

**OBJET :**  
**Justification de  
l'utilité de  
l'ouverture à  
l'urbanisation  
des zones  
prévues par le  
projet de  
modification du  
Plan local  
d'urbanisme  
intercommunal  
valant  
Programme  
local de  
l'habitat de la  
CCPCAM**

**Date de  
convocation :**  
30/09/2022

**Membres en  
exercice :**  
35

**Nombre de  
participants :**  
29

**Nombre de  
votants :**  
32

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS SEANCE ORDINAIRE DU 10 OCTOBRE 2022

N°106/2022

Le 10 octobre deux mille vingt-deux, à 18 heures 30, le Conseil de Communauté s'est réuni en séance ordinaire à son siège, sous la présidence de Monsieur Mickaël KERNEIS.

### **Membres présents :**

M. BERTHELOT Patrick, M. BETRANCOURT Thierry, M. BLANCHARD Noël, Mme CALVEZ Michèle, M. DEFLOU François-Xavier, M. DEVERRE Philippe, Mme GAOUYER Christelle, Mme GOBBE Dorothee, M. GOURVEZ Jean-Yves, M. GUENNEGUES Jean-Luc, M. GUILLON Laurent, Mme JAMBOU Laura, M. KERNEIS Mickaël, M. KERSPERN Jean Claude, M. LARS Roger, M. LASSAGNE Ludovic, Mme LASTENNET Christine, M. LE MEROUR Joseph, Mme LE MEROUR Muriel, M. LE MOIGNE Yves, M. LE PAPE Henri, M. LEBRUN Luc, M. LEZENVEN Jean Michel, Mme MAUGEAIS Isabelle, Mme MENU Marie-Hélène, M. MORVAN Henri, M. PASQUALINI Marc, Mme PORCHER Monique, Mme VIGOUROUX Gaëlle

### **Membres absents avec pouvoir :**

Mme LE GUIRRIEC MORVAN Martine ayant donné pouvoir à M. KERNEIS, Mme LE MONZE Fanchon ayant donné pouvoir à M. DEFLOU, M. PRIGENT Pascal ayant donné pouvoir à Mme JAMBOU

### **Membres absents et excusés :**

M. CUSSET Yann, Mme DREUX Christiane, M. LEONARD Maxime  
M. BLANCHARD est désigné secrétaire de séance.

### **1. Éléments de contexte**

Le 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 été approuvé le 17 février 2020 et modifié le 16 mai 2022 dans le cadre des procédures de modification simplifiée et de mise en compatibilité avec une déclaration de projet (centre de secours de Crozon) du PLUiH.

En application de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, une procédure de modification peut être engagée lorsqu'il est décidé de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sous réserve de ne pas entrer dans le champ d'application de la procédure de révision, et plus précisément, de ne pas :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de ne pas induire de graves risques de nuisances ;
- 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 public 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 concerté ;

Engagée et conduite par le Président, la procédure de modification est menée en collaboration avec les communes de la CCPCAM. Lorsque les modifications envisagées sont susceptibles d'avoir une incidence notable sur l'environnement, le projet fait l'objet d'une concertation préalable et doit être transmis pour avis à l'autorité environnementale. Le projet est ensuite notifié aux communes de la CCPCAM, aux personnes publiques associées prévues par le Code de l'urbanisme et soumis à enquête publique avant d'être présenté au Conseil communautaire pour être approuvé.

La procédure de modification de droit commun n°1 a été engagée par arrêté du Président en date du 26 septembre 2022 afin de prendre en compte, dans le document d'urbanisme, l'avancement des réflexions et études menées sur le territoire de la CCPCAM et de procéder à des ajustements s'appuyant sur le retour d'expérience de la mise en oeuvre du document.

Les adaptations et changements envisagés entrent dans le cadre de la procédure de modification de droit commun.

En application de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones implique à présent que le Conseil communautaire délibère sur l'utilité de ces ouvertures à l'urbanisation, qui doivent être justifiées au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Le projet de modification du PLUiH de la CCPCAM prévoit l'ouverture à l'urbanisation totale ou partielle de 27 secteurs sur les communes d'Argol, Camaret-sur-Mer, Crozon, Lanvéoc, Rosnoën et Telgruc-sur-Mer.

S'agissant de la commune de Telgruc-sur-Mer, les deux ouvertures à l'urbanisation proposées s'apparentent à des régularisations au regard des autorisations d'urbanisme délivrées sur la base de l'ancien document d'urbanisme communal.

Cette proportion importante de zones à ouvrir à l'urbanisation inscrite dans la procédure de modification se justifie par la quasi-absence de zones à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'habitat (zones 1AU) ne permettant pas de répondre à la forte demande en logement sur le territoire et à l'important besoin de logement à l'année.

**Il s'agit de renforcer l'offre foncière en favorisant l'ouverture à l'urbanisation de zones pour lesquelles les conditions sont favorables d'un point de vue foncier, de réseaux et de projets. Aussi, les secteurs à ouvrir à l'urbanisation s'appuient sur des projets dont la maturité est avérée par des études programmatiques et pré-opérationnelles.**

**Ces ouvertures à l'urbanisation s'apparentent à un rattrapage et un rééquilibrage nécessaire afin de répondre aux besoins territoriaux en matière d'accueil et de maintien de populations et d'activités économiques à court et moyen terme.**

## 2. Les justifications

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

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. 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 par une dynamique démographique.

