

Dossier n° E24000064/35

Commissaire Enquêtrice
Jocelyne Le Faou
Désignée par ordonnance du
08/04/2024 du Tribunal Administratif de Rennes



COMMUNAUTE DE COMMUNES
PRESQU'ÎLE DE CROZON-AULNE MARITIME (29)

Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal valant Programme Local de l'Habitat
(PLUiH)

CONCLUSIONS ET AVIS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
DU 27 MAI AU 3 JUILLET 2024

ARRETE N° 2024-URBA-001 DU 3 MAI 2024

JUILLET 2024

SOMMAIRE

INTRODUCTION	P 3
1. Rappel de l'objet de l'Enquête Publique.	P 3
2. Rappel du déroulement de l'Enquête Publique.	P 4
3. Analyse - Appréciations personnelles et Conclusions.	P 5
3-1 Concernant le dossier et sa présentation.	P 5
3-2 Concernant les observations individuelles reçues.	P 7
3-3 Concernant les objectifs principaux de la modification dont la réponse aux besoins fonciers pour l'habitat, les activités économiques et les équipements.	P 11
Conclusions	P 16
4. Avis personnel et motivé de la Commissaire Enquêtrice.	P 17

INTRODUCTION

Le présent rapport expose les conclusions et l'avis de la Commissaire Enquêtrice sur le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté de Communes Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime (CCPCAM) et rappelle également l'objet de l'enquête publique unique et le déroulement de celle-ci.

Il fait suite au rapport de l'enquête publique unique qui s'est déroulée à la Communauté de Communes Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime (CCPCAM) du 27 mai au 3 juillet 2024.



Coordonnées de la CCPCAM :

BP 25 - ZA de Kerdanvez - 29160 Crozon - Accueil téléphonique: 02 98 27 24 76
Courriel: contact@comcom-crozon.bzh - Site internet : www.comcom-crozon.com

1. RAPPEL DE L'OBJET DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Dans le cadre d'une enquête publique unique, qui s'est déroulée du 27 mai au 3 juillet 2024 sur le territoire de la communauté de communes de la Presqu'île de Crozon Aulne Maritime (CCPCAM), trois projets ont été présentés :

- la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH), de la communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime (CCPCAM),
- la modification n° 1 du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la commune du Faou,
- la création de deux Périmètres Délimités des Abords (PDA) de la commune du Faou.

Le présent rapport de conclusions et avis concerne uniquement le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime (CCPCAM).

Le projet vise notamment à répondre aux besoins fonciers pour l'habitat, les activités économiques et les équipements en ouvrant à l'urbanisation des zones 2AU, hors zones agricoles et naturelles, à prendre en compte l'émergence de nouveaux projets structurants et en dernier lieu à clarifier et étoffer certains points du règlement écrit afin de lever certaines difficultés dans l'instruction des autorisations d'urbanisme.

2. RAPPEL DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le projet a été soumis à enquête publique dans le cadre et le contexte d'une enquête publique unique relative à trois projets :

- la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH), de la communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime (CCPCAM) située dans le département du Finistère,
- la modification n° 1 du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la commune du FAOU,
- la création de deux Périmètres Délimités des Abords (PDA) de la commune du FAOU.

Cette enquête publique unique, s'est bien déroulée du lundi 27 mai 2024-10h au mercredi 3 juillet 2024 -17h, soit sur une durée de 38 jours, dans de bonnes conditions et conformément aux dispositions de l'arrêté n° 2024-URBA-001 du 3 mai 2024.

Pendant l'enquête publique, une centaine de personnes (**123**) a été reçue, pendant les permanences.

Le public a largement participé à l'enquête publique puisqu'on recense **30 observations écrites** accompagnées pour certaines de pièces jointes et de dossiers.

23 observations ont été écrites dans le registre déposé au siège de la CCPCAM à Crozon, 6 dans celui déposé à l'antenne du Faou et 1 observation a été déposée au registre de l'enquête publique relative à la modification du SPR.

En complément **46 courriels et 1 pétition** sont rajoutés aux registres, ainsi que **14 courriers**.

Compte-tenu des quelques doublons constatés (courriers-courriels ou observations écrites de la même personne concernant un même sujet) **ce sont 80 observations qui sont à intégrer au projet de modification n° 1 du PLUiH du territoire de la CCPCAM.**

Ces observations ont été intégralement présentées au Maître d'ouvrage, porteur du projet, à la CCPCAM le mercredi 10 juillet 2024.

Il s'est dégagé de la synthèse des observations les thèmes suivants :

- Des observations générales relatives aux capacités des réseaux EU et à modification d'un emplacement réservé pour la station d'épuration à Landévennec.
- Des demandes individuelles de changement de zonages pour constructibilités nouvelles.
- Des nouvelles demandes pour des changements de destinations de bâtiments au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.
- Des observations relatives aux périmètres de centralité commerciales à Camaret et Pont de buis les quimerc'h.
- des observations relatives aux modifications d'emplacements réservés.
- des observations relatives aux ajustements réglementaires prévus - notamment la densité et le stationnement de caravanes et de camping-cars isolés.
- Des observations relatives aux nouveaux STECAL et aux rectifications d'erreurs matérielles graphiques.
- des observations relatives au passage de secteurs 2AU en 1AU.
- des observations sur le volet environnemental des OAP.
- Et des oppositions contre la localisation et la configuration des nouvelles zones 1AU du Menhir et de la rue Tante Yvonne à Crozon ; des secteurs Goarem Roshuel à Rosnoën et de la Grève à Lanvéoc.

