

Modification n°1 du PLUiH de la CCPCAM

Avis consolidé délibéré n°2025AB28 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Bretagne du 24 mars 2025 sur le projet de modification n°1 du PLUiH de la CCPCAM – **Réponses complémentaires apportées par la CCPCAM (mai 2025) en bleu dans le texte**

Remarques et observations de la MRAe	Réponses de la CCPCAM
Synthèse de l'avis : 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.	Il est essentiel de rappeler que le PLUiH de la CCPCAM ne comporte actuellement que 5 zones 1AUH en capacité d'accueillir des opérations résidentielles d'envergure (1 zone 1AUH sur le Faou, 3 zones 1AUH sur Pont-de-Buis les Quimerch'h et 1 zone 1AUH sur Telgruc-sur-Mer). Près de 86% de l'offre foncière est constituée de zones à urbaniser à moyen et long terme (zones 2AUH). Cette inégale répartition s'expliquant par la situation délicate de l'assainissement collectif des eaux usées en 2019 représente un frein significatif au développement résidentiel sur la CCPCAM. Il s'agit donc d'une procédure de rattrapage et de rééquilibrage avant le lancement de la révision du PLUiH rendue nécessaire du fait d'une part du calendrier fixé par la loi Climat et Résilience et d'autre part la révision du SCoT du Pays de Brest en cours. L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis menée en parallèle de cette modification de PLUiH a mis en évidence des gisements fonciers relativement importants mais se révélant fragmenté et peu mobilisables à court terme. Ce référentiel foncier a d'ailleurs été mis à jour en octobre 2024. S'agissant de l'effort de sobriété foncière, il est à noter que le projet prévoit la restitution d'environ 4 ha aux espaces agricoles et naturels par rapport au PLUiH approuvé en février 2020. Concernant la problématique de l'assainissement, les données complémentaires fournies dans la version consolidée du projet confirment la capacité suffisante des réseaux d'assainissement des eaux usées.
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	La limitation de la consommation des sols et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers : La CCPCAM au travers de la mise en œuvre de son PLUiH approuvé le 17 février 2020 s'inscrit déjà dans cette logique de limitation de la consommation des sols et de préservation des ENAF. Elle rappelle également que cette élaboration du PLUiH a donné lieu à des réductions très significatives des zones à urbaniser par rapport aux documents d'urbanisme communaux en vigueur précédemment. La CCPCAM est consciente des efforts qu'il reste à accomplir en la matière mais s'inscrit pleinement dans cette trajectoire dans le cadre de la révision du SCoT du Pays de Brest dont l'approbation est programmée pour la fin 2025-début 2026.

Remarques et observations de la MRAe	Réponses de la CCPCAM
l'objectif de « zéro artificialisation nette » fixé aux niveaux national et régional ; - 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.	Le projet consolidé a permis de réduire les emprises foncières consommatrices d'espaces agricoles, naturels et forestier en passant ainsi de 30,20 ha à 22,39 ha. Les justifications en matière de limitation de la consommation de sols et la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers figurent dans la notice de présentation dans la thématique consacrée aux ouvertures à l'urbanisation. La préservation de la qualité paysagère : La CCPCAM tient à rappeler qu'elle est déjà dotée de nombreux outils et autres inventaires de protection du patrimoine paysager et environnemental permettant ainsi d'assurer la préservation de la qualité du paysage (site classé/inscrit, ZNIEFF, ZICO, Natura 2000). Elle précise également qu'elle s'est engagée au côté de l'Etat dans une démarche « <i>Opération grand Site</i> » afin de répondre aux problématiques liées à la sur fréquentation touristique des sites remarquables littoraux (Pointe des Espagnols, site de Pen-Hir, Cap de la Chèvre). S'agissant du développement de l'habitat en extension des enveloppes urbaines existantes, le PLUiH comporte d'une part un volet « OAP paysage » et d'autre part des OAP sectorielles permettant de promouvoir la bonne insertion de ces greffes urbaines en lisière des bourgs. Il est à noter en dernier lieu les fiches spécifiques relatives aux ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU comportent un volet « sensibilité paysagère ». En fonction de cette sensibilité, des prescriptions paysagères ont été éditées (ex : cône de vue à préserver, hait bocagère à créer, espace paysager à protéger...).
2.2. Diagnostic et état initial de l'environnement 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 oeuvre.	Une fiche spécifique rassemblant l'ensemble des thématiques (environnement/biodiversité, activité agricole, capacité des réseaux, qualité urbaine et paysagère et risques-pollutions et nuisances) a été produite dans le cadre de la justification des ouvertures à l'urbanisation dans la version consolidée du projet.
2.3. Justification des choix, solution de substitution 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.	Préalablement au lancement de la procédure de modification n°1 du PLUiH, la CCPCAM a réalisé une mise à jour le référentiel foncier sur les communes concernées par des ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU. Ce référentiel foncier a d'ailleurs été mis à jour en octobre 2024 pour les communes concernées par des ouvertures à l'urbanisation. Il ressort certes des disponibilités foncières relativement importantes mais elles se révèlent fragmentées et difficilement mobilisables à court terme. La CCPCAM considère que le déséquilibre très marqué avec une sur-représentation des zones 2AU au détriment des zones 1AU, est préoccupant pour conduire des opérations d'habitat d'envergure notamment publiques à court et moyen terme.

