PLUiH

Plan Local

D'Urbanisme

Intercommunal

Valant Programme

Local de l'habitat

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLUiH

PLUiH approuvé le : **17 février 2020**

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

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

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

Notice de présentation –

Phase enquête publique

Communauté de Communes Presqu'île de Crozon Aulne Maritime

Finistère

Table des matières

PREAMBULE 5

TITRE I. CADRE GENERAL 7

CHAPITRE A. LE TERRITOIRE DE LA CCPCAM 7
CHAPITRE B. ELEMENTS STRATEGIQUES DU PLUiH DE LA CCPCAM 9
a. Le contexte du PLUiH 9
b. L'armature urbaine du territoire 9
c. Les orientations du PADD 10
d. L'évaluation environnementale 11
e. Des évolutions donnant lieu à une concertation préalable 11

TITRE II. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLUIH 12

CHAPITRE A. CADRAGE REGLEMENTAIRE 12
CHAPITRE B. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLUiH 14

TITRE III. LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA MODIFICATION N°1 DU PLUIH 15

CHAPITRE A. LES OBJETS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLUiH 15
CHAPITRE B. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE 17
a. Les ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU 17
i. Exposé des motifs et justifications des ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU 17
ii. Localisation des zones 2AU ouvertes à l'urbanisation sur le territoire de la CCPCAM 45
iii. Commune d'Argol 46
iv. Commune de Camaret-sur-Mer 57
v. Commune de Crozon 89
vi. Commune de Lanvéoc 121
vii. Commune de Rosnoën 133
viii. Commune de Telgruc-sur-Mer 142
ix. Bilan des surfaces 151
b. Actualisations et mises à jour des bâtiments pouvant changer de destination dans les zones A2020 et N 155
i. Exposé des motifs 155
ii. Commune d'Argol 157
iii. Commune de Crozon 169
iv. Commune de Landévennec 184
v. Commune de Lanvéoc 187
vi. Commune de Pont-de-Buis lès Quimerc'h 198
vii. Commune de Rosnoën 211
viii. Commune de Telguc-sur-Mer 216
c. Ajustements de certaines délimitations de zones et zonages en lien avec des projets en cours ou décisions administratives 238
i. Exposé des motifs 238
ii. Commune de Camaret-sur-Mer 240
iii. Commune de Crozon 246
iv. Commune de Landevennec 253
v. Commune du Faou 256
vi. Commune de Pont-de-Buis les Quimerc'h 258
vii. Commune de Roscanvel 266

viii. Commune de Telgruc-sur-Mer 274
d. Suppressions et réductions de certaines zones à urbaniser classées en 2AU 281
i. Exposé des motifs 281
ii. Commune d'Argol 283
iii. Commune du Faou 285
e. Ajouts, suppressions et modifications d'emplacements réservés 288
i. Commune d'Argol 290
ii. Commune de Camaret-sur-Mer 292
iii. Commune de Crozon 300
iv. Commune de Landévennec 309
v. Commune de Lanvéoc 310
vi. Commune de Pont-de-Buis les Quimerc'h 311
vii. Commune de Telgruc-sur-Mer 312
viii. Actualisation de la liste des emplacements réservés 313
f. Ajouts, suppressions et modifications de STECAL 315
i. Commune de Lanvéoc 317
ii. Commune de Pont-de-Buis les Quimerc'h 318
iii. Commune de Rosnoën 319
iv. Commune de Telgruc-sur-Mer 320
g. Ajustements des périmètres de centralité commerciale et linéaires de restriction de changement de destination 323
i. Ajustements des périmètres de centralité commerciale 323
ii. Ajustements du linéaire de restriction de changement de destination 323
iii. Commune de Camaret-sur-Mer 326
iv. Commune de Crozon 330
v. Commune du Faou 334
vi. Commune de Pont-de-Buis lès Quimerc'h 336
vii. Commune de Telgruc-sur-Mer 341
h. Rectifications ponctuelles d'erreurs matérielles graphiques 345
i. Commune de Crozon 347
ii. Commune de Camaret-sur-Mer 355
i. Actualisation du tableau des surfaces 356
CHAPITRE C. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT 357
a. Modifications, clarifications et ajouts de certaines dispositions règlementaires et recommandations357
b. Adaptations de certaines règles en vue de favoriser une densification maîtrisée des tissus urbains existants 393
i. Exposés de motifs 393
ii. Les adaptations proposées 394
c. Ajouts de dispositions règlementaires en faveur de la mixité sociale de l'habitat 395
i. Exposé des motifs 395
ii. Les adaptations proposées 396
d. Corrections de certaines erreurs matérielles 397
i. Exposé des motifs 397
ii. Les adaptations proposées 397
CHAPITRE D. LES MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 404
a. Les OAP thématiques 404
i. Clarifications et reformulations dans la rédaction de l'OAP « habitat » en matière de densité 404
b. Les OAP sectorielles 406
i. Les ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU 406
ii. La définition d'OAP sectorielles sur les secteurs de projet dans les zones urbaines à vocation d'habitat et d'activités en centre-bourg de Telgruc-sur-Mer 406

TITRE IV. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 422

CHAPITRE A. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUIH 422

a. Présentation générale 422
b. Méthodologie de l'évaluation environnementale 423
i. Contexte règlementaire 423
ii. Méthodologie 423
c. Articulation de la modification du PLUiH avec les documents cadre 424
d. Etat initial de l'environnement et perspectives d'évolution 427
i. Synthèse de l'état initial de l'environnement 427
ii. Evolution de l'état initial de l'environnement sur le long terme 431
iii. Evolution de l'état initial de l'environnement dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH 431
e. Incidences sur l'environnement 438
i. Incidences majeures de la procédure de modification du PLUiH 438
ii. Autres incidences de la procédure de modification du PLUiH 444
iii. Incidences cumulées 451
f. Mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation 453
i. Eviter les impacts sur l'environnement 453
ii. Réduire les impacts sur les zones à urbaniser à forts enjeux environnementaux 455
iii. Compenser les impacts sur l'environnement 455
g. Critères, indicateurs et modalités de suivi 456

CHAPITRE B. RESUME NON TECHNIQUE 457

a. Préambule. 457
b. Présentation générale des évolutions proposées dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH 457
c. La méthodologie de l'évaluation environnementale 462
d. Articulation de la modification du PLUiH avec les documents cadre 463
e. Evaluation des incidences de la modification n°1 du PLUiH sur l'environnement et mesures 466
f. Critères, indicateurs et modalités de suivi 468

Préambule

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

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

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

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

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

Une procédure de modification de droit commun du PLUiH a ainsi été engagée par arrêté du Président de la CCPCAM en date du 26 septembre 2022 afin de faire évoluer le PLUiH sans changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable.

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

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

Conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, une concertation préalable avec le public a été organisée durant la phase d'élaboration du projet de modification n°1 de droit commun.

Cette concertation préalable s'est déroulée **du lundi 27 mars au vendredi 28 avril** 2023 inclus et a fait l'objet d'une délibération tirant le bilan de la concertation préalable **lors du Conseil communautaire du 22 mai 2023.**

Par la suite, le projet de modification n°1 du PLUiH a été soumis pour avis aux personnes publiques associées et à l'ensemble des communes membres de la CCPCAM **dans le cadre de la phase de notification du 03 octobre 2023 au 29 mars 2024** et ce conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Le projet a parallèlement été transmis à la Missions régionale d'autorité environnementale (MRAe) Bretagne conformément aux dispositions des articles L.104-6 et R.104-23 du code de l'urbanisme. **L'avis délibéré n°2024AB3 de la MRAe a été rendu le 11 janvier 2024.**

En dernier lieu, une enquête publique unique comportant à la fois le projet de modification n°1 du PLUiH de la CCPCAM, le projet de modification n°1 du Site patrimonial remarquable (SPR) et le projet de création de deux Périmètres délimités des abords (PDA) sur la commune du Faou **s'est déroulée du 27 mai au 3 juillet 2024**.

Elle s'est tenue conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme et des articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 du code de l'environnement.

La commissaire enquêtrice a émis, **en date du 30 juillet 2024**,un avis défavorable au projet de modification n°1 du PLUiH de la CCPCAM en s'appuyant sur les motifs suivants :

- que le dossier, tel qu'il a été présenté à enquête publique unique, ne permettait pas de renseigner aisément et de manière certaine le public venu s'informer sur le projet de modification du PLUiH : trop d'objets, présentés parfois pour un même sujet dans différents chapitres ce qui ne permet pas d'en mesurer l'ampleur et les incidences réelles ;
- que l'actualisation des bâtiments pouvant changer de destination dans les zones A2020 et N, telle que présentée au dossier nécessite des compléments, des précisions et des retraits ;
- que dans les zones Uht-i, la possibilité d'opérer également ce changement de destination, doit être étudiée ;
- que pour satisfaire les besoins en logements, prioriser la densification et la mutation des espaces bâtis, mobiliser la densification et la résorption de la vacance, sont des moyens plus adéquats que l'ouverture de secteurs 2AU à l'urbanisation ;
- que suite à l'avis des PPA et au nouveau positionnement de la CCPCAM, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de la route du Moulin à Argol et de la rue du Menez-Hom à Telgruc/mer, n'est plus d'actualité ;
- que la proposition de la CCPCAM de réduire la densité de certaines OAP en la passant de 19 logts/ha à 15 logts/ha, notamment pour satisfaire à l'enjeu paysager des sites modifie le programme de logements présenté et vient contredire et la bonne prise en compte de l'enjeu de sobriété dans les OAP et les attendus de densification des zones urbaines du PLUiH ;
- que cette densité minimale de 19 logements/hect ramenées dans certaines zones à 15 logts/ha ne suit pas les orientations fixées sur la région Bretagne par le SRADDET (20 log/ha à l'échelle de la Région) pour justement limiter la consommation foncière et prioriser la densification ;
- que l'évaluation environnementale du dossier de modification du PLUiH doit être complétée notamment des inventaires agricoles et faune-flore de chacun des secteurs ouverts à l'urbanisation ;
- qu'on ne peut pas valider les OAP présentées au dossier de modification dans la mesure où nombre d'entre-elles sont à remanier, notamment pour y intégrer les zones humides ;
- que les modifications des contours et des projets des zones AU impliquent de reprendre tous les tableaux des surfaces du projet de modification du PLUiH, présenté au public.
- que toutes les nombreuses modifications qui se profilent à l'issue de l'enquête publique, constituent des réserves non négligeables à la validation en l'état du dossier qui a été présenté au public ;

En raison de cet avis défavorable, la CCPCAM souhaite, sans changer les orientations définies dans l'arrêté de prescription, reprendre le projet de modification n°1 du PLUiH en le consolidant et en l'améliorant sur les thématiques suivantes : renforcement des justifications portant sur les besoins en matière d'habitat et des capacités d'accueil ainsi que la consolidation du volet environnemental.

De ce fait, il apparait nécessaire, sur la base d'un projet consolidé et amélioré de consulter de nouveaux les personnes publiques associées, la MRAe et les communes avant la tenue d'une nouvelle enquête publique.

Cette notice de présentation consolidée porte l'ambition d'une vision communautaire de l'aménagement du territoire au travers notamment d'une préoccupation majeure en matière de logement à l'année et ce dans une logique de sobriété foncière et de préservation de la biodiversité.

Titre I. CADRE GENERAL

CHAPITRE A. LE TERRITOIRE DE LA CCPCAM

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

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

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

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

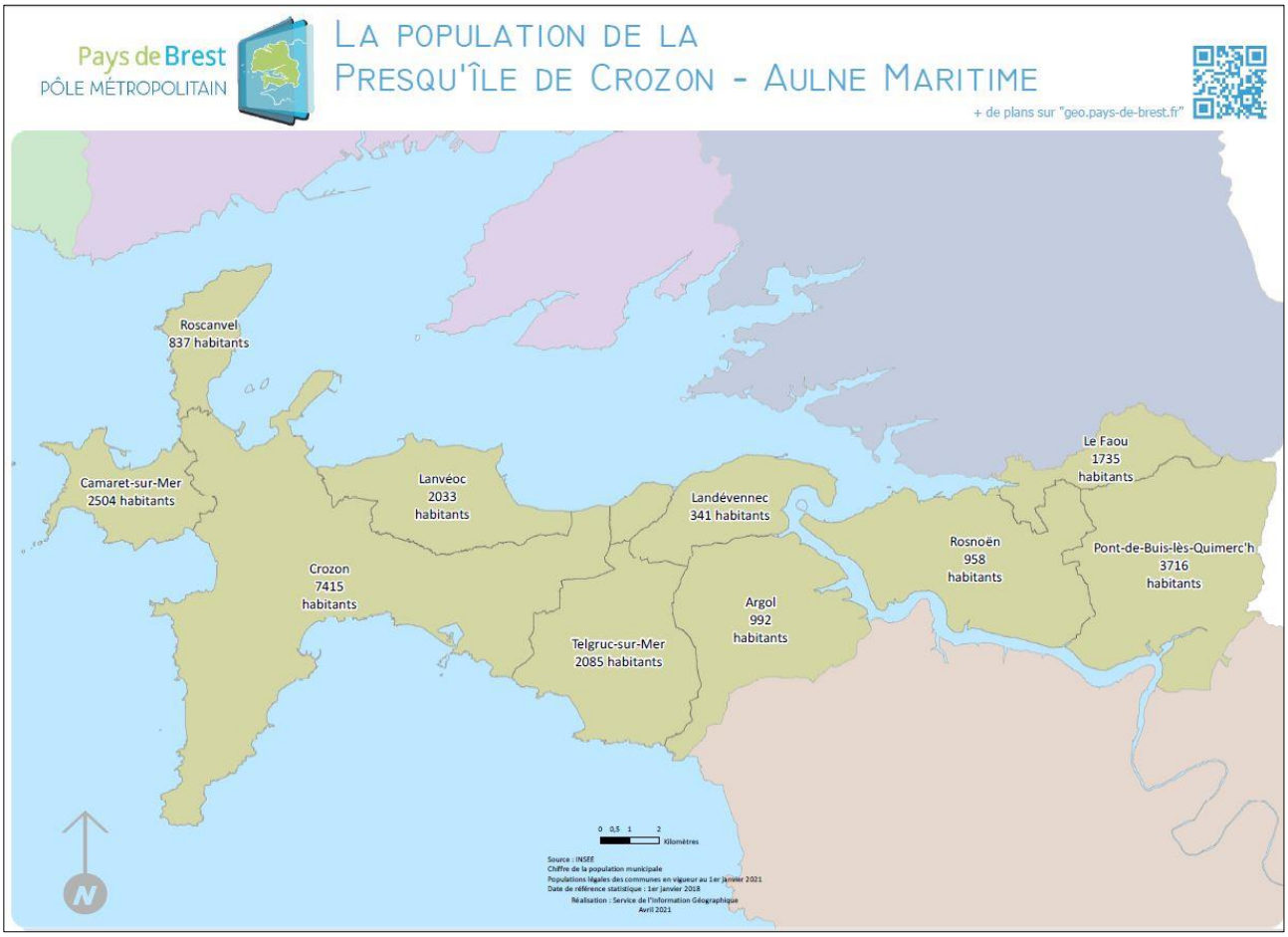


Le territoire couvre une superficie de 281 km² pour 22 414 habitants , soit une densité de population de 79,9 hts/km².

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

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

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



CHAPITRE B. ELEMENTS STRATEGIQUES DU PLUiH DE LA CCPCAM

a. Le contexte du PLUiH

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

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

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

b. L'armature urbaine du territoire

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

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

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

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

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

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

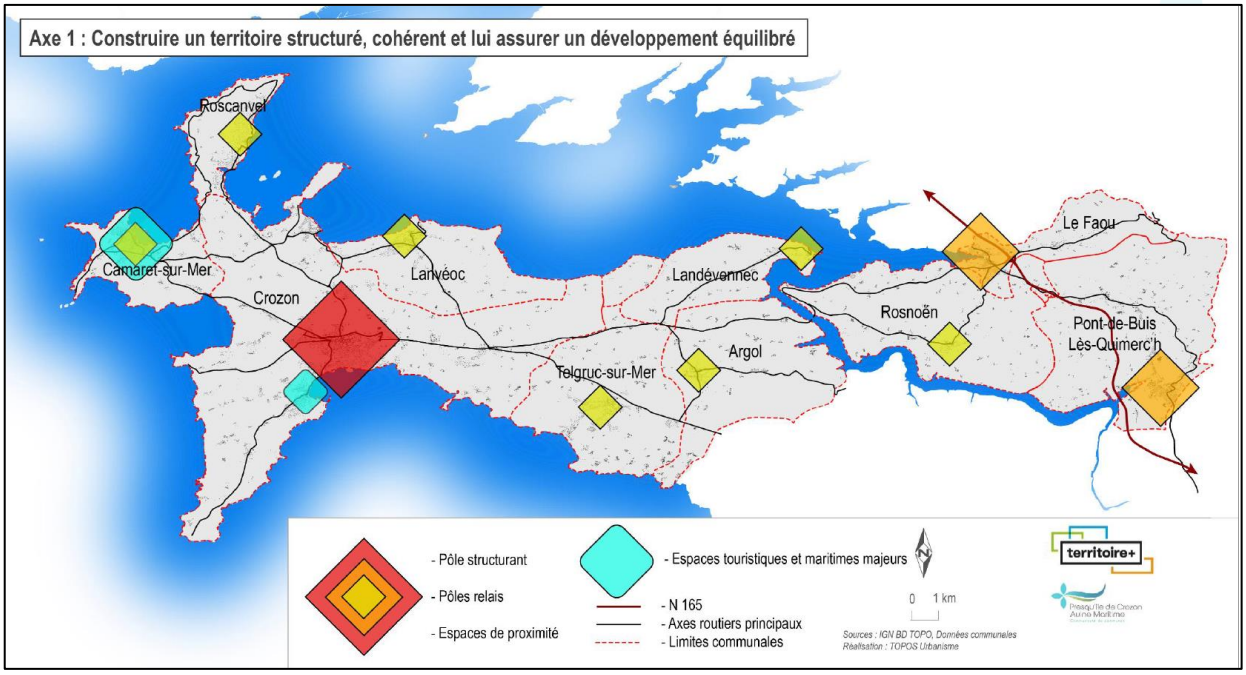
- Crozon-Morgat a été identifié dans le SCoT du Pays de Brest comme « pôle structurant », du fait de la concentration importante d'équipements et de services spécialisés qui rayonnent à l'échelle de la Communauté de communes ;

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

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

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

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



Extrait cartographique du PADD du PLUiH de la CCPCAM

c. Les orientations du PADD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d. L'évaluation environnementale

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

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

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

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

Par rapport au projet soumis à évaluation environnementale (avis délibéré de la MRAe en date du 11 janvier 2024), des compléments significatifs ont été apportés au dossier.

e. Des évolutions donnant lieu à une concertation préalable

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

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

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

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

Titre II. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLUIH

CHAPITRE A. CADRAGE REGLEMENTAIRE

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

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

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

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

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

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

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

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

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

Procédure de modification n°1 de droit commun du PLUiH de la CCPCAM

- **Arrêté du président de la CCPCAM** engageant la modification de droit commun du PLUiH - ***26 septembre 2022***
- **Délibérations du Conseil communautaire** définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones prévues en 2AU ***10 octobre 2022***
- **Elaboration technique du projet** et établissement de la notice de présentation ***Octobre 2022- avril 2023***
- **Concertation préalable** **27 mars au 28 avril 2023**
- **Délibération tirant le bilan de la concertation** à l'issue d'une présentation en conseil communautaire ***22 Mai 2023***
- **1ère Notification du projet de modification** aux communes et aux Personnes Publiques Associées et consultations de la MRAe et CDPENAF **27 octobre 2023 - 29 mars 2024**
- **1ère enquête publique publique** relative à la modification n°1 du PLUiH - Avis défavorable de la commissaire enquêtrice ***du 27 mai au 03 juillet 2024 et avis du 30 juillet 2024***
- **Seconde notification du projet** ***décembre 2024 - février 2025***
- **Seconde enquête publique relative à la modification n°1 du PLUiH** ***Mars - avril 2025***
- **Approbation** de la modification n°1 du PLUiH par le Conseil communautaire de la CCPCAM ***Eté 2025***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE B. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

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

i. Exposé des motifs et justifications des ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU

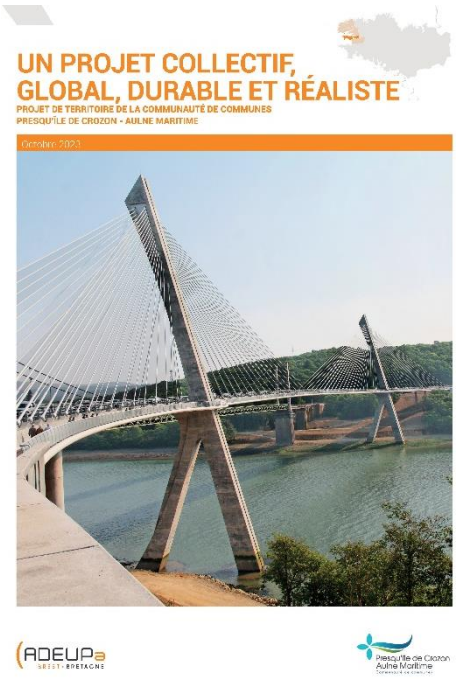
• Un projet de territoire fondé sur l'accès au logement pour tous et à l'année

Dans un contexte de transition environnementale et de profonde recomposition démographique (baisse et vieillissement de la population) , la CCPCAM a initié fin 2021 une démarche consistant à doter l'intercommunalité d'un projet de territoire à horizon 2040. Cette mission prospective a été confiée à l'Agence d'urbanisme de Brest-Bretagne, l'ADEUPa.

Il s'agit ainsi de préparer au mieux l'avenir du territoire et de le dessiner de manière collective en exprimant des orientations stratégiques volontaristes et réalistes.

« Ce projet collectif, global, durable et réaliste » a fait l'objet d'une validation par le bureau communautaire **du 06 février 2024.**

La première phase d'élaboration du projet de territoire a consisté à partager un diagnostic de territoire tandis que la seconde phase s'est attelée à définir des orientations et des objectifs stratégiques.



Le diagnostic territorial a mis en évidence une offre de logements inadaptée aux besoins :

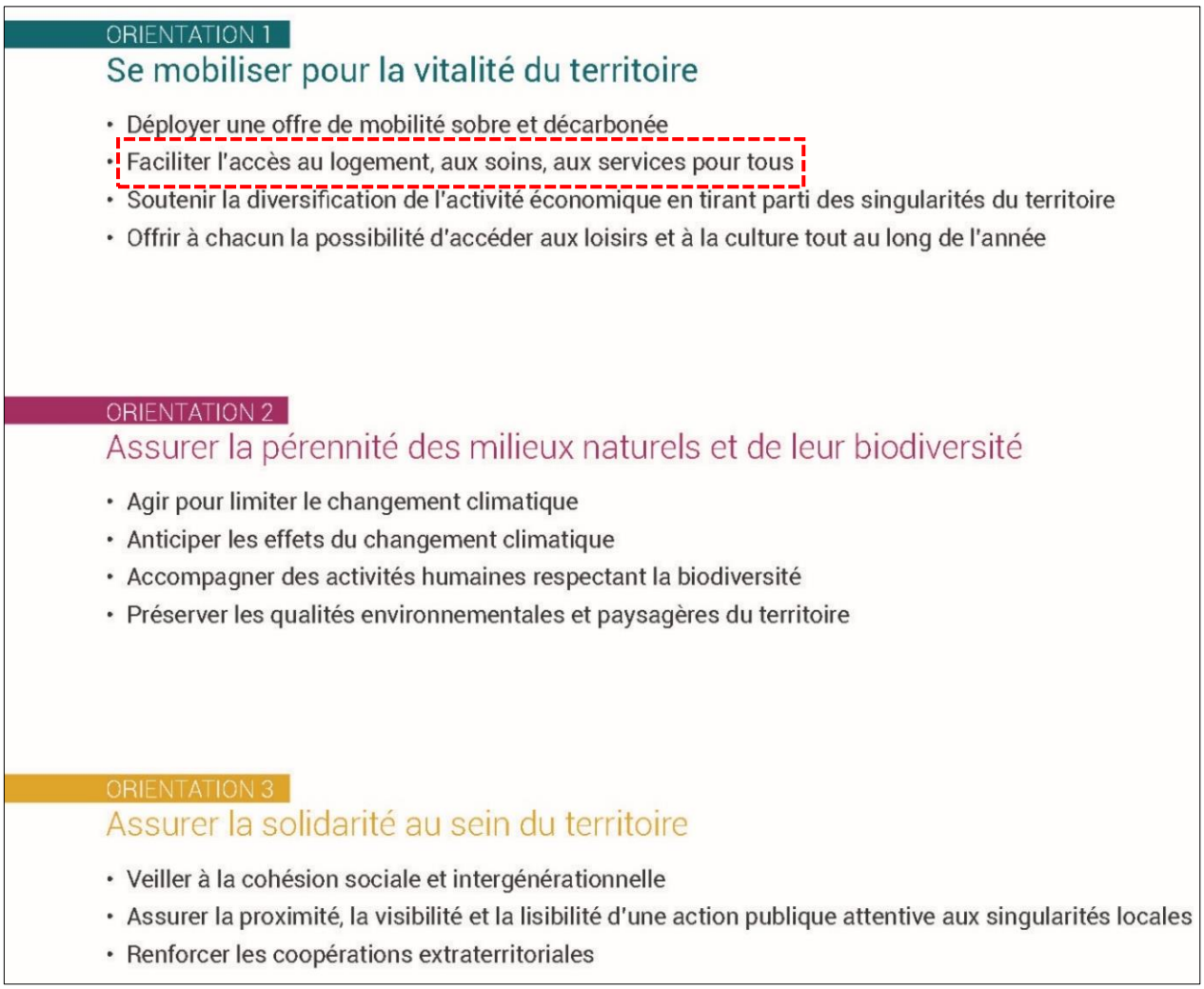
- Une part de logements locatifs sociaux dans le parc de logement relativement faible au regard de la population en situation de pauvreté ;
- Une tension locative dans le parc social en augmentation ;
- Une déconnexion entre la taille des ménages et la taille des logements ;
- Une inadaptation des typologies des logements par rapport aux besoins des ménages.

Au-delà de ces constats, l'accessibilité au marché immobilier sur la CCPCAM a été identifiée par les élus comme une préoccupation majeure et un enjeu clé dans les années à venir au regard de plusieurs signaux récents :

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

- Difficultés accrues des actifs et des demandeurs d'emploi à se loger à l'année sur la CCPCAM.

L'ambition portée par les élus du territoire, croisées avec les enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic, se traduit en 3 orientations déclinées en objectifs stratégiques :



L'orientation 1 « se mobiliser pour la vitalité du territoire » comporte un objectif ambition visant à « faciliter l'accès au logement, aux soins, aux services pour tous ».

Il s'agit de favoriser une offre de logements accessibles toute l'année en mettant l'accent sur certaines actions et initiatives publiques :

- **Mettre en œuvre l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)** sur la période 2023-2025 (durée de 3 ans) afin d'accompagner techniquement et financièrement et les publics modestes et très modestes dans des travaux de rénovation énergétique, d'adaptation, de remise sur le marché des logements vacants et de lutte contre l'habitat indigne.
- **Favoriser le développement de l'offre locative** résidentielle à l'année ;
- **Accompagner la rénovation énergétique** des logements ;
- **Favoriser le renouvellement urbain** et la production de logements dans les centralités ;
- **Promouvoir des opérations d'habitat diversifiées** associant du logement locatif, de l'accession sociale et des lots libres dans une logique de mixité sociale et de sobriété foncière.