3. ANALYSE - APPRECIATIONS PERSONNELLES ET CONCLUSIONS

- Compte tenu du dossier établi pour l'enquête publique relative à la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH), de la communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime (CCPCAM) (29).
- Compte tenu de l'enquête publique organisée du 27 mai au 3 juillet 2024, qui s'est déroulée de manière satisfaisante et sans incident.
- Compte tenu des avis de l'enquête publique effectués dans la presse, des communications et de l'affichage des avis d'enquête publique sur le terrain.
- Compte tenu des publications de l'avis et du dossier sur le site internet de la communauté de communes.
- Compte tenu du déroulement de l'enquête publique et des observations reçues.
- Compte tenu du procès-verbal de l'enquête publique présenté le 10 juillet 2024 et du mémoire en réponses reçu le 23 juillet 2024.

Je rends compte ci-après de mon analyse, de mes appréciations personnelles et de mes conclusions sur le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH), de la communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime (CCPCAM) (29). Cette analyse et mes conclusions, font écho au Procès-Verbal de l'enquête publique et au mémoire en réponse de la CCPCAM.

Mon analyse, mes appréciations personnelles et mes conclusions portent plus particulièrement sur le dossier, sur les thèmes des observations reçues et sur les objectifs de la modification à savoir, répondre aux besoins fonciers pour l'habitat, les activités économiques et les équipements en ouvrant à l'urbanisation 28 zones 2AU.

Les autres points du dossier, à savoir, prendre en compte l'émergence de nouveaux projets structurants, clarifier et étoffer certains points du règlement écrit afin de lever certaines difficultés dans l'instruction des autorisations d'urbanisme, n'appellent de ma part aucune remarque particulière.

3-1 Concernant le dossier et sa présentation

On rappellera ici la composition du dossier présenté à l'enquête publique :

- La notice de présentation relative à la modification n° 1 du PLUiH ; c'est un document de 412 pages comprenant quatre titres : titre 1. Cadre général ; titre 2. La Procédure ; titre 3. Les objectifs poursuivis par la modification n° 1 du PLUiH ; titre 4. Evaluation environnementale.
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles ; C'est un document de 64 pages.
- Les avis des personnes publiques associées, de la MRAe, des communes membres ainsi que les réponses apportées par la CCPCAM ;
- La notice au titre de l'article R.153-8 du code de l'environnement « enquête publique unique » ;
- Les pièces administratives afférentes à la procédure.

Le document principal est donc la notice de présentation (document de 412 pages).

Le dossier n'intègre pas les éléments du PLUiH actuel.

En conséquence sauf à sortir du cadre du dossier présenté à l'enquête publique il s'est avéré difficile de renseigner les personnes qui venaient s'informer des modifications ou des éléments du PLUiH notamment les règlements écrit ou graphique.

A partir du dossier on ne dispose pas non plus des définitions des différents types de zonage ou acronymes auxquels la notice de présentation fait référence.

Les éléments du dossier présentés de manière indépendante du PLUiH et non associés à ce document ne donnent qu'une vision étroite des enjeux de la modification du PLUiH et de ses incidences.

Aucune vision globale du projet n'est possible et la notice de présentation (pièce principale du dossier de l'enquête publique) dont la table des matières liste et agrège par thèmes ou par communes une addition de modifications portant sur tous les domaines, est très difficile à lire et à comprendre sans l'exposé ou la connaissance des éléments du PLUiH actuel.

Pour la commissaire enquêtrice et le grand public, difficile de s'y retrouver, d'autant plus que le projet de modification concerne de l'ordre de :

- 28 zones 2AU sur 6 communes,
- 34 ou 38 bâtiments pouvant changer de destination dans les zones A2020 et N, sur 6 communes,
- des ajustements de certaines délimitations de zones et zonages en lien avec des projets en cours et des décisions administratives sur sept communes,
- des modifications d'emplacements réservés et d'indices de certaines zones U...
- des ajouts, suppression et modification de Secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL),
- des ajustements des périmètres de centralité commerciale et linéaires de restriction de changement de destination,
- des rectifications dites d'erreurs matérielles qui permettent de compléter cette liste à la Prévert de nouvelles modifications...

C'est donc d'une modification et d'une mise à jour d'ampleur du PLUiH qu'il s'agit. Dans laquelle il est difficile de départager ce qui relève d'un choix ou d'orientations politiques d'aménagement du territoire, ce qui relève de l'émergence de nouveaux projets d'opportunités, ou ce qui relève de la correction d'erreurs dans l'actuel PLUiH.

J'ai fait part des difficultés de cette enquête à la CCPCAM dans le Procès-verbal remis le 10 juillet. Aucune réponse à ce sujet ne m'a été apportée.

En conclusion de ce chapitre, je dirais que le dossier, tel qu'il a été présenté à enquête publique, ne me permettait pas de renseigner aisément et de manière certaine les administrés venus s'informer du projet de modification du PLUiH : trop d'objets, présentés parfois pour un même sujet dans différents chapitres ce qui ne permet pas d'en mesurer l'ampleur et les incidences réelles.

Je prendrais pour exemple sur la commune de Landévennec, le projet de réajustement des contours de la zone 1AUS destinée à accueillir la future station d'épuration (pages 206-207-208) de la notice. Pour lire et comprendre le nouveau projet il faut en même temps se référer :

- à ces pages 206 à 208 de la notice,

- à la page 21 de la plaquette des OAP - secteur rue St Guénolé- puisque seule l'ancienne OAP est reportée sans précision en page 207 de la notice, et sans être ainsi nommée.
- à la page 259, qui renvoie elle-même sur les points C4 et C5 de la notice. Alors que ces références sont sûrement erronées puisque les points C4 et C5 de la notice concernent des objets de la modification sur la commune de Camaret !