En effet, entre 2013 et 2018, la CCPCAM a enregistré une baisse significative de sa population de près de 0,6% par an, soit environ 675 habitants. Ce décrochage démographique de la CCPCAM tend ainsi à s'accroître à l'échelle du Pays de Brest et ce dans un contexte de vieillissement prononcé de la population du territoire.

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

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

Dans un contexte de transition écologique 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.

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

- Forte demande en logements à l'année émanant d'actifs et de primo-accédants non satisfaite ;
- Hausse significative des prix d'accès au logement ;
- 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 social, 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 une déclinaison opérationnelle du projet de territoire et un levier majeur pour atteindre cet objectif.

## **2.3. 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 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 et artificialisé des centralités.

Pour exemple, depuis l'approbation du PLUiH, près des 2/3 des 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 dont le principe est vertueux, génère néanmoins une consommation foncière 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. 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 Pont-de-Buis-Lès-Quimerc'h, le site actuel de l'Abattoir du Faou dont le transfert est programmé pour 2023 ou encore le site de l'ancienne gare de Camaret-sur-Mer.

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 le 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 menées 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 l'embellie immobilière post-covid-19, les logements vacants reconvertis en résidences secondaires ou locations saisonnières ou encore des anomalies dans la saisie des données.

Cela souligne que ce gisement de logements vacants de plus de 2 ans ne constitue pas un levier suffisant pour répondre à la forte demande. Néanmoins, 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.

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

Le PLUiH approuvé 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-lès-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 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 entre les zones 1AUH (à court et moyen terme) et 2AUH (à moyen et long terme) traduit un déséquilibre significatif pouvant mettre en péril le marché du logement 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 à près de 86 % sur des zones 2AUH.

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.

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, les services de l'Etat 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. »*

Depuis l'approbation du PLUiH en février 2020, des améliorations significatives ont été réalisées 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.

De ce fait, compte tenu des travaux réalisés et des engagements pris sur ces quatre communes en matière d'assainissement des eaux usées, il paraît nécessaire de développer l'offre foncière à vocation résidentielle à court et moyen terme au travers de l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AUH.

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

En dernier lieu, 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.

## **2.5. L'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUH**

Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, il convient de justifier les ouvertures à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle des projets dans ces zones.

Les chapitres ci-après démontrent ainsi la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU décrites ci-après.

### **2.5.1. Commune d'Argol : ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AUH**

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 grands 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 à un coût de foncier abordable.

La municipalité d'Argol s'est ainsi engagée depuis une quinzaine 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.

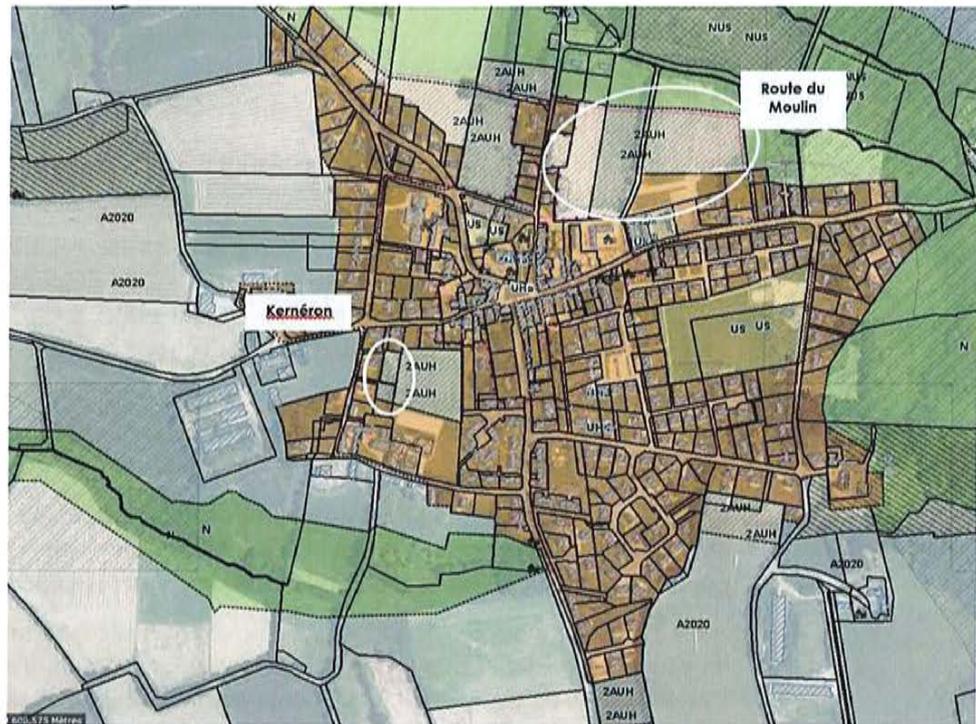
Toutefois, depuis 2 ans, cette production de nouveaux logements faiblit sensiblement en raison principalement d'une raréfaction du foncier constructible à court et moyen terme.