Quelles articulations entre le projet de territoire et les objectifs de la modification n°1 du PLUiH ?

L'ambition communautaire visant à favoriser une offre de logements accessible toute l'année constitue ainsi l'enjeu majeur de la présente modification du PLUiH de la CCPCAM.

Il s'agit ainsi de traduire règlementairement les orientations et objectifs définis par les élus en faveur d'un développement de l'offre de logements accessible toute l'année.

Plusieurs dispositions règlementaires inscrites dans la présente modification de PLUiH traduisent clairement ces orientations et objectifs au travers d'applications opérationnelles concrètes :

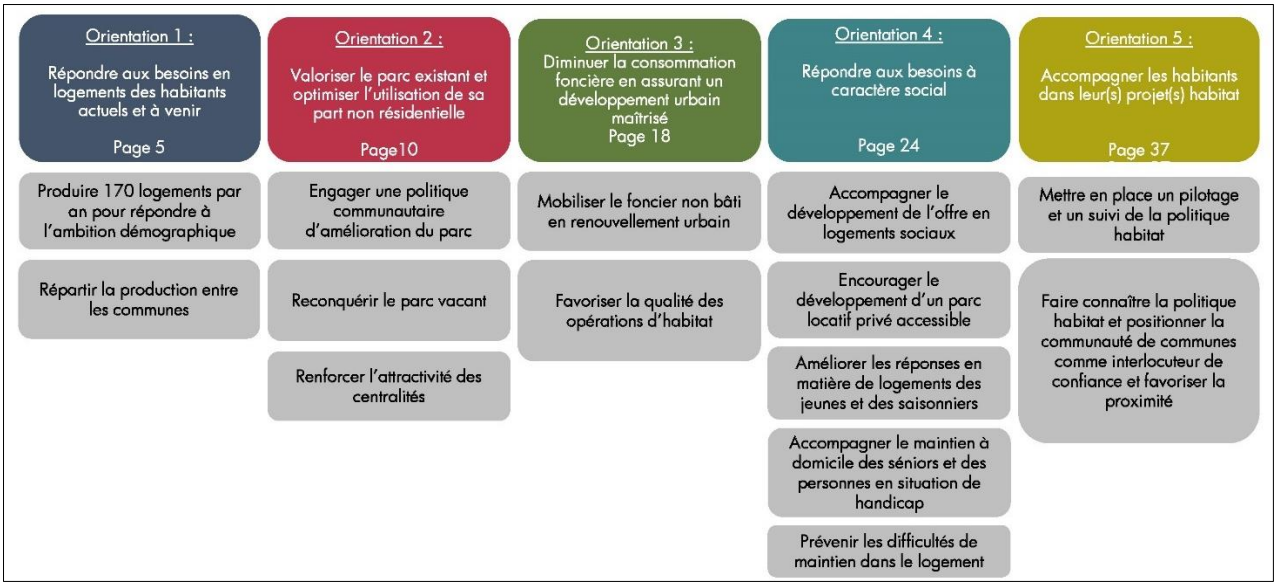
- **Instauration d'une servitude de mixité sociale** dans les zones U (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles) et 1AUH (zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles) avec un minimum de 40% de logements à coût abordable (logements locatifs sociaux et logements intermédiaires au sens de l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation).
- **Mise en place d'une disposition visant à répondre à l'objectif de sobriété foncière en encadrant** sur tout projet d'habitat d'une emprise foncière supérieure ou égale à 2 000 m² ;

• Un bilan triennal du volet habitat du PLUiH mettant en évidence une production de logements soutenue mais inadaptée aux besoins en logement à l'année

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 approuvé le 19 décembre 2018 par le comité syndical du pôle métropolitain du Pays de Brest et modifié le 22 octobre 2019.

Afin d'apprécier au mieux les dynamiques résidentielles au sein de l'intercommunalité, la CCPCAM a réalisé, avec l'appui de l'ADEUPa, son bilan triennal du volet habitat du PLUiH sur la période 2020-2022. Ce bilan triennal a donné lieu à une délibération du Conseil communautaire en date du 27 mai 2024.

Pour ce faire, **le programme d'orientations et d'actions du PLUiH** (schéma synoptique ci-après) a fait l'objet d'une évaluation au regard des objectifs initiaux permettant ainsi de définir les perspectives à mettre en œuvre dans les années à venir.



Le bilan de l'action 1.1 « produire 170 logements par an pour répondre à l'ambition démographique » fait état d'environ 510 logements commencés sur la période 2020-2022 (inclus) sur le territoire de la

CCPCAM. Aussi, l'objectif de production de logements fixé par le Programme d'orientations et d'actions (POA) est par conséquent atteint.

Le bilan de l'action 1.2 « répartir la production entre les communes » souligne que 69% de la production de logements neufs s'est opérée dans les communes pôles (Crozon, Pont-de-Buis les Quimerc'h et le Faou) tandis que l'objectif du POA le fixé à 60%.

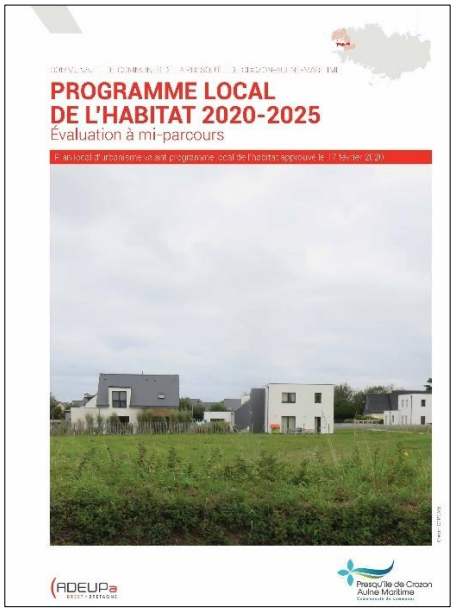
Trois communes de la CCPCAM dont deux communes pôles sont bien au dessus de leurs objectifs de production de logements (plus de 120%) : Crozon, le Faou et Telgruc-sur-Mer.

L'analyse fine des autorisations d'urbanisme délivrées pour des logements neufs sur cette période met en évidence une part significative de résidences secondaires.

En effet, sur les 170 logements commencés chaque année sur la CCPCAM, environ 80 de ces logements ont été destinés à des résidences secondaires, **soit près de la moitié de la production annuelle.** D'un point de vue spatial, cette production de logements neufs en résidence secondaire se localise quasi-exclusivement sur la partie presqu'îlienne de la CCPCAM et notamment sur les communes de Crozon, Camaret-sur-Mer et Telgruc-sur-Mer.

	2022	2021	2020	Moyenne 2020-2022	Objectif par an	% d'atteinte de l'objectif
Crozon	81	48	128	86	59	145 %
Pont-de-Buis-lès-Quimerch	15	6	10	10	28	37 %
Le Faou	44	10	11	22	14	155 %
Sous-total pôles	**140**	**64**	**149**	**118**	**101**	**117 %**
Camaret-sur-Mer	15	12	8	12	18	65 %
Argol	6	1	4	4	7	52 %
Landévennec	0	2	1	1	3	33 %
Lanvéoc	6	2	5	4	10	43 %
Roscanvel	5	8	3	5	6	89 %
Rosnoën	3	5	5	4	7	62 %
Telgruc-sur-Mer	21	27	18	22	18	122 %
Sous-total autres communes	**56**	**57**	**44**	**52**	**69**	**76 %**
TOTAL CCPCAM	**196**	**121**	**193**	**170**	**170**	**100 %**

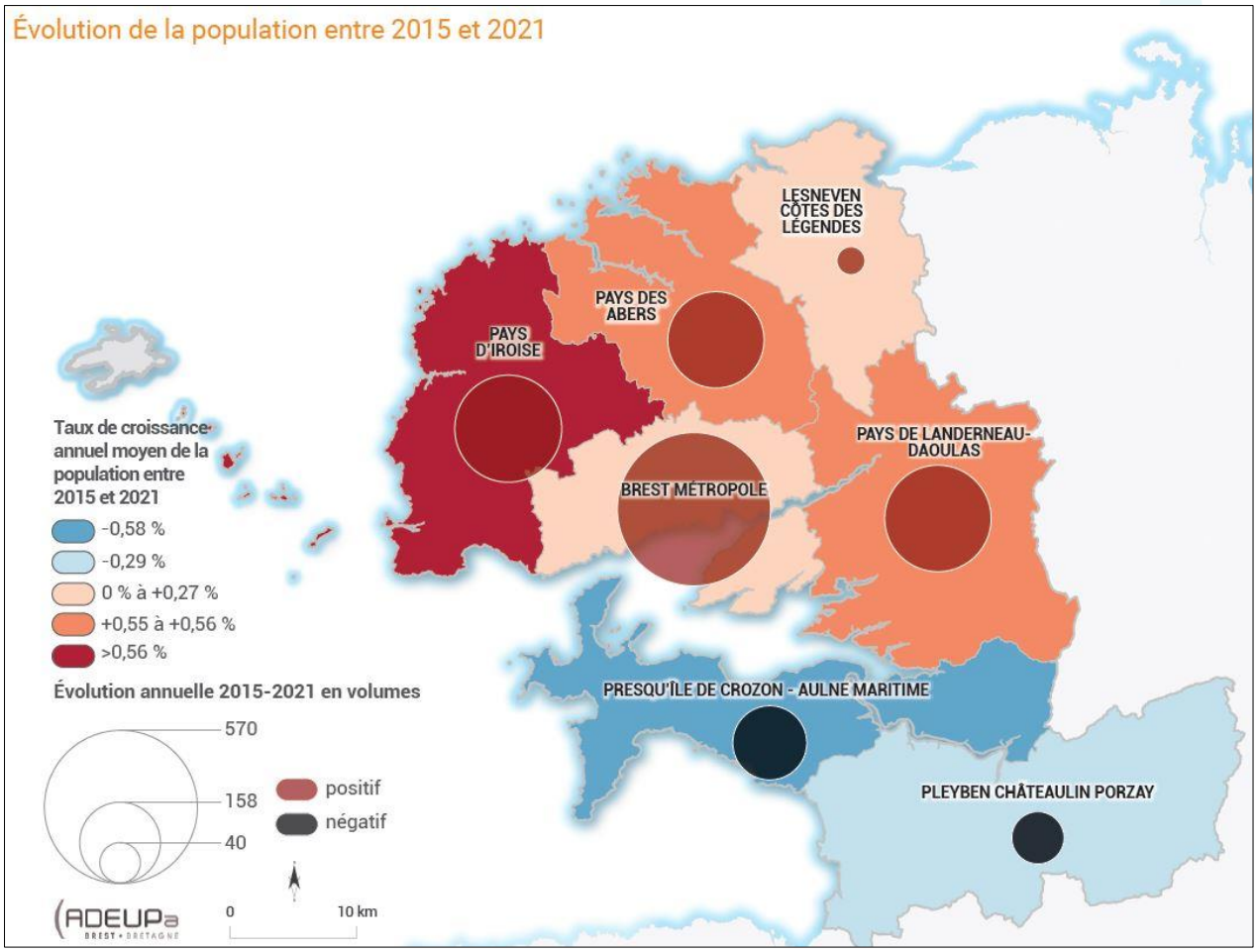
Source : Sit@del2, logements commencés en date de prise en compte complétés par le service ADS



Tandis que la dynamique résidentielle a été relativement soutenue sur la période 2020-2022, celle-ci ne s'est pas accompagnée d'une croissance démographique positive à l'échelle de la CCPCAM.

En effet, selon les dernières données statistiques publiées par l'INSEE au 08/10/2024, la CCPCAM a enregistré sur la période 2015-2021 une baisse significative de sa population municipale passant de 23 229 à 22 430 habitants, soit une diminution de 799 habitants en 6 ans.

Ce taux d'évolution annuel moyen de - 0,6% résulte d'un solde naturel (différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès) **très déficitaire** non compensé par un solde migratoire (différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties) pourtant légèrement positif.



Le Pays de Brest connait sur la période 2015-2021 une dynamique démographique positive de l'ordre de 0,25% par an. Cette croissance démographique est principalement portées par 4 intercommunalités, à savoir le Pays d'Iroise, Brest Métropole, le Pays des Abers et le Pays de Landerneau-Daoulas. On assiste par conséquent à des dynamiques démographiques différenciées à l'échelle du pays de Brest.

Aussi, le décrochage démographique de la CCPCAM tend ainsi à s'accentuer à l'échelle du Pays de Brest et ce dans un contexte de vieillissement prononcé de la population à l'échelle intercommunale.

Nom de la commune	Population municipale	Taux d'évolution annuel moyen de la population municipale		Évolution en volume	Tendance
	2021	2015-2021	2010-2015	2010-2015	
CC Presqu'île de Crozon-Aulne maritime					
Argol	1 021	-0,15 %	+3,01 %	-9	Retournement à la baisse
Camaret-sur-Mer	2 447	-0,90 %	-0,20 %	-136	Poursuite de la baisse
Crozon	7 321	-0,62 %	-0,54 %	-280	Poursuite de la baisse
Le Faou	1 832	+1,03 %	-0,17 %	+109	Repart à la hausse
Landévennec	338	+0,15 %	-0,64 %	+3	Repart à la hausse
Lanvéoc	1 955	-1,74 %	-0,44 %	-217	Poursuite de la baisse
Roscanvel	823	-0,42 %	-1,47 %	-21	Baisse moins forte
Rosnoën	974	+0,45 %	-1,10 %	+26	Repart à la hausse
Telgruc-sur-Mer	2 124	+0,00 %	+0,30 %	0	Ralentissement de la croissance
Pont-de-Buis-lès-Quimerch	3 595	-1,22 %	+0,01 %	-274	Retournement à la baisse

Au sein de la CCPCAM, seules les communes du Faou, de Landévennec et de Rosnoën connaissent une croissance démographique sur la période 2015-2021. A contrario, des baisses importantes de population sont constatées principalement (hormis Pont-de-Buis les Quimerc'h) sur les communes de l'Ouest du territoire : Crozon, Camaret-sur-Mer et Lanvéoc.

Quelles articulations entre la sur représentation des résidences secondaires dans la production de logements neufs, la baisse démographique et les objectifs de la modification du PLUiH ?

Bien que relativement soutenue ces dernières années, la production de logements neufs sur la CCPCAM **a été fortement marquée par les résidences secondaires**, ce qui n'a pas permis de répondre aux besoins en logement à l'année.

La tendance démographique baissière sur la CCPCAM n'a pu être enrayée ces dernières années en raison notamment du fort accroissement des résidences secondaires tant au niveau de la production de logements neufs qu'au niveau de son évolution dans le parc de logements.

En outre, **la quasi-exclusivité des opérations d'habitat sont constituées en mode diffus** (c'est-à-dire ne relevant pas d'une opération d'aménagement d'ensemble de type permis d'aménager) et avec un nombre limité de logements. Ce mode de production de logements échappant à la maitrise publique ne contribue pas à la réalisation de logements à l'année, faute de dispositions règlementaires permettant de les encadrer.

Force est de constater que la densification spontanée opérée ces dernières années au sein des tissus urbains des communes à forte notoriété touristique de la Presqu'île de Crozon a significativement favorisé le développement des résidences secondaires dans la production neuve.

Afin de limiter le développement des résidences secondaires et par là même favoriser le maintien ou l'arrivée d'actifs sur le territoire en résidence principale, la modification n°1 du PLUiH promeut :

- **L'instauration d'une servitude de mixité sociale dans les zones U** (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles) et 1AUH (zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles) avec un minimum de 40% de logements à coût abordable ;
- **des ouvertures à l'urbanisation ciblés sur des projets d'habitat matures** pour de l'habitat à l'année ;
- **des ouvertures à l'urbanisation pour l'habitat** localisées à proximité immédiate des équipements, des services et commerces des centralités.

• Objectifs du PLUiH en faveur du renouvellement urbain et actions d'optimisation des fonciers urbanisés

a. Les objectifs du PLUiH en vigueur en faveur du renouvellement urbain

Le PLUiH en vigueur, qui vise à diminuer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ **25% minimum par rapport à la décennie 2008-2018** (Orientation du PADD - « *diminuer la consommation foncière en assurant un développement urbain maitrisé »)*, 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** (Orientation du PADD - « *diminuer la consommation foncière en assurant un développement urbain maitrisé »)*, le complément

de la production étant réalisé par extension urbaine, par le changement de destination de bâtiments dans les zones A2020 et N ou le réinvestissement des logements vacants.

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

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

Cette densification urbaine se réalise principalement de manière spontanée au travers d'opérations d'aménagement privées, en individuel pur.

Ce processus de densification génère néanmoins un grignotage foncier non négligeable compte tenu de la dimension fragmentée des projets et de l'absence de réflexions d'aménagement à l'échelle des îlots et dents creuses.

Aussi, ces opérations d'habitat « au coup par coup » nécessitent d'être requestionnées aujourd'hui afin de répondre à la trajectoire « zéro artificialisation nette » déjà engagée.

b. Les actions publiques d'optimisation des fonciers urbanisés

- **Le réinvestissement des friches :**

La mobilisation des gisements fonciers mutables ou recyclables requiert des interventions publiques lourdes ou des actions plus complexes sur des temporalités plus longues.

Plusieurs réflexions sont actuellement menées par la CCPCAM et les communes en partenariat avec les différents acteurs (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 déjà constitués en renouvellement urbain.

Toutefois, compte tenu de la morphologie du tissu urbain du territoire et du faible ancrage industriel (hormis sur la commune de Pont-de-Buis les Quimerc'h), le potentiel de mobilisation de friches apparait relatvement limité.

Les secteurs stratégiques en renouvellement urbain faisant l'objet de réflexions d'aménagement et/ou d'autorisation sont identifiés ci-après :

commune	Intitulé de l'opération	Maitre d'ouvrage et partenaires	Etudes/autorisation d'urbanisme	Eléments programmatiques
Pont-de-Buis les Quimerc'h	Friche de l'ancienne Poudrerie	Commune EPFB, CCPCAM, Banque des territoires, fonds vert	Etude de programmation et de faisabilité pour la reconversion du site historique de l'ancienne poudrerie – Phase diagnostic	Renaturation du site, logements et activités
Crozon	Ancien centre de secours	commune	Pas de réflexion engagée	A définir
Crozon	Friche commerciale de la ZAC du Bourg	Promoteur Vinci	Permis de construire délivrée en 2023	Programme collectif de 96 logements dont 24 logements locatifs sociaux
Le Faou	Site de l'abattoir	Syndicat mixte de l'Abattoir	Pas de réflexion engagée	A définir
Camaret-sur-Mer	Ilot Gare	Commune CAUE	Schéma directeur d'aménagement – Fiche action	Végétalisation du site, commerces et logements saisonniers

- **La remise sur le marché des logements vacants en lien avec l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)**

Dans le cadre de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de la CCPCAM engagée au 1er février 2023 pour une durée de 3 ans, la convention partenariale comporte un volet spécifique « remise sur le marché des logements vacants » avec un objectif de sortie de vacance de 20 logements sur 3 ans.

Afin de renforcer cette action, la CCPCAM a confié à l'opérateur Citémétrie, en septembre 2024, une mission complémentaire d'accompagnement à l'utilisation de la plateforme numérique déployé par l'Etat, « zéro logement vacant ».

Consciente que la résorption de la vacance constitue un enjeu majeur pour l'attractivité résidentielle des centralités et une réponse à la pénurie de logements, la CCPCAM entend au travers de cette mission :

- D'une part mieux comprendre les problématiques spécifiques de vacance sur la CCPCAM ;
- D'autre part mener une action volontariste auprès des propriétaires par le biais d'un accompagnement technique, administrative et financier en permettant un suivi de cette action.

A ce stade de la réflexion, le plateforme « zéro logement vacant » recense, sur la base du millésime 2024, près de 495 logements vacants de plus de 2 ans.

Ce dispositif spécifique échelonné sur la dernière période de l'OPAH s'inscrit en complémentarité des ouvertures à l'urbanisation pour l'habitat proposées dans la présente modification du PLUiH.

Force est de constater néanmoins que ce gisement de logements vacants de plus de deux ans ne constitue pas un levier suffisant pour répondre à la forte demande en habitat sur la CCPCAM.

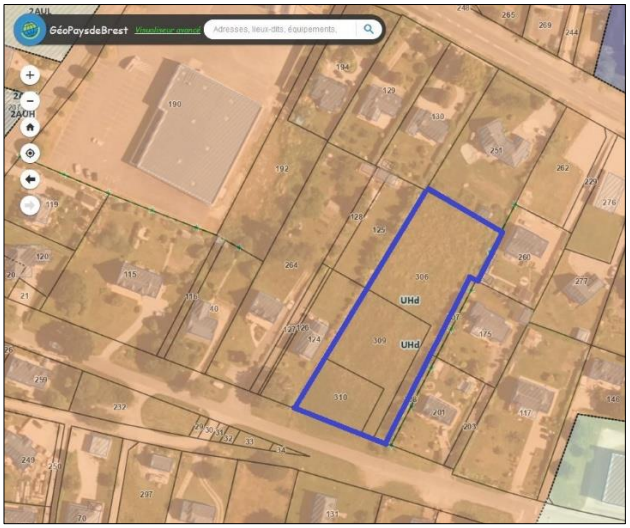
- **La mobilisation des gisements fonciers non bâtis dans les enveloppes urbaines :**

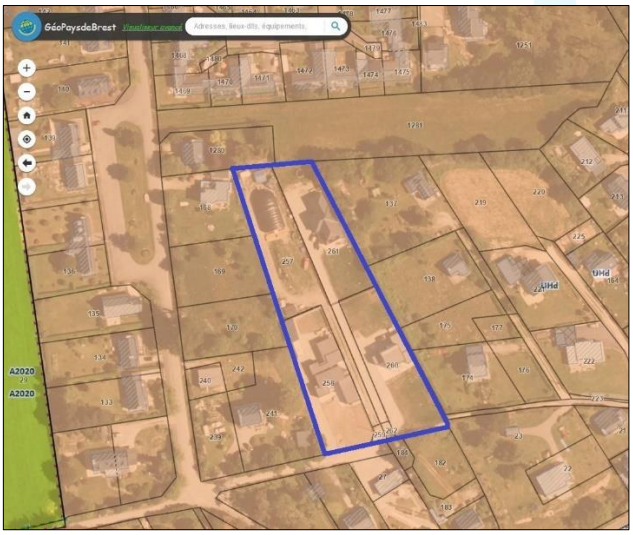
La production de logements neufs sur le territoire de la CCPCAM s'est caractérisée ces 3 dernières années par les opérations d'habitat sur un mode diffus au sein des tissus urbains déjà constitués sur la base d'une densification spontanée de foncier non bâti ou de division parcellaire.

Ce mode opératoire a, certes contribué à contenir la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestières significative (voir données de l'ADEUPa dan le chapitre suivant) mais n'a pas conduit à une intensification et une compacité urbaine.

Les formes urbaines générées ont ainsi généré le modèle traditionnel de l'habitat individuel. Ces opérations au « coup par coup » n'ont pas été pensées dans une logique d'optimisation foncière et urbine mais dans une logique d'optimisation économique et financière.

Les deux exemples présentées ci-après illustrent bien des pratiques d'aménagement peu économiques en foncier encore bien ancrées et sur lesquelles le document d'urbanisme en vigueur ne peut agir que partiellement.





<u>Commune de Crozon :</u>

- Agglomération de Crozon-Morgat
- Rue du Stade : 900 m du cœur de ville
- Division parcellaire sur 3 650 m²
- 3 logements
- Estimation de la densité de l'opération : 8 logts/ha
- Objectif de densité sur la polarité urbaine de Crozon : 19 logts/ha

<u>Commune de Telgruc-sur-Mer :</u>

- Agglomération du bourg
- Chemin du Kléguer : 800 m du cœur de bourg
- Division parcellaire sur 5 930 m²
- 4 logements
- Estimation de la densité de l'opération : 7 logts/ha
- Objectif de densité sur la polarité du bourg de Telgruc-sur-Mer : 16,5 logts/ha

Consciente que le renouvellement urbain est à considérer dorénavant comme un mode de développement prioritaire de l'habitat, la CCPCAM entend se donner les moyens d'y parvenir en mobilisant ces potentiels par la mise en oeuvre des dispositions règlementaires permettant d'assurer une maitrise foncière tout en mobilisant et sensibilisant les acteurs de l'aménagement autour de cet ambition.

Aussi, le Programme d'orientations et d'actions (POA) du PLUiH comporte au sein de l'orientation 3 visant à « *diminuer la consommation foncière en assurant un développement urbain maitrisé* », une action 3.1 consistant à « *mobiliser le foncier non bâti en renouvellement urbain* ».

Les modalités de mise en œuvre comprennent notamment le pilotage d'opérations tests sur des secteurs stratégiques afin d'expérimenter des opérations de type BIMBY ou AFU.

La CCPCAM souhaite initier une démarche expérimentale de type Bimby avec la participation d'une commune volontaire du territoire, Telgruc-sur-Mer.

Le cahier des charges relatif à cette mission est actuellement en cours de rédaction. Il a pour objectifs :

- D'analyser finement le contexte urbain et architectural du tissu urbain de Telgruc-sur-Mer ;
- De définir un programme en lien avec les habitants, les propriétaires et les porteurs de projet ;
- D'évaluer la faisabilité technique, économique et juridiques des projets ;
- De partager les résultats de l'étude.

Au-delà de cette action ciblée sur Telgruc-sur-Mer, cette action a également pour ambition de sensibiliser les élus, les propriétaires fonciers et les acteurs de l'aménagement (architectes, géomètres) sur ce mode de production économe en foncier dans la perspective d'un développement encadré des pratiques.

Le lancement de cette action est envisagée au 1er trimestre 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C'est dans cette logique que s'inscrit la procédure de modification n°1 du PLUiH au travers des ouvertures à l'urbanisation d'un certain nombre de zones 2AUH en capacité d'accueillir des opérations d'habitat diversifiées en vue de répondre aux besoins en logement à l'année.

- **Des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis insuffisantes pour répondre à la demande en logement**

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

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

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

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

Ce référentiel foncier vise :

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

Le référentiel foncier réalisé repose sur la méthodologie suivante :

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

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

S'agissant des communes concernées par des ouvertures à l'urbanisation, il ressort que les potentiels fonciers théoriques figurant dans le rapport de présentation du PLUiH en vigueur se déclinent de la manière suivante :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH, il s'avère nécessaire d'actualiser et de mettre à jour ce référentiel foncier sur les communes concernées par des ouvertures à l'urbanisation, à savoir Argol, Camaret-sur-Mer, Crozon (agglomération de Crozon-Morgat et village de Tal-Ar-Groas) et Rosnoën.

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

Il est à noter qu'entre la version soumise à enquête publique et la version consolidée du projet de modification du PLUiH, ce référentiel foncier a également fait l'objet d'une actualisation afin de tenir compte de l'évolution des gisements fonciers sur l'année 2023.

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

Cette actualisation du référentiel foncier permet ainsi de tenir compte de l'évolution de l'urbanisation sur la période 2019-2023 (incluse) et de dresser une photographie claire de la situation actuelle en :

- supprimant les potentiels fonciers sur les emprises bâties sur la période 2019-2023 ;
- Excluant du gisement les emprises foncières sur lesquelles une autorisation d'urbanisme (PA, PC et DP division) a été délivrée et/ou mise en œuvre ;
- Corrigeant à la marge certaines erreurs matérielles dans ces gisements, au travers soit d'ajouts, soit de suppressions de potentiels.