Donc une notice de 412 pages qui ne se suffit pas en elle-même pour appréhender et comprendre les projets et comportant nombre d'erreurs de renvois ou de références.

Autre exemple : « Modifications apportées au règlement écrit :

A-1 Annexes en zones Uht-i : La modification page 305 « Après » (en rouge) évoque seulement les zones A2020 et N.

Alors que la liste des modifications page 302 évoque les zones Uht-i , A 2020 , N , NL , NUS , NE et NEp ... «

Est-ce une erreur ? En clair pourra-t-on construire une annexe d'une surface maximum de 30m² et dans un périmètre de 20 m du bâtiment principal dans les zones Uht- i ?

Quand la disposition A1 renvoie aux pages 284-296-313-323-330-340 d'un règlement qui n'est pas joint au dossier de l'enquête publique, comment s'y retrouver ?

Aucune réponse sur ce sujet n'est apportée par la CCPCAM dans son mémoire en réponse.

3-2 Concernant les observations individuelles reçues,

En préalable, je rappelle que dans une annexe au rapport 1 de l'enquête publique unique toutes les observations reçues, avec les réponses individuelles de la CCPCAM et l'appréciation personnelle de la commissaire enquêtrice sur l'observation et la réponse apportée, sont récapitulées dans un tableau de synthèse joint à ce rapport 1.

Parmi ces observations, j'ai particulièrement été sollicitée aux sujets : de **l'actualisations des bâtiments pouvant changer de destination dans les zones A2020 et N et de demandes de changement de zonages pour constructibilités nouvelles , ainsi que pour des ajouts, de STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées).**

- **L'actualisations et mises à jour des bâtiments pouvant changer de destination dans les zones A2020 et N, soit le point B de la notice de présentation :**

Dans le cadre de l'élaboration du PLUIH, 285 bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination sur l'ensemble du territoire de la CCPCAM et le projet de modification prévoit la suppression d'une vingtaine d'entre - eux et l'ajout d'une trentaine.

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 doivent répondre 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.

Le rapporteur de la CDPENAF a noté que le dossier présenté ne permet pas de déterminer si les bâtiments proposés répondent à l'ensemble des critères validés par la CDPENAF et notamment le critère de la surface minimale de 60 m². Aussi la commission demande de supprimer l'identification des bâtiments ne répondant pas à l'ensemble des critères des bâtiments susceptibles de changer de destination.

La CCPAM ne souhaite pas ajouter ce nouveau critère au risque de remettre en cause les bâtiments déjà identifiés au PLUiH actuel au titre de l'article L151-11-2 du Code de l'Urbanisme.

Selon mon appréciation personnelle dans l'instruction à venir des autorisations d'urbanismes de ces projets, l'absence du rajout de ce critère demandé par la CDPENAF peut s'avérer problématique puisqu'en fine c'est cette commission qui valide ou pas les projets de réhabilitation et de changement de destination.

Pendant l'enquête publique, de l'ordre d'une dizaine de personnes est venue demander pour leur bâtiment un changement de destination, non encore mentionné au PLUiH.

Certaines personnes ayant préparé leur dossier ont tenu à porter au registre, par courrier ou par mail leur demande (observations M2-M34-M35-R19-C10-C13, notamment).

A ce sujet, j'ai précisé que mon rôle, pendant l'enquête publique, était de présenter au public les choix proposés et dans le cas présent le listing de la trentaine de bâtiments proposés et présentés préalablement également aux Personnes Publiques Associées et aux services instructeurs, et non d'instruire des nouvelles demandes.

Le risque serait que les nouvelles demandes ne correspondent pas aux critères requis, viennent déséquilibrer sur le territoire l'usage agricole de celui-ci par apport d'habitat dispersés et soient amenées pendant l'enquête sans que le public en ait connaissance... Il n'est donc pas, il me semble, du ressort de l'enquête publique d'intégrer durant celle-ci les nouvelles demandes.

Ce discours ne convenait pas du tout aux personnes qui venaient avec leur dossier, bien souvent de la part des services instructeurs- renseignements d'urbanisme de leur commune.

Ce discours n'a pas non plus convenu à la CCPCAM qui m'a fait parvenir une note de son avocat (note du 30 mai porté en PJ du présent rapport), précisant en conclusion « *qu'il n'est pas possible de refuser d'examiner les observations des particuliers relatives au changement de destination de leur bâtiment en zone N ou A2020 au motif qu'elles seraient nouvelles. Ces observations doivent être prises en compte et il pourra éventuellement y être fait droit (à l'issue de l'enquête publique) en fonction des caractéristiques des bâtiments concernés et du projet territoire de la CCPCAM. Le fait que ces bâtiments n'apparaissent pas sur la notice transmise aux PPA n'est pas un obstacle. C'est justement le rôle de l'enquête publique de permettre certaines dernières évolutions du projet notamment liées à des observations du public.* »

En conséquence, puisque des nouvelles demandes sont apparues sur le territoire pendant l'enquête et que pour mieux répondre à la chambre d'agriculture qui dans son avis du 3 janvier, note « *que certains bâtiments identifiés pour des changements de destination s'inscrivent sur d'anciens sites d'exploitation pour lesquels ils pensent que des projets agricoles auraient pu être réalisés dès lors que l'habitat y était contenu...cas sur Pont de Buis les Quimerc'h,*

Lanvéoc, Argol...), ce que confirme la CCPCAM qui propose de retirer des bâtiments identifiés sur la commune d'Argol, je conclurai ce chapitre en proposant à la CCPCAM de ne pas procéder dans le cadre de la présente modification à la mise à jour des bâtiments pouvant changer de destination dans les zones A2020 et N et d'attendre comme elle le propose une prochaine évolution du PLUiH.