Les potentiels de densification encore mobilisables au sein de l'agglomération du bourg d'Argol ne permettent pas d'accueillir une opération d'habitat structurante telle qu'envisagée par la municipalité.

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 d'environ 1,8 hectare (hors zones 2AUH). 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'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 pénalise 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 périphérie 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

– Zone 2AUH de la route du Moulin

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, cette zone est en grande partie maîtrisée par la commune d’Argol. Elle a vocation à permettre l’accueil de nouveaux logements diversifiés (une trentaine 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 retenu pour assurer la conduite d’une partie de l’opération, la partie restante étant destinée à 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.

Il n’existe pas sur la commune, parmi les zones déjà ouvertes à l’urbanisation, d’autre site dont les dimensions ou les caractéristiques permettent la réalisation du projet.

– Zone 2AUH de Kerneron

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.

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.

En dernier lieu, il n’existe pas sur la commune, parmi les zones déjà ouvertes à l’urbanisation, d’autre site dont les dimensions ou les caractéristiques permettent la réalisation du projet.

### **2.5.2. Commune de Camaret-sur-Mer : ouverture à l'urbanisation de neuf zones 2AUH et d'une zone 2AUE**

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. 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 connaît néanmoins un rythme soutenu depuis 2020 avec une moyenne de 19 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 affectée 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 du bourg constitue aujourd'hui un frein majeur en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à vocation résidentielle.

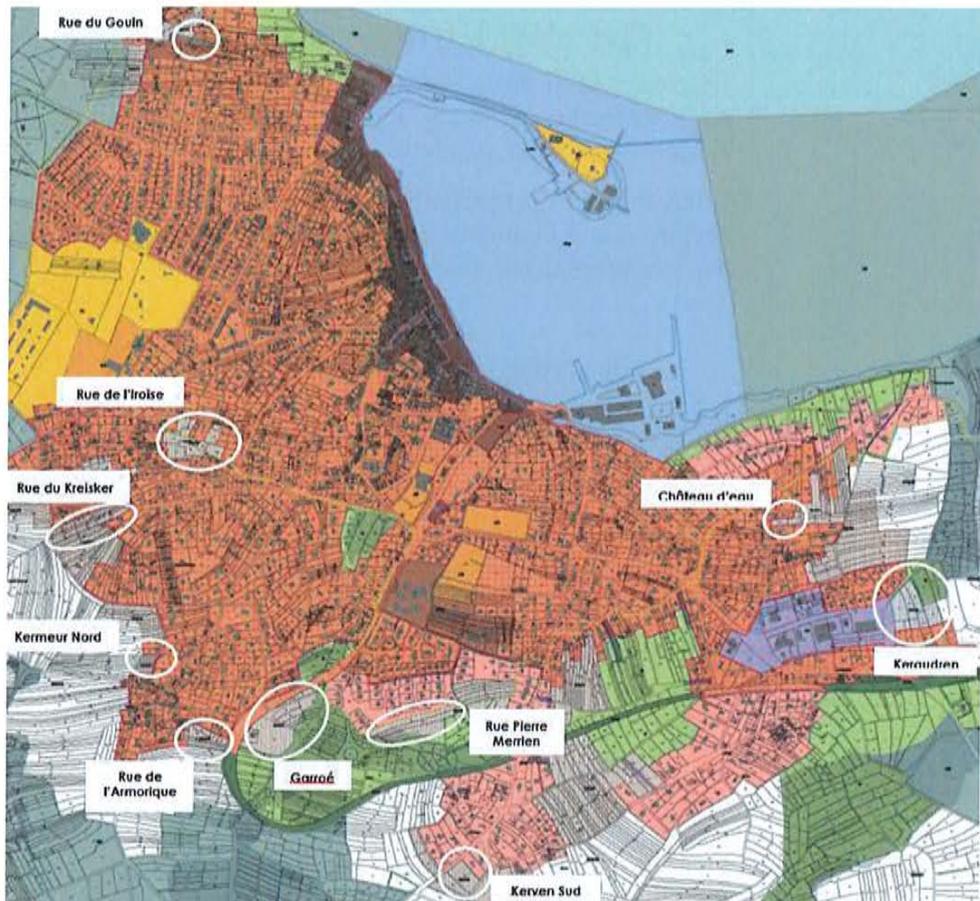
Le référentiel foncier établi à l'échelle de l'agglomération du bourg de Camaret-sur-Mer dans le cadre de l'élaboration du PLUiH fait état d'un potentiel de 12 hectares. Il s'agit pour la plupart d'entités de faible dimension marquées par un morcellement élevé. Depuis la réalisation de ce référentiel foncier, de nombreux terrains ont été bâtis réduisant ainsi les capacités de densification au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Il est nécessaire en outre 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 ce processus d'ouverture à l'urbanisation de zones 2AUH se déploie.

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 à l'urbanisation intégrale mais partielle.



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

– Zone 2AUH de la rue de l'Iroise

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 de 0,82 hectare.

