devra répondre à un principe de sobriété foncière visant une utilisation optimisée du foncier disponible existant.*<br>*Le projet devra satisfaire aux objectifs en matière de densité résidentielle définis par l'OAP thématique « habitat » sauf si le montage du projet démontre une impossibilité manifeste de le réaliser (localisation, topographie…).* | |

## c. Ajouts de dispositions règlementaires en faveur de la mixité sociale de l'habitat

### i. Exposé des motifs

La CCPCAM est confrontée quelques années à une demande accrue en logement à l'année émanant d'actifs et de primo-accédants.

L'offre de logements présente sur la CCPCAM et la production récente ne répondent pas à cette demande et ce dans un contexte d'accroissement continu des **résidences secondaires** (33% du parc de la CCPCAM en 2018, soit 6 000 logements au total, + 750 résidences secondaires entre 2008 et 2018) **et des locations de courtes durées.**

En outre, **l'accroissement des petits ménages** en lien avec les évolutions sociétales et démographiques nécessite également des réponses « sur-mesure » adaptées aux caractéristiques du territoire.

Afin d'intensifier la production de logements à l'année, plusieurs leviers ont été identifiés par les élus :

- **La remise sur le marché des logements vacants**, notamment ceux localisés dans les centralités ;
- **La mobilisation du foncier constructible** notamment dans les enveloppes urbaines des centralités ;
- **La réalisation d'opérations d'habitat mixte** associant des logements libres, des logements en accession à coût abordable et les logements locatifs conventionnés.

S'agissant de la remise sur le marché des logements vacants, le lancement de l'OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat) au 1er février 2023 permettra de se doter d'un outil opérationnel et financier en capacité d'accompagner les propriétaires occupants et bailleurs dans des travaux de réhabilition du parc privé de logements.

En effet, un volet complémentaire « *résorption des logements vacants* » a été inscrit dans la convention OPAH avec un objectif de remise sur le marché **d'une vingtaine de logements à échéance fin 2025.**

Concernant la problématique de la mobilisation du foncier constructible au sein des enveloppes urbaines des centralités, deux pistes de réflexion sont actuellement engagées :

- Le lancement d'une démarche « Bimby » de manière à faciliter la réalisation d'opérations de densification dans les tissus urbains déjà constitués ;
- L'opportunité de mettre en place sur certaines communes la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties en zone urbaine.

En dernier lieu, la volonté exprimée par les élus de contribuer à la réalisation d'opérations d'habitat mixte associant des logements libres, des logements en accession à coût abordable et ses logements locatifs conventionnés s'inscrit au cœur de la stratégie politique en matière d'habitat.

Toutefois, le PLUiH actuellement en vigueur ne comporte pas de prescriptions règlementaires visant à promouvoir une offre de logements à coût abordable et pouvant s'imposer dans un rapport de conformité aux projets d'habitat privés.

Le Programme d'orientations et d'actons (POA) du PLUiH définit seulement des objectifs en matière de production de logements locatifs sociaux.

Ces objectifs n'étant pas traduits dans les pièces règlementaires du PLUiH, ils ne sont par conséquent pas opposables aux autorisations d'urbanisme.

**C'est pour ces raisons que les élus souhaitent mettre en place une disposition règlementaire visant à intégrer dans les nouvelles opérations d'habitat une part significative de logements à coût abordable.**

## ii. Les adaptations proposées

### C-1 : Intégration d'une disposition en faveur de la mixité sociale

| **Pièces du PLUiH :** | **Page(s) :** |
|---|---|
| ➔ Règlement littéral : zone 1AUH à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat | ➔ Page 194 |

**Exposé de l'objet de la modification**

Le règlement écrit du PLUiH actuellement en vigueur ne prescrit pas d'obligation en matière de production de logements à coût abordable en cas de réalisation d'un programme de logements.

Aussi, il s'agit de traduire règlementairement l'orientation exprimée par le PADD « *Répondre aux besoins en logements des habitants actuels et à venir* » en prescrivant des dispositions en matière de production de logements à coût abordable, ces derniers comprenant les logements locatifs conventionnés ainsi que les logements intermédiaires.

