



Mission régionale d'autorité environnementale

**Bretagne**

**Avis consolidé délibéré de la mission régionale d'autorité  
environnementale de Bretagne  
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 (29)**

n° MRAe : 2024-012049

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne a délibéré par échanges électroniques, comme convenu lors de sa réunion du 30 janvier 2025, pour l'avis 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 (29).*

*Ont participé à la délibération ainsi organisée : Alain Even, Chantal Gascuel, Isabelle Griffe, Jean-Pierre Guellec, Sylvie Pastol.*

*En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner.*

\* \*

*La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par communauté de communes Presqu'île de Crozon – Aulne maritime pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 24 décembre 2024.*

*Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Selon l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.*

*Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL de Bretagne, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté l'agence régionale de santé (ARS) le 06 janvier 2025.*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.*

**Pour chaque plan ou document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception de celui-ci, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré au dossier soumis à la consultation du public.**

# Synthèse de l'avis

La communauté de communes de la Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime (CCPCAM) est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de dix communes littorales, situé dans le Finistère, entre la Rade de Brest au nord et la Baie de Douarnenez au sud. Sa population était de 22 430 habitants en 2021.

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUiH) a fait l'objet d'un premier avis de la MRAe en décembre 2023, mais suite à l'avis défavorable de la commissaire enquêtrice, la CCPCAM a décidé de modifier son projet.

L'évolution principale présentée consiste en la diminution du nombre de zones ouvertes à l'urbanisation, passant de 28 à 24 secteurs. Ces zones seront essentiellement à destination de l'habitat ou de loisirs touristiques (camping, parc résidentiel de loisir, etc). Les diminutions ou abandons de secteurs trouvent leur origine principalement dans un contexte foncier défavorable, un manque de consistance du projet ou la découverte de nouvelles zones humides. En plus de ces évolutions sur les ouvertures à l'urbanisation, la modification n°1 intègre une actualisation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, des créations ou ajustements de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), d'emplacements réservés et d'affectation de certaines zones urbanisées.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale (Ae) restent :

- la **limitation de la consommation de sols et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**, au regard de la consommation foncière projetée par la modification du PLUiH ;
- la **préservation de la biodiversité et de ses habitats**, dans le cadre d'extensions de l'urbanisation sur des parcelles occupées principalement par des milieux naturels ;
- la **préservation, voire la restauration, de la qualité des milieux aquatiques**, dans un contexte de défaillance des systèmes de gestion des eaux usées ;
- la **préservation de la qualité paysagère**, en lien avec les nombreux paysages remarquables.

Les enjeux de déplacements et de gestion des risques et des nuisances méritent d'être également traités.

Malgré des compléments intéressants, la démarche d'évaluation environnementale reste peu aboutie, faute d'une analyse proportionnée de l'ensemble des enjeux, en particulier sur les secteurs prévus en extension d'urbanisation, dont certains présentent un caractère naturel avéré et sensible. La justification des choix réalisés, notamment pour la localisation des extensions d'urbanisation, et la démarche « éviter, réduire, compenser » n'ont pas été menées à leur terme. Le dossier montre toujours des insuffisances relatives à la bonne prise en compte des enjeux de consommation des sols agricoles et naturels, de la biodiversité et de gestion des eaux (usées et pluviales).

Le dossier ne présente toujours pas d'évaluation de la capacité d'accueil du territoire au regard des modifications envisagées.

**L'Ae recommande toujours, afin d'améliorer le projet et l'évaluation qui en est présentée, de :**

- **renforcer l'effort de sobriété foncière et la préservation des sols, en mobilisant tous les leviers possibles, dont la densification, préalablement à l'extension de l'urbanisation, et l'augmentation de la densité prévue pour les secteurs en extension ;**
- **conditionner les ouvertures à l'urbanisation à la démonstration de l'acceptabilité par les milieux récepteurs des rejets liés à l'assainissement des eaux usées et pluviales.**

L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé ci-après.

# Sommaire

<b>1. Actualisation du contexte, de la présentation du territoire et des enjeux environnementaux associés.....</b>	<b>5</b>
<b>1.1. Contexte et synthèse des recommandations de l'avis initial de la MRAe sur le projet.....</b>	<b>5</b>
<b>1.2. Actualisation de la présentation du territoire.....</b>	<b>6</b>
<b>1.3. Présentation du nouveau projet de modification du PLUiH.....</b>	<b>6</b>
<b>1.4. Enjeux environnementaux associés.....</b>	<b>7</b>
<b>2. Qualité de l'évaluation environnementale.....</b>	<b>8</b>
<b>2.1. Observations générales.....</b>	<b>8</b>
<b>2.2. Diagnostic et état initial de l'environnement.....</b>	<b>8</b>
<b>2.3. Justification des choix, solutions de substitution.....</b>	<b>9</b>
<b>2.4. Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) associées.....</b>	<b>10</b>
<b>2.5. Dispositif de suivi.....</b>	<b>10</b>
<b>3. Prise en compte de l'environnement par le projet de modification du PLUiH.....</b>	<b>11</b>
<b>3.1. Organisation spatiale, consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation des sols.....</b>	<b>11</b>
3.1.1. Démographie et production de logements.....	11
3.1.2. Activités, équipements et infrastructures.....	12
3.1.3. Consommation des sols et réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	13
<b>3.2. Préservation de la biodiversité et des habitats naturels.....</b>	<b>13</b>
<b>3.3. Amélioration de la qualité des milieux aquatiques.....</b>	<b>14</b>
3.3.1. Approvisionnement en eau potable.....	14
3.3.2. Assainissement des eaux usées.....	15
3.3.3. Gestion des eaux pluviales.....	16
<b>3.4. Qualité paysagère « ville-campagne-littoral ».....</b>	<b>16</b>
<b>3.5. Déplacements et mobilités.....</b>	<b>16</b>
<b>3.6. Prise en compte des risques et limitation des nuisances.....</b>	<b>17</b>

# Avis complémentaire

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un moment où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement. Le rapport de présentation rend compte de cette démarche.