Remarques et observations de la MRAe	Réponses de la CCPCAM
	L'intégralité des zones ouvertes à l'urbanisation dans le projet de modification n°1 a fait l'objet d'un examen approfondi en croisant un certain nombre de paramètres qu'ils soient techniques, fonciers ou environnementaux. Une évaluation de l'ensemble des zones 2AU ouvertes à l'urbanisation dans la version initiale du projet a été menée selon leur degré de maturité au travers d'une grille d'analyse. Il ressort que certaines zones 2AU ont été maintenues en réserve d'urbanisation compte tenu du degré de maturité jugé insatisfaisant. Tous les porteurs de projet (publics et privés confondus) ont été rencontrés à l'issue de l'avis défavorable de la commissaire enquêtrice de manière à fiabiliser les informations communiquées au préalable. Cela a également conduit à maintenir certaines zones en 2AU. Afin de permettre l'accès au logement pour tous et à l'année (cf : ambition du projet de territoire adopté le 06.02.2024), la disposition réglementaire visant à exiger un minimum de 40% de logements à coût abordable pour toute opération de plus de 10 logements est proposée pour l'ensemble des zones 1AUH et UH.
2.4. Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) associées 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.	Ces compléments environnementaux ont été apportés dans le projet consolidé de la 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 logement 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 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.	La CCPCAM considère que les justifications complémentaires apportées dans le projet consolidé apparaissent suffisantes. Concernant la problématique des résidences secondaires, force est de constater que de nombreux territoires littoraux finistériens attractifs connaissent des difficultés au travers d'un accroissement significatif de la part et du volume des résidences secondaires dans le parc de logement. La CCPCAM ne peut que déplorer cette situation qui a des conséquences négatives pour l'accès au logement à l'année mais également la vitalité du territoire. Les outils mis à disposition des collectivités apparaissaient jusqu'à peu limités. La CCPCAM entend se donner les moyens à court terme de contenir les résidences secondaires au travers de la mise en place de la servitude de mixité sociale inscrite dans le projet de modification. Dans le cadre de la révision du PLUiH à venir, l'opportunité de mettre en place la servitude de résidence principale codifiée à l'article L.151-14-1 du code de l'urbanisme sera étudiée sur la base d'une analyse fine du marché immobilier et des besoins en logement territorialisés. Les communes éligibles à cette disposition sont les suivantes : Argol, Camaret-sur-Mer, Crozon, Landévennec, Roscanvel et Telgruc-sur-Mer = communes où s'appliquent la taxe annuelle sur les logements vacants.

Remarques et observations de la MRAe	Réponses de la CCPCAM
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.	Concernant la problématique de la densité, la CCPCAM tient à rappeler que le document socle du PLUiH, à savoir le PADD fixe, en corrélation avec le SCoT en vigueur en 2019, un objectif de densité en extension de 18 logts/ha en moyenne à l'échelle de la CCPCAM, avec un seuil minimum de 15 logts/ha en moyenne à l'échelle communale. Accroître significativement les objectifs de densité serait de nature à changer les orientations du PADD en vigueur et conduire à une incompatibilité entre le PADD et le projet de modification. La CCPCAM tient néanmoins à souligner que certaines zones ouvertes à l'urbanisation au sein du pôle structurant de Crozon (zones de la rue du Guesclin, de Koad Bihan et du Château d'Eau) voit leur densité réhaussée compte tenu de programmes d'habitat collectif. Cela conduit in fine à tendre vers une densité moyenne d'environ 25 logts/ha. En dernier lieu, le projet de révision du SCoT du Pays de Brest actuellement en phase de consultation fixe de nouveaux objectifs en matière de densité, de sobriété foncière et de renouvellement urbain. Dans le cadre de la révision du PLUiH à venir, la CCPCAM sera amenée à les intégrer dans ses nouvelles orientations stratégiques.
<u>3.1.2. Activités, équipements et infrastructures</u> 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. 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	S'agissant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL de la rue de la Grève à Lanvéoc, la justification de la continuité urbaine vis-à-vis de l'agglomération du bourg a été sensiblement renforcée tandis que les arguments conduisant à l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ont été étoffés. Il est à noter que l'étude d'aménagement relative à la création du camping comporte une étude environnementale qui est en partie reprise dans la notice de présentation de la modification n°1 du PLUiH. La CCPCAM tient à souligner que dans le cadre de la consultation des services lors de l'élaboration du PLUiH, le préfet n'avait pas attiré l'attention de la collectivité sur la fragilité de cette extension d'urbanisation au regard des dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. En dernier lieu, il a été proposé de limiter la densité au sein de ce futur PRL avec une disposition spécifique inscrite dans l'OAP sectorielle avec une densité de 20 emplacements à l'hectare. Au niveau de l'extension de la zone d'activités de Keraudren à Camaret-sur-Mer, les investigations complémentaires réalisées sur le terrain mettent en évidence la présence de zones humides. En conséquence, les emprises identifiées en zone humide ont été intégrées en zone N et l'emprise constructible réduite par rapport à la mouture soumise à enquête publique en juin 2024.