La mise en œuvre de cette ambition s'appuie sur les dispositions de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme qui stipule que « *le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.* »

Cette disposition sera mise en place sur toutes les opérations de plus de 10 logements au sein des zones 1AUH.

**Pièces du PLUiH : Avant**

➔ ***Article 3 « Mixité fonctionnelle et sociale »***

- 3.2 – Mixité sociale

Non règlementée

L'OAP thématique Habitat règlemente les dispositions relatives à la mixité sociale

**Pièces du PLUiH : Après – Zone 1AUH**

➔ ***Article 3 « Mixité fonctionnelle et sociale »***

- 3.2 – Mixité sociale

~~Non règlementée~~

*Toute opération nouvelle de 10 logements et plus devra comporter à minima 40% minimum de logements à coût abordable dont le logement locatif conventionné* et les logements intermédiaires**.*

**Les logements locatifs conventionnés sont ceux bénéficiant d'un financement public (« PLUS », « PSL » et « PLAI ») et d'un conventionnement privé de type ANAH, avec ou sans travaux.*

***Les logements intermédiaires renvoient aux dispositions de l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation :*

*Les logements intermédiaires s'entendent, à l'exclusion des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, des logements :*

- *1° Faisant l'objet d'une aide directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, des conditions prévues aux 2° et 3° ;*
- 
- *2° Destinés à être occupés, à titre de résidence principale, pendant la durée fixée lors de l'attribution de l'aide mentionnée au 1°, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds, fixés par décret en fonction de la typologie du ménage, de la localisation et du mode*

*d'occupation du logement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III ;*

- *3° Dont le prix d'acquisition ou, pour les logements donnés en location, dont le loyer, n'excède pas, pendant la durée mentionnée au 2°, des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement, de son type et, le cas échéant, de son mode de financement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III.*

# d. Corrections de certaines erreurs matérielles

## i. Exposé des motifs

Le service ADS (Application droit des sols) de la CCPCAM instruit les autorisations d'urbanisme pour le compte des communes.

Plusieurs anomalies et erreurs ont été constatées lors de l'instruction de ces autorisations d'urbanisme au niveau de certaines règles et dispositions conduisant ainsi à des situations inconfortables tant pour le pétitionnaire que pour les collectivités.

Aussi, en cohérence avec les orientations et intentions exprimées par le PADD, il s'agit d'apporter les corrections nécessaires de manière à assurer la sécurité juridique du règlement écrit du PLUiH.

## ii. Les adaptations proposées

| **D-1 : Ajout d'une disposition dans l'article 1 en matière d'équipement d'intérêt collectif et services public** | |
|---|---|
| **Pièces du PLUiH :**<br>➔ Règlement littéral : zone A2020 – article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions | **Page(s) :**<br>➔ Pages : 282, 283 et 284 |
| **Exposé de l'objet de la modification**<br>L'article 1 précise les destinations et sous-destinations des constructions autorisées dans la zone A2020.<br>Au sein de la destination « *équipements d'intérêt collectif et services publics* », seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisés.<br>Tout en étant consciente de la nécessité de préserver l'activité agricole, la collectivité souhaite autoriser la sous-destination « *autres équipements recevant du public* ».<br>En effet, certains projets d'intérêt collectif compatibles avec l'activité agricole ne peuvent être autorisés sur la base du règlement de la zone A2020 du PLUiH en vigueur.<br>La commune de Telgruc-sur-Mer et la CCPCAM ont été sollicitées en 2021 par la SAS Carrière Lagadec, afin d'étudier la faisabilité règlementaire de la création d'un merlon planté et paysager à partir de matériaux issus de la carrière de Menez-Luz et ceux issus des entreprises du BTP.<br>Le site retenu (parcelle AK 204 – superficie de 22 558 m²) s'inscrit dans le prolongement immédiat de la carrière de Menez-Luz, sur une parcelle présentant un valeur agronomique quasi-nulle (sol caillouteux). Cette parcelle n'est pas incluse dans le périmètre de la carrière de Menez-Luz. Elle est classée en zone A2020 au PLUiH.<br>Les objectifs de ce projet privé mais présentant un intérêt général à l'échelle de la CCPCAM résident dans :<br>– L'implantation d'une installation de stockage de déchets inertes dans le prolongement immédiat de la carrière, sur une parcelle présentant une valeur agronomique quasi-nulle ;<br>– La réponse à des besoins importants sur la CCPCAM en matière de stockage et de valorisation de déchets issus du BTP, permettant ainsi de limiter les transports vers des sites extérieurs à la CCPCAM ;<br>– L'aménagement d'un belvédère végétalisé et paysager ouvert au public en surplomb de la baie de Douarnenez avec la création d'un parcours culturel et sportif axé sur la biodiversité et le patrimoine géologique de la Presqu'île de Crozon.<br><br>**Aussi, il est proposé d'autoriser dans l'article 1 « destinations et sous-destinations des constructions » de la zone A2020, la sous-destination autres équipements recevant du public.** | |