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 (proximité des équipements scolaires, sportifs, des services administratifs et des commerces) et ce dans une logique de densification urbaine et de renforcement de l'attractivité résidentielle de la centralité.

En dernier lieu, il n'existe pas sur la commune, parmi les zones déjà ouvertes à l'urbanisation, d'autre site dont les dimensions ou les caractéristiques permettent la réalisation du projet.

– Zone 2AUH de la rue du Kreisker

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.

L'ouverture à l'urbanisation partielle de cette zone 2AUH sur une emprise de 0,82 hectare répond à une volonté de la collectivité de disposer de foncier constructible pour l'habitat à court et moyen terme de manière à répondre à une demande accrue en logement. Cette opération sera portée par la collectivité ou un opérateur foncier public.

Il s'agit de promouvoir un projet d'aménagement d'ensemble respectueux des caractéristiques du site dans une logique d'optimisation du foncier.

– Zone 2AUH de la rue Pierre Merrien

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

L'ouverture à l'urbanisation partielle de cette zone 2AUH sur une emprise de 0,78 hectare vise à permettre la réalisation d'une opération d'habitat public à destination des jeunes ménages et des primo-accédants.

– Zone 2AUH de Kerven Sud

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 un espace agricole.

L'ouverture à l'urbanisation partielle de cette zone 2AUH sur une emprise de 0,30 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.

En dernier lieu, il n'existe pas sur la commune, parmi les zones déjà ouvertes à l'urbanisation, d'autre site dont les dimensions ou les caractéristiques permettent la réalisation du projet.

– Zone 2AUH de Kermeur Nord

La zone 2AUH de Kermeur Nord s'établit en frange 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 bordée sur trois côtés par l'urbanisation.

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 agricoles.

En dernier lieu, il n'existe pas sur la commune, parmi les zones déjà ouvertes à l'urbanisation, d'autre site dont les dimensions ou les caractéristiques permettent la réalisation du projet.

– Zone 2AUH de la rue du Gouin

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.

Positionnée au Nord de l'agglomération, l'ouverture à l'urbanisation 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 permet le désenclavement du foncier situé en arrière.

En dernier lieu, il n'existe pas sur la commune, parmi les zones déjà ouvertes à l'urbanisation, d'autre site dont les dimensions ou les caractéristiques permettent la réalisation du projet.

- Zone 2AUH de la rue de l'Armorique

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.

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 non agricole.

En dernier lieu, il n'existe pas sur la commune, parmi les zones déjà ouvertes à l'urbanisation, d'autre site dont les dimensions ou les caractéristiques permettent la réalisation du projet.

- Zone 2AUH de la rue du Château d'Eau

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.

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.

- Zone 2AUH du Garroe : ouverture à l'urbanisation et changement d'affectation

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 reconvertie en voie verte, l'aire de pétanque et un espace à dominante 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. Or le PLUiH ne prévoit pas de réserves foncières en capacité d'accueillir ces 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.

Le site de Garroé présente des conditions particulièrement favorables à l'implantation d'activités 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.

C'est pourquoi, il est proposé l'ouverture à l'urbanisation et le changement d'affectation de cette zone 2AUH de Garroé en 1AUL (zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation touristique).

En dernier lieu, il n'existe pas sur la commune, parmi les zones déjà ouvertes à l'urbanisation, d'autre site dont les dimensions ou les caractéristiques permettent la réalisation de ce projet à vocation touristique.

- Zone 2AUE de Keraudren

La zone 2AUE de Keraudren s'établit en frange Sud-est de l'agglomération du bourg en extension de l'enveloppe urbaine du bourg. 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).

Or cette zone d'activités économiques représente le principal pôle artisanal de Camaret-sur-Mer et il paraît nécessaire d'y envisager son développement.

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.

En dernier lieu, il n'existe pas sur la commune, parmi les zones déjà ouvertes à l'urbanisation, d'autre site dont les dimensions ou les caractéristiques permettent la réalisation de ce projet à vocation d'activités économiques.

**2.5.3. Commune de Crozon : ouverture à l'urbanisation de huit zones 2AUH**

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 largement dépassé.

Malgré cette dynamique résidentielle la commune de Crozon connaît une baisse prononcée 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'accroître. 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.

Cette contradiction s'explique 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, de contenir l'accroissement des résidences secondaires et permettre l'accueil et le maintien des jeunes et de jeunes ménages sur le territoire crozonnais, 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 du 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.

- **Capacité d'urbanisation en zone urbaine :**

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, de Saint-Fiacre, de Kerbasguen, Kersiguenou et Rostellec ;
- ✓ Des secteurs déjà urbanisés de Keramprovost, de Penfond, de Kerneneure et de Saint-Jean-Leydez.

Ces possibilités ont été mobilisées 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. Il s'agit également d'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.

- **Capacité d'urbanisation en zone à urbaniser :**

La commune de Crozon ne dispose d'aucune zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation permettant d'accueillir de l'habitat (1AUH), en raison des difficultés rencontrées en matière d'assainissement des eaux usées lors de l'élaboration du PLUiH. Cette spécificité représente un frein significatif en matière d'accueil d'opérations d'habitat d'envergure à court et moyen terme.