Cette actualisation s'est appuyée sur la méthodologie utilisée dans le cadre de l'élaboration du PLUiH tout en mobilisant un certain nombre de paramètres tenant compte de l'évolution de l'urbanisation depuis 2019.
Elle repose également sur une analyse terrain effectuée sur chacune des communes concernées avec une mobilisation des élus et des agents municipaux.

Cette actualisation, menée de manière rigoureuse et objective, permet de refléter une image fidèle de la réalité des potentiels fonciers au sein des enveloppes urbaines étudiées.

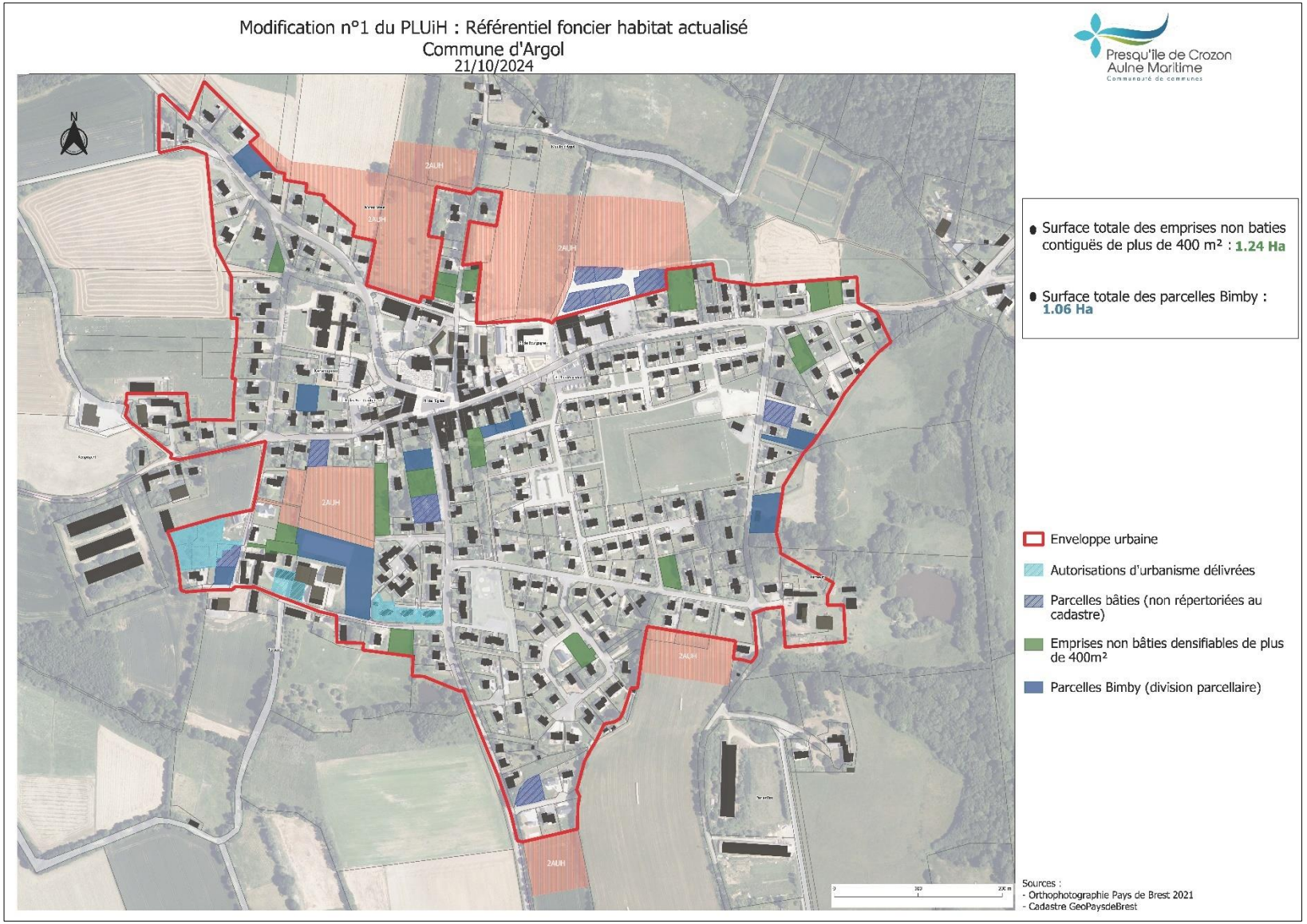
Toutefois il ressort que les potentiels fonciers identifiés dans le cadre de l'actualisation du référentiel foncier se révèlent bien supérieurs aux potentiels fonciers retenus dans le cadre de l'élaboration du PLUiH quand bien même une densification foncière assez significative s'est opérée depuis 2019.

Cette situation est constatée sur l'ensemble des communes à l'exception de l'agglomération de Camaret-sur-Mer.

Aussi, compte tenu des incohérences constatées, il ressort que les potentiels fonciers retenus lors de l'élaboration du PLUiH apparaissent significativement sous-évalués.

CCPCAM – ACTUALISATION DU REFERENTIEL FONCIER – HABITAT – NOUVELLE MOUTURE DU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLUiH – Données arrêtées au 20/10/2024						
Commune	**Enveloppe urbaine**	**Potentiel foncier non bâti au sein de l'enveloppe urbaine au PLUiH approuvé**	**Potentiel foncier non bâti de plus de 400 m² - Modification n°1 PLUiH**	**Potentiel foncier non bâti en bimby (division parcellaire) – Modification n°1 PLUiH**	**Bilan des potentiels fonciers – Modification n°1 du PLUiH (version consolidée)**	**Commentaires et observations**
Crozon	Agglomération de Crozon-Morgat	33,50 ha	22,29 ha	11,33 ha	**33,62 ha**	Le potentiel foncier non bâti au sein de l'enveloppe urbaine au PLUiH approuvé paraissait nettement sous-évalué. La densification opérée ces dernières années au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération devait logiquement conduire à une réduction significative des potentiels fonciers. Or, ces potentiels se révèlent plus importants.
	Village de Tal Ar Groas	3,40 ha	3,65 ha	0,25 ha	**4,90 ha**	Le potentiel foncier non bâti au sein de l'enveloppe urbaine au PLUiH approuvé paraissait sous-évalué. La densification opérée ces dernières années au sein de l'enveloppe urbaine du village devait conduire à une réduction significative des potentiels fonciers. Or, ces potentiels se révèlent plus importants.
Camaret-sur-Mer	Agglomération du bourg	12,10 ha	4,44 ha	3,04 ha	**7,48 ha**	L'actualisation du référentiel foncier s'avère cohérent au regard de la densification générée au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération depuis 2019.
Argol	Agglomération du bourg	1,80 ha	1,24 ha	1,06 ha	**2,30 ha**	Le potentiel foncier non bâti au sein de l'enveloppe urbaine au PLUiH approuvé paraissait nettement sous-évalué au regard de la cartographie réalisé initialement et de la densification opérée depuis 2019.
Rosnoën	Agglomération du bourg	3,10 ha	1,28 ha	1,77 ha	**3,05 ha**	Le potentiel foncier non bâti au sein de l'enveloppe urbaine au PLUiH approuvé apparaissait sous-évalué au regard de la cartographie réalisé initialement et la densification urbaine générée depuis 2019.
Total	**-**	**53,90 ha**	**35,19 ha**	**20,07 ha**	**51,35 ha**	**L'analyse comparative entre le référentiel foncier de 2019 et l'actualisation de 2024 met en évidence des incohérences vraisemblablement liées à une sous-évaluation des potentiels fonciers lors de l'élaboration du PLUiH.**

c. Spatialisation du référentiel foncier actualisé par commune



Modification n°1 du PLUiH : Référentiel foncier habitat actualisé
Commune de Camaret-sur-Mer
15/10/2024



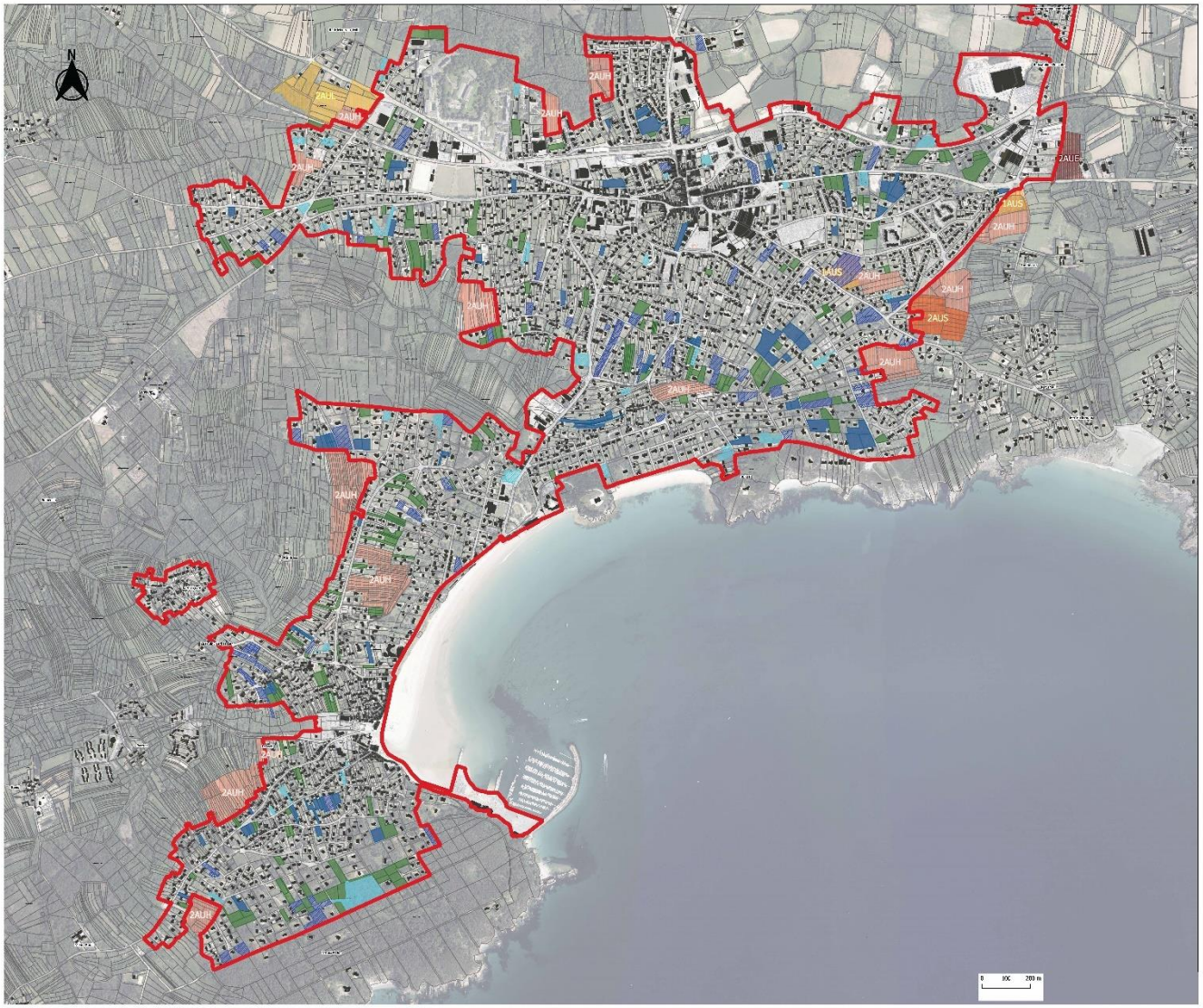
Presqu'île de Crozon
Aulne Maritime
Communauté de communes

- Surface totale des emprises non baties contiguës de plus de 400 m² : **4.44 Ha**
- Surface totale des parcelles Bimby : **3.04 Ha**

- Enveloppe urbaine
- Autorisations d'urbanisme délivrées
- Parcelles bâties (non répertoriées au cadastre)
- Emprises non bâties densifiables de plus de 400m²
- Parcelles Bimby (division parcellaire)

Sources :
- Orthophotographie Pays de Brest 2021
- Cadastre GeoPaysdeBrest

Modification n°1 du PLUiH : Référentiel foncier habitat actualisé
Commune de Crozon
02/10/2024



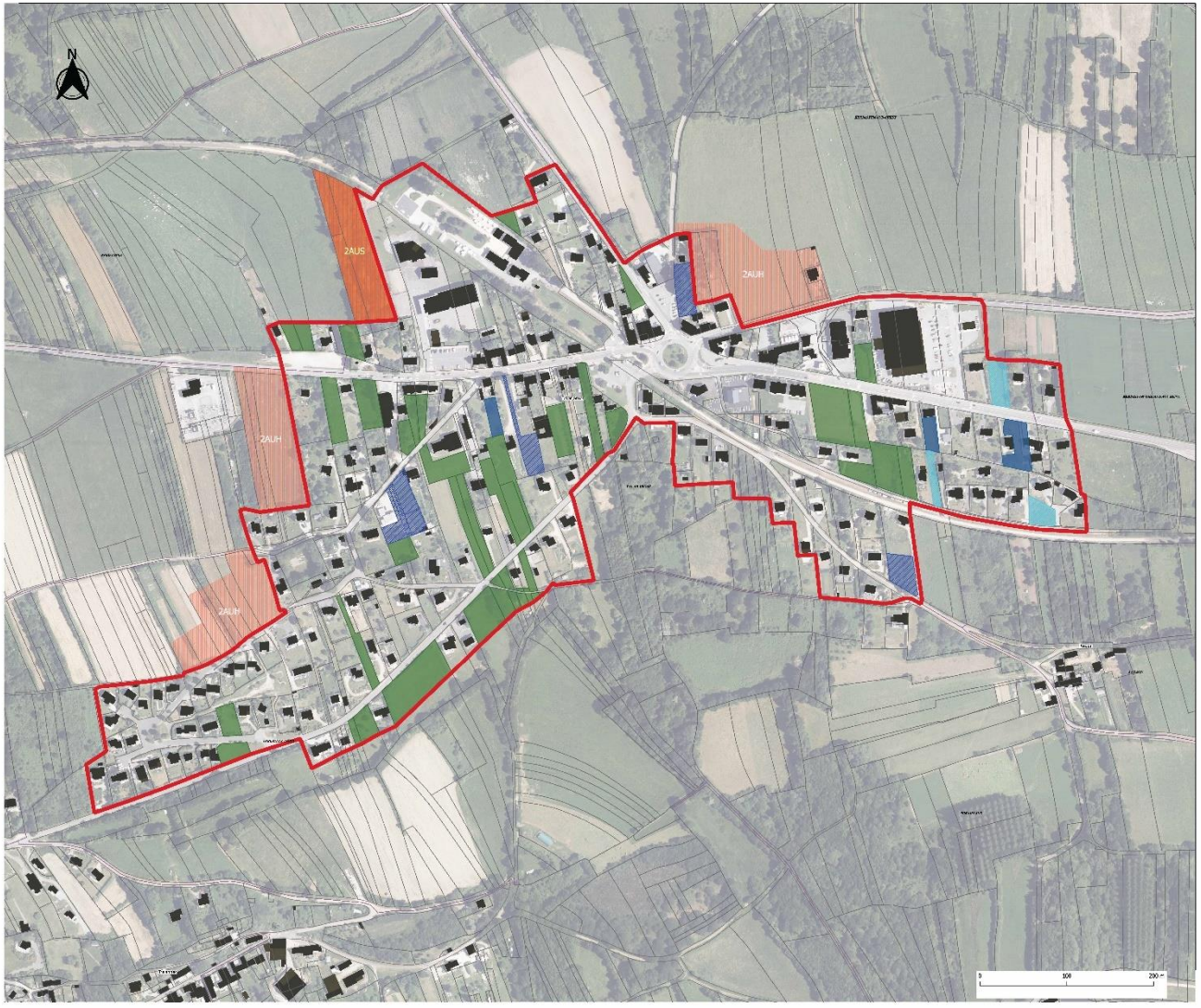
Presqu'île de Crozon Aulne Maritime
Communauté de communes

- Surface totale des emprises non baties contiguës de plus de 400 m² : **22.29 Ha**
- Surface totale des parcelles Bimby : **11.33 Ha**

- Enveloppe urbaine
- Autorisations d'urbanisme délivrées
- Parcelles bâties (non répertoriées au cadastre)
- Emprises non bâties densifiables de plus de 400m²
- Parcelles Bimby (division parcellaire)

Sources :
- Orthophotographie Pays de Brest 2021
- Cadastre GeoPaysdeBrest

Modification n°1 du PLUiH : Référentiel foncier habitat actualisé
Commune de Crozon - Secteur Tal ar Groas
02/10/2024



Presqu'île de Crozon Aulne Maritime
Communauté de communes

- Surface totale des emprises non baties contiguës de plus de 400 m² : **3.65 Ha**
- Surface totale des parcelles Bimby : **0.25 Ha**

- Enveloppe urbaine
- Autorisations d'urbanisme délivrées
- Parcelles bâties (non répertoriées au cadastre)
- Emprises non bâties densifiables de plus de 400m²
- Parcelles Bimby (division parcellaire)

Sources :
- Orthophotographie Pays de Brest 2021
- Cadastre GeoPaysdeBrest

• Le contexte actuel en matière d'assainissement des eaux usées et ses perspectives

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

Depuis l'approbation du PLUiH en février 2020, des avancées significatives ont été réalisées en matière d'assainissement des eaux usées sur plusieurs communes de la CCPCAM permettant ainsi 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 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 ;
- **Arrêté préfectoral du 09 février 2021** abrogeant l'arrêté préfectoral du 22 juin 2018 mettant en demeure la commune de Camaret-sur-Mer d'engager les études et travaux nécessaires à la régularisation technique et administrative de son système d'assainissement ;
- Mise en service de la nouvelle station d'épuration de Rosnoën en mars 2022 ;
- Mise en place d'un programme pluriannuel d'investissement en matière d'assainissement des eaux usées pour la commune d'Argol et étude technico-économique réalisée en 2023 complétée par l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées en 2024 ;
- **Arrêté préfectoral du 03 janvier 2024** abrogeant l'arrêté du 23 janvier 2015 mettant en demeure la commune de Lanvéoc d'engager les études et travaux nécessaires à la régularisation technique et administrative de son système d'assainissement.

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

S'agissant de la commune de Telgruc-sur-Mer, malgré la réalisation d'études sur les systèmes d'assainissement, des travaux sur les réseaux et l'approbation de plans d'actions, la Police de l'eau considère que les conditions ne sont pas encore réunies pour lever l'arrêté préfectoral de mise en demeure en vigueur actuellement.

En matière de compétence assainissement, il convient également de préciser que la CCPCAM est compétente en matière d'assainissement collectif depuis le 1er janvier 2024.

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

La version consolidée du projet de modification n°1 du PLUiH prévoit l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU raccordées à l'assainissement collectif des eaux usées sur les communes d'Argol, Camaret-sur-Mer, Crozon, Lanvéoc et Rosnoën.

Aussi, il d'agira de s'assurer que les systèmes d'assainissement des eaux usées présentent une capacité suffisante pour desservir les constructions futures à implanter dans ces zones 2AU conformément aux dispositions de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme.

Ces éléments justificatifs en matière d'assainissement des eaux usées sont intégrés dans la partie introductive du chapitre consacré aux enjeux communaux des ouvertures à l'urbanisation.

- **Articulation entre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), la révision du SCoT du Pays de Brest en cours et les besoins fonciers liées au projet de modification du PLUiH**

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) en 2050 avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'ENAF dans les dix prochaines années suivant sa promulgation. Cette trajectoire progressive doit être déclinée territorialement dans les différents documents de planification (SRADDET, SCoT et PLUi).

Compte tenu de ces exigences, il convient de s'assurer que la présente modification du PLUiH s'inscrit bien dans la trajectoire progressive du « zéro artificialisation nette ».

Pour ce faire, plusieurs ressources dont certaines ne sont pas stabilisées ont été mobilisées :

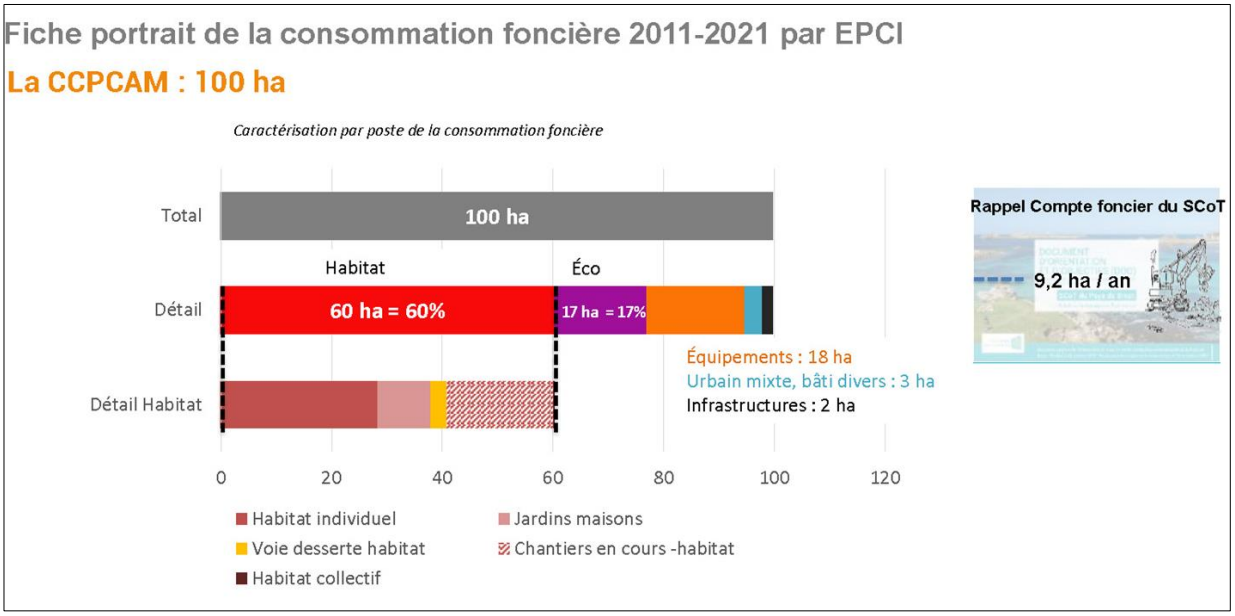
- Les données de consommation d'ENAF sur la période 2011-2021 fournies par l'ADEUPa sur la CCPCAM ;
- La révision du SCoT du Pays de Brest dont l'arrêt est programmé le 7 février 2025 en Comité Syndical du pôle métropolitain du Pays de Brest ;
- Le bilan de la consommation d'ENAF sur la période 2021-2024 au travers de l'analyse du MOS (Mode d'occupation des sols).

a. Les données relatives à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la CCPCAM

➔ **Informations relatives à la consommation d'ENAF sur la période 2011-2021 à l'échelle de la CCPCAM :**

Selon les données issues du MOS produit par l'ADEUPa, l'analyse de la consommation d'ENAF sur la période 2011-2021 (c'est-à-dire la période de référence fixée par la loi Climat et Résilience) pour la CCPCAM met en évidence une consommation globale **de 100 ha, soit environ 8% de la consommation du Pays de Brest.**

La fiche ci-dessous caractérise par poste la consommation d'ENAF sur le territoire de la CCPCAM. Il ressort que près de 60% de cette consommation d'ENAF est imputable à l'habitat, notamment l'habitat individuel.



Au regard des objectifs chiffrés affichées dans la version actuelle du SCoT et déclinés localement dans le PLUiH de la CCPCAM, il ressort les éléments suivants (source : ADEUPa) :

Objectif actuel de densité en extension	Taux de densité 2011-2021	Objectif actuel de taux de renouvellement urbain	Taux de renouvellement urbain 2011-2021
18 logts/ha	**11 logts/ha**	**25%**	**60%**

Il est important de souligner que le PLUiH de la CCPCAM n'est en vigueur que depuis 2020 et que précédemment, le territoire présentait un niveau hétérogène en termes de documents de planification.

Les effets des nouvelles règles en matière de densité et de renouvellement urbain apparaissent limitées. On peut néanmoins constater que le taux de densité sur la période 2011-2021 apparait bien en deçà des objectifs du SCoT avec un taux de 11 logts/ha.

A contrario, le taux de renouvellement urbain sur la CCPCAM au cours de la période 2011-2021, c'est-à-dire la production de logements dans les zones U existantes, affiche un résultat très satisfaisant de 60%.

➔ **Informations relatives à la consommation d'ENAF sur la période 2021-2024 à l'échelle de la CCPCAM :**

Dans le cadre des travaux menés par la Commission régionale de gouvernance « zéro artificialisation nette » (ZAN), une première estimation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et sa localisation a été produite sur le périmètre du pôle métropolitain du Pays de Brest et les intercommunalités partenaires.

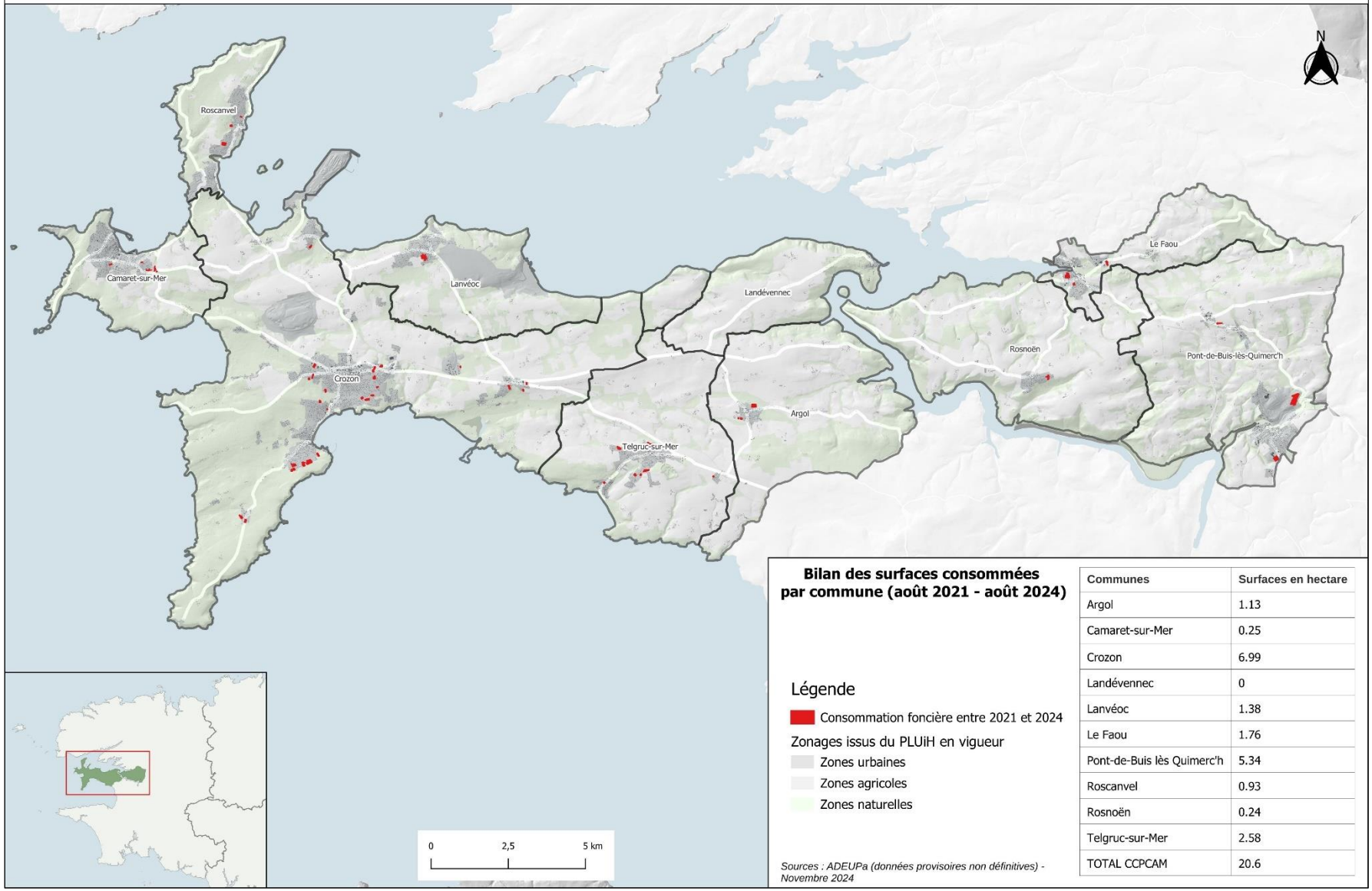
Aussi, la première estimation fournie par l'ADEUPa en novembre 2024 fait état pour la CCPCAM d'une consommation d'espace entre août 2021 et août 2024 de **20,60 hectares tous postes confondus**. Il convient de préciser qu'il s'agit d'une estimation provisoire et non définitive. Elle permet néanmoins de dégager une tendance de la consommation ENAF sur le territoire de la CCPCAM sur la période 2021-2024.