## 1. Actualisation du contexte, de la présentation du territoire et des enjeux environnementaux associés

### 1.1. Contexte et synthèse des recommandations de l'avis initial de la MRAe sur le projet

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) a fait l'objet d'un premier avis de la MRAe le 11 janvier 2024 ([cf. avis délibéré n°2024AB3](#)), dont les principales recommandations sont rappelées ci-dessous :

- « 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 [...] » ;
- « produire une synthèse de la production de logements prévue par le PLUiH suite à sa modification, en présentant clairement, au minimum, la part produite par densification dans les enveloppes urbaines, par extension et par changement de destination, et d'augmenter la densité minimale des projets fixée dans les OAP<sup>1</sup> » ;
- « renforcer l'effort de sobriété foncière et la préservation des sols, en mobilisant tous les leviers possibles, dont la densification, la résorption de la vacance et l'augmentation de la densité prévue pour les secteurs en extension, de s'inscrire dans les objectifs du SRADET<sup>2</sup> Bretagne ; »
- « programmer l'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur en extension et conditionner cette ouverture selon des critères de production de logements dans les enveloppes urbanisées ; »
- « caractériser les effets des rejets des systèmes d'assainissement collectif, ainsi que ceux liés à l'assainissement non collectif, sur les milieux récepteurs. Ce travail est indispensable pour apporter une véritable démonstration de la compatibilité du projet de modification du PLUiH avec l'atteinte des objectifs de qualité du milieu récepteur. Les ouvertures à l'urbanisation, en particulier, devraient être conditionnées à la démonstration de cette acceptabilité par le milieu récepteur. »

Suite à cet avis, la collectivité a réalisé une recherche des zones humides sur plusieurs secteurs, conduisant à l'abandon ou à la modification de périmètres de plusieurs secteurs ouverts à l'urbanisation. C'est ce dossier modifié qui a été soumis à enquête publique.

1 Orientations d'aménagement et de programmation.

2 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires. Il a été approuvé le 16 mars 2021 et modifié le 17 avril 2024 (<https://www.bretagne.bzh/actions/grands-projets/breizhcop/sraddet/>)

Le 30 juillet 2024, la commissaire enquêtrice a émis un avis défavorable<sup>3</sup> sur le dossier de modification, dont plusieurs motifs, indiqués ci-dessous, rejoignent les recommandations émises précédemment par la MRAe :

- « 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 ; »
- « 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 la bonne prise en compte de l'enjeu de sobriété dans les OAP et les attendus de densification des zones urbaines du PLUiH ; »
- « 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 ; »
- « 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 ; »

Suite à cet avis défavorable, la collectivité a repris son projet de modification du PLUiH.

## 1.2. Actualisation de la présentation du territoire

La CCPCAM est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de dix communes littorales, situé dans le Finistère, entre la Rade de Brest au nord et la Baie de Douarnenez au sud.

La population de la CCPCAM était de 22 430 habitants en 2021, en très légère augmentation par rapport à 2020 (+11 habitants). Dans le même temps, le nombre de logements a augmenté de 76, pour atteindre 18 201 logements, avec une augmentation de 77 logements vacants et de 86 résidences principales, et une diminution de 88 résidences secondaires<sup>4</sup>.

Concernant l'assainissement des eaux usées, en 2023<sup>5</sup>, sept stations de traitement des eaux usées (STEU) ont atteint ou dépassé leur capacité nominale<sup>6</sup> et cinq ont été jugées non conformes en performance<sup>7</sup>. Une nouvelle STEU sur la commune d'Argol est en projet, elle devrait être mise en service courant 2027.

Les arrêtés de mises en demeure d'engager les études et travaux nécessaires à la régularisation technique et administrative des systèmes d'assainissement des communes de Crozon, Camaret-sur-Mer, Lanvéoc et Rosnoën ont été abrogés suite aux programmes d'actions et aux engagements présentés par les collectivités. La majorité des actions prévues, en particulier les travaux, n'a toutefois pas encore été mise en œuvre.

Le projet de révision du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Brest a été arrêté le 7 février 2025.

## 1.3. Présentation du nouveau projet de modification du PLUiH

Pour rappel, le premier projet présenté à la MRAe consistait à ouvrir à l'urbanisation 28 secteurs sur les communes d'Argol, de Camaret-sur-Mer, de Crozon, de Lanvéoc, de Rosnoën et de Telgruc-sur-Mer, le tout sur un peu plus de 30 hectares (ha) d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

3 [https://www.comcom-crozon.com/wp-content/uploads/2021/10/enquete\\_publicque\\_unique\\_avis\\_ccl\\_modification\\_pluih.pdf](https://www.comcom-crozon.com/wp-content/uploads/2021/10/enquete_publicque_unique_avis_ccl_modification_pluih.pdf)

4 Ce phénomène de « transfert » de résidences secondaires vers des résidences principales s'observe sur de nombreux secteurs littoraux de la région. Il peut peut-être s'expliquer au travers du développement important du télétravail à compter de 2021 dans le cadre de la pandémie liée au COVID 19 ou bien la mise en œuvre de la surtaxe de la taxe d'habitation pour les résidences secondaires.

5 Selon le [Portail sur l'assainissement collectif](#).

6 Argol, Camaret-sur-Mer, Crozon, Lanvéoc, Le Faou, Pont-de-Buis-lès-Quimerç'h et Roscanvel.

7 Argol, Crozon, Lanvéoc, Roscanvel et Telgruc-sur-Mer (non conformité pour le réseau de collecte également pour Telgruc).

L'évolution principale présentée consiste en la diminution du nombre de zones ouvertes, passant de 28 à 24 secteurs, sur environ 25 ha d'ENAF<sup>8</sup>. Ces zones seront essentiellement à destination de l'habitat ou de loisirs touristiques (camping, parc résidentiel de loisir, etc). Les diminutions ou abandons de secteurs trouvent leur origine principalement dans un contexte foncier défavorable, un manque de consistance du projet ou la découverte de nouvelles zones humides. Dans un même temps, ce nouveau projet de modification prévoit d'ouvrir une nouvelle zone sur la commune de Crozon pour la création d'un « *cimetière paysager* » et d'un « *espace public intergénérationnel* »<sup>9</sup> et d'étendre une zone sur Camaret afin d'accueillir des « *résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs* »<sup>10</sup>.

Par ailleurs, la modification n°1 intègre une actualisation de la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, des créations ou ajustements de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), d'emplacements réservés et d'indices de certaines zones U<sup>11</sup>.