## Pièces du PLUiH : Avant

➔ ***Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions – Tableau***

### Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

#### A – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

| Destinations | Sous-destination | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions |
|---|---|---|---|---|
| Zone | | A2020 | A2020 | A2020 |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | | X |
| | Exploitation forestière | X | | |
| Habitation | Logement | | | X |
| | Hébergement | X | | |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | X | | |
| | Restauration | X | | |
| | Commerce de gros | X | | |
| | Activités de service (accueil clientèle) | X | | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | X | | |
| | Cinéma | X | | |
| Equipement d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et | X | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | X |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | |
| | Salles d'art et de spectacles | X | | |
| | Equipements sportifs | X | | |
| | Autres équipements recevant du public | X | | |
| Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires | Industrie | X | | |
| | Entrepôt | X | | |
| | Bureau | X | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | X | | |

## Pièces du PLUiH : Après

➔ ***Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions***

### Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

#### A – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

| Destinations | Sous-destination | Interdites | Autorisées | Autorisées sous conditions |
|---|---|---|---|---|
| Zone | | A2020 | A2020 | A2020 |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | | X |
| | Exploitation forestière | X | | |
| Habitation | Logement | | | X |
| | Hébergement | X | | |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | X | | |
| | Restauration | X | | |
| | Commerce de gros | X | | |
| | Activités de service (accueil clientèle) | X | | |
| | Hébergement hôtelier et touristique | X | | |
| | Cinéma | X | | |
| Equipement d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et | X | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | | X |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | | |
| | Salles d'art et de spectacles | X | | |
| | Equipements sportifs | X | | |
| | Autres équipements recevant du public | X | | X |
| Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires | Industrie | X | | |
| | Entrepôt | X | | |
| | Bureau | X | | |
| | Centre de congrès et d'exposition | X | | |

**Pièces du PLUiH : Avant**

➔ ***Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions – tableau***

- Conditions spécifiques à la destination* « équipement d'intérêt collectif et services publics » :
  - Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (dont station d'épuration) ;
  - Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'Unité foncière* où ils sont implantés ;
  - Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Pièces du PLUiH : Après**

➔ ***Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions***

- Conditions spécifiques à la destination* « équipement d'intérêt collectif et services publics » :
  - Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (dont station d'épuration) ;
  - Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'Unité foncière* où ils sont implantés ;
  - Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Conditions spécifiques à la sous-destination « autres équipements recevant du public » :
  - Conditions spécifiques aux constructions* légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public :
  - Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
  - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
  - Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
  - Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

## D-2 : Eléments paysagers identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

| **Pièces du PLUiH :** | **Page(s) :** |
|---|---|
| ➔ Règlement littéral : Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones – Chapitre A – Dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage<br>➔ 2 – Eléments paysagers identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme | ➔ Page 14 |

**Exposé de l'objet de la modification**

Le règlement graphique « *tome 1 – plan de zonage* » délimite :

- Des espaces boisés à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :
  - Il s'agit de certaines propriétés boisées dominant l'anse de Morgat à Crozon et non classées en espaces boisés classés.