Il ressort une consommation ENAF globale annuelle sur le territoire de la CCPCAM de 6,80 hectares tandis que le SCoT du Pays de Brest attribue annuellement une compte foncier de 9,20 hectares pour la CCPCAM.

Cela signifie que la consommation ENAF observée durant la période 2021-2024 sur la CCPCAM est de 26% inférieure au compte foncier attribué par le SCoT traduisant la bonne prise en compte des orientations du SCoT dans le document de planification intercommunale.

Cette consommation ENAF s'est principalement déployée sur deux communes pôles de la CCPCAM, à savoir Crozon (36% de la consommation ENAF globale) et Pont-de-Buis les Quimerc'h (26% de la consommation ENAF globale).

Estimation de la consommation d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) sur la Communauté de Communes Presqu'île de Crozon - Aulne Maritime (CCPCAM) Période août 2021 - août 2024



Bilan des surfaces consommées par commune (août 2021 - août 2024)

Communes	Surfaces en hectare
Argol	1.13
Camaret-sur-Mer	0.25
Crozon	6.99
Landévennec	0
Lanvéoc	1.38
Le Faou	1.76
Pont-de-Buis lès Quimerc'h	5.34
Roscanvel	0.93
Rosnoën	0.24
Telgruc-sur-Mer	2.58
TOTAL CCPCAM	20.6

Légende

Consommation foncière entre 2021 et 2024

Zonages issus du PLUiH en vigueur

Zones urbaines

Zones agricoles

Zones naturelles

Sources : ADEUPa (données provisoires non définitives) - Novembre 2024

b. La révision du SCoT du Pays de Brest et le compte foncier provisoire attribué à la CCPCAM

Le Comité syndical du Pôle métropolitain du Pays de Brest a prescrit le 30 avril 2019 la révision du SCoT avec pour objectif principal d'élargir le périmètre du SCoT du Pays de Brest au territoire de la Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay et d'intégrer les dernières lois notamment la loi Climat et Résilience.

Le Conseil du Pôle métropolitain du Pays de Brest a débattu des orientations du Projet d'aménagement stratégique (PAS) le 16 avril 2024.

le PAS constitue le projet politique des élus pour le Pays de Brest. Elément charnière du SCoT, il se base sur les enjeux révélés par le diagnostic territorial pour définir les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans. Ces objectifs ont servi de guide pour élaborer le document d'orientation et d'objectifs (DOO), partie prescriptive du document.

Les élus ont ainsi identifié trois axes majeurs, interconnectés et transversaux, pour le Pays de Brest **pour la période 2026-2046 :**

- **1. Porter un projet ambitieux et équilibré pour le Pôle métropolitain du Pays de Brest, d'envergure nationale et régionale** : valoriser et développer les éléments qui font que le Pays de Brest rayonne bien au-delà de ses frontières administratives ;
- **2. Renforcer et valoriser les atouts économiques et environnementaux du Pays de Brest** : maintenir un cadre de vie de qualité et attractif ;
- **3. S'engager et s'adapter pour relever les défis des transitions** : répondre aux enjeux des évolutions démographiques, climatiques, énergétiques…

Le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) est actuellement en cours de finalisation. **L'arrêt du projet de SCoT est fixé le 07 février 2025.**

Définissant les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires, il fixe également des objectifs chiffrés en matière de densification et de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ces objectifs de sobriété foncière visées à l'échelle nationale sont déclinées à l'échelle régionale au sein du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Aussi, en application de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, le SRADDET fixe l'objectif d'une consommation foncière maximale de 8 962 hectares en Bretagne d'ici janvier 2031.

La territorialisation de la trajectoire de réduction de la consommation foncière à l'échelle des périmètres des SCoT bretons a donné lieu pour le Pays de Brest à une enveloppe de consommation maximale, 2021-2031 de 745 hectares. Elle ne tient pas compte des projets d'envergure nationale et européen (PENE) ni des projets d'envergure régionale (PER).

La déclinaison à l'échelle des Intercommunalités se fonde sur les orientations politiques du Projet d'aménagement stratégique (PAS).

La CCPCAM bénéficierait d'un compte foncier de 50 ha sur la période 2021-2031, sans compter les 3 hectares du site de l'Abattoir du Faou versé dans un compte foncier Pays. Cela représente une baisse de 50% par rapport à la période de référence 2011-2021.

Ce compte foncier provisoire se répartirait comme suit :

- 32 hectares pour l'habitat ;
- 17 hectares pour l'économie ;
- 4 hectares pour les équipements.

Pour rappel, l'estimation provisoire de la consommation ENAF observée sur le territoire de la CCPCAM s'est élevée à 20,60 hectares au cours de la période 2021-2024.

En conséquence, le compte foncier encore disponible sur la période 2025-2031 sur le territoire de la CCPCAM s'élève à 29,40 hectares.

c. Estimation de la consommation ENAF en lien avec les ouvertures à l'urbanisation des zones AU

Les projets d'ouvertures à l'urbanisation des zones AU dans le cadre de la présente modification de PLUiH concernent d'une part des secteurs à vocation d'habitat (emprise globale de 14,08 hectares) et d'autre part des secteurs à vocation d'activités économiques et d'équipements d'intérêt collectif (8,31 hectares), **soit une emprise foncière globale de 22,39 hectares.**

Cette emprise foncière globale comporte, selon le MOS 2021, des surfaces déjà urbanisés de type jardins, terrains vacants habitat et caravanage . **Elles sont estimées à environ 3 hectares**. Ces informations figurent dans les fiches descriptives des zones ouvertes à l'urbanisation.

Ces projets étant à voir le jour à court et moyen terme, c'est-à-dire sur la période 2025-203, la consommation ENAF effective résultant des ouvertures à l'urbanisation programmées des zones AU est par conséquent estimée à 19,39 hectares.

• Méthodologie d'évaluation des opportunités d'urbanisation et de degré de maturité des projets

a. Les critères d'évaluation des opportunités d'urbanisation des zones AU

Le règlement graphique du PLUiH en vigueur comporte une très faible proportion de zones 1AUH (8 zones pour 15,90 ha) comparativement aux zones 2AUH (104 zones pour 103 ha) représentant :

- 7% des zones AU à vocation d'habitat et activités compatibles ;
- 13% des surfaces AU à vocation d'habitat et activités compatibles.

Par ailleurs, 8 communes sur les 10 que comptent la CCPCAM sont dépourvues de zone 1AU à vocation d'habitat et activités compatibles.

Pour chaque commune concernée par des ouvertures à l'urbanisation à vocation d'habitat, d'activités économiques et d'équipements d'intérêt collectif (Argol, Camaret-sur-Mer, Crozon, Lanvéoc, Rosnoën et Telgruc-sur-Mer),la réflexion a porté sur une analyse multicritère en croisant cinq grandes thématiques :

- L'environnement et la biodiversité ;
- L'activité agricole ;
- La capacité des réseaux ;
- La qualité urbaine et paysagère ;
- Les risques, pollutions et nuisances.

Cette grille d'évaluation a été appliquée à l'ensemble des secteurs retenus dans la version du projet de modification soumise à enquête publique.

Pour chaque secteur, chaque critère est associé à un degré d'opportunité , allant de très faible à fort.

Une notation est attribué par critère à chaque secteur, permettant ainsi de comparer leur impact et d'évaluer l'opportunité de leur urbanisation.

De manière générale, les secteurs les plus favorables au regard de la grille d'évaluation ont été maintenus et ont fait l'objet dans un second temps d'une analyse complémentaire afin d'apprécier le degré de maturité des projets d'habitat, d'activités économiques et d'équipements d'intérêt collectif.

La collectivité a ainsi souhaité se doter d'un outil fiable permettant d'apprécier de manière objective l'opportunité d'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

Thématiques	Critères d'évaluation des secteurs	Sources
Environnement et biodiversité	Occupation du sol	MOS 2021 (GéoPaysdeBrest) Investigations terrain 2022/2024
	Proximité vis-à-vis de la Trame verte et Bleue	OAP Trame verte et Bleue (PLUiH en vigueur)
	mètre linéaire bocagers/ m² de bosquets présents	Inventaire intégré au règlement graphique du PLUiH en vigueur Investigations terrain 2022
	Présence ou proximité immédiate d'une zone humide ou d'un cours d'eau	Inventaire des zones humides (SAGEs – intégration dans le PLUiH) et des cours d'eau (arrêté préfectoral de 2011 complété en 2014) Investigations complémentaires en matière de zones humides (EPAB) - 2024
	Topographie faible pente : entre 0 et 5% pente moyenne : entre 5 et 10% forte pente : supérieure à 10%	BD Topo
Activité agricole	Surface agricole impactée	Registre parcellaire graphique (RPG) 2023
	Présence d'un bâtiment d'exploitation à proximité (à moins de 200 m)	Diagnostic agricole intégré au PLUiH en vigueur et mis à jour en 2023
	Fragmentation d'un îlot de culture	Registre parcellaire graphique (RPG) 2023
Capacité des réseaux	Desserte du secteur par les réseaux d'eaux usées	Service assainissement de la CCPCAM
	Capacité de la station d'épuration au regard du nombre d'EH généré	Service assainissement de la CCPCAM et Police de l'Eau
	Capacité d'approvisionnement en eau potable	Service de l'eau de la CCPCAM
	Accessibilité et desserte	Investigations terrain
Qualité urbaine et paysagère	Positionnement du secteur vis-à-vis de l'enveloppe urbaine	Investigations terrain et référentiel foncier
	Proximité de la centralité, des équipements et services	Investigations terrain
	Sensibilité paysagère	Investigations terrain OAP thématique paysage
Risques, pollutions et nuisances	Présence de pollutions	BRGM Géorisques DREAL Bretagne
	Présence de risques	Géorisques DREAL Bretagne
	Présence de nuisances	DREAL Bretagne Trafic routier CD 29

Le degré d'opportunité d'urbanisation de chaque secteur retenu dans la 1ère mouture du projet de modification est analysé au travers des critères d'évaluation. cette analyse renseigne ains les principales caractéristiques du secteur.

Il va de très favorable à très défavorable, « très favorable » étant une atout à l'ouverture à l'urbanisation tandis que la valeur « très défavorable » représente une contrainte . Un code couleur permet ainsi de visualiser aisément les résultats.

Très favorable

Favorable

Neutre

Défavorable

Très défavorable

En dernier lieu, un bilan du degré d'opportunité d'urbanisation est réalisé pour les cinq thématiques répertoriées, en fonction de l'analyse sectorielle :

- Un « + » représente un bilan d'**acceptabilité** dominant ;
- Un « - » représente un bilan **dégradé** dominant ;

  Un « = » représente un bilan **neutre**.

b. Evaluation du degré de maturité des projets

En complément de l'opportunité d'urbanisation des zones AU, la CCPCAM entend également s'assurer de la maturité des projets d'habitat préalablement à toute ouverture à l'urbanisation.

Elle souhaite donner la priorité aux projets d'habitat pouvant se concrétiser à court terme dans la perspective d'une réponse aux besoins en mixité sociale et de logements à l'année.

Aussi, la CCPCAM a mis en place un outil d'aide à la décision visant à apprécier le degré de maturité des projets d'habitat de manière à guider ses choix d'aménagement dans une logique de confortement de sa politique de logement à l'année.

En dernier lieu, un bilan du degré de maturité du projet est établi au final en fonction des résultats de l'analyse sectorielle.

- Un « + » représente un bilan de **maturité du projet élevé** (à intégrer dans la présente modification du PLUiH) ;
- Un « = » représente un bilan de **maturité du projet moyen** (à intégrer dans la présente modification du PLUiH avec des dispositions règlementaires de type échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation) ;

  Un « - » représente un bilan de **maturité du projet faible** (à travailler dans le cadre de procédures ultérieures, modification ou révision du PLUiH).

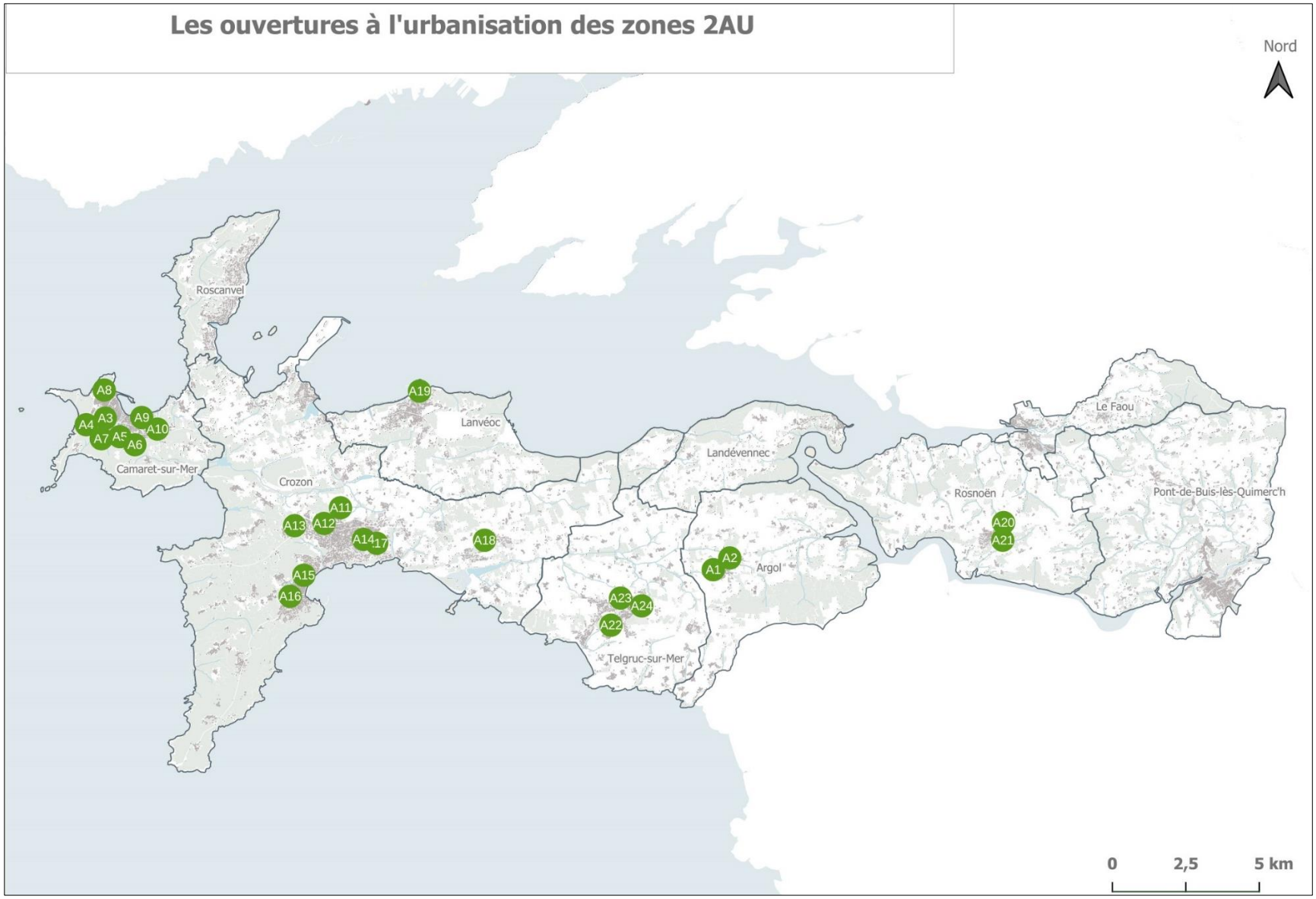
Grille d'analyse du degré de maturité des projets d'habitat		
Critères d'appréciation	**Analyse sectorielle**	**bilan**
Contexte parcellaire		
Maitrise foncière ou acquisition foncière par un opérateur foncier		
Porteur(s) de projet identifié(s)		
Programme présenté et partagé par les collectivités (communes et CCPCAM)		
Niveau d'avancement des réflexions/études ou autorisations d'urbanisme		
Degré d'intérêt général du projet au regard des orientations politiques en faveur de la mixité sociale et du logement à l'année		
Bilan du degré de maturité		

Aussi, l'ensemble des zones proposées dans le projet de modification soumis à enquête publique a fait l'objet de cette évaluation du degré de maturité, en coopération avec les communes et sur la base d'échanges avec les porteurs de projet.

La collectivité s'est accordée sur le principe de maintenir prioritairement les zones sur lesquelles un degré de maturité élevé de projet avait été identifié.

Secondairement, la collectivité a également souhaité retenir certaines zones dont le degré de maturité se révélait moyen. Ce degré de maturité moyen donne lieu dans certains cas à l'instauration d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

ii. Localisation des zones 2AU ouvertes à l'urbanisation sur le territoire de la CCPCAM



iii. Commune d'Argol

• Le contexte communal et les enjeux identifiés en matière d'habitat

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

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

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

Entre 2020 et 2022, la moyenne de production de logements neufs sur la commune d'Argol s'élève à 4 unités tandis que l'objectif retenu par le PLUiH est de 7 logements par an.

Aussi, depuis 2021, cette production de nouveaux logements fléchit sensiblement en raison principalement d'une raréfaction du foncier constructible disponible à court et moyen terme.

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

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

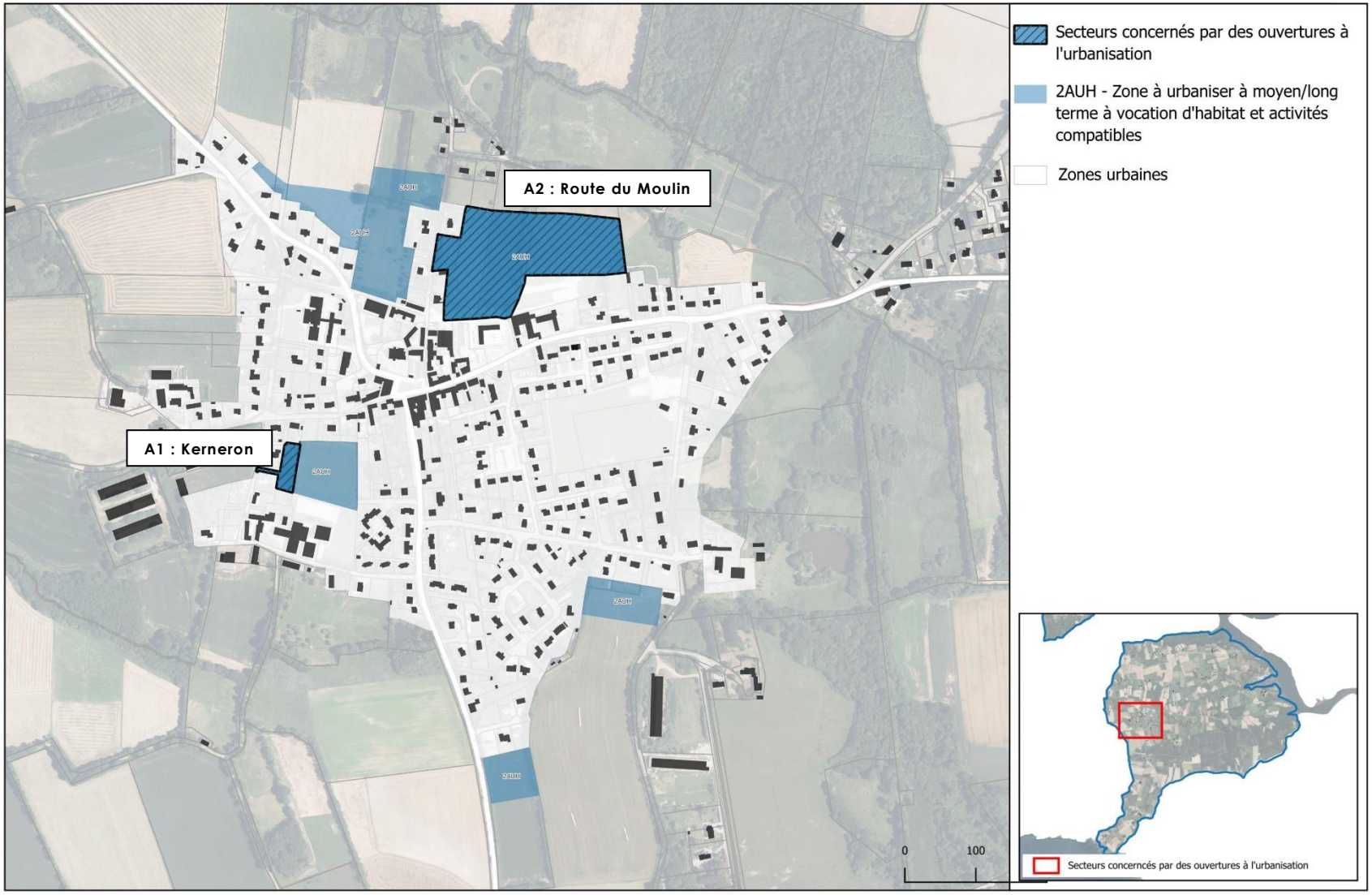
La mise à jour du référentiel foncier issu du PLUiH à l'échelle de l'agglomération du bourg d'Argol met en évidence un potentiel foncier non bâti au sein de l'enveloppe urbaine relativement modeste et morcelé.

Certaines emprises identifiées dans le référentiel foncier sont bâties aujourd'hui. Les autres emprises foncières couvrent des surfaces de faibles dimensions ne permettant pas la réalisation d'une opération d'habitat structurante.

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

C'est pourquoi il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation deux zones 2AUH au sein et en continuité de l'agglomération du bourg d'Argol. Ces deux ouvertures à l'urbanisation s'inscrivent en cohérence avec le calendrier prévisionnel de la mise en service de la nouvelle station d'épuration du bourg prévue en 2027 (inscription dans le PPI communautaire).

Modification n°1 du PLUiH - Commune d'Argol
Localisation des zones 2AU au PLUiH en vigueur et secteurs concernés par les ouvertures à l'urbanisation



• La situation de l'assainissement des eaux usées d'Argol et les perspectives à venir

a. La situation existante de l'assainissement des eaux usées

Le bourg d'Argol est relié à la station d'épuration communale de type lagunage naturel mise en service en 1999. Cette station possède une capacité nominale de 340 EH, avec un exécutoire dans la rivière de l'Aber, qui se jette environ 10 km plus loin à l'Ouest dans la baie de Douarnenez.

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

➔ **Les études réalisées :**

Une étude technico-économique a été réalisée par Eau du Ponant en 2022.

L'acceptabilité du milieu récepteur Aber de Crozon au point de rejet actuel étant limité, il a été étudié plusieurs scénarios de traitement et rejet des effluents traités.

L'étude conclut à deux possibilités de nouveau traitement :

- construction d'une nouvelle station de traitement de type boues activées à l'emplacement des lagunes actuelles, complétée par une zone de rejet végétalisée.
- création d'une station de traitement intercommunale sur la commune de Telgruc-sur-Mer avec rejet en mer.

Une étude complémentaire portant sur la définition de la solution de traitement des eaux usées (Eau du Ponant) ainsi **que l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées d'Argol a été lancée en juillet 2023 (TPAE).**

La version finale de l'étude complémentaire a été restituée à la CCPCAM en septembre 2024.

Le scénario retenu consiste à remplacer l'actuelle station d'épuration de type lagunage par une nouvelle station de traitement des eaux usées de type boues activées avec une zone de rejet végétalisé en continuité de l'agglomération du bourg.

Les parcelles identifiées couvrent une superficie de 2,90 hectares, surface suffisante pour accueillir la future station. Elles sont occupées par les lagunes actuelles et des parcelles cultivées. Elle bénéficie au PLUiH en vigueur d'un zonages NUS (zone naturelle à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics) et N (zone naturelle à préserver).

Afin de permettre la réalisation de cet équipement sur les parcelles identifiées ci-dessus, la CCPCAM a engagé **une procédure de révision allégée de son PLUiH par délibération du Conseil communautaire du 26 juin 2023**. Elle vise à faire évoluer le zonage d'une zone naturelle à préserver (N) et d'une zone naturelle à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif (NUS) vers une zone à urbaniser à court terme à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (1AUS).

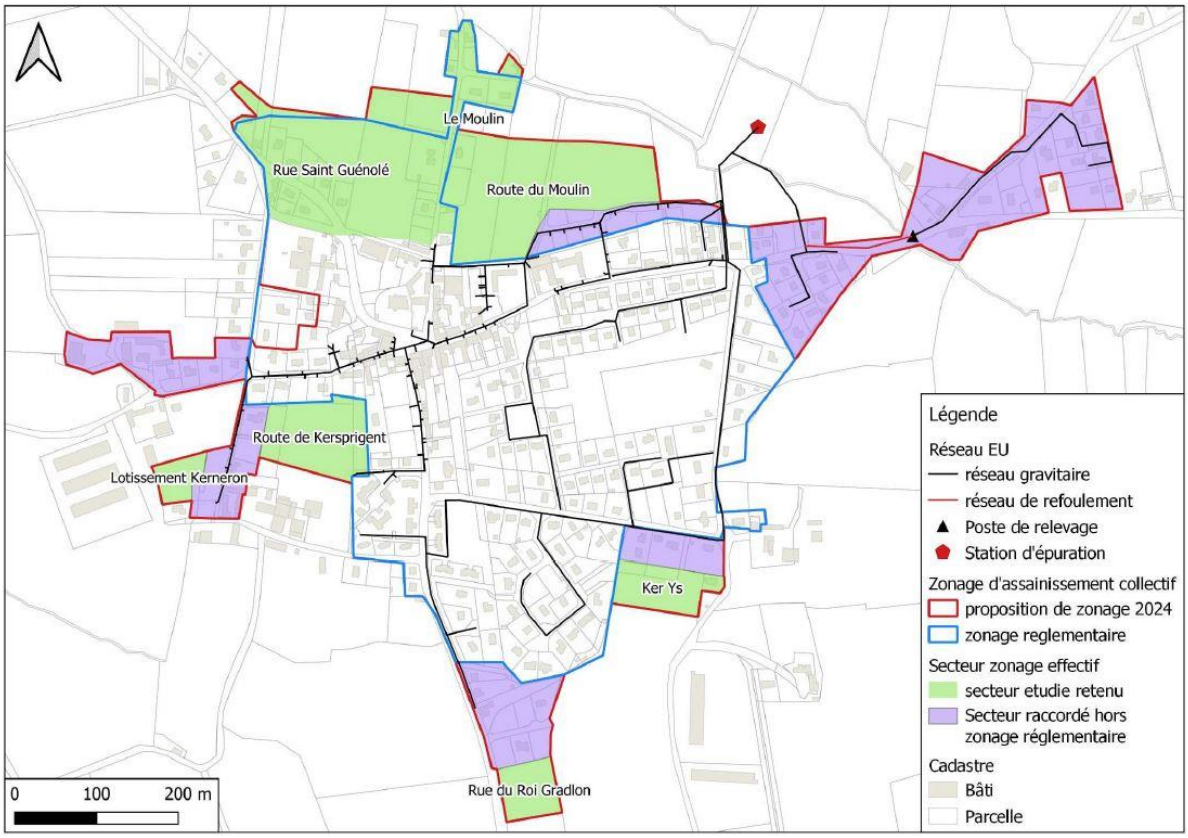
La notice de présentation de la révision allégée est en cours de finalisation et se trouve dans l'attente de l'étude faune-flore. L'approbation de cette procédure est programmée après l'été 2025.

b. Estimations des besoins futurs et dimensionnement de la nouvelle station d'épuration du bourg

Les besoins futurs estimés ont été extraits du zonage d'assainissement révisé dans le cadre de l'étude, début 2024. La carte de la page suivante montre le zonage retenu et les secteurs considérés pour l'estimation des besoins futurs.