## 1.4. Enjeux environnementaux associés

Les principaux enjeux environnementaux du projet de modification du PLUiH de la communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime identifiés par l'autorité environnementale sont identiques à ceux relevés lors du premier avis, à savoir :

- la **limitation de la consommation de sols et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**, au regard de la consommation foncière projetée par le PLUiH et afin de s'inscrire dans l'objectif de « *zéro artificialisation nette* » fixé aux niveaux national et régional<sup>12</sup> ;
- la **préservation de la biodiversité et de ses habitats**, dans le cadre d'extensions de l'urbanisation sur des parcelles occupées principalement par des milieux naturels ;
- la **préservation, voire la restauration, de la qualité des milieux aquatiques**, dans un contexte où les systèmes de gestion des eaux usées en place ne permettent pas de faire face à l'occupation actuelle du territoire ;
- la **préservation de la qualité paysagère**, en lien avec les nombreux paysages remarquables et le développement de l'habitat pavillonnaire en extension.

Les enjeux de déplacements et de gestion des risques et des nuisances méritent d'être également traités.

**Pour une meilleure compréhension globale du dossier,  
dans les parties 2 et 3 qui suivent,  
les éléments toujours d'actualité de l'avis initial ont été repris partiellement  
et les compléments et actualisations de l'avis sont identifiés dans des encadrés, y  
compris les notes de bas de page.**

8 Principalement prairies, friches agricoles, ronciers, fourrés à prunelliers ou à ajoncs, jardins, vergers, boisements et parcelles cultivées.

9 Projet non défini par le dossier.

10 Type d'habitat défini à l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme.

11 La plupart des modifications à ce titre sont des mises en œuvre de zone à destination d'habitat en lieu et place de zones dédiées aux services ou aux activités.

12 La loi « climat et résilience » du 22 août 2021 et le SRADDET modifié de Bretagne, approuvé le 16 mars 2021, modifié le 17 avril 2024, fixent un objectif de « *zéro artificialisation nette* » des sols à horizon 2050 et des objectifs de réduction intermédiaires.

## 2. Qualité de l'évaluation environnementale

### 2.1. Observations générales

La présentation sous forme de fiches des différentes modifications envisagées structure bien le dossier et facilite la compréhension.

Un tableau récapitulatif avec les communes concernées, les localisations précises, le type de projet et les surfaces concernées permettrait de guider le lecteur et ce tableau trouverait sa place dans le résumé non technique.

L'ajout de photos aériennes récentes sur les fiches permettrait d'avoir une meilleure vision des secteurs modifiés et de leur occupation actuelle, en particulier pour les secteurs ouverts à l'urbanisation.

Le résumé non technique (RNT) reprend les éléments essentiels du dossier, mais reste très général et succinct. Les cartes du dossier reprises dans le RNT sont peu lisibles du fait de leur échelle.

### 2.2. Diagnostic et état initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement présenté a consisté en une mise à jour de l'état initial réalisé lors de l'élaboration du PLUiH et se positionne uniquement au niveau de l'intercommunalité, sans focus détaillés au niveau communal, excepté pour les systèmes d'assainissement collectifs des eaux usées. Il serait opportun de présenter des données à une échelle plus locale, au minimum au niveau des communes concernées par le classement des zones 2AU (dites à urbanisation différée ou sur le long terme) en 1AU (dites à urbanisation immédiate), ce qui permettrait de mieux appréhender les différentes échelles d'incidences possibles.

Dans le cadre de ce nouveau dossier, la MRAe souligne la démarche de bilan réalisée avec l'agence d'urbanisme de Brest-Bretagne (ADEUPa) sur le logement et son évolution. Cette étude a permis de constater qu'environ un logement sur deux construit depuis l'approbation du PLUiH est à destination de résidence secondaire et que le PLUiH atteint ses objectifs de production de logements, voire les dépasse, mais n'atteint pas ainsi son objectif fixé au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de freiner la production de résidences secondaires.

L'état initial présenté pour les secteurs ouverts à l'urbanisation reste succinct, en se contentant d'un descriptif de chaque site, sans plus d'investigation, que ce soit sur la biodiversité, la qualité des sols et leur potentiel agricole. Pourtant, lors des descriptifs de chacune des zones, des indicateurs comme la présence d'éléments naturels pouvant abriter de la faune (landes, boisements, haies, etc) devraient conduire à l'élaboration d'inventaires plus exhaustifs. Ainsi le dossier aurait gagné à être complété par une analyse plus qualitative de certains milieux naturels (haies, boisements), permettant de dégager les fonctionnalités de chacun.

Suite au premier avis de la MRAe et préalablement à l'enquête publique du premier projet, des investigations complémentaires sur les zones humides ont été réalisées. C'est à ce titre que certains secteurs ont été retirés ou ont vu leur périmètre remanié. **La MRAe souligne cette démarche.** Ces recherches complémentaires, réalisées en février 2024, mériteraient d'être communiquées à l'appui de ce nouveau dossier pour avoir l'assurance de l'exhaustivité de ces inventaires. De plus, certaines délimitations des zones humides reportées sur les éléments communiqués (OAP, fiches de secteurs, etc.) interrogent par leur délimitation géométrique .

L'état initial de l'environnement a fait l'objet d'une présentation plus détaillée pour chaque fiche secteur, sous forme d'une grille d'évaluation de l'opportunité d'urbanisation selon 18 critères, classés en 5 grandes thématiques : environnement et biodiversité / activité agricole / capacité des réseaux / qualité urbaine et paysagère / risques, pollutions et nuisances. Cette description plus détaillée répond au besoin d'analyse des sites, excepté pour certains critères qui ne semblent pas être à l'origine d'investigations

complémentaires<sup>13</sup> adaptées au territoire, sollicitées par la MRAe dans son premier avis, ainsi que par la commissaire enquêtrice.

***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 faune-flore détaillés et adaptés au territoire, 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.***

### 2.3. Justification des choix, solutions de substitution

La MRAe constate que le dossier ne contient toujours aucun scénario alternatif, en particulier pour les projets d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU. Ce manque avait déjà été relevé lors de l'élaboration du PLUiH et la MRAe avait émis une recommandation à ce titre. Cette analyse mériterait d'être menée à l'occasion de cette modification, d'autant qu'un certain nombre de secteurs 2AU, amenés à être reclassés en 1AU, présentent des incidences potentielles moyennes à fortes selon le dossier<sup>14</sup>.