Remarques et observations de la MRAe	Réponses de la CCPCAM
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 oeuvre 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. 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.	Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUS, boulevard de Sligo à Crozon, la commune de Crozon a missionné un prestataire pour la réalisation de sondages des sols. Elle estime également qu'au regard de l'étude d'aménagement à venir, certaines emprises foncières pourraient être préserver de toute artificialisation.
<u>3.1.3. Consommation des sols et réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers</u> 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 SRADET de Bretagne modifié. 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 SRADET 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.	Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation sera établi sur la commune d'Argol pour la zone 2AUH de la route du Moulin de manière à la corréliser avec la mise en service de la future station d'épuration du bourg et pour laquelle une procédure de révision allégée n°1 a été prescrite par le Conseil communautaire du 26 juin 2023. L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les périodes 20211-2021 et 2021-2024 (données provisoires) a été retranscrite dans la notice de présentation. La CCPCAM souligne que la procédure de modification du PLUiH sera suivie d'une révision générale du PLUiH qui intégrera les dispositions du SRADET et de la révision du SCoT du Pays de Brest.

Remarques et observations de la MRAe	Réponses de la CCPCAM
3.2. Préservation de la biodiversité et des habitats naturels 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. 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 oeuvre au regard de l'intérêt environnemental potentiel de certains secteurs.	La CCPCAM estime que les états initiaux des zones ouvertes à l'urbanisation apparaissent suffisantes à ce stade. En fonction de la sensibilité environnementale des secteurs, des dispositions règlementaires ont été éditées.
3.3. Amélioration de la qualité des milieux aquatiques 3.3.1. Approvisionnement en eau potable 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.	Des compléments seront apportés au niveau de l'approvisionnement en eau potable. S'agissant des points de vigilance sur les deux secteurs d'OAP sur la commune d'Argol vis-à-vis des périmètres de protection de captages, il est rappelé que ceux-ci constituent une servitude d'utilité publique s'imposant à toute autorisation d'urbanisme. Cet élément sera néanmoins mentionné dans l'OAP. Concernant le projet de captage de Pen Ar Vern à Rosnoën, la commune de Rosnoën n'en a pas connaissance. Une sollicitation sera faite auprès de l'ARS pour connaître l'état d'avancement de cette réflexion.
3.3.2. Assainissement des eaux usées - Assainissement collectif 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. 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	Les compléments apportées dans la version consolidée du projet confirment la capacité des réseaux d'assainissement à assurer la desserte des futures constructions envisagées dans le cadre des ouvertures à l'urbanisation. Concernant l'assainissement non collectif, les études dont les éléments figurent dans la notice de présentation attestent de l'aptitude des sols favorables à l'assainissement individuel.

Remarques et observations de la MRAe	Réponses de la CCPCAM
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. - <u>Prise en compte des enjeux par les systèmes d'assainissement</u> 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.	
<u>3.3.3. gestion des eaux pluviales</u> 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.	L'évaluation environnementale traite de la gestion des eaux pluviales. Les dispositions existantes au règlement écrit du PLUiH apparaissent aujourd'hui suffisantes.
3.4. Qualité paysagère « ville-campagne-littoral » 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.	La CCPCAM considère que les éléments figurant dans le projet de modification n°1 du PLUiH apparaissent suffisants pour assurer la qualité paysagère des projets. Elle rappelle également que le PLUiH comporte une OAP thématique spécifique « paysage » avec des recommandations selon les unités paysagères.
3.5. Déplacements et mobilités 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.	Il est précisé que les fiches spécifiques par secteur 2AU font l'objet d'une analyse sur la mobilité et l'accessibilité.
3.6. Prise en compte des risques et limitation des nuisances - <u>Risque érosion du littoral – Camaret-sur-Mer</u> 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	La commune de Camaret-sur-Mer est dotée d'un Plan de prévention des risques littoral (PPRL) approuvé le 30 juin 2017. Elle figure également dans le décret n°2022-750 du 29 avril 2022 établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro sédimentaires entraînant l'érosion du littoral.

Remarques et observations de la MRAe	Réponses de la CCPCAM
des outils de recomposition spatiale, en s'inspirant de la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte. - <u>Autres risques naturels</u> Il convient de souligner la bonne intégration au règlement littéral de dispositions relatives aux risques retrait-gonflement des argiles et remontées de nappes. Il serait intéressant d'intégrer également des techniques simples de prévention liées à la construction qui sont préconisées afin de réduire la migration du radon dans les bâtiments, une grande partie du territoire étant classé en catégorie 3 (zone à risque significatif).	RAS