Ceci permettra d'intégrer ainsi l'ensemble des demandes et de les étudier.

Ceci répondra également à la demande du Directeur départemental des Territoires et de la Mer qui dans son avis propose à la collectivité d'apporter des précisions sur l'identification de certains bâtiments et de retirer ceux qui ne répondent pas à l'ensemble des critères. Il souligne également que le dossier comporte de nombreuses approximations et nécessiterait des précisions.

Un nouveau regard sur cette thématique, permettra également de répondre à l'observation C4 qui pointe le fait que ces changements de destination ne concernent pas les bâtiments désaffectés des zones UHTi, alors que dans celles-ci certains bâtiments pourraient être rénovés et affectés à des logements.

Ce point n'est pas une erreur matérielle au dossier mais une vraie question relative à la préservation de la qualité paysagère des zones concernées : intérêt architectural ou patrimonial et maintien - développement ou frein à l'habitat dispersé. Et s'il s'agit d'une anomalie du PLUiH de la CCPCAM qui ne répond pas à cette question, au moins ainsi celle-ci pourra être levée.

En réponse à cette observation C4, La CCPCAM propose de « de retirer cette prescription graphique sur chaque bâtiment identifié au titre de l'article L.151-11-2 du CU au sein des zones UHT_i. Quant au règlement écrit relatif à la zone UHT_i, il ne mentionne pas explicitement la possibilité d'opérer un changement de destination. Aussi, la CCPCAM propose d'ajouter une mention permettant le changement de destination pour du logement. »

Quelle serait cette mention ?

Peut-on aussi modifier ainsi, après l'enquête publique, la prescription graphique sur chaque bâtiment identifié au titre de l'article L.151-11-2 du CU au sein des zones UHTi, alors que ceci n'était pas un des points de la modification ? je m'interroge.

- **Les demandes de changement de zonages pour constructibilités nouvelles et les ajouts, suppressions et modifications de STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités).**

Les observations R7-M8-M11-M12-RLF4-M39-M40-M44-M45-C11-C14...concernent des demandes individuelles de changement de zonages pour constructibilités nouvelles.

Je rappelle que le cadre et la procédure de modification du PLUiH ne permettent pas de revoir les délimitations des zones N ou A, soit celui des zones Naturelles ou Agricoles. Si le projet aborde ces sujets, la procédure est celle de la mise en œuvre d'une révision du document d'urbanisme.

En conséquence dans le cadre de la modification ces demandes individuelles de changement de zonage ne peuvent être prises en considération, il me semble.

En parallèle, au présent projet de modification, des changements de zonage sont proposés, au sein des zones Agricole ou Naturelles, pour des ajouts, des suppressions et modifications de STECAL (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées).

Point F de la modification.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUiH, 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 (les STECAL), ce qui contraint les possibilités d'évolution.

Aussi, dans le cadre de la modification du PLUiH, il est proposé de définir de nouveaux STECAL.

Certaines délimitations de STECAL sont également revues (à la baisse) afin de tenir compte des emprises foncières réellement occupées par les activités et équipements.

Une observation RLF4 sollicite également un nouveau STECAL pour le camping de Koraëll à Lanvéoc. Je considère, comme la CCPCAM, que cette demande doit être assimilée à un changement de zonage en zone agricole, qui ne peut être pris en considération dans le cadre de la modification du PLUiH.

L'observation M27 relève que « la création d'un STECAL dès lors qu'elle a pour objet de permettre une constructibilité au sein d'une zone naturelle ou agricole, nécessite la mise en œuvre d'une procédure de révision et ne peut faire l'objet d'une simple modification... »

Egalement, sur ce sujet la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), relève qu'en commune littorale les STECAL ne sont pas admis au sens du code de l'urbanisme et que les secteurs affectés au sous-zonage NE ne peuvent être qualifiés de STECAL car ils ne permettent que des extensions limitées.

Personnellement, je ne positionne pas sur ces points de droit, et je conclurai ce chapitre en notant qu'il me semble qu'au regard des surfaces concernées, les ajustements ou création de nouveaux STECAL, déjà délimités dans le PLUiH de la CCPCAM qui en compte plus d'une soixantaine, sont minimes et maîtrisés en terme de consommation d'espaces agricoles ou naturels, puisqu'ils concernent des secteurs déjà urbanisés : garage automobile en activité rue de Poulmic, terrain de football à Quimerc'h, station d'épuration et services techniques à Rosnoën et activités économiques à Telgruc/mer.

C'est également le point de vue de la CCPCAM qui précise également que la création des nouveaux STECAL n'entraîne pas une réduction des zones agricoles et naturelles dans la mesure où ils demeurent dans le champ des zones naturelles.

3-3 Concernant les objectifs principaux de la modification dont la réponse aux besoins fonciers pour l'habitat, les activités économiques et les équipements en ouvrant à l'urbanisation des zones 2AU,

Il est prévu de reclasser 28 zones à vocation d'urbanisation à long terme (2AU) en zones à vocation d'urbanisation à court terme (1AU) ou urbanisables immédiatement (U). Ce qui conduit à ouvrir de l'ordre de 29 ha de terrains à l'urbanisation.