La collectivité justifie le projet d'ouverture des zones 2AUH en zones 1AUH ou U par son besoin de produire de l'habitat diversifié « associant du logement locatif public, de l'accession sociale et des lots libres dans une logique de mixité sociale et de sobriété foncière » et par la levée des arrêtés préfectoraux de mise en demeure relatifs aux systèmes d'assainissement. La collectivité souhaite se doter, selon le dossier, d'une « stratégie volontariste en matière d'habitat » pour inverser la tendance et permettre que la dynamique résidentielle s'accompagne d'une croissance démographique. À ce titre, les OAP imposent la production de « 40 % de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements ». Cette volonté a été traduite dans le règlement littéral par les ajouts d'un article 3 pour les zones 1AUH et 3.2 pour une nouvelle zone UR (zone de renouvellement urbain du site de l'ancienne poudrerie à Pont-de-Buis-lès-Quimerç'h) : « Toute opération nouvelle de 10 logements et plus devra comporter à minima 40 % minimum de logements à coût abordable dont le logement locatif conventionné\* et les logements intermédiaires\*\*.<sup>15</sup> »

Toutefois, il apparaît que la collectivité n'a pas mis en œuvre toutes les mesures nécessaires pour atteindre son objectif. La rédaction de la définition de logements à coût abordable, avec le mot « dont », n'oblige en aucun cas que l'intégralité des 40 % de logements de ce type soit des logements conventionnés ou des logements intermédiaires. Sur les 19 zones 2AU qui seraient classées en 1AUH, dédiées à l'habitat, seules

9 zones peuvent accueillir plus de 10 logements. De plus, les OAP ou le règlement n'obligent pas l'urbanisation de ces zones au travers d'une opération d'ensemble permettant de garantir la réalisation d'un minimum de 10 logements. La collectivité prévoit l'ouverture partielle de certaines zones, ne permettant pas d'atteindre le potentiel de 10 logements requis pour la mise en œuvre de cette stratégie de développement de l'habitat et parsemant ainsi de nombreux petits secteurs d'urbanisation potentielle, sans que cela trouve une justification en termes d'organisation spatiale.

Ainsi, même si l'ouverture à l'urbanisation de zones peut trouver sa justification pour permettre un habitat diversifié et plus accessible, les dispositions prises en l'état risquent de ne pas répondre à l'objectif recherché, tout en conduisant à une consommation foncière accrue.

Par ailleurs, la collectivité ne présente aucune justification générale ou scénario pour l'ouverture des zones à destination d'activités ou de loisirs. Les justifications sont amenées pour chacune des zones selon l'opportunité, privant ainsi le dossier d'une vision globale au niveau de l'intercommunalité.

***L'Ae recommande de reprendre les dispositions prévues par la modification du PLUiH en matière de production de logements de façon à répondre effectivement aux objectifs que s'est fixés la collectivité, concernant à la fois le développement de l'habitat social et intermédiaire, et la sobriété foncière.***

13 Sur la faune et la flore par exemple.

14 Sur les 25 secteurs proposés à l'ouverture à l'urbanisation, 14 secteurs présentent une sensibilité moyenne et 4 une sensibilité forte.

15 \*Les logements locatifs conventionnés sont ceux bénéficiant d'un financement public et d'un conventionnement privé de type ANAH (agence nationale de l'amélioration de l'habitat), avec ou sans travaux.\*\*Les logements intermédiaires renvoient aux dispositions de l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation.

## 2.4. Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) associées

Les lacunes de caractérisation de l'état initial de l'environnement limitent la pertinence de l'analyse des incidences du projet de modification du PLUiH et de la définition des mesures ERC associées.

Le dossier présente, pour l'ouverture des zones 2AU, une analyse des incidences se réduisant généralement à la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, sans aucune analyse de la valeur des sols et de leur potentiel, qu'il soit agricole ou d'intérêt en tant qu'habitat naturel.

Pour la préservation des éléments relatifs à la biodiversité (trame verte et bleue, zones humides, etc.), les mesures de réduction proposées sont très succinctes et consistent généralement en la préservation d'éléments ponctuels comme certaines haies ou arbres, sans en avoir analysé la pertinence en termes de fonctionnement avec les écosystèmes à proximité. Chaque secteur est présenté comme une entité fonctionnant seule sans connexion.

Le dossier n'aborde pas les incidences et mesures ERC pour la gestion des eaux pluviales, qui sera modifiée par l'urbanisation de ces secteurs, et donc par leur imperméabilisation partielle. Pourtant, plusieurs des secteurs présentent de fortes pentes qui peuvent engendrer des écoulements importants vers l'aval, et ainsi augmenter les risques de saturation, voire de débordement, des systèmes de gestion des eaux pluviales existants.

Enfin, concernant la gestion des eaux usées, la collectivité se contente d'indiquer que les démarches ayant permis la levée des arrêtés de mise en demeure préfectoraux sont en cours de mise en œuvre et que cela permettra de répondre aux besoins engendrés par l'accueil de la future population sur les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation. Aucune analyse des incidences sur les milieux récepteurs et donc aucune mesure ERC autre que les travaux prévus sur les systèmes d'assainissement, permettant de garantir l'acceptabilité par les milieux de l'augmentation des rejets des effluents, n'est évoquée dans le dossier présenté.

Ainsi, aucune mesure ERC réellement pertinente n'est proposée.

***L'Ae recommande de compléter l'analyse des incidences sur la biodiversité, sur la qualité physico-chimique et biologique des sols et sur les milieux aquatiques pour les secteurs soumis à OAP, et de proposer des mesures ERC le cas échéant, sur la base d'une meilleure description de l'état initial de l'environnement.***

## 2.5. Dispositif de suivi

Le dossier ne présente pas de dispositif de suivi spécifique des modifications et renvoie à ceux déjà présents lors de l'évaluation environnementale de l'élaboration. Cela ne permettra donc pas de suivre précisément les incidences réelles des modifications du PLUi, qu'elles soient locales ou à l'échelle de l'intercommunalité.

**Il convient d'adapter le dispositif afin qu'il permette de suivre la mise en application des mesures ERC prévues, de vérifier leur efficacité, mais également l'absence d'incidences négatives induites.**

De plus, dans le cadre de son avis sur l'élaboration, la MRAe avait indiqué à la collectivité que, « *dans l'ensemble, les thématiques ne font pas l'objet de critères ni d'indicateurs de suivi adaptés et suffisants* ». La modification du PLUiH doit être l'occasion de compléter le dispositif pour l'ensemble du PLUiH et de préciser les mesures correctives éventuelles.