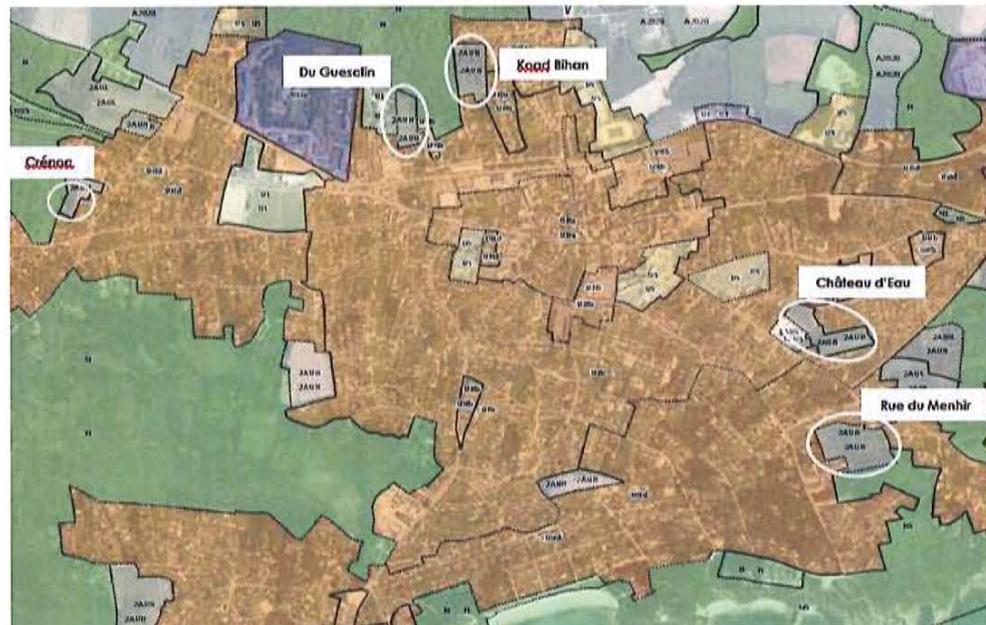
- **Utilité et projet d'ouverture de zone à l'urbanisation :**

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 ambitionne à 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 pourront 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

- Zone 2AUH de Koad Bihan à Crozon

Le projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation de cette emprise foncière d'une superficie de 1,63 hectare située en périphérie 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.

Le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'une trentaine de logements au sein d'un espace bien compartimenté délimité à l'Est, au Sud et au Nord par un tissu urbain pavillonnaire et collectif tandis que la frange Ouest jouxte un site naturel protégé ouvert au public (le bois de Gouandour, propriété du Conseil Départemental du Finistère).

En dernier lieu, il n'existe pas au niveau de l'agglomération de Crozon-Morgat, parmi les zones déjà ouvertes à l'urbanisation, d'autre site dont les dimensions ou les caractéristiques permettent la réalisation du projet.

- Zone 2AUH de la rue Du Guesclin à Crozon

Le projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation de cette emprise foncière d'une superficie de 1 hectare située en périphérie 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.

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. L'agglomération du bourg de Crozon-Morgat ne dispose pas d'emprises foncières à vocation de tourisme et de loisirs en capacité d'accueillir un tel équipement.

Le projet résidentiel prévoit la réalisation d'une opération d'habitat dense d'une quinzaine de logements sur environ 5 000 m<sup>2</sup>, soit une densité de 30 logts/ha.

En dernier lieu, il n'existe pas sur la commune, parmi les zones déjà ouvertes à l'urbanisation, d'autre site dont les dimensions ou les caractéristiques permettent la réalisation de ces projets à vocation résidentielle et touristique.

- Zone 2AUH du Crénoc à Crozon

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 3 000 m<sup>2</sup>.

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.

En dernier lieu, il n'existe pas sur la commune, parmi les zones déjà ouvertes à l'urbanisation, d'autre site dont les dimensions ou les caractéristiques permettent la réalisation du projet.

- Zone 2AUH de la rue du Menhir à Crozon

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.

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.

Il ressort de l'analyse des potentiels fonciers au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Crozon-Morgat, qu'aucun secteur n'est en mesure d'accueillir un projet de cette taille.