Dans le cadre du projet de modification, il est attendu que chaque ouverture de terrains à l'urbanisation soit bien justifiée au travers des paramètres :

besoins réels - capacités d'accueil - incidences environnementales maîtrisées.

- Concernant les besoins réels, sur le territoire de la CCPCAM, durant l'enquête publique le débat s'est ouvert.

Pour les élus du territoire, l'accessibilité au marché immobilier a été identifiée 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. C'est pour se faire, que l'ouverture à l'urbanisation des 28 zones à vocation d'urbanisation à long terme (2AU) en zones à vocation d'urbanisation à court terme (1AU) ou urbanisables immédiatement (U) est prévue.

Selon certaines observations (C5-M27-M33-M38-M41) le territoire communautaire dispose d'importantes superficies urbanisables disponibles : un potentiel foncier de 109 hectares au sein de l'enveloppe urbaine, lequel a été réévalué à la hausse dans le cadre de la modification n°1. Ce potentiel représente une capacité de plus de 1800 logements.

Dans leurs avis sur le projet, les services de l'État demandent à la collectivité de renforcer l'effort de sobriété foncière et la préservation des sols, en mobilisant tous les leviers possibles, dont la densification et la résorption de la vacance, préalablement à l'extension de l'urbanisation.

Prioriser la densification et la mutation des espaces bâtis et conditionner l'ouverture de secteur en extension, c'est donc ce qui est aussi attendu de ce projet de modification. Et ce d'autant plus que le potentiel foncier non bâti au sein de l'enveloppe au PLUiH actuel est important et a été sous-évalué.

Pour satisfaire les besoins en logements, prioriser la densification et la mutation des espaces bâtis, mobiliser la densification et la résorption de la vacance, sont des moyens qui sont plus adéquats que l'ouverture de secteurs 2AU à l'urbanisation.

Il est également noté, notamment pour la commune de Crozon, la « surabondance actuelle de programmes immobilier (484 logements réalisés ou en projet, comptabilisés fin 2023 dont la majeure partie inadaptée à la demande locale, de par les prix de mise en vente annoncés).

On rappellera, que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUiH prévoit une production annuelle de 170 logements (en résidences principales et secondaires)

sur le territoire de la CCPCAM. 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).

Mais cette dynamique résidentielle soutenue ne s'accompagne 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 au cours de cette période. Ce décrochage démographique de la CCPCAM tend ainsi à s'accroître 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 à l'année. L'un des ressorts identifiés passe par la réalisation d'opérations d'habitat sous maîtrise publique dans une logique de mixité sociale et de sobriété foncière.

Personnellement, ce discours de la CCPCAM relatif à la réalisation d'opérations d'habitat sous maîtrise publique dans une logique de mixité sociale et de sobriété foncière, au travers de l'urbanisation des zones 2AU, ne me convainc pas, puisqu'il ne s'applique réellement à aucune des 28 zones proposées en ouverture à l'urbanisation. Dans la plupart de ces zones des opérations de promotions privées seront mises en œuvre.

Et, dans le cadre de ses réponses aux observations de l'enquête publique, la proposition de la CCPCAM de réduire la densité des zones 2AU de Crozon en passant de 19 logts/ha à 15 logts/ha, interroge et remet en cause cette sobriété foncière.

Cette densité minimale n'est pas conforme aux orientations fixées sur la région Bretagne par le SRADDET (20 log/ha à l'échelle de la Région) pour justement limiter la consommation foncière et prioriser la densification.

Pour la mixité sociale le ratio de 40% de logements à coût abordable ne s'appliquera qu'aux opérations de plus de 10 logements d'un seul tenant. Ceci va en exclure la presque totalité et ne donne aucune garantie de réalisation effective.

La remarque de l'adjoint à l'urbanisme de la commune de Camaret (M46) qui considère que « le taux minimal de 40% de logements à coûts abordables paraît totalement disproportionné et compromet l'équilibre économique d'un programme immobilier. » et demande l'application d'un taux de 20% montre bien que ce dispositif sera transgressé.

En réponse, la CCPCAM précise que le rehaussement de densités pour l'habitat ainsi que le taux de renouvellement urbain seront pris en compte dans le cadre d'une prochaine révision du PLUiH qui sera rendue nécessaire pour intégrer les objectifs de la loi Climat et résilience et ceux du ScoT révisé.

Le PLUiH de la CCPCAM ayant été approuvé en février 2020, il n'intègre pas les dispositions réglementaires issues de cette la loi environnementale Climat et Résilience.

Mais il me semblait qu'il était quand même attendu de la présente modification qu'elle soit en conformité avec cette nouvelle loi et que les documents présentés permettent de s'en assurer. Puisque ceci est reporté à une prochaine révision du PLUiH, c'est bien qu'en l'état actuel du projet de modification du PLUiH la réelle prise en compte des attendus de cette loi n'est pas assurée.

A mon questionnement qui précisait à la CCPCAM dans mon PV du 10 juillet, qu'aucune ligne du long dossier présenté à l'enquête publique ne permettait de justifier l'ampleur d'une telle

ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation déjà disponible sur le territoire communautaire (le territoire de la CCPCAM possède déjà 17,88 hectares de zones 1AUH situées en extension urbaine) ; qu'aucune ligne de la notice de présentation de la modification n°1 n'expliquait le bienfondé de nouvelles ouvertures à l'urbanisation ...il m'a été répondu que les choix opérés par la CCPCAM apparaissent clairement explicités dans la délibération du conseil communautaire du 10 octobre 2022.