**Aussi, il conviendra de démontrer la pertinence des critères choisis pour la détection d'incidences négatives. En outre, l'exploitation du dispositif de suivi devra être précisée et complétée**, notamment pour définir les mesures correctives qui seraient appliquées au PLU en cas de constat d'incidences négatives sur l'environnement, non traitées par les mesures actuellement retenues, ainsi que pour produire les bilans de mise en œuvre du PLUiH, requis selon les dispositions de l'article L. 153-27 du Code de l'urbanisme.

### 3. Prise en compte de l'environnement par le projet de modification du PLUiH

#### 3.1. Organisation spatiale, consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation des sols

##### 3.1.1. Démographie et production de logements

Depuis l'approbation du PLUiH, un peu plus de 500 logements ont été produits annuellement sur le territoire alors que la collectivité perdait une centaine d'habitants par an. Lors de son avis initial, la MRaE avait déjà alerté la collectivité sur cette thématique et avait recommandé de « revoir le projet d'urbanisation à la baisse de manière à aboutir à un projet raisonné, en phase avec les tendances démographiques et non en simple projection du SCoT.<sup>16</sup> »

La production de logements, en décalage avec la démographie, entraîne une consommation inutile des sols et terres agricoles et génère la production de résidences secondaires. **Avant de procéder à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, il conviendrait que la collectivité présente un diagnostic relatif à la localisation, au type et à l'utilisation de ces logements édifiés depuis l'approbation du PLUiH, et formule un objectif clair vis-à-vis du développement des résidences secondaires.**

Le nouveau dossier présente la synthèse d'un projet de territoire à l'horizon 2040, ainsi que le bilan triennal du volet habitat du PLUiH. Ces deux démarches mettent en évidence l'inadéquation du type de logements construits et de leur destination. Le bilan conclut à une atteinte des objectifs en termes de nombre de logements produits, mais sur les 510 logements commencés entre 2020 et 2022, près de la moitié sont des résidences secondaires.

Le projet de modification présente une actualisation du potentiel non bâti au sein des enveloppes urbaines sur les communes d'Argol, de Camaret-sur-Mer, de Crozon et de Rosnoën, qui permet de dégager un potentiel de 51,35 ha en secteur urbanisé. Si cette démarche est intéressante et devrait permettre de diminuer la consommation des sols agricoles et naturels, elle n'a pas été menée jusqu'au bout en ne traduisant pas ces surfaces en potentiel de logements, qui peut être très variable en fonction de la densité retenue.

De plus, le projet de modification présente comme objectif une production de 25 % des logements en enveloppe urbaine. Il est à noter que le projet de SCoT arrêté début 2025 fixe la part de production de logements en renouvellement urbain pour la CCPCAM à « 40 % de la production entre 2026 et 2031, puis 50 % de la production entre 2031 et 2046 ». En l'état, le projet est compatible avec le SCoT du pays de Brest en vigueur mais il ne le sera plus avec le futur SCoT. Le projet doit être travaillé en adéquation avec le futur SCoT afin d'éviter une nouvelle modification ultérieure du document.

Le dossier retient une densité minimale de 16,5 logements à l'hectare (log/ha), renforcée à 19 log/ha à Crozon. Lors de l'avis initial sur le PLUiH, il avait déjà été indiqué que cette densité devait être globalement renforcée. **La densité minimale retenue reste peu élevée au regard des orientations en matière de consommation foncière. Il est rappelé que le SRADDET Bretagne fixe un objectif minimum de 20 log/ha à l'échelle de la région<sup>17</sup>.** Ainsi, dans un objectif de préservation des sols, la collectivité devrait adopter une densité minimale en cohérence avec les documents cadres récents, voire plus ambitieuse.

Pour rappel, dans le cadre de son avis, la commissaire enquêtrice a considéré que la densité devait être augmentée, celle-ci venant « contredire la bonne prise en compte de l'enjeu de sobriété ». De plus, le futur SCoT prévoit pour « la CCPCAM [...] 25 logements par hectare minimum en moyenne à l'échelle de l'EPCI jusqu'en 2031, puis 30 logements par hectare entre 2031 et 2046 ; », de plus il fixe un « seuil minimum de

16 L'objectif annuel de production fixé par le SCoT de Brest pour le territoire était de 170 logements. Le SCoT de Brest a fait l'objet d'une annulation partielle (décision n°1903029 du 24 juin 2022 du tribunal administratif de Rennes) sur cette thématique, s'appuyant entre autres sur l'avis MRaE du 3 mai 2018 sur la révision du SCoT du Pays de Brest.

17 Minimum fixé dans l'objectif 31-1 du SRADDET.

20 logements par hectare en moyenne à l'échelle communale [qui] doit être respecté jusqu'en 2031, ce chiffre devant s'élever si possible à 25 logements par hectare entre 2031 et 2046, de manière à ce que l'ensemble du territoire contribue à cet effort de densification et de sobriété foncière. »

Dans le cadre du dossier présenté, une partie des modifications consiste à transformer des zones U à destination d'activités économiques ou de services vers de l'habitat. Ces modifications n'ont pas fait l'objet d'une estimation de la production de logements potentiels, qui viendrait donc en complément de la construction d'habitat dans les zones 1AU. Ce potentiel devra être chiffré.

Le dossier intègre 13 OAP sectorielles sur des secteurs en densification pour la commune de Telgruc-sur-Mer. Ces OAP sont de bonne facture, mais devraient être complétées avec un nombre minimal de logements ou une densité minimale selon la typologie de logements déterminée dans chaque OAP (Habitat individuel, habitat individuel dense, habitat intermédiaire). Aucune estimation du nombre de logements produits via cette densification n'est indiquée. Compte tenu de l'intérêt de ce type d'OAP, il serait intéressant d'en adopter de comparables sur les autres communes de l'intercommunalité.

Enfin, le dossier de modification augmente le nombre de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination mais n'indique pas quelle part il prend en considération dans sa production de logements.

**Ainsi, il est impossible d'estimer le potentiel global de production de logements par le PLUiH modifié.** Afin de faciliter la lecture du dossier, le dossier devrait présenter un récapitulatif.

**L'Ae recommande de produire une synthèse de la production de logements prévue par le PLUiH suite à sa modification, en présentant clairement, au minimum, la part produite par densification dans les enveloppes urbaines, par extension et par changement de destination, et d'augmenter la densité minimale des projets fixée dans les OAP.**

### 3.1.2. Activités, équipements et infrastructures

La modification compte faire évoluer sept zones 2AU vers des zones 1AU à destination, soit de loisirs pour quatre d'entre elles, soit pour des activités.