- Zone 2AUH de la rue du Château d'Eau à Crozon

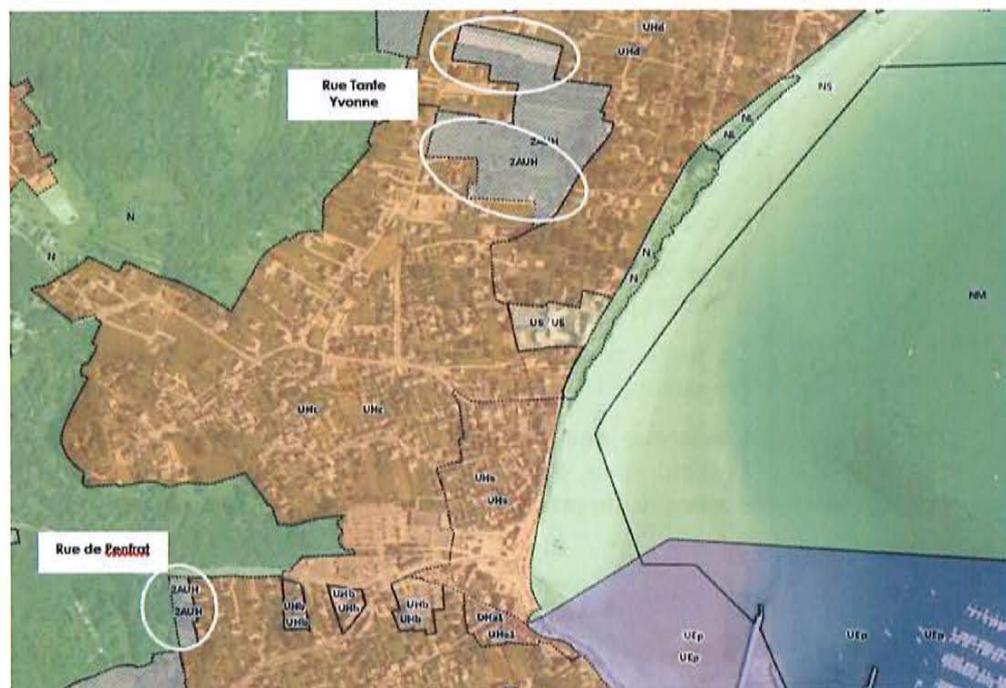
La zone 2AUH de la rue du Château d'Eau d'une superficie de 1,87 hectare s'établit au cœur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg de Crozon à environ 600 mètres au Sud-Est de la place Léon Blum (parvis de la mairie).

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 en cours de construction.

Occupée par un terrain de sport et des parcelles en friche, 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.

En dernier lieu, il n'existe pas sur la commune, parmi les zones déjà ouvertes à l'urbanisation, d'autre site dont les dimensions ou les caractéristiques permettent la réalisation du projet.



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

- Zone 2AUH de la rue Tante Yvonne à Morgat

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 paraît improbable qu'un retour de l'activité agricole puisse s'y déployer.

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 2,85 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 0,75 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 2,80 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.

En dernier lieu, il n'existe pas sur la commune, parmi les zones déjà ouvertes à l'urbanisation, d'autre site dont les dimensions ou les caractéristiques permettent la réalisation du projet.

- Zone 2AUH de la rue de Penfrat à Morgat

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

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.

En dernier lieu, il n'existe pas dans le tissu urbain de Morgat, parmi les zones déjà ouvertes à l'urbanisation, d'autre site dont les dimensions ou les caractéristiques permettent la réalisation du projet.



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

- Zone 2AUH de la route de Brest à Tal Ar Groas

Le projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUH d'une emprise foncière de 9 000 m<sup>2</sup> située en périphérie Ouest du village extensible de Tal-Ar-Groas.

Le parti d'aménagement consiste à scinder la zone 2AUH en deux secteurs avec des destinations spécifiques : la partie Nord étant vouée 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 est amenée à accueillir une opération d'habitat (1AUH) publique.

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 m<sup>2</sup>) 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.

En dernier lieu, il n'existe pas sur la commune, parmi les zones déjà ouvertes à l'urbanisation, d'autre site dont les dimensions ou les caractéristiques permettent la réalisation de ces projets à vocation résidentielle et touristique.

#### **2.5.4. Commune de Lanvéoc : ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUH et d'une zone 2AUL**

Située 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.

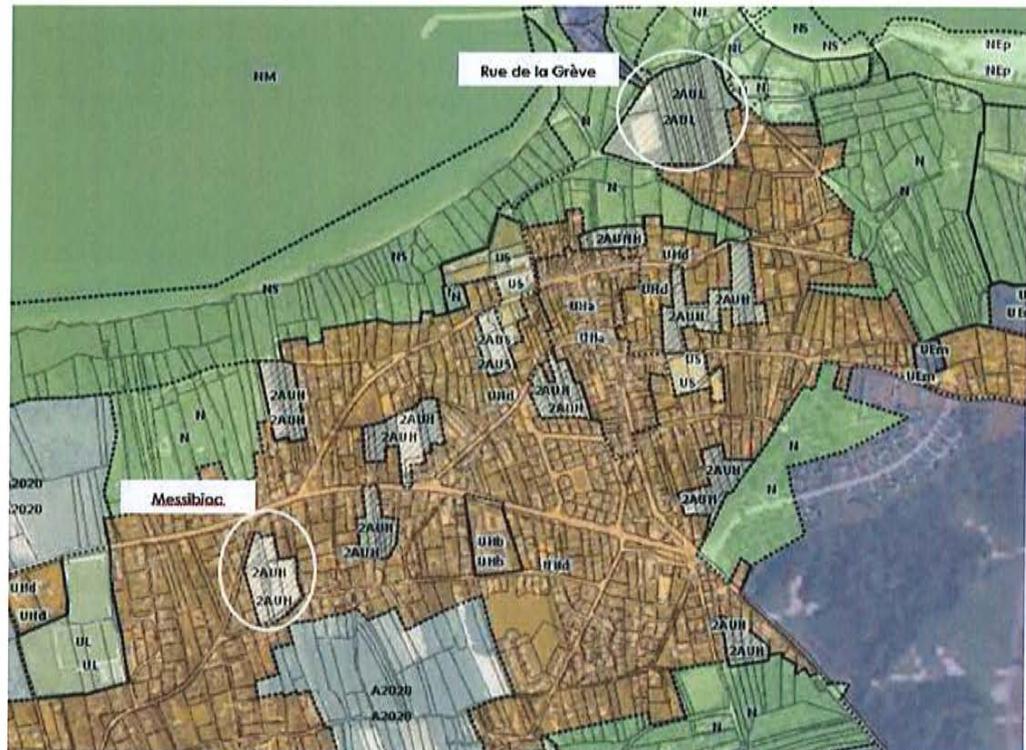
Entre 2013 et 2018, la commune de Lanvéoc a enregistré une baisse significative de sa population de l'ordre de -1,9% par an, soit environ 235 habitants.