- Des éléments de paysage à préserver pour des motifs écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :
  - Il s'agit des haies et talus présents sur l'intégralité du territoire communautaire et non classés en espaces boisés classés.

Au sein du règlement littéral, le titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones comprend un chapitre portant sur les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan graphique.

Aussi, des prescriptions règlementaires sont édictées dans le paragraphe 2 intitulé *« éléments paysagers identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme »*.

Ces prescriptions portent uniquement sur les éléments de paysage de type haies et talus. Elles ne concernent pas les espaces boisés à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

**C'est pourquoi, il convient de compléter ce paragraphe en définissant des prescriptions règlementaires en vue d'assurer la préservation et la sauvegarde des espaces boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.**

**Pièces du PLUiH : Avant**

➔ ***2 – Eléments paysagers identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme***

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.

Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage de haies*/talus sont interdits.

- Les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées.
- La suppression d'une haie ou d'éléments appartenant à une haie est autorisée uniquement dans les conditions suivantes :
  - La haie/talus ou les éléments végétaux supprimés doivent être remplacés par des éléments végétaux équivalents, constitués d'essences locales adaptées au milieu concerné.
  - La localisation de la nouvelle haie/talus devra permettre d'assurer la préservation ou l'amélioration du fonctionnement écologique et/ou hydraulique de la haie/talus supprimée.
  - L'obligation de remplacement n'est pas effective :
    - S'il s'agit d'une haie/talus n'ayant pas d'impact en matière de fonctionnement écologique et/ou hydraulique ;
    - Ou si la suppression est nécessaire pour la création d'un accès*.

***Pièces du PLUiH : Après***

➔ ***2 - Eléments paysagers et espaces boisés à préserver identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme***

*Les éléments de paysage et espaces boisés identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.*

- ***Eléments paysagers identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :***

*Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage de haies*/talus sont interdits.*

- *Les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées.*
- *La suppression d'une haie ou d'éléments appartenant à une haie est autorisée uniquement dans les conditions suivantes :*
  - *La haie/talus ou les éléments végétaux supprimés doivent être remplacés par des éléments végétaux équivalents, constitués d'essences locales adaptées au milieu concerné.*
  - *La localisation de la nouvelle haie/talus devra permettre d'assurer la préservation ou l'amélioration du fonctionnement écologique et/ou hydraulique de la haie/talus supprimée.*
  - *L'obligation de remplacement n'est pas effective :*
    - *S'il s'agit d'une haie/talus n'ayant pas d'impact en matière de fonctionnement écologique et/ou hydraulique ;*
    - *Ou si la suppression est nécessaire pour la création d'un accès*.*

- ***Espaces boisés à préserver identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :***

*Les espaces boisés présentant une qualité paysagère et écologique et identifiés aux documents graphiques en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'ne maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de destruction ou d'abattage pour des motifs sanitaires ou de sécurité.*

*Ces espaces boisés participant à la qualité paysagère et écologique de la frange littorale doivent dans la mesure du possible être préservés et conservés.*

*Préalablement à la destruction ou à l'abattage de ces espaces boisés, ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.*

*En outre, toute destruction ou abattage d'espaces boisés devra être compensé par la plantation d'une surface équivalente d'arbres d'essences locales et dont la liste figure en annexe 3 du présent règlement.*

## D-3 : Secteurs bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme – Dispositions applicables à la commune de Camaret-sur-Mer

| **Pièces du PLUiH :** | **Page(s) :** |
|---|---|
| ➔ Règlement écrit : Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones – Chapitre A : dispositions règlementaires liées à des représentations spécifiques sur le plan de zonage –<br>➔ 4 – secteurs bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme | ➔ Pages 16 à 20 |

**Exposé de l'objet de la modification**

La centralité de Camaret-sur-Mer et les secteurs péricentraux font l'objet d'une identification sur le règlement graphique en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il s'agit de secteurs bâtis et urbains présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Ils recouvrent en grande partie le périmètre délimité des abords (PDA) lié à la Tour Vauban en Camaret-sur-Mer ainsi que des ensembles bâtis hors périmètre.