Ils intègrent :

- Les zones Les zones d'urbanisations prévues dans le cadre du PLUi et localisées à proximité des réseaux ;
- Les zones intégrées dans le périmètre du zonage d'assainissement en vigueur et non desservies
- Les effluents générés par le phénomène de densification de la population dans le bourg de la commune.



Extrait de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées d'Argol (source : TPAE – mai 2024)

Les effluents supplémentaires pris en compte dans le dimensionnement de la future station d'épuration représentent environ 424 EH.

En conséquence, la charge organique à traiter est évaluée à 940 EH.

Origine des pollutions	Charge organique	
Pollution actuelle	515 EH	
Augmentation de la population liée à la densification dans la zone collectée	25 EH	
Secteurs étudiés à raccorder	Le Moulin et Route du Moulin	148 EH
	Rue Saint Guénolé et Allée des Noisetiers	140 EH
	Route de Kersprigent	45 EH
	Kerneron	9 EH
	Lotissement Kerneron	10 EH
	Rue du Roi Gradlon	20 EH
	Ker Ys	27 EH
	TOTAL	*399 EH*
Charge de pollution finale envoyée sur la station	*939 EH*	
Capacité organique nominale	**940 EH**	

Tableau 21 : charge organique de la future station de traitement des eaux usées

Le projet d'implantation réalisé au cours de l'étude se base sur la construction de la station de type boues activées sur la parcelle ZM 258 tandis que la zone de rejet végétalisée sera réalisée sur la parcelle ZM 281.

Cette implantation n'est pas définitive et sera détaillée lors de la mission de maîtrise d'oeuvre. La mission de maîtrise d'oeuvre pourra favoriser les propositions de stations compactes et ainsi aboutir à une emprise moindre pour la station, ce qui permettra éventuellement de maximiser la surface de la zone de rejet végétalisée.

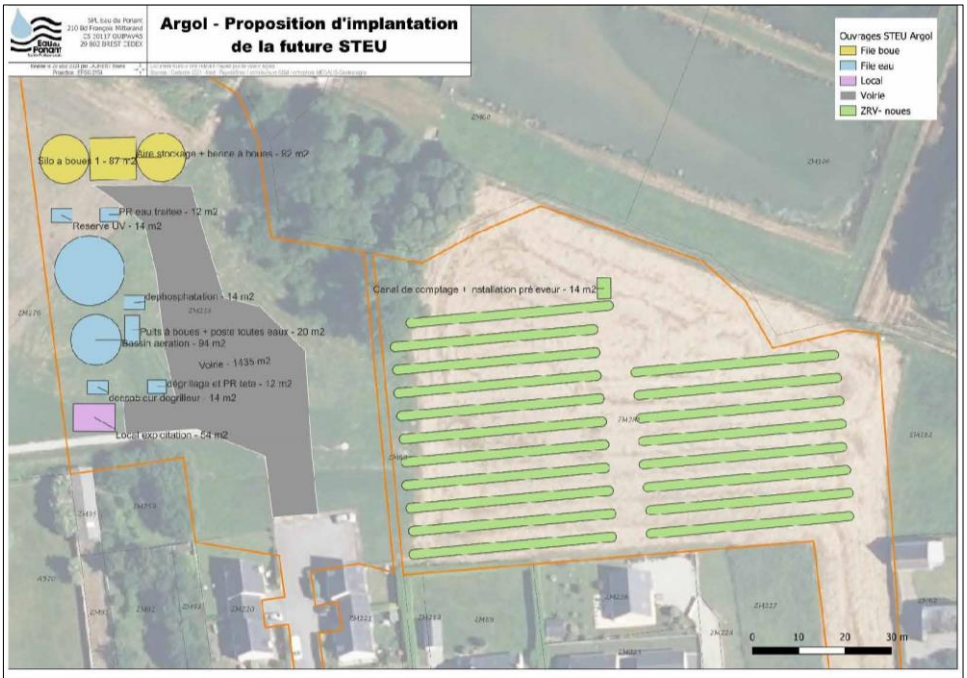


Figure 65 : proposition d'implantation

Pag

Schéma Directeur d'Assainissement de la CCPCAM

Eau du Ponant - phase 1 : état des lieux des données disponibles et pré-diagnostic des systèmes d'assainissement

Le Programme pluriannuel d'investissement (PPI) de la CCPCAM prévoit la mise en service de l'ouvrage en 2027.

- **Les ouvertures à l'urbanisation programmées sur Argol**

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

Caractéristiques :

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

Propositions :

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat activités compatibles pour une superficie de 0,17 hectare
- ➔ Zonage : 2AUH sur une emprise foncière de 0,74 hectare.
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH projetée
- ➔ Ajout d'un élément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Exposé de l'objet de la modification

La zone 2AUH de Kerneron est localisée au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg à proximité immédiate des équipements, services et commerces.

Il s'agit de permettre l'ouverture à l'urbanisation partielle de cette zone 2AUH sans compromettre l'aménagement futur des emprises foncières maintenues en 2AUH. L'emprise foncière concernée par la présente ouverture à l'urbanisation partielle couvre une superficie de 0,17 hectare permettant ainsi de répondre à la demande en foncier constructible à court et moyen terme. **Le projet d'aménagement comportera à minima 3 logements.**

Grille d'évaluation de l'opportunité d'urbanisation

thématique	Critères d'évaluation	Analyse sectorielle et degré d'opportunité	Bilan
Environnement et biodiversité	Occupation du sol	Parcs et jardins sur l'intégralité du site	+
	Proximité vis-à-vis de la trame verte et bleue	Non	
	Mètre linéaire bocager/m² de bosquets présents	70 mètres linéaires bocagers	
	Présence ou proximité d'une zone humide	Non	
	Topographie du site	Pente moyenne de 1%	
Activité agricole	Surface agricole impactée	Hors SAU	+
	Présence d'un bâtiment d'exploitation à proximité (moins de 200 m)	Non	
	Fragmentation d'un îlot de culture	Non	
Capacité des réseaux	Desserte du secteur par le réseau d'eaux usées	Oui, réseau EU gravitaire, route de Kerneron et intégration dans la proposition de zonage d'assainissement 2024	=
	Capacité actuelle de la station d'épuration	Capacité nominale atteinte – Mise en service de la future station en 2027	
	Capacité d'approvisionnement en eau potable	Oui, proximité d'une canalisation d'eau potable (diamètre 110), route de Kerneron	
	Accessibilité et desserte	Aisée, deux accès potentiels	
Qualité urbaine et paysagère	Positionnement de la zone vis-à-vis de l'enveloppe urbaine	Au sein de l'enveloppe urbaine, à environ 200 mètres de l'Eglise	+
	Proximité de la centralité, des équipements et services	Oui	
	Sensibilité paysagère	Faible	
Risques, pollutions et nuisances	Présence de pollutions	non	+
	Présence de risques	Site concerné par le périmètre de protection de captage (rapproché) de Kerneron	
	Présence de nuisances	Non	

Etat initial de l'environnement et dispositions environnementales

➔ **Etat initial de l'environnement**

Le site est enclavé dans l'urbanisation. Il s'étend sur des prairies pâturées par des chevaux. Une haie arborescente est présente au coeur de la zone à urbaniser. Un verger occupe la partie Nord-Ouest.

Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif dans le cadre de la mise en service de la nouvelle station d'épuration du bourg d'Argol en 2027.





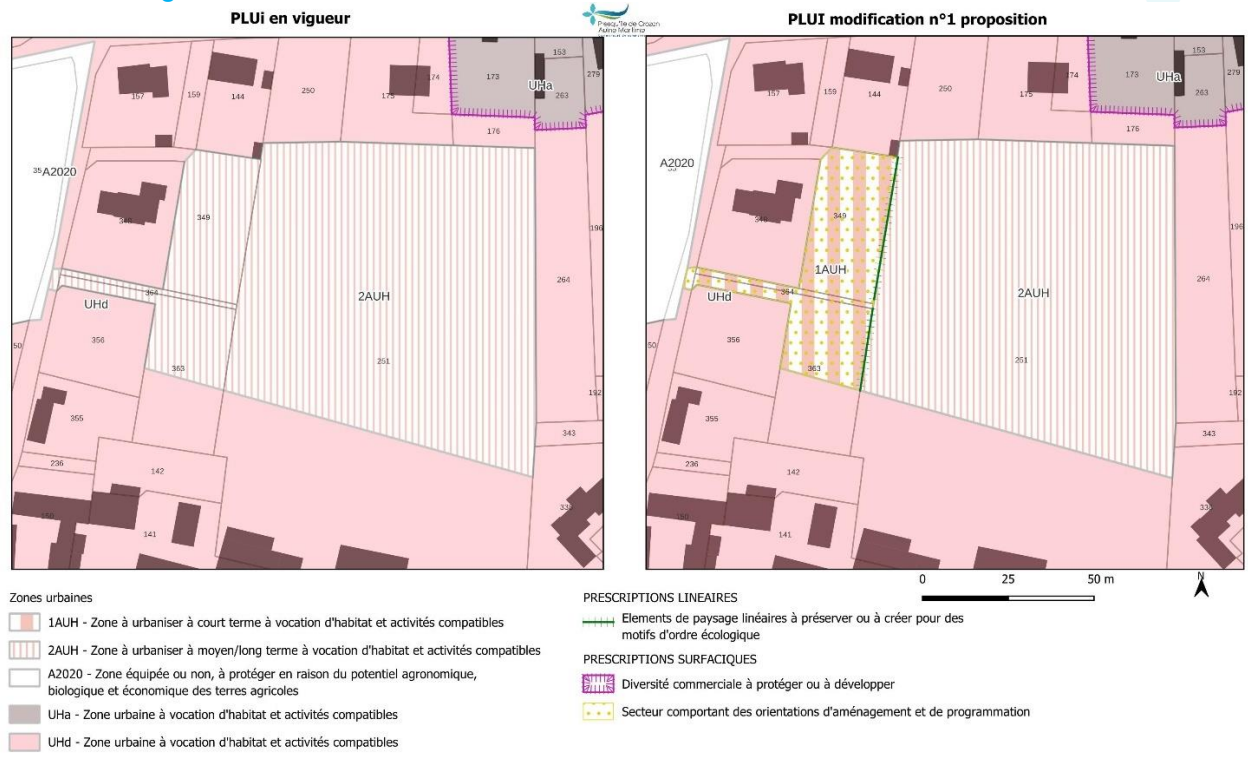
➔ **Dispositions environnementales**

- Conservation de la haie arborescente en limite Est de la zone
- Déraciner et exporter dans un lieu approprié la haie de laurier palme présente sur le site
-

Degré de maturité du projet

Critères d'appréciation	Analyse sectorielle	bilan
Contexte parcellaire	3 parcelles appartenant à 2 propriétaires	=
Maitrise foncière ou acquisition foncière par un opérateur foncier	Non, propriétaires privés	-
Porteur(s) de projet identifié(s)	Oui	+
Programme présenté et partagé par les collectivités (communes et CCPCAM)	Oui	+
Niveau d'avancement des réflexions/études ou autorisations d'urbanisme	Esquisse d'aménagement	=
Degré d'intérêt général du projet au regard des orientations politiques en faveur de la mixité sociale et du logement à l'année	Elevé – Habitat à l'année	+
Bilan du degré de maturité	=	

Evolutions envisagées

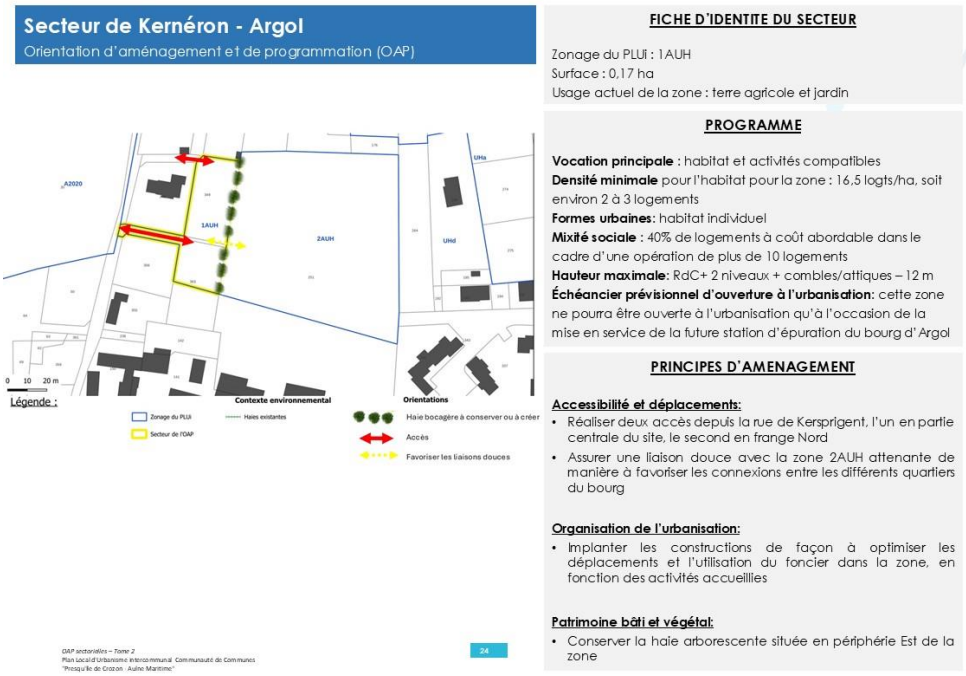


Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP) de Kerneron et échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Conformément aux dispositions de l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.* »

Compte tenu de la mise en service de la station d'épuration de l'agglomération du bourg d'Argol à l'horizon 2027, il est proposé de définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation sur la zone

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone de Kernéron ne pourra s'opérer et la demande d'autorisation d'urbanisme délivrée que lorsque la station d'épuration aura être mise en service, soit en 2027.



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

Caractéristiques :

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

Propositions :

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat activités compatibles
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH
- ➔ Ajout d'éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Exposé de l'objet de la modification

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

Couvrant une superficie de 2,80 hectares de terres agricoles , cette zone est en grande partie maîtrisée par la commune d'Argol. Elle a vocation à permettre l'accueil de nouveaux logements diversifiés (une quarantaine de logements environ) et des équipements d'intérêt collectif (salle multifonction et aire de loisirs) dans le cadre d'un projet d'aménagement global. Il s'agit de promouvoir un nouveau quartier de bourg bien connecté au tissu urbain existant, aux formes urbaines diversifiées et accueillant de la mixité sociale.

Un opérateur public est d'ores et déjà identifié pour assurer la conduite de cette opération.

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

Grille d'évaluation de l'opportunité d'urbanisation

thématique	Critères d'évaluation	Analyse sectorielle et degré d'opportunité	Bilan
Environnement et biodiversité	Occupation du sol	Terre agricole (88%), parcs et jardins (8%) et voie de desserte	=
	Proximité vis-à-vis de la trame verte et bleue	Oui, proximité de la vallée de l'Aber	
	Mètre linéaire bocager/m² de bosquets présents	160 mètres linéaires bocagers	
	Présence ou proximité d'une zone humide	Distance de 75 mètres d'une zone humide	
	Topographie du site	Pente moyenne de 4%	
Activité agricole	Surface agricole impactée	Hors SAU	+
	Présence d'un bâtiment d'exploitation à proximité (moins de 200 m)	Non	
	Fragmentation d'un îlot de culture	Non	
Capacité des réseaux	Desserte du secteur par le réseau d'eaux usées	Oui, réseau EU gravitaire, rues des Pommiers et des Cerisiers, intégration dans la proposition de zonage d'assainissement 2024	=
	Capacité actuelle de la station d'épuration	Capacité nominale atteinte – Mise en service de la future station en 2027	
	Capacité d'approvisionnement en eau potable	Oui, canalisation d'eau potable présente au niveau du lotissement Bourgogne (diamètre 125). Point de vigilance par rapport à la présence d'une canalisation liée au captage d'eau traversant la zone AU d'Est en Ouest.	
	Accessibilité et desserte	Aisée – Désenclavement récent du site	
Qualité urbaine et paysagère	Positionnement de la zone vis-à-vis de l'enveloppe urbaine	En extension de l'enveloppe urbaine, à environ 200 mètres de l'Eglise	+
	Proximité de la centralité, des équipements et services	Oui	

	Sensibilité paysagère	Moyenne à faible – Franche urbaine à traiter	
Risques, pollutions et nuisances	Présence de pollutions	non	+
	Présence de risques	Site concerné par le périmètre de protection de captage (rapproché) de Kerneron	
	Présence de nuisances	Non	

Etat initial de l'environnement et dispositions environnementales

➔ **Etat initial de l'environnement**

Le site est composé de prairies. Des haies arborescentes sont présentes le long de la route du Moulin et de la rue des châtaigniers. La zone à urbaniser est limitrophe d'une zone bocagère de qualité avec notamment des talus arborés remarquables.

Ce secteur sera desservi par l'assainissement collectif dans le cadre de la mise en service de la nouvelle station d'épuration du bourg d'Argol en 2027.





➔ **Dispositions environnementales**

- Conservation et protection des talus arborés le long du chemin central ;
- Conservation et protection de la haie sur talus en bordure de la route du Moulin ;
- Création d'un talus en périphérie de la zone à urbaniser à l'interface avec l'espace bocager de manière à assurer une transition paysagère et une limite d'urbanisation claire (lisière urbaine).

Degré de maturité du projet

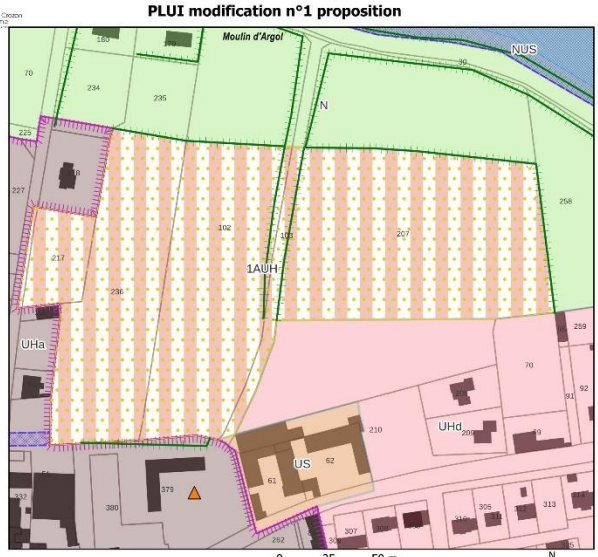
Critères d'appréciation	Analyse sectorielle	bilan
Contexte parcellaire	6 parcelles appartenant à 3 propriétaires	=
Maitrise foncière ou acquisition foncière par un opérateur foncier	La commune d'Argol maitrise près de 70% du foncier de la zone 2AUH	+
Porteur(s) de projet identifié(s)	Oui, Brest Métropole Aménagement (BMA)	+
Programme présenté et partagé par les collectivités (communes et CCPCAM)	Oui	+
Niveau d'avancement des réflexions/études ou autorisations d'urbanisme	Esquisse d'aménagement réalisée en 2023	+
Degré d'intérêt général du projet au regard des orientations politiques en faveur de la mixité sociale et du logement à l'année	Elevé	+
Bilan du degré de maturité	+	

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

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

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Emplacement réservé
- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

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

Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP) : route du Moulin

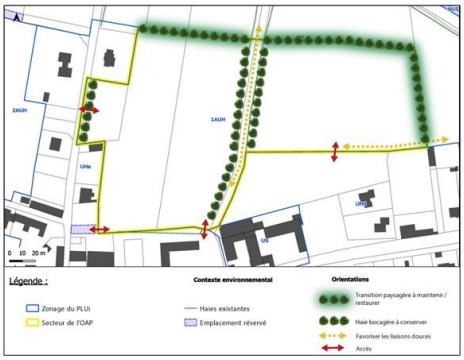
Conformément aux dispositions de l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, « *les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.* »

Compte tenu de la mise en service de la station d'épuration de l'agglomération du bourg d'Argol à l'horizon 2027, il est proposé de définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation sur la zone

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation de la zone de la route du Moulin ne pourra s'opérer et la demande d'autorisation d'urbanisme délivrée que lorsque la station d'épuration aura être mise en service, soit en 2027.

Secteur de la route du Moulin - Argol

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 2,80 ha
Usage actuel de la zone : terre agricole

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles – Réserve foncière pour l'implantation d'un équipement d'intérêt collectif de type salle polyvalente
Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 16,5 logts/ha
Formes urbaines: habitat individuel, intermédiaire et collectif
Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements
Hauteur maximale: RdC+2 niveaux + combles/attiques – 12 m
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation: cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à l'occasion de la mise en service de la future station d'épuration du bourg d'Argol

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réaliser un accès dans le prolongement de la voie desservant la maison de santé
- Réaliser un accès à partir de la route du Moulin
- Assurer la desserte interne de la zone via un bouclage des voiries en éviter les accès en impasse.
- Réaliser des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements,
- Programmer une urbanisation continue et progressive du site, depuis le bourg vers la périphérie.

Patrimoine bâti et végétal:

- Réaliser / Restaurer une lisière paysagère d'essences locales le long de la limite Nord de manière à assurer une transition vis-à-vis de l'espace naturel de la vallée de l'Aber
- S'inscrire en cohérence avec l'environnement bâti et paysager du site.
- Préserver les haies et talus le long du cheminement doux central et en bordure de la route du Moulin

iv. Commune de Camaret-sur-Mer

• Le contexte communal et les enjeux identifiés en matière d'habitat

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 2015 et 2021 par une baisse importante de sa population de l'ordre de 0,9% par an, soit une perte de 136 habitants durant cette période.

Cette baisse démographique se double d'un vieillissement significatif de la population communale. En effet, près de 52% de la population communale a plus de 60 ans contre 46% à l'échelle de l'intercommunalité.

La production de logements neufs sur la commune connait un rythme inférieur à l'objectif retenu dans le Programme d'orientations et d'actions (POA) avec une production moyenne annuelle de 12 logements sur la période 2020-2022.

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

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

Cette démarche s'inscrit également en complémentarité des projets d'habitat déjà engagés en renouvellement urbain par la collectivité : opération d'habitat à proximité du cimetière et reconversion du site de l'ancienne gare.

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

Le référentiel foncier établi à l'échelle de l'agglomération du bourg de Camaret-sur-Mer dans le cadre de l'élaboration du PLUiH fait état d'un potentiel d'environ 9 hectares. Il s'agit pour la plupart d'entités foncières de faible dimension marquées par un morcellement élevé. Depuis la réalisation de ce référentiel foncier, de nombreux terrains ont été bâtis réduisant ainsi les capacités de densification et de division au sein de l'enveloppe urbaine existante à environ 7,50 ha.

En dernier lieu, il est à noter que la commune de Camaret-sur-Mer s'est engagée en 2021 dans une étude stratégique d'aménagement de sa centralité visant à définir un plan d'actions global (dimension résidentielles, économiques, mobilités, espaces publics et équipements d'intérêt collectif) en capacité de redynamiser l'agglomération du bourg. Les ouvertures à l'urbanisation proposées s'inscrivent en cohérence et en complémentarité avec les orientations définies par cette étude stratégique d'aménagement.

• La situation de l'assainissement des eaux usées de Camaret-sur-Mer et les perspectives à venir

a. Rappels du contexte en matière d'assainissement lors de l'approbation du PLUiH

En préambule, il est nécessaire de rappeler que compte tenu des difficultés constatées en matière d'assainissement des eaux usées lors de l'élaboration du PLUiH, l'agglomération du bourg de Camaret-

sur-Mer ne comporte aucune zone 1AUH (zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'habitat et activités compatibles).

L'arrêté préfectoral n°29-2021-02-09-017 du 9 février 2021 a abrogé l'arrêté préfectoral du 22 juin 2018 mettant en demeure la commune d'engager les études et travaux nécessaires à la régularisation technique et administrative de son système d'assainissement.

La commune de Camaret-sur-Mer a en effet approuvé en décembre 2020 un plan pluriannuel d'investissement en matière d'assainissement permettant ainsi la levée de l'arrêté préfectoral de mise en demeure.

b. La station d'épuration existante et les investissements à venir

La commune de Camaret-sur-Mer est dotée d'un service public d'assainissement collectif desservant l'agglomération du bourg. La station d'épuration mise en service en 2011 assure le traitement des eaux usées sur l'agglomération du bourg de Camaret-sur-Mer. Sa capacité actuelle est de 7 000 EH.

Selon les données issues de l'unité Police de l'Eau portant sur la conformité du système d'assainissement au titre de l'année 2023 de l'agglomération de Camaret-sur-Mer, il est constaté une charge brute de pollution organique moyenne correspondant à 70% de la capacité du système de traitement.

L'arrêté préfectoral du 20 décembre 2023 fixant les prescriptions particulières relatives à l'exploitation du système d'assainissement de la commune de Camaret-sur-Mer prévoit dans son article 1 un accroissement du système de traitement des eaux usées à hauteur de 7 500 habitants (contre 7 000 EH actuellement).

Le projet de restructuration et d'extension de la station d'épuration de Camaret-sur-Mer a fait l'objet d'un permis de construire délivré le 28 novembre 2024.

L'estimation des besoins futurs en matière d'habitat à court, moyen et long terme comprenant les parcelles non bâties en zone UH, les parcelles densifiables ainsi que les potentiels fonciers présents au sein des zones 2AUH s'élèvent à environ 600 logements supplémentaires sur l'agglomération de Camaret-sur-Mer, soit environ 1 380 EH supplémentaires.

Aussi, compte tenu de l'accroissement de la capacité de la station d'épuration et au regard de l'évaluation des besoins en termes de raccordements pour l'habitat, la mobilisation future en pointe est estimée à 83% de charge organique à très long terme.

En conséquence, les ouvertures à l'urbanisation programmées sur la commune de Camaret-sur-Mer sont compatibles avec la capacité du réseau d'assainissement des eaux usées.