Le rythme de production de logements neufs sur la commune de Lanvéoc sur les quatre dernières années s'avère 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 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

- Zone 2AUL de la rue de la Grève

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 (camping Cap-Ouest), elle est destinée à permettre l'extension du camping.

Ce camping municipal a été mis 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 ainsi l'engagement des propriétaires à acquérir le foncier. Il s'agit donc de mettre en œuvre les engagements mutuels en matière de 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 presque ilien 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 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.

- Zone 2AUH de Messibioc

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.

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.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUH de Messibioc a pour objectif de permettre l'implantation d'un tiers-lieu présentant 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.

En dernier lieu, il n'existe pas sur la commune, parmi les zones déjà ouvertes à l'urbanisation, d'autre site dont les dimensions ou les caractéristiques permettent la réalisation du projet à vocation sociale et socio-touristique.

#### **2.5.5. Commune de Rosnoën : ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUH et d'une zone 2AUE**

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 forme la seule polarité du territoire communal en mesure d'accueillir de nouveaux logements (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.

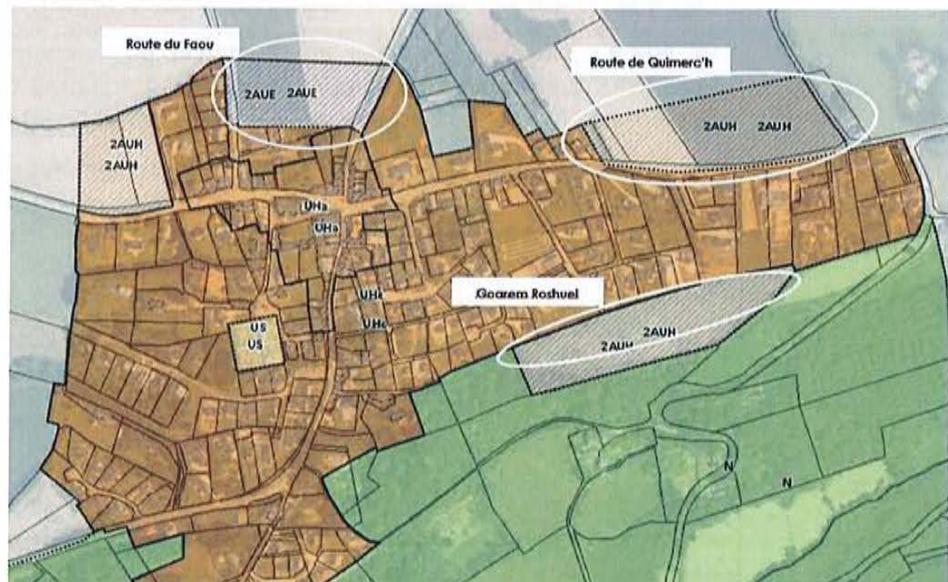
Certaines emprises identifiées dans le référentiel foncier sont bâties aujourd'hui.

Les autres emprises foncières couvrent des surfaces de faible dimension ne permettant pas la réalisation d'une opération d'habitat structurante.

On estime à moins d'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 paraît nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation deux zones 2AUH.



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

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

Cette zone 2AUH (2.30 hectares) située à l'Est de l'agglomération du bourg s'inscrit certes en extension de l'enveloppe urbaine du bourg mais dans la continuité du tissu urbain existant, à environ 300 mètres du cœur de bourg.

Cette entrée de bourg déjà urbanisée sur la rive Sud de la route de Quimerc'h 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 l'accueil notamment de jeunes ménages et de primo-accédants avec des logements à coût abordable.

En dernier lieu, il n'existe pas sur la commune, parmi les zones déjà ouvertes à l'urbanisation, d'autre site dont les dimensions ou les caractéristiques permettent la réalisation de ce projet à vocation résidentielle.

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

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.

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. 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 et la gestion des eaux pluviales.

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).

En dernier lieu, il n'existe pas au niveau de l'agglomération du bourg de Rosnoën, parmi les zones déjà ouvertes à l'urbanisation, d'autre site dont les dimensions ou les caractéristiques permettent la réalisation du projet.

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

La zone 2AUE de la route du Faou s'établit en frange 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.