Dans cette délibération, il est aussi précisé qu'il s'agit de 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.

Mais les éléments de cette délibération ne permettent pas d'appréhender les capacités d'urbanisation des zones 1AUH actuelles encore inexploitées et les potentiels de densification disponibles dans les zones urbaines des communes du territoire de la CCPCAM.

En conclusion de ce chapitre, je relève donc que puisqu'aucun élément du dossier de l'enquête publique ne démontre que les besoins en logements ne peuvent être assurés sur le territoire de la CCPCAM par la densification des enveloppes urbaine existante, des opérations de renouvellement urbain, de résorption de la vacance et des constructions dans les secteurs déjà urbanisés, la justification du projet est sérieusement questionnée.

- Concernant les capacités d'accueil, elles se heurtent principalement aux facteurs limitant des infrastructures urbaines (voirie- capacité épuratoire des réseaux assainissement des Eaux Usées ...).

Cette problématique a été soulevée par les observations R4-M14-R12-ELFN1-M37 et par le Préfet du Finistère qui dans son avis du 29 mars 2024, souligne que sur le plan de la situation en assainissement des eaux usées, la vigilance est toujours et encore de rigueur.

Sur Crozon, l'ouverture à l'urbanisation doit rester limitée au vu des faibles capacités épuratoires restantes dans l'attente du remplacement de la station à moyen terme. Aussi, l'ouverture à l'urbanisation de 9,49 ha de foncier pour l'habitat pour 240 logements supplémentaires paraît trop élevée.

Sur Argol, la capacité nominale est atteinte... l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU apparaît prématurée et doit être différée.

Suite à l'enquête publique, dans son mémoire en réponse, la CCPCAM revient sur le projet de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de la rue du Moulin et propose de la réexaminer lors de la prochaine évolution du PLUiH.

Elle revient également, pour plusieurs autres motifs associés sur le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH du Menez Hom sur la commune de Telgruc/mer.

Sur Crozon, on relèvera que les habitants du secteur de la rue du Menhir et ceux de la rue Tante Yvonne à Morgat, interpellent le porteur du projet en soulignant que les infrastructures des secteurs concernés ne permettent pas d'envisager les projets prévus : calibrage des voies et des venelles d'accès, réseaux d'eaux pluviales dysfonctionnels...

Ces observations doivent être entendues et conduire à la modification des programmes prévus dans ces zones. Ces observations sont également faites pour le secteur de la Grève à Lanvéoc.

- Concernant les incidences environnementales du projet,

il ressort du dossier et de l'évaluation environnementale, que les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la modification du PLUiH sont principalement les zones ouvertes à l'urbanisation. Une attention majeure sur cet aspect du dossier est attendue, puisque l'enquête publique est avant tout, une enquête environnementale.

Le volet environnemental du dossier (et des OAP), fait l'objet de nombre d'observations (R4-R8-M13-M14-M15-Pétition1-R11-M18-M20-M23-M32-M33-M36-M37-M38-C12...)

Selon mon appréciation personnelle, l'évaluation environnementale figurant aux pages 369 et suivantes de la notice est très succincte.

Elle ne permet pas de bien identifier les enjeux environnementaux des secteurs susceptibles d'être impactés par le projet de modification du PLUiH et ne permet pas de conclure que les milieux récepteurs sont en capacité de supporter le projet de modification du PLUiH, qu'il s'agisse de la prise en compte de la trame bocagère, des zones humides, de la biodiversité ou de la qualité paysagère des sites. L'étude n'aborde pas non plus les volets acoustiques, la valeur agronomique des sols et les enjeux de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers... Sur Rosnoën notamment, l'impact sur le milieu agricole, naturel et paysager des nouvelles zones 1AUH n'a pas été suffisamment étudié.

Il est précisé en page 386 de la notice de présentation du dossier, que les incidences et mesures environnementales « sont détaillées par zone au titre III, chapitre B, paragraphe A . C'est, un chapitre, un titre et un paragraphe que je n'ai pas trouvé avec ces éléments dans le dossier de l'Enquête publique !

Et il est précisé que les enjeux environnementaux sont synthétisés dans un tableau. Celui-ci figure bien au dossier et mentionne que la notation de l'intérêt des milieux naturels est établie sur une base bibliographique.

Aussi, concernant le volet environnemental, si chaque zone ouverte à l'urbanisation a fait l'objet d'une visite sur le terrain, les relevés de celle-ci ne sont pas communiqués et n'ont pas aidé à l'évaluation de l'intérêt des milieux naturels des zones concernées.

Pour l'Autorité environnementale (Ae), dans l'ensemble, « *la démarche d'évaluation environnementale n'est pas aboutie, faute d'une analyse proportionnée de l'ensemble des enjeux, en particulier sur les secteurs prévus en extension d'urbanisation. La justification des choix réalisés, notamment la localisation et la configuration des extensions d'urbanisation, et la démarche « éviter, réduire, compenser » n'ont pas été menées à leur terme.*

Le dossier montre en particulier des insuffisances relatives à la bonne prise en compte des enjeux de consommation des sols agricoles et naturels, de biodiversité et de gestion des eaux (usées et pluviales).