Le titre II du règlement écrit portant sur les dispositions applicables à toutes les zones comporte un chapitre intitulé « *dispositions règlementaires liées à des représentations spécifiques sur le plan de zonage* ».

Les secteurs bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme font l'objet de prescriptions spécifiques.

Or, le secteur bâti et urbain de Camaret-sur-Mer n'est pas traité dans ce paragraphe ce qui pose des difficultés lors de l'instruction d'autorisations d'urbanisme dans ce secteur.

Il convient par conséquent d'ajouter un chapitre correspondant à ce secteur bâti et urbain et comportant des prescriptions règlementaires. Quelques propositions préalables sont formulées ci-après.

Toutefois, la mise en place de de ces prescriptions architecturales, urbaines et paysagères sera établie en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, en lien avec la création du Site patrimonial remarquable (SPR) de Camaret-sur-Mer et ce avant l'envoi du dossier pour notification aux personnes publiques associées.

**Pièces du PLUiH : Avant**

➔ ***4 – Secteurs bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***

- *Dispositions spécifiques applicables au périmètre délimité des abords de la Camaret-sur-Mer*

  Néant

**Pièces du PLUiH : Après**

➔ ***4 – Secteurs bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***

- *Dispositions spécifiques applicables à Camaret-sur-Mer*

  Pour les hameaux traditionnels insérés dans le tissu urbain de l'agglomération (Kéraudren, Kerbonn, Kerhos, Kermeur, Kerven,Guernevez, Lagatjar, le Cosquer et Roud-Ar-Guerchet) et ceux situés en discontinuité (Penhir/Véryac'h, Saint-Julien/Lannilien et Kerloc'h/Keranguayder) il convient de se référer aux dispositions spécifiques applicables aux hameaux traditionnels.

  Pour les autres secteurs bâtis et urbains de Camaret-sur-Mer, il convient de se référer à l'OAP thématique – Patrimoine.

## D-4 : Dispositions règlementaires liées à des représentations graphique spécifiques sur le plan de zonage – Risque relatif au retrait gonflement des argiles

| **Pièces du PLUiH :** | **Page(s) :** |
|---|---|
| ➔ Règlement écrit : Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones – Chapitre A : dispositions règlementaires liées à des représentations spécifiques sur le plan de zonage –<br>➔ 14 – Risques | ➔ Pages 23 à 24 |

**Exposé de l'objet de la modification**

Le Tome 2 du plan thématique du règlement graphique identifie les secteurs soumis au risque retrait-gonflements des sols argileux – aléa faible (BRGM).

Les processus naturels de retrait et de gonflement sont une succession de variations de teneur en eau d'un sol argileux sous l'effet de sollicitation hydriques et cycliques influencées par les conditions météorologiques de sècheresse et de précipitations. (= définition issue du CEREMA).

Le règlement écrit ne comportant aucune disposition règlementaire, ni recommandation sur ce risque, il est proposé d'ajouter un chapitre spécifique lié au retrait gonflement des argiles.