• Les investigations complémentaires relatives aux zones humides sur la commune de Camaret-sur-Mer

a. Les recommandations de la MRAe sur le projet de modification soumis à enquête publique

A l'issue de la phase de consultation de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) sur l'évaluation environnementale du projet de modification du PLUiH, l'autorité environnementale a souligné que certains secteurs ouverts à l'urbanisation (rue de l'Iroise, Garroé…) figurant dans la mouture soumise à enquête publique sur la commune de Camaret-sur-Mer présentaient des plantes indicatrices de zones humides.

Elle soulignait que ces secteurs auraient dû faire l'objet d'investigations complémentaires et être exclues des secteurs ouverts à l'urbanisation.

b. Les secteurs analysés et la méthodologie utilisée

Afin de répondre aux mieux aux recommandations formulées par l'autorité environnementale, la CCPCAM a donc sollicité l'Etablissement public de gestion et d'aménagement de la Baie de Douarnenez (EPAB) en février 2024 afin de compléter l'inventaire des zones humides sur les zones à urbaniser retenues lors de cette consultation.

Plusieurs secteurs à urbaniser de la commune de Camaret-sur-Mer ont ainsi fait l'objet d'investigations complémentaires : rue de l'Iroise, rue Pierre Mérrien, secteur de Garroé et extension de la ZAE de Kéraudren.

Les zones humides ont été identifiées selon des critères botaniques et pédologiques au travers d'investigations de terrain.

Des sondages à la tarière ont été effectués afin de rechercher les traces d'hydromorphie et ainsi définir les sols caractéristiques des zones humides.

Les zones humides avérées après expertise de terrain ont fait l'objet d'un classement en zone naturelle (N) assorti d'une prescription règlementaire en tant qu' « élément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique ».

L'actualisation et la régularisation de l'inventaire des zones humides ne figurant pas dans les objets de la modification n°1 du PLUiH, la CCPCAM indique que cette problématique sera traitée dans le cadre de la révision du PLUiH à venir.

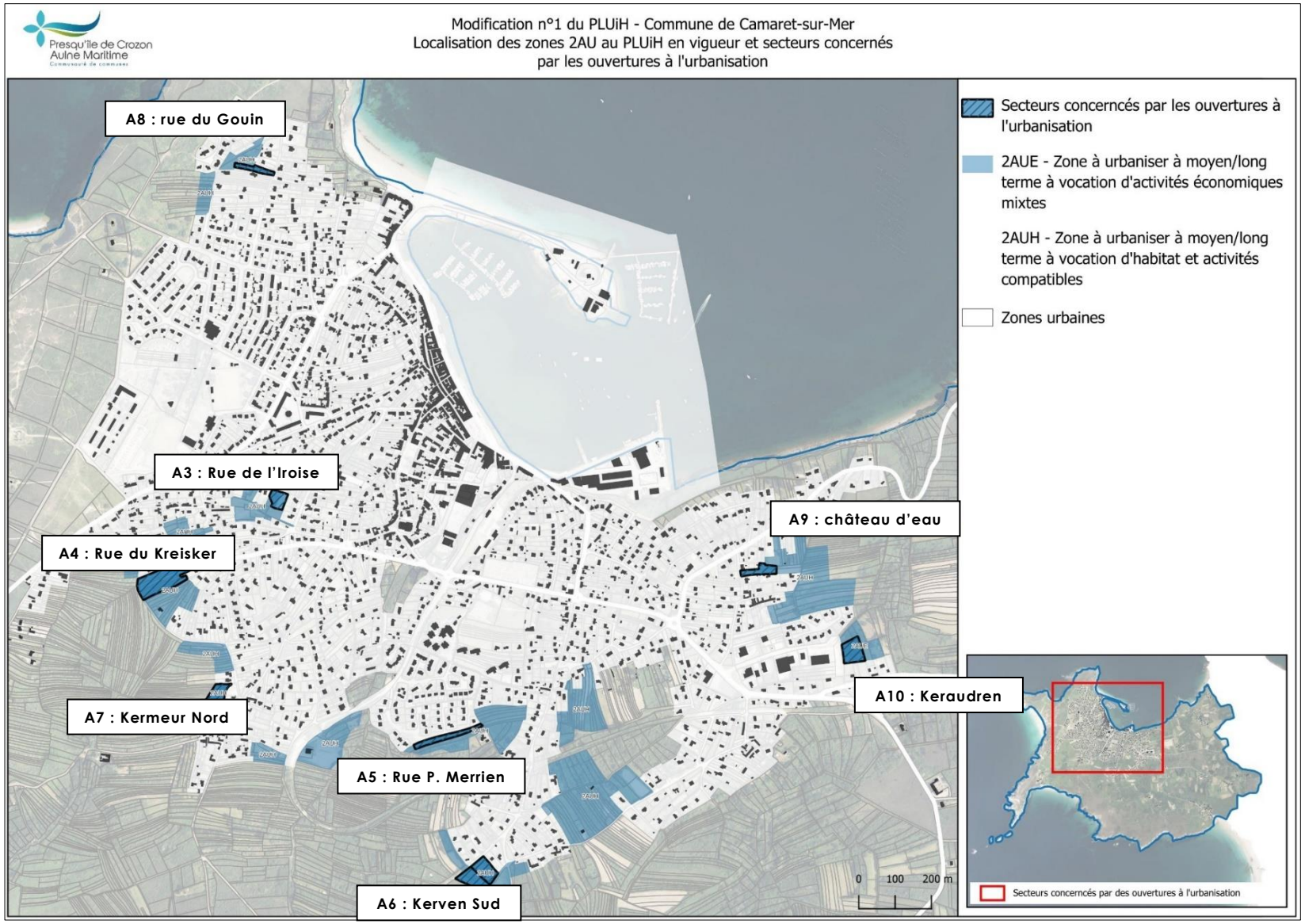
Ces compléments ont amené la CCPCAM à revoir sa position quant à l'opportunité d'ouvrir à l'urbanisation certaines zones.

Aussi, la zone de Garroé, du fait de la présence en partie centrale d'une zone humide a été maintenue en zone 2AUH.

De la même manière, les délimitations des zones à urbaniser de la rue de l'Iroise, de la rue Pierre Merrien et de Kéraudren ont été sensiblement remaniées afin de tenir compte des zones humides.

Ces remaniements sont ainsi explicitées dans les fiches descriptives correspondantes ci-après.

- **Les ouvertures à l'urbanisation programmées sur Camaret-sur-Mer**



A3 - Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de la rue de l'Iroise et remaniement des contours de la future zone 1AUH

Caractéristiques :

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

Propositions :

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles – Emprise nouvelle de 0,20 hectare
- ➔ Insertion de l'intégralité des parcelles AE 1213 et AE 925 classées en UHc au sein de la future zone 1AUH
- ➔ Insertion d'une partie de la parcelles AE 543 classée en UHc au sein de la future zone 1AUH
- ➔ Insertion de la partie restante des emprises foncières au sein d'une zone Naturelle (N)
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH nouvellement délimitée
- ➔ Ajout d'une prescription règlementaire surfacique « Elément de paysage à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » sur les espaces présentant les caractéristiques des zones humides .
- ➔ Ajout de prescriptions règlementaires linéaires « Elément de paysage à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » sur les haies et en frange de la zone 1AUH

Exposé de l'objet de la modification

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

Cette zone est limitée :

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

Bien qu'insérée dans un tissu urbain déjà constitué, cette zone présente une sensibilité environnementale forte de par la présence de zones humides.

Le parti d'aménagement retenu consiste à préserver les zones humides ainsi que les espaces périphériques à dominante naturelle de toute artificialisation en les classant en zone N.

Sur la base des investigations de terrains, seules une emprise foncière occupée par des jardins a été retenue en vue d'accueillir une petite opération à vocation d'habitat et ce sur la frange Nord-Est de la zone.

Grille d'évaluation de l'opportunité d'urbanisation

thématique	Critères d'évaluation	Analyse sectorielle et degré d'opportunité	Bilan
Environnement et biodiversité	Occupation du sol	Espace naturel (40%), terre agricole (30%) et jardins (30%)	-
	Proximité vis-à-vis de la trame verte et bleue	Non	
	Mètre linéaire bocager/m² de bosquets présents	80 mètres linéaires bocagers et 443 m² de bosquets	
	Présence ou proximité d'une zone humide	Oui, présence d'une zone humide sur environ 30% de la surface de la zone 2AUH existante	
	Topographie du site	Pente moyenne de 9%	
Activité agricole	Surface agricole impactée	Hors SAU	+
	Présence d'un bâtiment d'exploitation à proximité (moins de 200 m)	Non	

	Fragmentation d'un îlot de culture	Non	
Capacité des réseaux	Desserte du secteur par le réseau d'eaux usées	Oui	+
	Capacité actuelle de la station d'épuration	Oui	
	Capacité d'approvisionnement en eau potable	Oui, présence d'une canalisation d'eau potable au niveau de l'impasse des Bruyères	
	Accessibilité et desserte	Secteur enclavé, accessibilité limitée	
Qualité urbaine et paysagère	Positionnement de la zone vis-à-vis de l'enveloppe urbaine	Au sein de l'enveloppe urbaine	+
	Proximité de la centralité, des équipements et services	Oui, distance d'environ 500 mètres du cœur de bourg	
	Sensibilité paysagère	Moyenne à forte, compte tenu de la topographie du site et l'occupation à dominante naturelle – Secteur situé dans le périmètre délimité des abords (PDA)	
Risques, pollutions et nuisances	Présence de pollutions	Non	=
	Présence de risques	Inondation, ruissellement	
	Présence de nuisances	Non	

Etat initial de l'environnement et dispositions environnementales :

➔ **Etat initial de l'environnement :**

Le site s'inscrit dans un contexte urbanisé. Toutefois, on note en partie centrale un bosquet de saules et des ourlets herbacés composés de plantes indicatrices de zones humides. Un fossé avec des écoulements d'eau est d'ailleurs présent entre les parcelles 551 et 552. Un ancien chemin cadastré traverse la zone à urbaniser.

Cette zone est incluse dans le zonage d'assainissement collectif des eaux usées.

Cette zone est marquée par la présence de zones humides et d'espaces périphériques à dominante naturelle.





➔ **Dispositions environnementales**

Compte tenu de la sensibilité environnementale du secteur notamment la présence de zones humides et d'un espace naturel en partie centrale et au regard des décrochés topographiques, il conviendra de :

- Limiter au maximum l'urbanisation de la zone ;
- De préserver les zones humides et les espaces périphériques à dominante naturelle ;
- Préserver les haies et talus existants ;
- De créer un talus à l'interface entre la zone humide et la future urbanisation.



Degré de maturité du projet

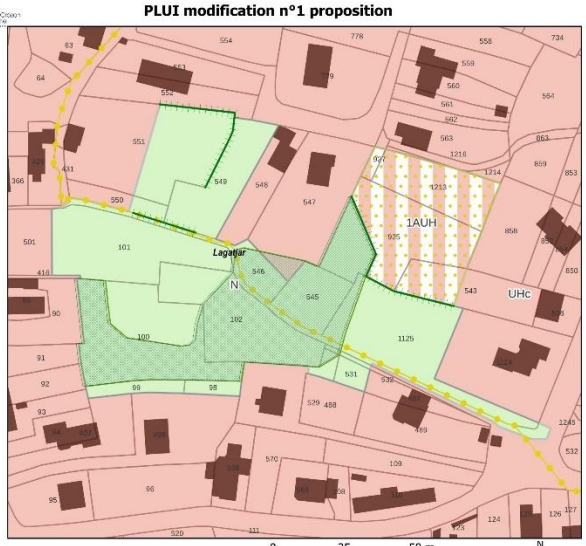
Critères d'appréciation	Analyse sectorielle	bilan
Contexte parcellaire	Parcellaire fragmenté avec près de 10 propriétaires	-
Maitrise foncière ou acquisition foncière par un opérateur foncier	Pas de maitrise foncière publique – Pas d'acquisition envisagée	-
Porteur(s) de projet identifié(s)	Oui, sur le parcellaire ouvert à l'urbanisation	+
Programme présenté et partagé par les collectivités (communes et CCPCAM)	Oui	+
Niveau d'avancement des réflexions/études ou autorisations d'urbanisme	Schéma d'aménagement	+
Degré d'intérêt général du projet au regard des orientations politiques en faveur de la mixité sociale et du logement à l'année	moyen	=
Bilan du degré de maturité	+	

Evolution envisagée

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

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

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

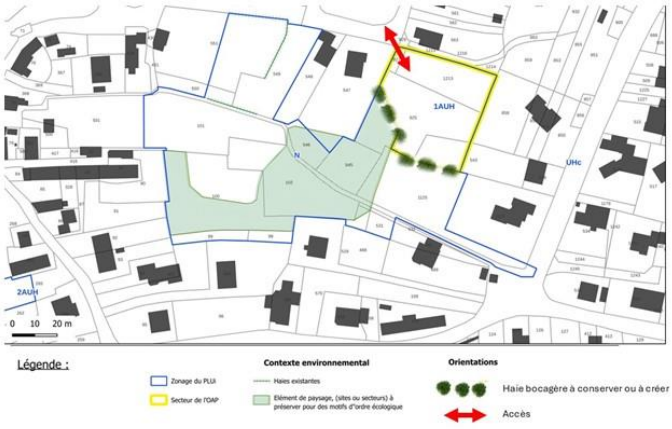
PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- OAP Patrimoniales, architecturales et écologiques
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
- Elément de paysage, (sites ou secteurs) à préserver ou à créer pour des motifs d''ordre écologique

Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP) : secteur de la rue de l'Iroise

Secteur de la rue de l'Iroise – Camaret-sur-Mer

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 0,20 ha
Usage actuel de la zone : jardin et friches

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles – Préservation de la partie centrale en tant qu'espace naturel
Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 16,5 logts/ha
Formes urbaines: habitat individuel, intermédiaire et collectif
Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements
Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réaliser un accès principal à partir de la rue des Bruyères

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ...

Patrimoine bâti et végétal:

- Créer un talus en périphérie Sud et Ouest du site de manière à assurer une transition avec la zone humide attenante

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

Caractéristiques :

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

Propositions :

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles – 0,90 hectare
- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles sur l'emprise foncière restante
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH
- ➔ Ajout d'une prescription règlementaire linéaire « Elément de paysage à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ».

Exposé de l'objet de la modification

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

Cette zone est limitée :

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

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

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

Grille d'évaluation de l'opportunité d'urbanisation

thématique	Critères d'évaluation	Analyse sectorielle et degré d'opportunité	Bilan
Environnement et biodiversité	Occupation du sol	Terres agricoles (95%) et jardin (5%)	+
	Proximité vis-à-vis de la trame verte et bleue	Non	
	Mètre linéaire bocager/m² de bosquets présents	Non	
	Présence ou proximité d'une zone humide	Non	
	Topographie du site	Pente moyenne de 3%	
Activité agricole	Surface agricole impactée	Hors SAU	+
	Présence d'un bâtiment d'exploitation à proximité (moins de 200 m)	Non	
	Fragmentation d'un îlot de culture	Non	
Capacité des réseaux	Desserte du secteur par le réseau d'eaux usées	Oui	+
	Capacité actuelle de la station d'épuration	Oui	
	Capacité d'approvisionnement en eau potable	Oui, canalisations d'eau potable présentes, rue André Antoine (diamètre 110) et rue du Kreisker (diamètre 90).	
	Accessibilité et desserte	Aisée – Deux accès potentiels : rues André Antoine et Kreisker	

Qualité urbaine et paysagère	Positionnement de la zone vis-à-vis de l'enveloppe urbaine	Extension urbaine contenue	-
	Proximité de la centralité, des équipements et services	Moyenne – Distance de 800 mètres du cœur de bourg	
	Sensibilité paysagère	Moyenne, co-visibilité avec le rivage – secteur hors du périmètre délimité des Abords (PDA)	
Risques, pollutions et nuisances	Présence de pollutions	Non	+
	Présence de risques	Non	
	Présence de nuisances	non	

Etat initial de l'environnement et dispositions environnementales

➔ Etat initial de l'environnement

Positionné sur un point haut dominant l'anse de Camaret, le site se compose d'une prairie de fauche et de fourrés à prunellier.

Cette zone est incluse dans le zonage d'assainissement collectif des eaux usées.





➔ Dispositions environnementales

- Créer une haie en périphérie Sud de la future zone 1AUH de manière à assurer une transition avec l'espace rural.
- Favoriser un aspect homogène des clôtures en bordure de la rue André Antoine.
-

Degré de maturité du projet

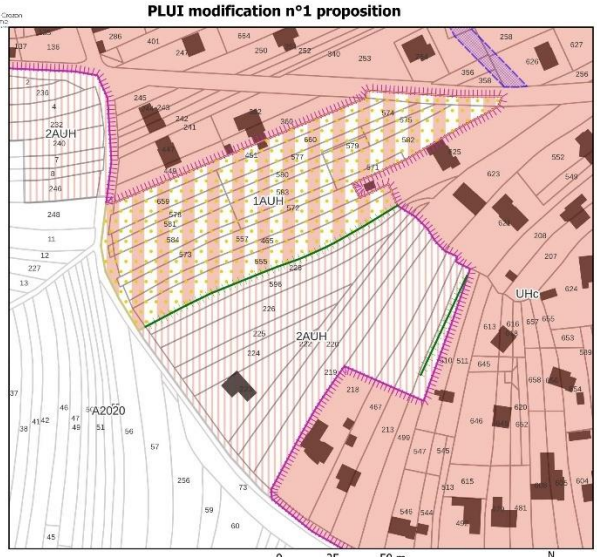
Critères d'appréciation	Analyse sectorielle	bilan
Contexte parcellaire	Parcellaire relativement fragmenté avec cinq propriétaires identifiés	-
Maitrise foncière ou acquisition foncière par un opérateur foncier	Pas de maitrise publique – pas d'acquisition envisagée	-
Porteur(s) de projet identifié(s)	Oui, promoteur privé	+
Programme présenté et partagé par les collectivités (communes et CCPCAM)	Oui	+
Niveau d'avancement des réflexions/études ou autorisations d'urbanisme	Esquisse d'aménagement	+
Degré d'intérêt général du projet au regard des orientations politiques en faveur de la mixité sociale et du logement à l'année	Elevé compte tenu de la servitude de mixité sociale applicable à cette zone	+
Bilan du degré de maturité	+	

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

- 1AUH - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- 2AUH - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Emplacement réservé
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP) : secteur de la rue du Kreisker

Secteur de la rue du Kreisker – Camaret-sur-Mer

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 0,90 ha
Usage actuel de la zone : terre agricole

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles
Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 16,5 logts/ha, soit environ 15 logements
Formes urbaines: habitat individuel et intermédiaire
Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements
Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réaliser un accès principal à partir de la rue André Antoine
- Réaliser un accès secondaire à partir de la rue du Kreisker
- Assurer une voirie traversante d'orientation Est-Ouest reliant les deux accès
- Prévoir une amorce de voirie vers le Sud pour anticiper l'extension future de la zone 2AUH

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ...
- Implanter les constructions de façon à ménager des vues sur l'anse de Camaret-sur-Mer depuis l'espace public

Patrimoine bâti et végétal:

- Réaliser / Restaurer une lisière paysagère d'essences locales le long de la limite Sud de manière à assurer une transition vis-à-vis de l'espace agricole
- Favoriser un aspect homogène des clôtures en bordure de la rue André Antoine

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

Caractéristiques :

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

Propositions :

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles – 0,25 hectare
- ➔ Zonage : 2AUH sur les emprises restantes
- ➔ Zonage : N sur les emprises foncières affectées par la zone humide et les espaces périphériques à dominante naturelle
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH
- ➔ Ajout d'une prescription règlementaire surfacique « Elément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sur les espaces présentant les caractéristiques des zones humides ».
- ➔ Ajout de prescriptions règlementaires linéaires « Elément de paysage à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » en frange de la zone 1AUH.

Exposé de l'objet de la modification

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

Cette zone est limitée :

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

L'ouverture à l'urbanisation partielle de cette zone 2AUH sur une emprise de 0,25 hectare vise à permettre la réalisation d'une opération d'habitat public à destination des jeunes ménages et des primo-accédants. Les emprises foncières présentant une sensibilité environnementale avérée de par la présence d'une zone humide sont incluses au sein de la zone naturelle voisine de manière à préserver la fonctionnalité de celle-ci et limiter l'artificialisation des sols.

Grille d'évaluation de l'opportunité d'urbanisation

thématique	Critères d'évaluation	Analyse sectorielle et degré d'opportunité	Bilan
Environnement et biodiversité	Occupation du sol	Espace boisée sur la totalité du site	-
	Proximité vis-à-vis de la trame verte et bleue	oui	
	Mètre linéaire bocager/m² de bosquets présents	2 000 m² de bosquets et fourrés	
	Présence ou proximité d'une zone humide	Proximité d'une zone humide et d'un cours d'eau	
	Topographie du site	Pente moyenne de 4%	
Activité agricole	Surface agricole impactée	Non	+
	Présence d'un bâtiment d'exploitation à proximité (moins de 200 m)	Non	
	Fragmentation d'un îlot de culture	Non	
	Desserte du secteur par le réseau d'eaux usées	Oui	

Capacité des réseaux	Capacité actuelle de la station d'épuration	Oui	+
	Capacité d'approvisionnement en eau potable	Oui, présence d'une canalisation d'eau potable (diamètre 110), rue Pierre Merrien	
	Accessibilité et desserte	Aisée – Desserte à partir de la rue Pierre Merrien	
Qualité urbaine et paysagère	Positionnement de la zone vis-à-vis de l'enveloppe urbaine	Extension urbaine	-
	Proximité de la centralité, des équipements et services	Moyenne – Distance de 800 mètres du cœur de bourg	
	Sensibilité paysagère	Faible à moyenne – Lisière urbaine – hors périmètre délimité des abords (PDA)	
Risques, pollutions et nuisances	Présence de pollutions	Non	+
	Présence de risques	Ruissellement, impacts potentiels sur la zone humide attenante	
	Présence de nuisances	Non	

Etat initial de l'environnement et dispositions environnementales

➔ **Etat initial de l'environnement**

Bordant une zone humide, le site est occupé par des fourrés : fourrés à prunellier, ronciers.

Cette zone est incluse dans le zonage d'assainissement collectif des eaux usées.





➔ **Dispositions environnementales**

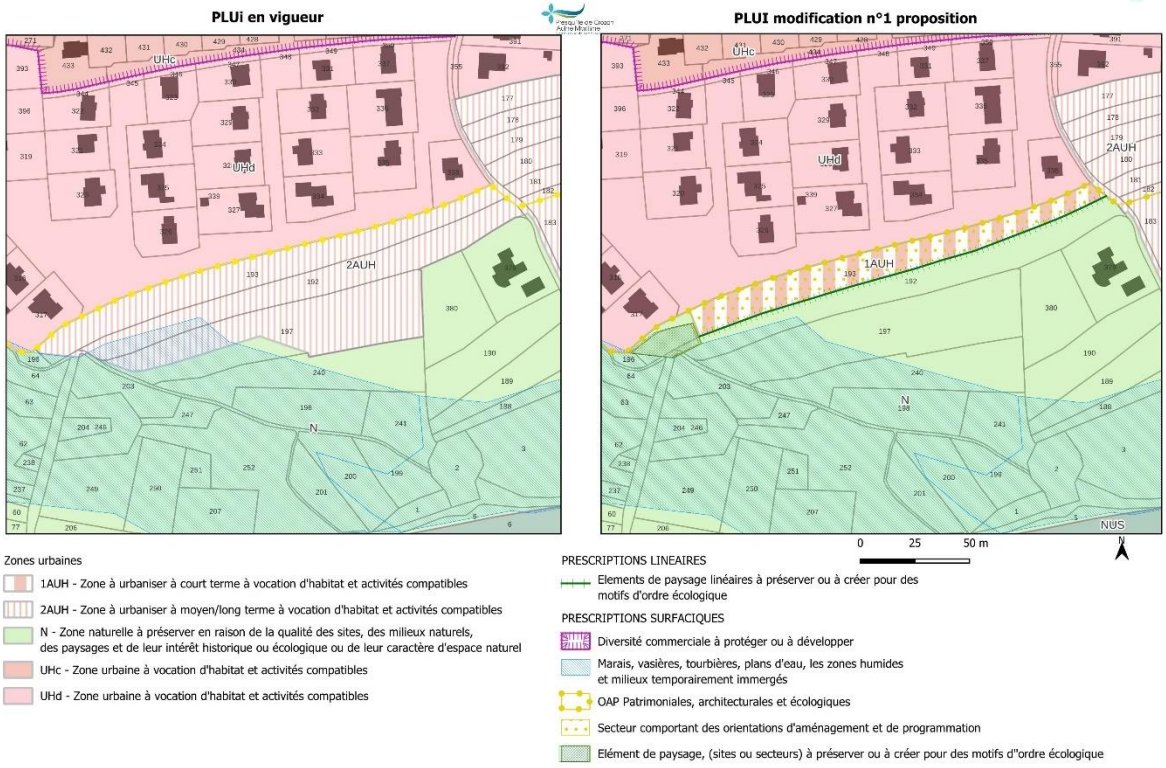
- Réduction de l'emprise foncière constructible afin de tenir compte de la sensibilité environnementale du secteur ;
- Afin d'éviter tout impact sur les milieux naturels en périphérie de la zone à urbaniser, un talus sera créé en bordure des zones humides et de la zone naturelle.



Degré de maturité du projet

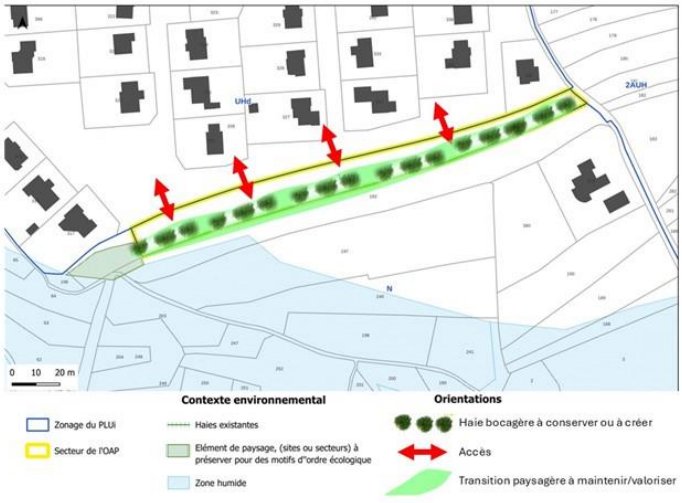
Critères d'appréciation	Analyse sectorielle	bilan
Contexte parcellaire	Deux parcelles appartenant à deux propriétaires	-
Maitrise foncière ou acquisition foncière par un opérateur foncier	Acquisition en cours par la commune de Camaret-sur-Mer	+
Porteur(s) de projet identifié(s)	Oui, opération communale	+
Programme présenté et partagé par les collectivités (communes et CCPCAM)	Oui	+
Niveau d'avancement des réflexions/études ou autorisations d'urbanisme	Esquisse d'aménagement	+
Degré d'intérêt général du projet au regard des orientations politiques en faveur de la mixité sociale et du logement à l'année	Elevé compte tenu de la maitrise foncière publique	+
Bilan du degré de maturité	+	

Evolutions envisagées



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP) : secteur de la rue Pierre Merrien

Secteur de la rue Pierre Merrien – Camaret-sur-Mer
Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 0,25 ha
Usage actuel de la zone : espace boisé

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles
Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 16,5 logts/ha, soit environ 8 logements
Formes urbaines: habitat individuel et intermédiaire
Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements
Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:
- S'appuyer sur la rue Pierre Merrien afin d'assurer la desserte individuelle des futurs logements

Organisation de l'urbanisation:
- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ...
- Implanter les constructions de façon à assurer une continuité urbaine cohérente le long de la rue Pierre Merrien

Patrimoine bâti et végétal:
- Réaliser / Restaurer une lisière paysagère d'essences locales le long de la limite Sud de manière à assurer une transition vis-à-vis de l'espace naturel et la zone humide

OAP sectorielles – Tome 2
Plan Local d'Urbanisme intercommunal Communauté de Communes "Presqu'île de Crozon - Aulne Maritime"
28

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

Caractéristiques :

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

Propositions :

- ➔ Zonage : 1AUHd1 – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat dont résidences démontables – 0,28 hectare
- ➔ Zonage : 1AUHd2 : zone à urbaniser à court terme de type résidences démontables – 0,29 hectare
- ➔ Zonage : 2AUH sur les emprises foncières restantes
- ➔ OAP : définition de deux OAP sectorielles sur les zones 1AUHd1 et 1AUHd2
- ➔ Ajout de prescriptions règlementaires linéaires « Elément de paysage à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ».