S'inscrivant dans un compartiment délimité par des voies, cette zone vise à développer une offre de foncier 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.

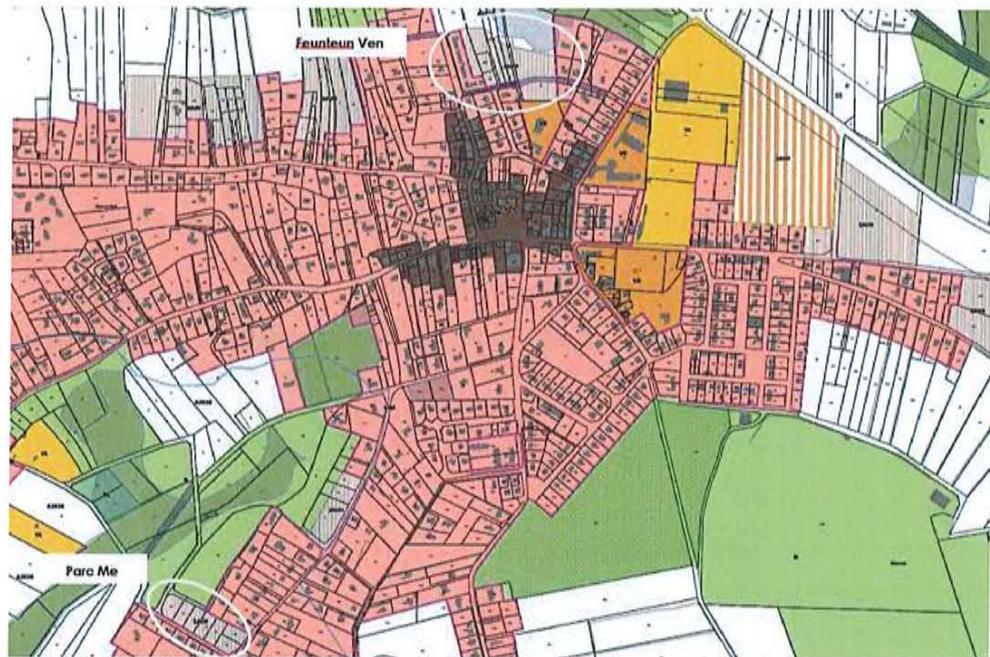
La volonté de la collectivité consiste à permettre l'implantation d'un village d'artisans autour d'une opération de lotissement s'inscrivant dans le respect des caractéristiques paysagères du bourg de Rosnoën.

En dernier lieu, il n'existe pas sur la commune, parmi les zones déjà ouvertes à l'urbanisation, d'autre site dont les dimensions ou les caractéristiques permettent la réalisation du projet à vocation d'activités économiques.

### **2.5.6. Commune de Telgruc-sur-Mer : ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AUH**

Les ouvertures à l'urbanisation des zones 2AUH de Parc Mê et de Feunteun Ven à l'échelle de l'agglomération du bourg de Telgruc-sur-Mer s'apparentent plus 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.



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

- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de Parc Mè

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 Mè 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 un 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 classée 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 édifiés 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 vise 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, cette zone sera rattachée à la zone UHd voisine (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat).

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

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).

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).

Comme pour la zone 2AUH de Parc Mê, 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 seront 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 ou déclassées en zone A2020.

### DELIBERATION

En conséquence,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L.153-38,

Vu le plan Local d'urbanisme intercommunal valant Programme local de l'habitat (PLUiH) de la CCPCAM,

Vu l'arrêté n°2022-URBA-003 du 26 septembre 2022 du Président de la CCPCAM portant prescription de la modification de droit commun n°1 du PLUiH,

Vu l'avis favorable du Bureau communautaire,

**Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré à l'unanimité, approuve, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, la justification et l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones suivantes dans le cadre de la modification de droit commun du PLUiH :**

**- Commune d'Argol**

- Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de Kerneron
- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la route du Moulin

**- Commune de Camaret-sur-Mer**

- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la rue de l'Iroise
- Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de la rue du Kreisker
- Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de la rue Pierre Merrien
- Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de Kervern Sud
- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de Kermeur Nord
- Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de la route du Gouin
- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la rue de l'Armorique
- Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de la rue du Château d'Eau
- Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUE de Keraudren
- Ouverture à l'urbanisation et changement d'affectation de la zone 2AUH de Garroe vers une zone 1AUL à vocation touristique

- **Commune de Crozon**

- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de Koad Bihan
- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la rue du Guesclin
- Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH du Crénoc
- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la route de Crozon à Tal-Ar- Groas
- Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de la rue Tante Yvonne
- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la rue du Menhir
- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la rue du Château d'Eau
- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la rue de Penfrat

- **Commune de Lanvéoc**

- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL de la rue de la Grève
- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de Messibioc

- **Commune de Rosnoën**

- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la route de Quimerc'h
- Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de Goarem Roshuel
- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE de la route du Faou

- **Commune de Telgruc-sur-Mer**

- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de Parc Mê
- Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de Feunteun Ven

Affiché le : 13/10/2022

Pour copie certifiée conforme

**Le Président,**

**Mickaël KERNEIS**



**Le secrétaire,**

**Noël BLANCHARD**