**Pièces du PLUiH : Avant**

➔ ***14 – Risques***

– *Risque lié au retrait gonflement des argiles*

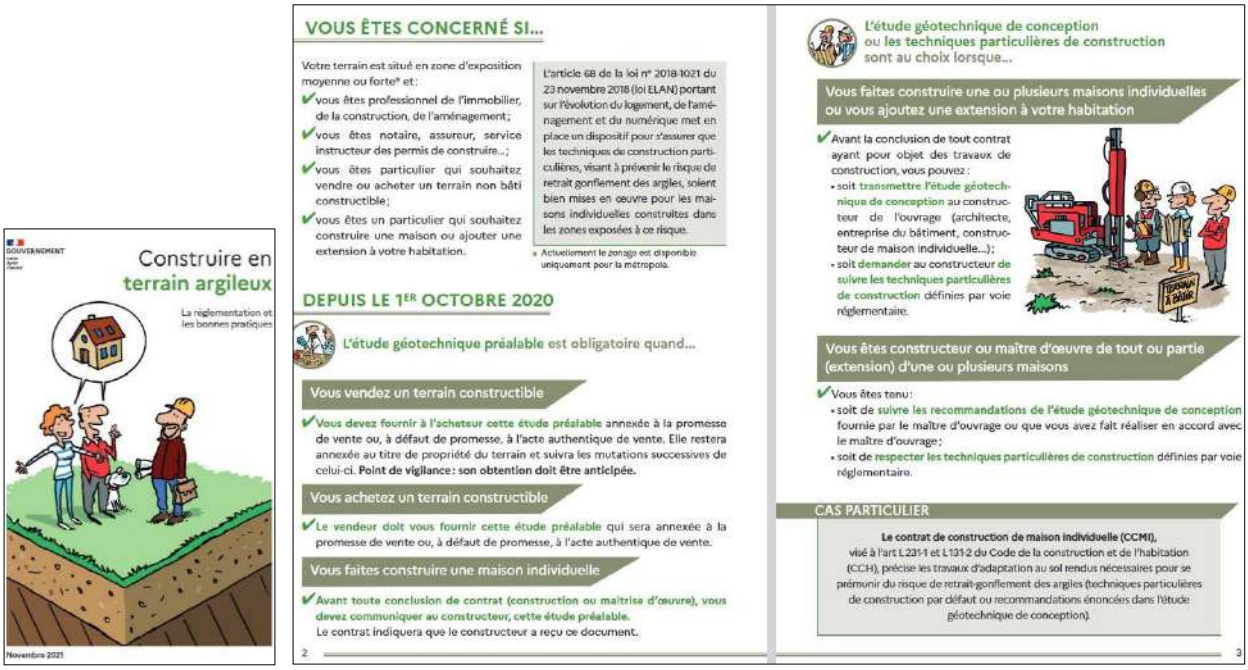
Néant

**Pièces du PLUiH : Après**

➔ ***14 – Risques***

– Risques lié au retrait gonflement des argiles

Dans le cas de projets situés dans une zone exposée au risque de retrait gonflement des argiles (voir règlement graphique – Tome 2 – Plan thématique) , il conviendra de respecter les recommandations figurant dans la plaquette de communication rédigée par la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) « *Construire en terrain argileux – la réglementation et les bonnes pratiques* ». Ce document sera inséré dans l'annexe 9 du règlement écrit.



## D-5 : Dispositions règlementaires liées à des représentations graphique spécifiques sur le plan de zonage – Risque relatif aux remontées de nappes

| **Pièces du PLUiH :** | **Page(s) :** |
|---|---|
| ➔ Règlement écrit : Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones – Chapitre A : dispositions règlementaires liées à des représentations spécifiques sur le plan de zonage –<br>➔ 14 – Risques | ➔ Pages 23 à 24 |

**Exposé de l'objet de la modification**

Le Tome 2 du plan thématique du règlement graphique identifie les secteurs soumis au risque de remontées de nappes (BRGM) en distinguant les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes et celles potentiellement sujettes aux inondations de cave.

On parle d'inondation par remontée de nappes lorsque l'inondation est provoquée par la montée du niveau de la nappe phréatique jusqu'à la surface du sol.

Le règlement écrit ne comportant aucune disposition règlementaire, ni recommandation sur ce risque, il est proposé d'ajouter un chapitre spécifique lié aux remontées de nappes.

**Pièces du PLUiH : Avant**

➔ ***14 – Risques***

- *Risques liées aux remontées de nappes*

Néant

**Pièces du PLUiH : Après**

➔ ***14 – Risques***

- Risques liées aux remontées de nappes :

Dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappes (voir règlement graphique – Tome 2 – Plan thématique) , les dispositions règlementaires suivantes s'appliquent pour tous nouveaux projets de construction :

- Surélévation du premier plancher de constructions de 0,30 m par rapport à la cote du terrain naturel,
- Interdiction des sous-sols.