Exposé de l'objet de la modification

➔ **Le contexte géographique :**

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

Cette zone est limitée :

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

Les réflexions engagées par la commune de Camaret-sur-Mer consistent à promouvoir un projet d'habitat innovant et réversible associant de l'habitat individuel et des résidences démontables sur les parcelles AK 228, AK 229 et AK 230.

Ce site localisé en périphérie de l'agglomération du bourg de Camaret-sur-Mer présente des conditions d'implantation favorables en vue d'accueillir un projet public.

➔ **Le cadre règlementaire relatif aux résidences démontables, le règlement écrit du PLUiH en vigueur et les propositions :**

Le décret du 27 avril 2015 portant diverses mesures d'application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) prévoit la prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat relatifs aux résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Ce décret consacre une définition juridique des « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (yourtes, tipis, tiny-house…) et précise les formalités nécessaires pour leur installation sur des terrains aménagés pour les recevoir.

Les dispositions de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme précisent que : « *sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois dans l'année. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.* »

Le règlement écrit en vigueur des zones UH et 1AUH ne permet pas l'implantation de résidences démontables (Tiny-house, yourte, roulotte…).

Aussi, afin de permettre l'implantation de modes d'habitat alternatifs, il est proposé de créer deux zonages spécifiques avec des règles adaptées, selon les caractéristiques des projets :

- 1AUHd1 : zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat dont les résidences démontables
- 1AUHd2 : zone à urbaniser à court terme de type résidences démontables

➔ **Le projet d'implantation d'une opération d'habitat comprenant des résidences démontables**

Depuis plusieurs années, de plus en plus d'habitants souhaitent adopter un nouveau mode de vie en s'installant dans des constructions légères, mobiles et démontables. Ces constructions peuvent prendre plusieurs formes : tiny-house, yourtes…

Ce nouveau mode de vie est perçu comme une réponse aux enjeux écologiques et sociaux permettant de répondre à la fois :

- A une nécessité financière de par l'augmentation des prix du marché immobilier sur la CCPCAM ;
- A une nécessité sociale de par la forte demande en logement à l'année sur la commune de Camaret-sur-Mer ;
- A une nécessité écologique par une empreinte carbone réduite et une préservation du sol par le caractère réversible de ces installations ;
- A la lutte contre l'artificialisation des sols dans une logique de trajectoire ZAN (Zéro artificialisation nette) à l'horizon 2050.

La commune de Camaret-sur-Mer souhaite porter un projet d'habitat innovant et réversible pour du logement à l'année et ce dans une perspective de limitation de l'artificialisation des sols.

Les parcelles sur lesquelles l'opération doit voir le jour sont en cours d'acquisition par la collectivité.

Grille d'évaluation de l'opportunité d'urbanisation

thématique	Critères d'évaluation	Analyse sectorielle et degré d'opportunité	Bilan
Environnement et biodiversité	Occupation du sol	Caravanage (72%) et espace naturel (28%)	**+**
	Proximité vis-à-vis de la trame verte et bleue	Non	
	Mètre linéaire bocager/m² de bosquets présents	200 mètres linéaires bocagers	
	Présence ou proximité d'une zone humide	non	
	Topographie du site	Pente moyenne de 2%	
Activité agricole	Surface agricole impactée	Non	**+**
	Présence d'un bâtiment d'exploitation à proximité (moins de 200 m)	Non	
	Fragmentation d'un îlot de culture	Non	
Capacité des réseaux	Desserte du secteur par le réseau d'eaux usées	Oui	**+**
	Capacité actuelle de la station d'épuration	Oui	
	Capacité d'approvisionnement en eau potable	Point de vigilance par rapport à l'approvisionnement en eau potable de l'opération (présence d'une canalisation en bordure du chemin de la Fontaine d'un diamètre 25).	
	Accessibilité et desserte	Aisée – deux voies de desserte attenantes	
Qualité urbaine et paysagère	Positionnement de la zone vis-à-vis de l'enveloppe urbaine	Extension urbaine	**-**
	Proximité de la centralité, des équipements et services	Non, distance de 1 400 mètres du cœur de bourg	
	Sensibilité paysagère	Faible à moyenne – Lisière urbaine	
Risques, pollutions et nuisances	Présence de pollutions	Non	**+**
	Présence de risques	Non	
	Présence de nuisances	Non	

Etat initial de l'environnement et dispositions environnementales

➔ **Etat initial de l'environnement :**

Le site est occupé par des jardins, terrains de loisirs des prairies et des fourrés à ajonc et prunellier. Ces parcelles sont en partie déjà artificialisées.

On note également la présence de chemins ruraux bordés de talus arboré, arbustif ou herbeux ainsi que la présence d'une cabane en partie Ouest de la zone.

Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement des eaux usées.





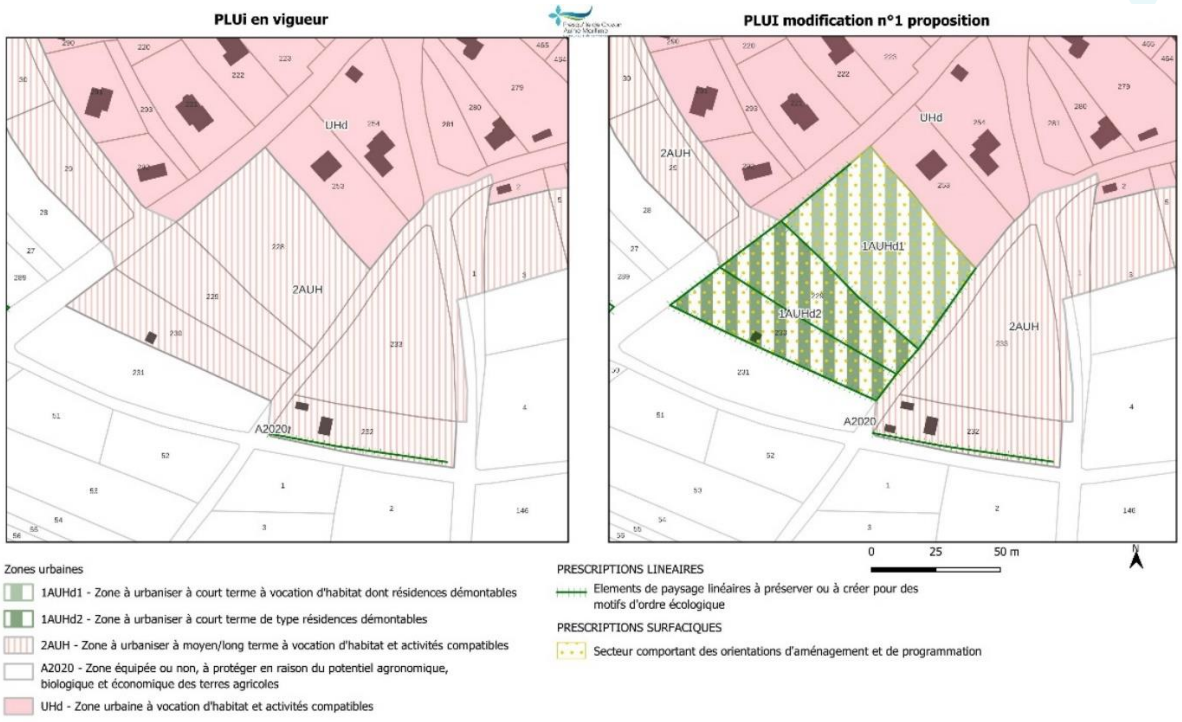
➔ **Dispositions environnementales :**

- Préserver le maillage bocager existant
- Limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux drainants.

Degré de maturité du projet

Critères d'appréciation	Analyse sectorielle	bilan
Contexte parcellaire	3 parcelles appartenant à 3 propriétaires – Procédures d'acquisition du foncier en cours par la commune	=
Maitrise foncière ou acquisition foncière par un opérateur foncier	Maitrise foncière à terme par la commune de Camaret-sur-Mer	+
Porteur(s) de projet identifié(s)	Oui, la commune de Camaret-sur-Mer	+
Programme présenté et partagé par les collectivités (communes et CCPCAM)	oui	+
Niveau d'avancement des réflexions/études ou autorisations d'urbanisme	Schéma d'aménagement présenté par la commune en septembre 2024. Approfondissement des réflexions en cours.	=
Degré d'intérêt général du projet au regard des orientations politiques en faveur de la mixité sociale et du logement à l'année	Elevé – Démarche d'habitat innovante pour du logement à l'année	+
Bilan du degré de maturité	+	

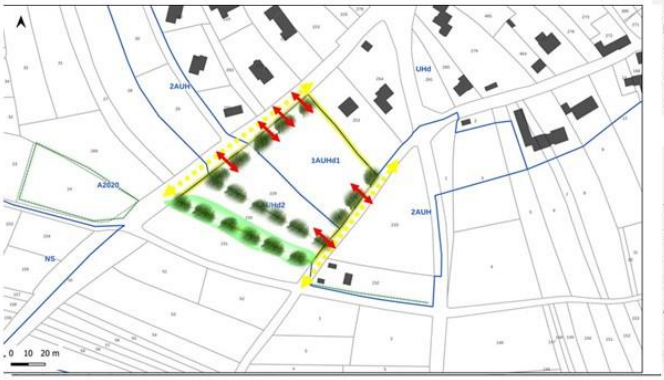
Evolutions envisagées

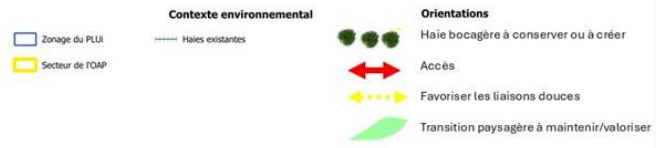


Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP) : secteur de Kerven Sud

Secteur de Kerven Sud – Camaret-sur-Mer

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)





OAP sectorielles – Tome 2
Plan Local d'Urbanisme intercommunal Communauté de Communes "Presqu'île de Crozon - Aulne Maritime"

29

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi :
1AUHd1: zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat dont résidences démontables – 0,28 ha
1AUHd2: zone à urbaniser à court terme de type résidences démontables – 0,29 ha
Usage actuel de la zone : espace en friche et terrain de loisirs

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles
Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 16,5 logts/ha, soit environ 4 logements
Formes urbaines: habitat individuel
Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements
Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Permettre la réalisation d'accès individuels à partir du chemin de la Fontaine (voie située au Nord)
- Réaliser des accès mutualisés à partir du chemin de la Tavelle (voie située au Sud)

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements,

Patrimoine bâti et végétal:

- Conserver et protéger les talus périphériques
- Favoriser une transition paysagère de qualité en frange Ouest de la zone 1AUHd2
- Favoriser l'utilisation de matériaux drainants de façon à limiter l'imperméabilisation des sols

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

Caractéristiques :

- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ Superficie de la zone 2AUH : 0,20 hectare

Propositions :

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH
- ➔ Ajout d'un élément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Exposé de l'objet de la modification

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

Elle est limitée :

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

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

Grille d'évaluation de l'opportunité d'urbanisation

thématique	Critères d'évaluation	Analyse sectorielle et degré d'opportunité	Bilan
Environnement et biodiversité	Occupation du sol	Espace naturel (50%) et jardin (50%)	+
	Proximité vis-à-vis de la trame verte et bleue	non	
	Mètre linéaire bocager/m² de bosquets présents	Non	
	Présence ou proximité d'une zone humide	Non	
	Topographie du site	Pente moyenne de 1%	
Activité agricole	Surface agricole impactée	Non	+
	Présence d'un bâtiment d'exploitation à proximité (moins de 200 m)	Non	
	Fragmentation d'un îlot de culture	Non	
Capacité des réseaux	Desserte du secteur par le réseau d'eaux usées	Oui	+
	Capacité actuelle de la station d'épuration	Oui	
	Capacité d'approvisionnement en eau potable	Oui, présence d'une canalisation d'eau potable en bordure de la rue du Kreisker (diamètre 90)	
	Accessibilité et desserte	Aisée	
Qualité urbaine et paysagère	Positionnement de la zone vis-à-vis de l'enveloppe urbaine	Extension urbaine contenue	-
	Proximité de la centralité, des équipements et services	Non, environ 1 100 mètres du cœur de bourg	
	Sensibilité paysagère	Faible à moyenne – Lisière urbaine, paysage ouvert	
	Présence de pollutions	Non	+
	Présence de risques	Non	

Risques, pollutions et nuisances	Présence de nuisances	Non	

Etat initial de l'environnement et dispositions environnementales

➔ **Etat initial de l'environnement**

Situé à proximité de l'ensemble bâti dense du Kermeur, le site est occupé par un jardin et des fourrés à prunellier s'ouvrant sur un espace à dominante naturelle. Il est à noter qu'une partie de cette zone présente un caractère artificialisé de par la présence d'un stationnement privé.





Cette zone est incluse dans le zonage d'assainissement collectif des eaux usées.

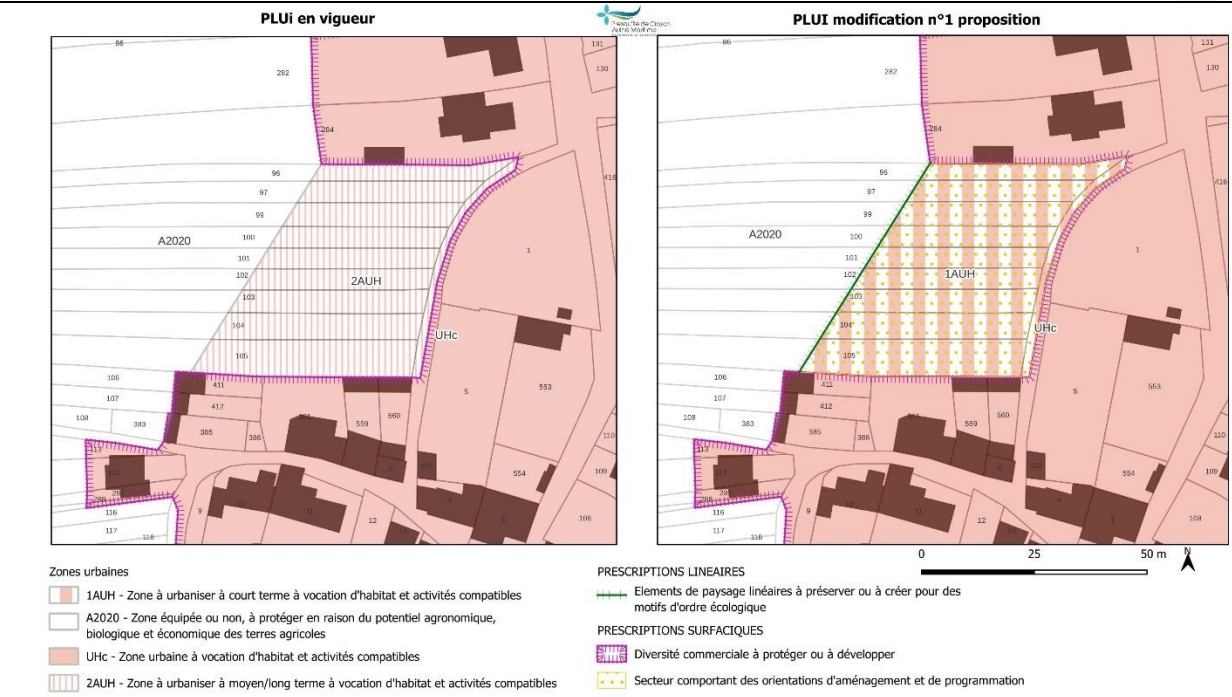
➔ **Dispositions environnementales**

- Afin d'éviter tout impact sur les milieux naturels en périphérie de la zone à urbaniser, un talus sera créé en bordure de la zone naturelle. Il permettra également d'assurer une transition paysagère de qualité avec l'espace agro-naturel situé à l'Ouest.

Degré de maturité du projet

Critères d'appréciation	Analyse sectorielle	bilan
Contexte parcellaire	Contexte parcellaire morcelé (9 parcelles) avec 4 propriétaires	-
Maitrise foncière ou acquisition foncière par un opérateur foncier	Non - Une partie de la zone est maitrisée par un seul propriétaire privé	=
Porteur(s) de projet identifié(s)	Oui	+
Programme présenté et partagé par les collectivités (commune et CCPCAM)	Oui	+
Niveau d'avancement des réflexions/études ou autorisations d'urbanisme	Schéma d'aménagement	=
Degré d'intérêt général du projet au regard des orientations politiques en faveur de la mixité sociale et du logement à l'année	Faible	-
Bilan du degré de maturité	=	

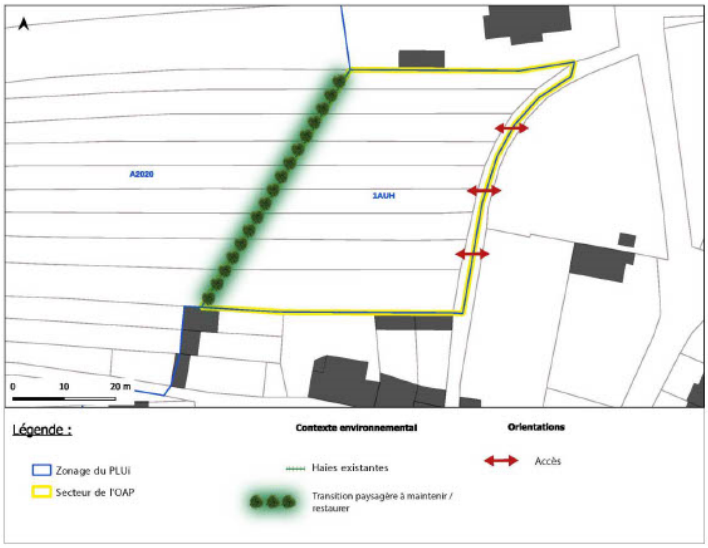
Evolutions envisagées



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP) : secteur Kermeur Nord

Secteur de Kermeur Nord – Camaret-sur-Mer

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 0,20 ha
Usage actuel de la zone : espace boisé et terre agricole

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles
Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 16,5 logts/ha, soit environ 3 logements
Formes urbaines: habitat individuel
Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements
Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:
- Réaliser des accès directs à partir de la rue François Salaün

Organisation de l'urbanisation:
- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ...

Patrimoine bâti et végétal:
- Réaliser / Restaurer une lisière paysagère d'essences locales le long de la limite Ouest de manière à assurer une transition vis-à-vis de l'espace rural

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

Caractéristiques :

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

Propositions :

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

Exposé de l'objet de la modification

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

Elle est limitée :

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

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

Les emprises foncières concernées par l'ouverture à l'urbanisation présentent des conditions favorables en vue d'une ouverture à l'urbanisation partielle. Une esquisse d'aménagement comportant 3 logements a d'ailleurs été réalisée par le propriétaire.

Grille d'évaluation de l'opportunité d'urbanisation

thématique	Critères d'évaluation	Analyse sectorielle et degré d'opportunité	Bilan
Environnement et biodiversité	Occupation du sol	Espace naturel en totalité – Enclavement dans le tissu urbain existant	+
	Proximité vis-à-vis de la trame verte et bleue	Non	
	Mètre linéaire bocager/m² de bosquets présents	Non	
	Présence ou proximité d'une zone humide	Non	
	Topographie du site	Pente moyenne de 11%	
Activité agricole	Surface agricole impactée	Non	+
	Présence d'un bâtiment d'exploitation à proximité (moins de 200 m)	Non	
	Fragmentation d'un îlot de culture	Non	
Capacité des réseaux	Desserte du secteur par le réseau d'eaux usées	Oui	+
	Capacité actuelle de la station d'épuration	Oui	
	Capacité d'approvisionnement en eau potable	Oui, présence d'une canalisation d'eau potable en bordure de la rue du Gouin (diamètre 110)	
	Accessibilité et desserte	Aisée – Point de vigilance par rapport à la desserte de la zone 2AUH attenante	
Qualité urbaine et paysagère	Positionnement de la zone vis-à-vis de l'enveloppe urbaine	Densification urbaine	-
	Proximité de la centralité, des équipements et services	Non, distance d'environ 1 000 mètres du cœur de bourg	

	Sensibilité paysagère	Faible à moyenne – secteur situé dans le périmètre délimité des abords (PDA)	
Risques, pollutions et nuisances	Présence de pollutions	Non	+
	Présence de risques	Non	
	Présence de nuisances	Non	

Etat initial de l'environnement

➔ **Etat initial de l'environnement**

La zone à urbaniser est principalement occupée par des fourrés dominés par la ronce, la Fougère aigle et l'Ajonc d'Europe. Elle s'inscrit dans un contexte urbanisé composé d'un habitat pavillonnaire. L'emprise foncière proposée à l'ouverture à l'urbanisation présente une pente moyenne déclinant en direction de la rue du Gouin.

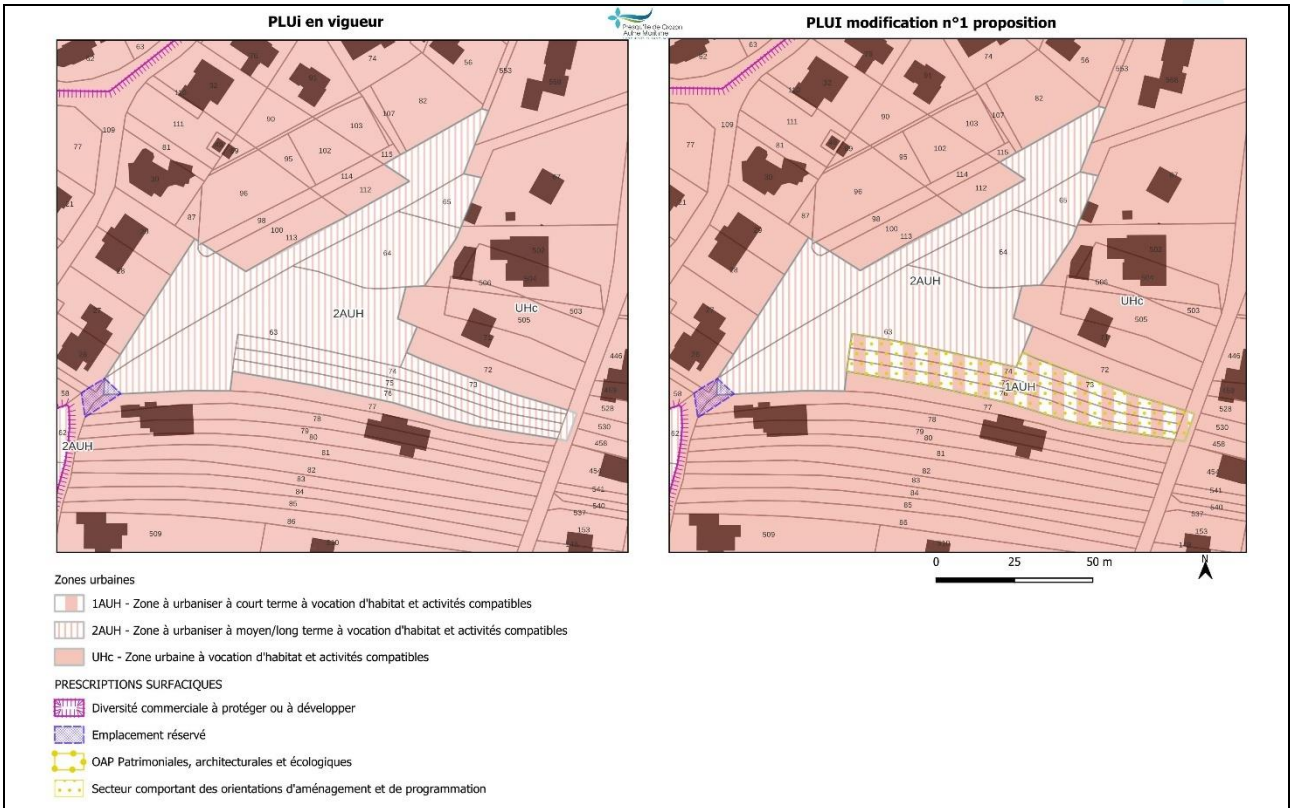


Cette zone est incluse dans le zonage d'assainissement collectif des eaux usées.

Degré de maturité du projet

Critères d'appréciation	Analyse sectorielle	bilan
Contexte parcellaire	Quatre parcelles appartenant à un seul propriétaire	+
Maitrise foncière ou acquisition foncière par un opérateur foncier	Non, opération privée	-
Porteur(s) de projet identifié(s)	Oui	+
Programme présenté et partagé par les collectivités (commune et CCPCAM)	Oui	+
Niveau d'avancement des réflexions/études ou autorisations d'urbanisme	Esquisse d'aménagement fournie par le porteur de projet en 2023 et établie par un architecte	+
Degré d'intérêt général du projet au regard des orientations politiques en faveur de la mixité sociale et du logement à l'année	Faible en l'absence de maitrise publique et d'un programme de faible dimension	-
Bilan du degré de maturité	+	

Evolutions envisagées



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP) : secteur de la rue du Gouin

Secteur de la rue du Gouin – Camaret-sur-Mer
Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 0,14 ha
Usage actuel de la zone : espace en friche



PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles
Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 16,5 logts/ha, soit environ 2 à 3 logements
Formes urbaines: habitat individuel
Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements
Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:
- Réaliser un accès à partir de la rue du Gouin

Organisation de l'urbanisation:
- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ...

Patrimoine bâti et végétal:
- Limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux drainants

A9 - Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH du Château d'Eau

Caractéristiques :

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

Propositions :

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles – 0,20 hectare –
- ➔ Zonage : 2AUH sur les emprises foncières restantes
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH
- ➔ Ajout d'une prescription règlementaire linéaire « Elément de paysage à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » en frange Nord de la zone 1AUH.

Exposé de l'objet de la modification

La zone 2AUH de la rue du Château d'Eau s'établit au sein et en périphérie 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 à aérée.

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

Elle est limitée :

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

Dans le cadre de la présente modification du PLUiH, il est envisagé l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur de taille modeste qui présente des conditions foncières favorables à un aménagement à vocation résidentielle à court et moyen terme.

Les parcelles concernées sont les suivantes : AR 425, AR 427 et AR 428.

Couvrant une superficie d'environ 0,20 hectare, 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 l'aménagement du foncier potentiellement mobilisable situé en arrière.