Le projet de parc résidentiel de loisir rue de la Grève à Lanvéoc (A19) sera réalisé sur plus de **3,55 ha d'espaces sensibles naturels, agricoles et forestiers, en espaces proches du rivage, en continuité de secteurs naturels constituant une continuité de la trame verte**, et en extension d'une zone U peu dense<sup>18</sup>. Bien que le secteur ait fait l'objet d'une analyse plus fine par rapport au projet précédent, il reste très consommateur d'espace et ne semble toujours pas justifié au regard des besoins et des enjeux du secteur en termes de biodiversité et de paysage, détaillés ultérieurement dans l'avis.

Pour la zone économique de Kerdaudren (A12) à Camaret-sur-Mer, l'EPCI prévoit de transformer 0,9 ha de la zone à vocation économique (UE), à l'ouest, en zone UHc et d'ouvrir à l'urbanisation, à l'est, 0,35 ha d'une parcelle occupée par de l'agriculture et du boisement. Le dossier indiquant uniquement que la zone d'activité est occupée à 100 %, le transfert du potentiel d'urbanisation de la zone sur des espaces naturels, agricoles et forestiers n'est donc pas réellement justifié, y compris au regard du potentiel des zones de l'intercommunalité.

Pour le nouveau secteur de 3,16 ha, boulevard de Sligo (A17) à Crozon, destiné à recevoir un cimetière paysager et un espace public intergénérationnel, aucune justification n'est apportée au dossier permettant de justifier à la fois la localisation et le besoin. Il conviendrait aussi de développer l'appellation « espace public intergénérationnel » qui ne permet pas de comprendre son utilisation et d'appréhender le type d'équipements qui pourra être mis en œuvre sur ce secteur. Cette zone est actuellement occupée par des espaces naturels sensibles, en grande partie boisés, et formant une coupure d'urbanisation avec les zones au nord et au sud jusqu'au littoral.

18 Ce secteur semble présenter la même densité que le secteur de Quélern sur la commune de Roscanvel, pour lequel la collectivité doit modifier le zonage suite à une décision du tribunal administratif de Rennes du 14 février 2020, celui-ci l'ayant jugé peu dense (modification C12).

**L'Ae recommande de revoir les zones à destination d'activités économiques et touristiques, y compris en repositionnant l'intégralité à l'échelle de l'intercommunalité, afin de mieux identifier les zones nécessaires au regard des contraintes et des enjeux environnementaux.**

### **3.1.3. Consommation des sols et réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Lors de son élaboration, le PLUiH visait à diminuer sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'environ 25 % par rapport à 2008-2018. Depuis l'approbation du PLUiH, la loi est venue porter cet objectif à 50 % d'ici fin 2030 par rapport à la consommation 2011-2020 qui était **estimé entre 100,5 ha<sup>19</sup> et 110,85 ha<sup>20</sup> selon la source**. Ainsi, entre 2021 et 2030, elle devrait tendre vers une consommation totale des sols **entre 50 ha et 55 ha**, si l'on applique l'objectif défini à l'échelle régionale.

Selon le projet de SCoT, s'il est validé, la consommation d'ENAF pour la CCPCAM ne devra pas dépasser 53 ha entre 2021-2031<sup>21</sup> et 38 ha pour 2031-2041, soit au total environ 90 ha.

Le projet de modification permet l'urbanisation immédiate de plus de 24 ha, si l'on ajoute le potentiel initial de 41,2 ha de 1AU identifié à l'approbation du PLUiH et pour lequel le dossier ne présente aucune analyse de la consommation, cela porte la consommation potentielle d'ENAF pour les zones 1AU à plus de 65 ha d'ici 2040. En l'absence d'une analyse détaillée, il convient d'ajouter le potentiel de 51,35 ha en zone U, dont une partie est considérée comme non consommée au MOS, ainsi que les secteurs urbanisés depuis 2021, dont les secteurs de Telgruc-sur-Mer (A22 et A23) que le dossier écarte, les considérant comme déjà urbanisés, alors que le MOS les fait apparaître en grande majorité comme non consommés.

**Si l'intégralité des zones 1AU et U est urbanisée dans les 15 années à venir, il est probable que la consommation foncière dépassera les objectifs fixés par la loi « Climat et résilience » et par le SRADDET de Bretagne modifié.**

Compte tenu de l'importance des secteurs potentiels d'urbanisation en extension, une fois le PLUiH modifié, l'EPCI devrait programmer leur ouverture progressive et conditionner cette ouverture à l'atteinte préalable d'un nombre minimal de logements produits en densification ou en renouvellement urbain, ainsi qu'à un taux de construction minimum dans les secteurs déjà en cours d'extension et dans les enveloppes urbaines.

**L'Ae recommande de :**

- **renforcer l'effort de sobriété foncière et la préservation des sols, en mobilisant tous les leviers possibles, dont la densification, la résorption de la vacance et l'augmentation de la densité prévue pour les secteurs en extension, afin de s'inscrire dans les objectifs du SRADDET Bretagne ;**
- **programmer l'ouverture progressive à l'urbanisation de chaque secteur en extension et conditionner cette ouverture selon des critères de production de logements dans les enveloppes urbanisées ;**
- **en conséquence, ne consommer des ENAF que quand cela est justifié et strictement nécessaire.**

## **3.2. Préservation de la biodiversité et des habitats naturels**

La richesse du territoire en habitats naturels et en biodiversité doit être préservée, voire confortée.

Lors de l'élaboration du PLUiH, les zones humides identifiées par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux du bassin versant de l'Aulne (SAGE Aulne) et de la Baie de Douarnenez (SAGE Baie de Douarnenez)<sup>22</sup> ont été reportées dans les documents graphiques. Plusieurs secteurs concernés par la modification jouxtent ces zones humides répertoriées.

19 Mode d'occupation des sols (MOS) – Source : <https://superset.geobretagne.fr/superset/dashboard/visufoncier/?standalone=1>

20 Source : <https://mondiagnosticartificialisation.beta.gouv.fr/>

21 Source : projet de DOO du SCoT arrêté : 50 ha pour l'EPCI auxquels se rajoutent 3 ha pour le projet de l'abattoir du Faou en tant que projet d'envergure pour le pays de Brest

22 Approuvés respectivement les 18 mars 2022, 1er décembre 2014 et 21 décembre 2017. La règle n°3 du règlement du SAGE Baie de Douarnenez pose le principe d'interdiction de travaux dans une zone humide.