# CHAPITRE D. LES MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## a. Les OAP thématiques

### i. Clarifications et reformulations dans la rédaction de l'OAP « habitat » en matière de densité

En cohérence avec les adaptations prévues au règlement écrit en vue de favoriser une densification maitrisée des tissus urbains existants, il est proposé d'apporter des clarification dans la rédaction de l'OAP *« habitat »* en matière de densité.

# A-1 : clarifications dans la rédaction de l'OAP « habitat » en matière de densité

**Pièces du PLUiH :**

➔ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) - thématique (1/2) – Habitat

**Page(s) :**

➔ Pages : 8 – Eléments de programmation pour les futures opérations d'aménagement

## Avant

- **Respecter une densité en s'appuyant sur l'armature urbaine et en prenant en compte l'environnement : *tissu urbain avoisinant ; proximité avec les transports***

Dans un contexte de raréfaction de zones ouvertes à l'urbanisation, la densification des opérations est un facteur majeur pour atteindre les objectifs de production de logement.

Le PLUi-H fixe ainsi un objectif de densité résidentielle pour les secteurs en extension. Un gradient de densité est proposé en fonction de l'armature urbaine du territoire :

| Commune | | Densité logt/ha *(extension)* |
|---|---|---|
| Pôles | Agglomération | 19 |
| | Village « extensible* »(Le Fret, Tal-Ar-Groas et Rumengol) et agglomération de Quimerc'h | 16,5 |
| Communes hors pôles | Agglomération | 16,5 |

*autorise l'accueil de nouvelles constructions en extension de l'enveloppe urbaine existante.*

Il s'agit d'une densité brute en logements par hectare *(nb de logements construits au regard de l'ensemble de l'unité foncière concernée, intégrant donc, les voiries et espaces publics liés à l'opération).*

Elles sont à évaluer comme un objectif de densité moyenne minimale tenant compte des différentes opérations d'une même commune.

## Propositions

- **Respecter une densité en s'appuyant sur l'armature urbaine et en prenant en compte l'environnement : *tissu urbain avoisinant ; proximité avec les transports***

Dans un contexte de raréfaction ~~de zones ouvertes à l'urbanisation~~ du foncier disponible au sein et en périphérie des enveloppes urbaines, la densification des opérations est un facteur majeur pour atteindre les objectifs de production de logement.

Le PLUi-H fixe ainsi un objectif de densité résidentielle ~~pour les secteurs en extension~~. Un gradient de densité est proposé en fonction de l'armature urbaine du territoire :

| Commune | | Densité logt/ha ~~*(extension)*~~ |
|---|---|---|
| Pôles | Agglomération | 19 |
| | Village « extensible* »(Le Fret, Tal-Ar-Groas et Rumengol) et agglomération de Quimerc'h | 16,5 |
| Communes hors pôles | Agglomération | 16,5 |

- *Il s'agit des villages identifiés et localisés par le SCoT du Pays de Brest. Ce dernier autorise l'accueil de nouvelles constructions en extension de l'enveloppe urbaine existante.*

Il s'agit d'une densité brute en logements par hectare *(nb de logements construits au regard de l'ensemble de l'unité foncière concernée, intégrant donc, les voiries et espaces publics liés à l'opération).*

Elles sont à évaluer comme un objectif de densité moyenne minimale tenant compte des différentes opérations d'une même commune. Au regard de la diversités des morphologies urbaines, architecturales et paysagères des secteurs disponibles, des densités différenciées pourront être proposées.
En outre, tout projet d'habitat devra répondre à un principe de sobriété foncière visant en une utilisation optimisée du foncier disponible.

## b. Les OAP sectorielles

Dans le cadre de l'approfondissement des réflexions sur les ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU, différentes propositions en matière d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) seront élaborées de manière à préciser les conditions d'aménagement de ces zones.

Après cette phase exploratoire et d'échanges, chaque zone 2AU ouverte à l'urbanisation fera l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle selon les principes édictées dans le document en vigueur.