Aussi l'Ae recommande de compléter l'état initial de l'environnement avec des données à l'échelle communale et au niveau de chaque secteur en extension, de réaliser des inventaires agricoles, faune-flore et zones humides détaillés afin de mieux identifier les enjeux sur ces thématiques et d'en dégager les éventuelles incidences et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation qu'il y a lieu de mettre en œuvre. »

Avant l'enquête publique, des investigations complémentaires pour les zones humides ont donc été réalisées sur certaines zones, après que les OAP aient été définies.

Il s'avère que ces investigations complémentaires impliquent de modifier voire de remanier les contours des zones AU ainsi que les OAP et les surfaces des zones N, ce qui implique de reprendre tous les tableaux des surfaces du projet de PLUiH.

Dans son mémoire en réponse la CCPCAM a notamment précisé, par exemple,

« Compte tenu de la présence de zones humides identifiées dans le cadre des investigations complémentaires menées à la suite de l'avis de la MRAe sur certaines emprises foncières du secteur de la rue Tante Yvonne Nord, la CCPCAM estime que l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) mérite d'être revue. De ce fait, il est proposé que les emprises foncières impactées par les zones humides soient déclassées en zone N (naturelle). De plus, l'amorce de voie à créer figurant sur l'OAP n'est plus réalisable compte tenu de la présence de zones humides. La CCPCAM propose de supprimer ce principe sur l'OAP et de déclasser les emprises foncières impactées par les zones humides dans un zonage N. La délimitation de la zone ouverte à l'urbanisation sera par conséquent revue.

Idem pour l'OAP du Menhir : *« un renforcement du volet environnemental et paysager sera proposé dans l'OAP du secteur. En outre, la densité prévue initialement sera revue à la baisse à hauteur de 15 logts/ha et ce de manière à assurer une cohérence avec le contexte urbanisé périphérique ».*

idem pour Garroé *« La CCPCAM reconnaît une erreur dans la fiche de l'OAP de Garroé. Il convient de remplacer le terme "extension de camping" par "équipement touristique". La CCPCAM, en accord avec la mairie de Camaret-sur-Mer propose le maintien de cette zone en 1AUL avec la prise en compte des zones humides. Elles seront insérées dans une zone N (naturelle). »*

Idem pour l'OAP rue de la Grève à Lanvéoc qui va être modifiée pour limiter la densité.

Selon mon appréciation personnelle, puisque les investigations complémentaires impliquent de modifier voire de remanier les contours des zones AU ainsi que les OAP et les surfaces des zones N, ce qui implique de reprendre tous les tableaux des surfaces du projet de PLUiH, on ne peut valider le projet tel qu'il a été présenté au public.

Et ces investigations complémentaires n'ont concernées que les zones humides et pas encore les inventaires faune-flore et le volet agricole (notamment pour Rosnoën) qui restent à programmer.

- Concernant la qualité paysagère des secteurs ouverts à l'urbanisation ,

il me semble que la plupart des zones concernées par le projet de modification du PLUiH méritent une attention paysagère autre que le report des haies bocagères à préserver dans les OAP.

C'est notamment le cas par exemple, du secteur de Goarem Roshuel à Rosnoën.

C'est une zone à fort enjeu paysager, aussi la fiche programme précise que la densité de 16,5 logts/ha pourra être revue à la baisse pour tenir compte du contexte paysager et bâti environnant. En effet, les constructions actuellement réalisées sur ce versant de la commune de Rosnoën bénéficie d'une vue « exceptionnelle » sur le paysage de l'Aulne maritime et du Me-nez-Hom.

Sur l'OAP seul un cône de vue est mentionné couplé avec les orientations relatives aux haies bocagères et à quelques liaisons douces. Pour la réalisation de son projet, le propriétaire du site propose de réaliser une liaison piétonne en passant dans un bois pour rejoindre un chemin de randonnée situé en aval du terrain. Ces dispositions sont bien-sûr bienvenues mais sont-elles bien suffisantes pour emporter l'urbanisation de ce site pour lequel l'observation M38 demande un reclassement en zone N, plus approprié.

Idem pour les OAP de Crozon pour lesquelles l'indication des liaisons douces est attendue ainsi que des reverts de végétations, d'arbres à relever etc.

Aussi, selon mon appréciation personnelle, au vu de ces éléments relatifs au volet environnemental du dossier, il apparaît nettement que l'évaluation environnementale du dossier de modification du PLUiH n'est absolument pas à la hauteur des enjeux et que cette étude devra être complétée et refaire l'objet d'une prise en compte réelle dans les programmes, les schémas et les principes d'aménagement des OAP.

En conclusion de mon analyse, il apparaît que le regard croisé des trois paramètres :

- besoins réels - capacités d'accueil - incidences environnementales -

réinterroge vraiment le projet et que l'intérêt général commande donc de se questionner sur l'opportunité d'ouvrir à l'urbanisation maintenant et dans ces conditions près de 30 ha de zones 2AU sur le territoire de la CCPCAM.

Dans son mémoire en réponse, la CCPCAM propose d'annuler au moins deux zones (celles de la route du Moulin à Argol et de la rue du Menez-Hom à Telgruc/mer) et de modifier les OAP des projets envisagés sur Crozon, celle de Garoé à Camaret et celle de la Grève à Lanvéoc.

Ces modifications proposées du dossier présenté à l'enquête publique ne m'apparaissent pas non substantielles, elles se cumulent avec des modifications des autres aspects du dossier qui nécessite des réajustements, soit suite aux observations des PPA et des communes, soit suite aux observations de l'enquête publique.