Compte tenu de plusieurs indices de présence d'une zone humide, relevés dans les fiches de certains secteurs et suite à l'avis initial de la MRAe, la collectivité a procédé à des investigations complémentaires pour permettre de confirmer cette présence sur plusieurs zones et qui ont amené à modifier ou abandonner les périmètres.

Ces nouvelles zones apparaissent dans les OAP sectorielles mais, le règlement graphique n'ayant pas été communiqué à la MRAe, il semble qu'il ne fasse pas l'objet de modification. Pour pallier ce défaut, **la collectivité devra s'assurer du report de ces nouvelles zones humides dans le règlement graphique et les protéger au même titre que toutes les zones humides identifiées dans les SAGE.**

Pour les cours d'eau, en cas d'aménagement ou de construction, la modification du règlement écrit impose un recul de 5 m de part et d'autre. Cette règle de recul correspond à une référence minimale habituelle. La mesure proposée d'un recul minimal de 10 m en page 451 de la nouvelle notice, dans le cadre de l'étude des incidences cumulées, semble plus pertinente.

Pour ce qui concerne la trame bocagère, le dossier ne fournit aucune analyse des fonctionnalités et des connexions avec les linéaires de haie à proximité. Les OAP prévoient généralement la préservation des haies de qualité dans leur périmètre, mais ne prévoient que très rarement l'obligation de mise en œuvre de continuité ou de leur renforcement, excepté dans un souci d'intégration paysagère. Une analyse de ce type permettrait de prévoir des créations ou des renforcements d'éléments de la trame bocagère et des continuités.

À Camaret-sur-Mer, une attention particulière doit être apportée à la sous-trame relative aux landes. En effet, de nombreux secteurs en extension de cette commune semblent identifiés comme réservoirs de biodiversité au titre des landes et tourbières par le parc naturel régional d'Armorique. Aucune analyse de la qualité de cette trame et de sa biodiversité n'est présentée à l'appui de l'état initial des secteurs couverts par de la végétation de type landes, seule une description succincte est réalisée : « fourrés à prunelliers », « ronciers » ou « fourrés à ajoncs ».

Pour les secteurs boulevard de Sligo (A17) sur la commune de Crozon et rue de la Grève (A19) sur la commune de Lanvéoc, l'occupation actuelle des sols est très naturelle, avec de nombreux boisements. Ainsi, elle doit faire l'objet d'une évaluation des incidences plus approfondie et une mise en place de mesures ERC permettant de préserver ces espaces. En l'absence d'une réelle analyse de la richesse de ces secteurs, d'un inventaire quatre saisons sur la faune et la flore en particulier, le dossier ne permet pas de s'assurer de l'absence d'incidence résiduelle notable, compte tenu des projets prévus.

***L'Ae recommande de compléter les états initiaux de l'environnement de chaque secteur par des prospections plus détaillées sur la biodiversité et les habitats naturels et, le cas échéant, d'en dégager les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation qui doivent être mises en œuvre au regard de l'intérêt environnemental potentiel de certains secteurs.***

### **3.3. Amélioration de la qualité des milieux aquatiques**

La reconquête des milieux aquatiques passe en particulier par une bonne gestion des effluents produits par l'urbanisation.

#### **3.3.1. Approvisionnement en eau potable**

Le dossier apporte peu d'éléments sur l'approvisionnement en eau potable, en dehors du descriptif de l'état actuel. Le dossier ne considère pas l'adéquation du projet à l'état de la ressource, dans la période actuelle ni à venir face aux changements climatiques. Il n'étudie pas davantage l'incidence des prélèvements supplémentaires sur les milieux aquatiques et ne prévoit pas de mesures visant à limiter ces prélèvements.

Au sein des deux secteurs soumis à OAP sur la commune d'Argol, 49 logements sont situés dans les périmètres de protection de captages. Des prescriptions spécifiques et une interdiction de toute occupation du sol susceptible de porter atteinte au captage doivent être intégrées.

Pour les captages destinés à la production d'eau potable, l'agence régionale de santé (ARS), dans le cadre de sa contribution lors du premier avis, alerte le porteur de projet sur le captage de Pen ar Vern, sur la commune de Rosnoën. Même si ce captage n'est pas couvert par une servitude d'utilité publique, il est utilisé pour l'alimentation en eau potable. Ainsi l'usage des parcelles dans le périmètre de protection rapprochée doit être repris dans les règlements (graphique et écrit) avec des prescriptions spécifiques et une interdiction de toute occupation du sol susceptible de porter atteinte au captage (dont l'interdiction de culture et de pâture).

### 3.3.2. Assainissement des eaux usées

- *Assainissement collectif*

En ce qui concerne l'assainissement, comme indiqué précédemment, en dehors de Rosnoën, les communes concernées par l'essentiel des modifications possèdent des systèmes de gestion des eaux usées (réseaux et STEU) présentant des défauts ou des non-conformités.

Seuls les secteurs soumis à OAP sur la commune d'Argol sont conditionnés à la mise en service de la nouvelle STEU, prévue en 2027.

**Avant d'ouvrir à l'urbanisation, il est nécessaire d'avoir, pour chaque commune, un système de gestion des eaux usées opérationnel, en capacité de traiter l'intégralité des effluents complémentaires produits par cette ouverture à l'urbanisation<sup>23</sup>.**

De plus, il convient de rappeler que le dossier ne doit pas se contenter d'évoquer la conformité à la réglementation des stations, mais évaluer leurs incidences potentielles sur le milieu récepteur.

Le dossier n'évalue pas les incidences potentielles sur le milieu, se contentant de préciser que les systèmes d'assainissement seront aptes à terme à recueillir et traiter les effluents supplémentaires engendrés par l'accueil de la nouvelle population.

De plus, les communes de la presqu'île de Crozon sont soumises à une forte variabilité saisonnière avec, entre autres, la présence d'un nombre important de résidences secondaires, de campings et de résidences touristiques. Les effets des augmentations des volumes d'effluents à traiter sur les milieux récepteurs sensibles (littoral, secteurs de baignade, etc.) n'ont pas été évalués.

**In fine, le rapport environnemental ne permet pas de conclure que les milieux récepteurs sont en capacité de supporter le projet de modification du PLUiH, qu'il s'agisse de la qualité physico-chimique et bactériologique des eaux, de la biodiversité aquatique, ou des usages.**

- *Assainissement non collectif*

Le dossier ne présente aucune évaluation des incidences sur le milieu des installations d'assainissement non collectif (ANC), ni aucune action ou mesure d'évitement ou de réduction de l'incidence des rejets de l'ANC sur les milieux. Pourtant, quelques secteurs d'ouverture à l'urbanisation et un certain nombre de bâtiments pouvant changer de destination seront en ANC.