Certaines de celles-ci sont listées ci-après :

- modification du périmètre de centralité commerciale de Camaret pour inclure la parcelle AD57 ;
- remaniement des contours des zones AU ;
- déclassement de secteurs présentant les caractéristiques des zones humides en zone N ;
- modification de la zone UHc pour y inclure la parcelle CP72 à Tal ar Groas ;
- maintien de la zone 2AUS à Crozon, telle qu'elle figure au PLUiH en vigueur et non plus telle qu'elle a figuré au projet de modification présenté au public ;
- mise à jour du tableau de synthèse portant sur l'estimation des logements dans les OAP et dans les bilans des communes ;
- modification de la zone UEm pour y rattacher les parcelles AK55 et 229 ;
- modification du règlement des zones UH et 1AUH pour généraliser la servitude de mixité sociale ;
- modification du règlement des zones UHT i pour mentionner et y autoriser le changement de destination pour du logement...

Toutes ces modifications sont préalables à la validation du projet de modification n°1 du PLUiH ; certaines d'entre-elles sont à considérer comme des réserves à la validation du dossier tel que présenté à l'enquête publique et vu leur nombre, cette validation ne m'apparaît ni envisageable ni souhaitable.

4- AVIS PERSONNEL ET MOTIVE DE LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE

A la suite de mon analyse et de mes conclusions :

- Vu la décision n° E24000064/35, du 8 avril 2024 du Tribunal Administratif de Rennes (35) me désignant Commissaire Enquêtrice pour l'enquête publique unique ayant pour objets :
 - modification du PLUiH du territoire de la communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime (CCPCAM).
 - modification n° 1 du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la commune du FAOU.
 - création de deux périmètres délimités des abords (PDA) de cette commune du FAOU, dans le département du Finistère (29).
- Vu l'arrêté n° 2024-URBA-001 du 3 Mai 2024 du Président de la Communauté de Communes Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime (CCPCAM) qui définit le cadre de l'Enquête Publique, le nombre des permanences, l'affichage, la publicité et les moyens développés pour l'information du Public.
- Vu la publication de l'avis d'enquête publique unique et l'accomplissement des formalités d'affichage.
- Vu les dossiers d'enquête publique unique mis à disposition du public, au siège de la CCPCAM et à son antenne du FAOU ainsi que sur le site internet de la CCPCAM.
- Vu le déroulement de l'enquête publique unique.
- Vu l'ensemble des observations/contributions produites pendant l'enquête publique, le procès-verbal remis à la CCPCAM et les réponses apportées par la CCPCAM dans son mémoire en réponse.

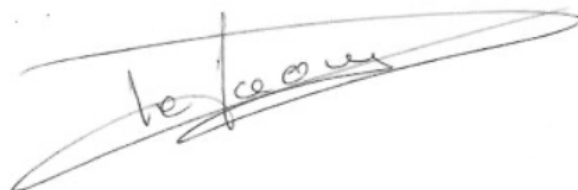
Et aux motifs :

- que le dossier, tel qu'il a été présenté à enquête publique unique, ne permettait pas de renseigner aisément et de manière certaine le public venu s'informer sur le projet de modification du PLUiH : trop d'objets, présentés parfois pour un même sujet dans différents chapitres ce qui ne permet pas d'en mesurer l'ampleur et les incidences réelles ;
- que l'actualisation des bâtiments pouvant changer de destination dans les zones A2020 et N, telle que présentée au dossier nécessite des compléments, des précisions et des retraits ;
- que dans les zones zones Uht-i, la possibilité d'opérer également ce changement de destination, doit être étudiée ;
- que pour satisfaire les besoins en logements, prioriser la densification et la mutation des espaces bâtis, mobiliser la densification et la résorption de la vacance, sont des moyens plus adéquats que l'ouverture de secteurs 2AU à l'urbanisation ;
- que suite à l'avis des PPA et au nouveau positionnement de la CCPCAM, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de la route du Moulin à Argol et de la rue du Menez-Hom à Telgruc/mer, n'est plus d'actualité ;

- que la proposition de la CCPCAM de réduire la densité de certaines OAP en la passant de 19 logts/ha à 15 logts/ha, notamment pour satisfaire à l'enjeu paysager des sites modifie le programme de logements présenté et vient contredire et la bonne prise en compte de l'enjeu de sobriété dans les OAP et les attendus de densification des zones urbaines du PLUiH ;
- que cette densité minimale de 19 logements/hect ramenées dans certaines zones à 15 logts/ha ne suit pas les orientations fixées sur la région Bretagne par le SRADDET (20 log/ha à l'échelle de la Région) pour justement limiter la consommation foncière et prioriser la densification ;
- que l'évaluation environnementale du dossier de modification du PLUiH doit être complétée notamment des inventaires agricoles et faune-flore de chacun des secteurs ouverts à l'urbanisation ;
- qu'on ne peut pas valider les OAP présentées au dossier de modification dans la mesure où nombre d'entre-elles sont à remanier, notamment pour y intégrer les zones humides ;
- que les modifications des contours et des projets des zones AU impliquent de reprendre tous les tableaux des surfaces du projet de modification du PLUiH, présenté au public.
- que toutes les nombreuses modifications qui se profilent à l'issue de l'enquête publique, constituent des réserves non négligeables à la validation en l'état du dossier qui a été présenté au public ;

Je donne un AVIS DEFAVORABLE au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH) de la Communauté de Communes Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime (CCPCAM).

A Crozon, le 30 juillet 2024,
La Commissaire Enquêtrice



PJ- note LGP Avocats du 30 mai 2024.