- *Prise en compte des enjeux par les systèmes d'assainissement*

**Afin de prendre en compte l'enjeu de préservation, voire de reconquête, de la qualité des milieux aquatiques, il convient de caractériser les effets des rejets des systèmes d'assainissement collectif, ainsi que ceux liés à l'assainissement non collectif, sur les milieux récepteurs. Ce travail est indispensable pour apporter une véritable démonstration de la compatibilité du projet de modification du PLUiH avec l'atteinte des objectifs de qualité du milieu récepteur. Les ouvertures à l'urbanisation, en particulier, doivent être conditionnées à la démonstration de cette acceptabilité par le milieu récepteur.**

23 Confirmé par une jurisprudence récente de la cour administrative d'appel de Toulouse, 4<sup>e</sup> chambre, 25/04/2024, n°22TL00636 <https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000049478820> (point 70).

### 3.3.3. Gestion des eaux pluviales

La problématique des eaux pluviales est peu abordée dans les OAP des nouveaux secteurs 1AU. Seules quatre de ces OAP évoquent des mesures de réduction d'imperméabilisation des sols.

La fiche du secteur de Goarem Roshuel (A24) à Rosnoën indique comme dispositions environnementales et paysagères : « Créer un talus périphérique perpendiculairement à la pente en limite Sud de la zone de manière à assurer une transition écologique et paysagère avec l'espace rural et limiter l'érosion des sols » et « limiter l'imperméabilisation des sols », mais ces mesures ne sont pas reprises au sein de l'OAP.

Il convient d'intégrer des mesures de réduction visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser l'infiltration dans l'intégralité des OAP. Certains secteurs ayant des pentes relativement fortes devraient faire l'objet de mesures spécifiques afin de limiter le transfert des eaux pluviales à l'aval.

Compte tenu de la compétence de la communauté de communes en matière de gestion des eaux, il est attendu une véritable réflexion et la prise en compte de cette gestion des eaux pluviales dans le cadre de la modification du PLUiH, au travers des OAP et du règlement.

***L'Ae recommande de démontrer que la gestion des eaux pluviales, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, pour les nouveaux secteurs d'urbanisation, est compatible avec les milieux récepteurs et les objectifs fixés par le SDAGE en termes de qualité des masses d'eau ou de la faire évoluer.***

### 3.4. Qualité paysagère « ville-campagne-littoral »

Le territoire présente de nombreux paysages remarquables qui contribuent à son attractivité. Il convient de les préserver et d'éviter leur banalisation par des aménagements stéréotypés.

Certaines OAP prévoient quelques mesures de réduction des impacts paysagers telles que l'implantation de haies et de transitions végétalisées, mais elles ne prévoient aucune mesure architecturale ou urbanistique qui permettrait une rupture avec la perception standardisée des lotissements conventionnels.

La collectivité doit mener une analyse plus poussée sur les covisibilités des futures habitations, dans un contexte de banalisation du paysage par la construction de lotissements. Les mesures présentées ne permettront probablement pas d'intégrer les futures constructions au paysage actuel.

En l'état du projet de modification du PLUiH, les extensions d'urbanisation vont nécessairement être impactantes pour le paysage, en particulier pour les zones visibles depuis le littoral et la mer, ainsi que les axes de circulation.

***L'Ae recommande de renforcer la prise en compte du paysage par une réelle analyse des incidences des projets d'ouverture à l'urbanisation et par la définition de mesures d'évitement et de réduction adaptées, dont il conviendra de démontrer l'efficacité.***

### 3.5. Déplacements et mobilités

Le dossier ne présente aucune analyse des incidences du projet sur l'augmentation des déplacements. Pourtant, avec la volonté de la collectivité d'accueillir une population plus jeune, les déplacements devraient s'en trouver augmentés, cette population étant généralement en activité.

Sur la presqu'île, il existe deux lignes de cars régionales (Breizhgo) partant de Camaret-sur-Mer et desservant Brest et Quimper<sup>24</sup>. À partir du Faou, il est aussi possible de rejoindre Carhaix-Plouguer.

La plupart des OAP prévoit de mettre en œuvre des cheminements pour la mobilité active<sup>25</sup>, mais le dossier ne présente pas la liaison de ces derniers avec le réseau existant. Ainsi, il n'est pas possible d'identifier les connexions avec les espaces de vie que constituent le bourg, les commerces, les plages ou sites touristiques.

***L'Ae recommande de compléter le dossier par une analyse des incidences du projet sur les déplacements dans une vision prospective et globale, permettant également d'asseoir les mesures de suivi sur cette thématique.***

24 2 à 3 allers-retours par jour pour chaque ligne.

25 Modes de déplacement faisant appel à l'énergie musculaire, tels que la marche et le vélo, ainsi que la trottinette, les rollers, etc.

### 3.6. Prise en compte des risques et limitation des nuisances

- Risque inondation

Aucun des secteurs modifiés ne se situe dans des secteurs à risques d'inondation ou de submersion marine.

- Risque érosion du littoral

Camaret-sur-mer figure, depuis le décret n°2022-750 du 29 avril 2022, sur la liste des communes « dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant l'érosion du littoral ». Il serait pertinent d'approfondir la stratégie territoriale sur cette thématique, pour mieux prendre en compte les enjeux de la gestion du trait de côte et envisager des outils de recomposition spatiale, en s'inspirant de la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte.

- Autres risques naturels

Il convient de souligner la bonne intégration au règlement littoral de dispositions relatives aux risques de retrait-gonflement des argiles et aux risques de remontées de nappes. Il serait intéressant d'intégrer également des techniques simples de prévention liées à la construction qui sont préconisées<sup>26</sup> afin de réduire la migration du radon dans les bâtiments, une grande partie du territoire étant classé en catégorie 3 (zone à risque significatif).

Pour la MRAe de Bretagne,  
le président,

**Signé**

Jean-Pierre GUELLEC

---

26 Notamment par le centre scientifique et technique du bâtiment (CSTB) : limiter la surface d'échange entre le sol et le bâtiment ; limiter les points de réseaux de fluides traversant le dallage en contact avec le soubassement ; réaliser la ventilation conformément à la réglementation en vigueur.