Grille d'évaluation de l'opportunité d'urbanisation

thématique	Critères d'évaluation	Analyse sectorielle et degré d'opportunité	Bilan
Environnement et biodiversité	Occupation du sol	Jardin sur la totalité des parcelles concernées	+
	Proximité vis-à-vis de la trame verte et bleue	non	
	Mètre linéaire bocager/m² de bosquets présents	50 mètres linéaires bocagers	
	Présence ou proximité d'une zone humide	Non	
	Topographie du site	Pente moyenne de 2%	
Activité agricole	Surface agricole impactée	Non	+
	Présence d'un bâtiment d'exploitation à proximité (moins de 200 m)	Non	
	Fragmentation d'un îlot de culture	Non	
Capacité des réseaux	Desserte du secteur par le réseau d'eaux usées	Oui	+
	Capacité actuelle de la station d'épuration	Oui	
	Capacité d'approvisionnement en eau potable	Oui, présence d'une canalisation d'eau potable en bordure de la rue de Kéraudren (diamètre 250)	

	Accessibilité et desserte	Aisée – Vigilance sur la desserte piétonne de la partie arrière de la zone 2AUH	
Qualité urbaine et paysagère	Positionnement de la zone vis-à-vis de l'enveloppe urbaine	Extension urbaine très contenue	**=**
	Proximité de la centralité, des équipements et services	Non, distance d'environ 1 000 mètres du cœur de bourg	
	Sensibilité paysagère	Faible	
Risques, pollutions et nuisances	Présence de pollutions	Non	**+**
	Présence de risques	Non	
	Présence de nuisances	Non	

Etat initial de l'environnement et dispositions environnementales

➔ **Etat initial de l'environnement**

Le site est principalement occupé par des fourrés à prunellier, des prairies (de fauche, en pâturage par des chevaux ou en cours de fermeture par les ligneux) et des jardins.





La zone est incluse dans le zonage d'assainissement collectif des eaux usées.

➔ **Dispositions environnementales**

- Conserver et protéger le talus arboré en périphérie Nord de la zone ouverte à l'urbanisation

Degré de maturité du projet

Critères d'appréciation	Analyse sectorielle	bilan
Contexte parcellaire	Trois parcelles appartenant à un seul propriétaires	**+**
Maitrise foncière ou acquisition foncière par un opérateur foncier	Non, portage de l'opération par un privé	**-**
Porteur(s) de projet identifié(s)	Oui	**+**
Programme présenté et partagé par les collectivités (commune et CCPCAM)	Oui	**+**
Niveau d'avancement des réflexions/études ou autorisations d'urbanisme	Esquisse d'aménagement réalisée en 2022 par un géomètre	**+**
Degré d'intérêt général du projet au regard des orientations politiques en faveur de la mixité sociale et du logement à l'année	Faible en l'absence de maitrise publique et du dimensionnement de l'opération	**-**
Bilan du degré de maturité	**+**	

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

- 1AUH - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- 2AUH - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

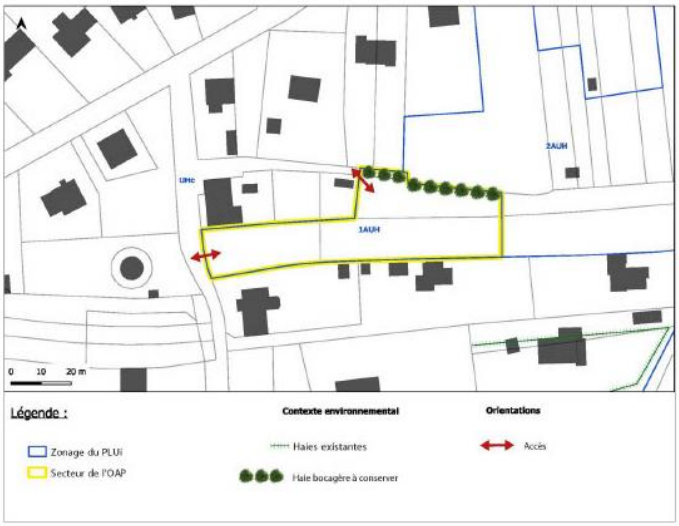
PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Emplacement réservé
- OAP Patrimoniales, architecturales et écologiques
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP) : secteur du Château d'eau

Secteur Ouest du château d'eau – Camaret-sur-Mer

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 0,20 ha
Usage actuel de la zone : terre agricole

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles
Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 16,5 logts/ha, soit environ 3 logements
Formes urbaines: habitat individuel
Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements
Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réaliser un accès à partir de la rue de Keraudren
- Réaliser un accès à partir de la voie de desserte située au Nord de la zone

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ...

Patrimoine bâti et végétal:

- Assurer la préservation du talus arboré situé en périphérie Nord de la zone

A10 - Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUE de Keraudren

Caractéristiques :

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

Propositions :

- ➔ Zonage : 1AUE – zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques mixtes sur environ 0,35 ha
- ➔ Zonage A2020 – Zone agricole à protéger – partie Est
- ➔ Intégration des emprises foncières présentant les caractéristiques des zones humides au sein d'une zone N (naturelle)
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUE nouvellement délimitée
- ➔ Ajout d'une prescription règlementaire surfacique « Elément de paysage à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » sur les espaces présentant les caractéristiques des zones humides .
- ➔ Ajout de prescriptions règlementaires linéaires « Elément de paysage à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » sur les haies et en frange de la zone A2020.

Exposé de l'objet de la modification

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

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

Elle est limitée :

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

Le projet consiste à permettre à l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUE sur une emprise foncière d'environ 0,35 hectare. Elle concerne les parcelles AR 80 et AR 81 en intégralité ainsi que les parcelles AR 82, AR 84 et AR 85 pour partie.

Ce projet communautaire vise à permettre l'implantation d'activités artisanales et de services (hors commerces) dans le prolongement de la zone d'activités existante tout en préservant les zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire terrain de mars 2024.

La partie Est de la zone correspondant à l'intégration des parcelles AR 79 et AR 86 et pour partie à la parcelle AR 87 est basculée en zone A2020. Les emprises foncières identifiées en tant que zone humide dans l'inventaire complémentaire de mars 2024 sont intégrées dans le zonage N (zone naturelle) attenant.

Compte tenu de la présence d'une zone humide, l'accès de la future zone s'effectuera à partir des services techniques municipaux.

Grille d'évaluation de l'opportunité d'urbanisation

thématique	Critères d'évaluation	Analyse sectorielle et degré d'opportunité	Bilan
Environnement et biodiversité	Occupation du sol	Espace naturel (82%), jardin (15%) et infrastructures (3%)	-
	Proximité vis-à-vis de la trame verte et bleue	Oui	
	Mètre linéaire bocager/m² de bosquets présents	180 mètres linéaires bocagers	
	Présence ou proximité d'une zone humide	Oui, 1 400 m² de zones humides	
	Topographie du site	Pente moyenne de 6%	
Activité agricole	Surface agricole impactée	Non	+
	Présence d'un bâtiment d'exploitation à proximité (moins de 200 m)	Non	
	Fragmentation d'un îlot de culture	Non	
Capacité des réseaux	Desserte du secteur par le réseau d'eaux usées	Oui	+
	Capacité actuelle de la station d'épuration	Oui	
	Capacité d'approvisionnement en eau potable	Oui, présence d'une canalisation d'eau potable au niveau de la voie de desserte de la ZA de Keraudren (diamètre 125)	
	Accessibilité et desserte	Aisée – Desserte de la zone prévue à partir des des services techniques municipaux	
Qualité urbaine et paysagère	Positionnement de la zone vis-à-vis de l'enveloppe urbaine	Extension urbaine contenue	=
	Proximité de la centralité, des équipements et services	Prolongement de la ZAE existante	
	Sensibilité paysagère	Faible à moyenne – Lisière urbaine à traiter	
Risques, pollutions et nuisances	Présence de pollutions	Non	+
	Présence de risques	Ruissellement, impacts sur le milieu	
	Présence de nuisances	Non	

Etat initial de l'environnement et dispositions environnementales

➔ **Etat initial de l'environnement**

Le site est localisé en tête de vallon. Un fossé est présent en bordure de la zone à urbaniser. Les parcelles sont bordées de talus arborés, arbustifs ou herbeux. Elles sont occupées par des jardins et par un boisement de saules et de chênes en partie Nord-Ouest.





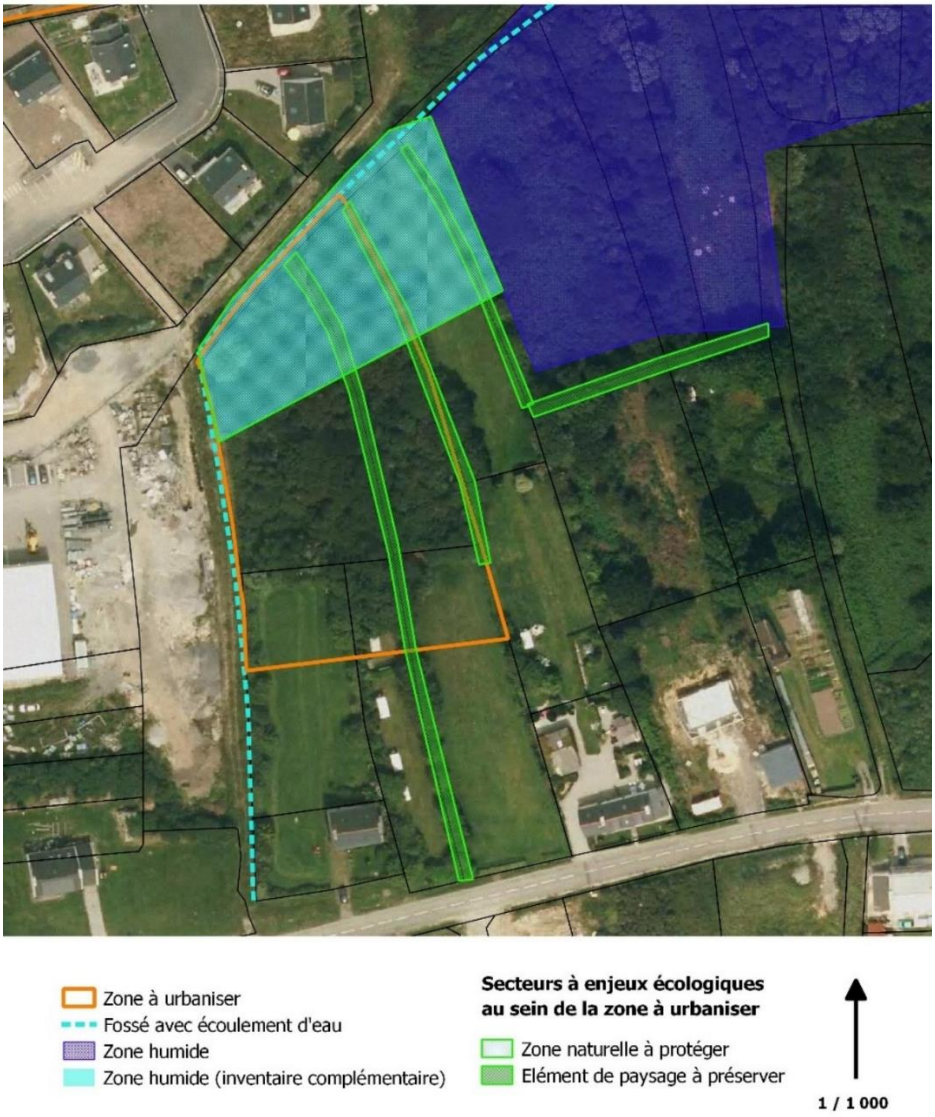
Cette zone est incluse dans le zonage d'assainissement collectif des eaux usées.

Cette zone est marquée par la présence de zones humides et d'espaces périphériques à dominante naturelle. La cartographie ci-après délimite les zones humides identifiées.

➔ **Dispositions environnementales :**

- Conserver et protéger les talus arborés ;
- Préserver et mettre en valeur le cheminement doux situé en frange Nord de la zone ;

- Préserver les zones humides identifiées de toute artificialisation ;
- Déraciner et exporter l'herbe de la pampa (plante exotique invasive).



Degré de maturité du projet

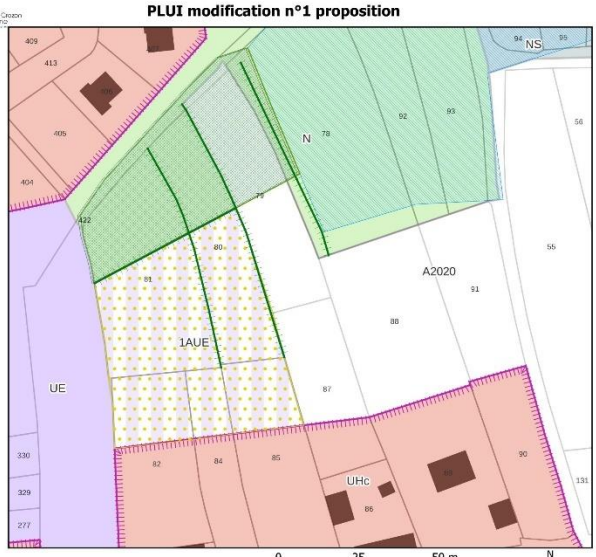
Critères d'appréciation	Analyse sectorielle	bilan
Contexte parcellaire	Cinq parcelles appartenant à cinq propriétaires différents	-
Maitrise foncière ou acquisition foncière par un opérateur foncier	Oui, parcelles en cours d'acquisition par la CCPCAM	=
Porteur(s) de projet identifié(s)	Oui, la CCPCAM	+
Programme présenté et partagé par les collectivités (commune et CCPCAM)	Oui, lotissement artisanal	+
Niveau d'avancement des réflexions/études ou autorisations d'urbanisme	Esquisse d'aménagement réalisée en 2024, en lien avec la densification de la ZAE existante	+
Degré d'intérêt général du projet au regard des orientations politiques en faveur de la mixité sociale et du logement à l'année	élevé	+
Bilan du degré de maturité	+	

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



0 25 50 m

Zones urbaines

- 1AUE - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques mixtes
- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- NS - Zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral
- UE - Zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes
- UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- 2AUE - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'activités économiques mixtes

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

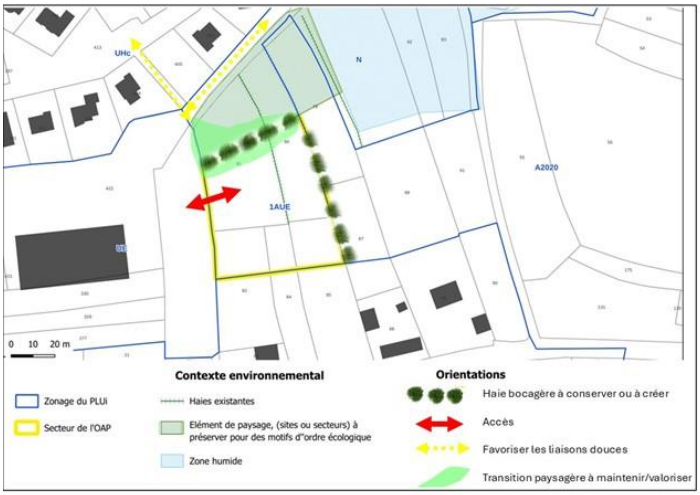
- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
- Elément de paysage, (sites ou secteurs) à préserver ou à créer pour des motifs d''ordre écologique

Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP) : secteur de la ZA de Kéraudren

Extension de la ZA de Keraudren – Camaret-sur-Mer
Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi: 1AUE
Surface: 0,35 ha
Usage actuelle de la zone: pâtures et espaces en friche

PROGRAMME

Vocation principale: extension de la zone d'activité communautaire de Kéraudren

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réaliser un accès à partir des services techniques municipaux de manière à préserver la fonctionnalité des zones humides.
- Préserver et mettre en valeur les cheminements doux situés en frange Nord de la zone

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de manière à optimiser l'utilisation du foncier
- Programmer une urbanisation continue et progressive du site, depuis la zone d'activité, vers la périphérie.

Patrimoine bâti et végétal:

- Réaliser / Restaurer une lisière paysagère d'essences locales le long des limites Nord et Est de la zone
- Conserver et protéger les zones humides situées en périphérie de la zone
- Déraciner et exporter l'herbe de la pampa (plante exotique invasive

v. Commune de Crozon

• Le contexte communal et les enjeux identifiés en matière d'habitat

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 2020 avec une production moyenne annuelle entre 2020 et 2022 de près de 86 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 significativement dépassé.

Malgré cette dynamique résidentielle favorable, la commune de Crozon connait une baisse de sa population. En effet, entre 2015 et 2021, le pôle structurant de Crozon a perdu près de 280 habitants, soit environ une baisse annuelle moyenne de 0,6%.

Le vieillissement de la population de Crozon tend également à s'accentuer. Pour exemple, la part de la population de plus de 60 ans dans la population totale crozonnaise est passée de 31% en 2008 à 40,7% en 2021 (moyenne départementale de 30,9%).

Ces trajectoires opposées s'expliquent notamment par un fort accroissement de la production de logements en résidence secondaire, la part des résidences secondaires dans le parc total de logements atteignant en 2021 près de 43,6% (contre 40,8% en 2015, soit un accroissement de 309 unités).

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

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

- De l'affirmation des espaces publics majeurs pour épaissir le centre-ville et diversifier ses fonctions ;
- Du développement de nouvelles opérations de logements en cœur de ville dans une logique de recyclage urbain (îlot Pierre Abelard, reconversion de l'ancien Lidl…) ;
- Du renforcement des activités économiques en cœur de ville ;
- De la requalification de certains espaces stratégiques majeurs : la place Léon Blum/jardin du Presbytère, la place du 19 mars 1962 et le boulevard de Pralognan.

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

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

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

Il s'agit majoritairement d'un foncier qui n'est pas maîtrisé dans le cadre d'opérations publiques. Ces potentiels concernent également un foncier morcelé et de faible dimension engendrant la réalisation de petites opérations, mais pas la concrétisation d'opérations structurantes en capacité de soutenir la production de logements et de proposer une offre diversifiée.

Il est également rappelé que la commune de Crozon ne dispose d'aucune zone 1AU à vocation d'habitat sur son territoire.

C'est pourquoi, il s'agit au travers de cette procédure de modification de rééquilibrer de manière significative les zones à urbaniser à vocation d'habitat en déployant une véritable offre foncière notamment par un encadrement des projets et ce dans une logique de mixité sociale et de sobriété foncière.

• La situation de l'assainissement des eaux usées de Crozon et les perspectives à venir

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.

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

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

Selon les données fournies par l'unité Police de l'Eau dans le cadre du rapport de conformité du système d'assainissement au titre de l'année 2023 pour la commune de Crozon, **la charge organique moyenne s'élève à 55% avec des pointes à 103% en période estivale.**

L'estimation des besoins en matière d'habitat à court, moyen et long terme comprend les parcelles non bâties en zone UH, les parcelles densifiables ainsi que les potentiels fonciers présents au sein des zones 2AUH. Ces perspectives théoriques en matière de production de logements à court, moyen et long terme s'élèvent à environ 2 500 unités pour l'ensemble de l'agglomération de Crozon-Morgat et des villages desservis. Cela représente environ 5 750 EH supplémentaires à raccorder sur la station d'épuration de Lostmarc'h.

Aussi, au regard de l'évaluation théorique des besoins en termes de raccordements pour l'habitat, la mobilisation future en pointe est estimée à 87% de charge organique à très long terme.

En conséquence, les ouvertures à l'urbanisation programmées sur la commune de Crozon sont compatibles avec la capacité du réseau d'assainissement des eaux usées.

• Les investigations complémentaires relatives aux zones humides sur la commune de Crozon

a. Les recommandations de la MRAe sur le projet de modification soumis à enquête publique

A l'issue de la phase de consultation de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) sur l'évaluation environnementale du projet de modification du PLUiH, l'autorité environnementale a souligné que le secteur de la rue Tante Yvonne au sein du quartier de Morgat présentait des plantes indicatrices des zones humides.

Elle soulignait que ce secteur aurait dû faire l'objet d'investigations complémentaires et être exclu des secteurs ouverts à l'urbanisation.

b. Les secteurs analysés et la méthodologie utilisée

Afin de répondre aux mieux aux recommandations formulées par l'autorité environnementale, la CCPCAM a donc sollicité l'Etablissement public de gestion et d'aménagement de la Baie de Douarnenez (EPAB) en février 2024 afin de compléter l'inventaire des zones humides sur les zones à urbaniser retenues lors de cette consultation.

Aussi, sur la commune de Crozon, deux secteurs ont ainsi fait l'objet d'investigations complémentaires : les secteurs de la rue Tante Yvonne et de la rue de Penfrat à Morgat.

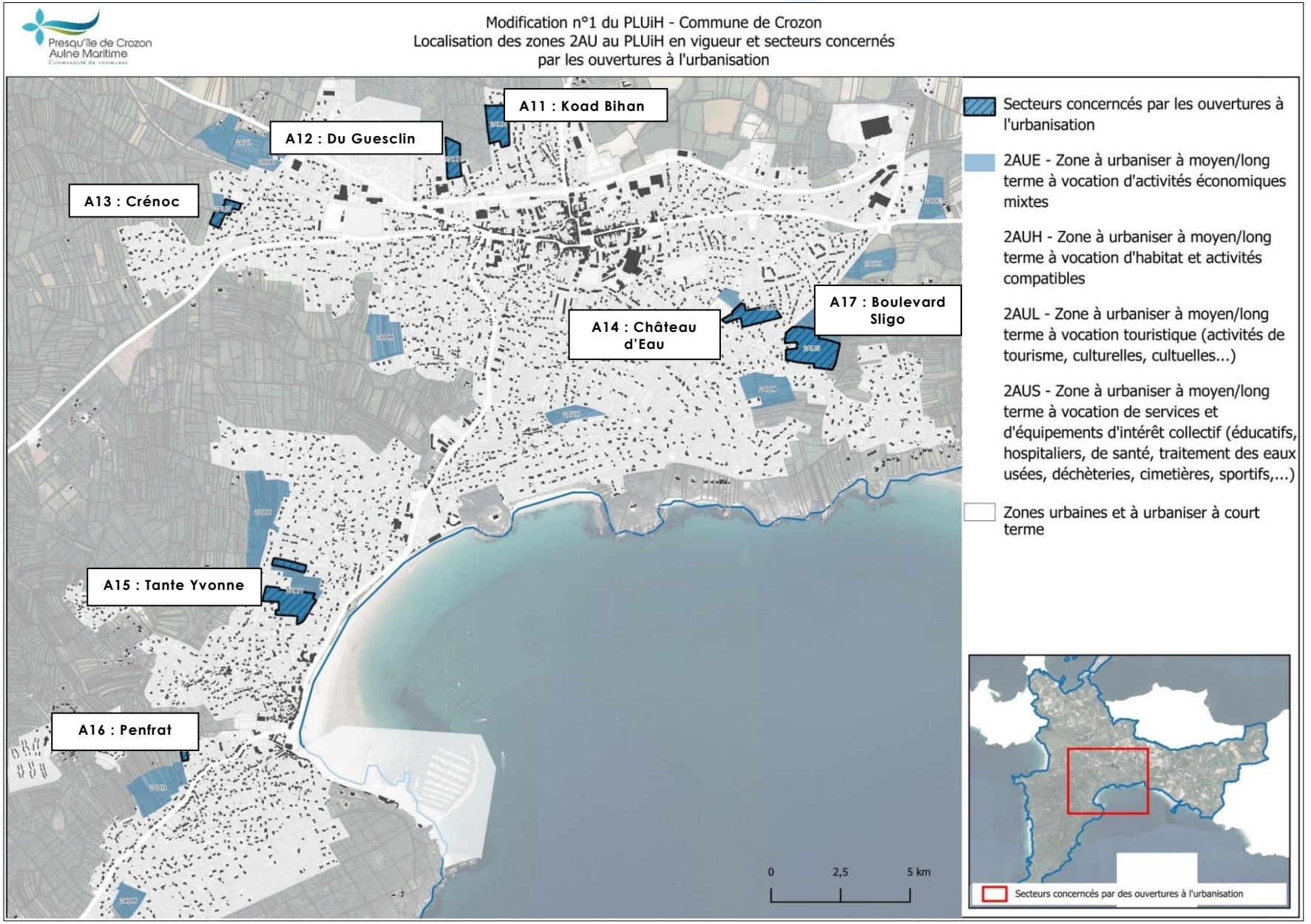
Les zones humides ont été identifiées selon des critères botaniques et pédologiques au travers d'investigation de terrain.

Des sondages à la tarière ont été effectués afin de rechercher les traces d'hydromorphie et ainsi définir les sols caractéristiques des zones humides.

Les zones humides avérées après expertise de terrain ont fait l'objet d'un classement en zone naturelle (N) assorti d'une prescription règlementaire en tant qu' « élément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique ».

L'actualisation et la régularisation de l'inventaire des zones humides ne figurant pas dans les objets de la modification n°1 du PLUiH, la CCPCAM estime que cette problématique sera traitée dans le cadre de la révision du PLUiH à venir.

- **Les ouvertures à l'urbanisation programmées sur la commune de Crozon**


Presqu'île de Crozon
Aulne Maritime
Communauté de communes
Modification n°1 du PLUiH - Commune de Crozon
Localisation des zones 2AU au PLUiH en vigueur et secteurs concernés
par les ouvertures à l'urbanisation
A11 : Koad Bihan
A12 : Du Guesclin
A13 : Crénoc
A14 : Château d'Eau
A15 : Tante Yvonne
A16 : Penfrat
A17 : Boulevard Sligo
0
2,5
5 km
Secteurs concernés par les ouvertures à l'urbanisation
2AUE - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'activités économiques mixtes
2AUH - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
2AUL - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, cultuelles...)
2AUS - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, hospitaliers, de santé, traitement des eaux usées, déchèteries, cimetières, sportifs,...)
Zones urbaines et à urbaniser à court terme
Secteurs concernés par des ouvertures à l'urbanisation

A11 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de Koad Bihan

Caractéristiques :

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

Propositions :

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH
- ➔ Ajout d'espaces boisés à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Exposé de l'objet de la modification

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

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

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

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

Le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'une opération d'habitat en collectif et semi-collectif comportant entre 30 et 50 logements.

Grille d'évaluation de l'opportunité d'urbanisation

thématique	Critères d'évaluation	Analyse sectorielle et degré d'opportunité	Bilan
Environnement et biodiversité	Occupation du sol	Espace naturel sur l'intégralité du site	**-**
	Proximité vis-à-vis de la trame verte et bleue	Oui – proximité immédiate avec la bois de Gouandour	
	Mètre linéaire bocager/m² de bosquets présents	400 mètres linéaires bocagers +	
	Présence ou proximité d'une zone humide	Non	
	Topographie du site	Pente moyenne de 4%	
Activité agricole	Surface agricole impactée	Non	**+**
	Présence d'un bâtiment d'exploitation à proximité (moins de 200 m)	Non	
	Fragmentation d'un îlot de culture	Non	
Capacité des réseaux	Desserte du secteur par le réseau d'eaux usées	Oui	**+**
	Capacité actuelle de la station d'épuration	Oui	
	Capacité d'approvisionnement en eau potable	Oui, présence d'une canalisation d'eau potable au niveau de la voie desservant le lotissement de Koad Bihan (diamètre 110).	
	Accessibilité et desserte	Aisée – deux accès potentiels identifiés	
Qualité urbaine et paysagère	Positionnement de la zone vis-à-vis de l'enveloppe urbaine	Extension urbaine contenue	**=**
	Proximité de la centralité, des équipements et services	Oui , distance de 700 mètres du cœur de bourg – Proximité du collège public	
	Sensibilité paysagère	Moyenne – Traitement de la lisière paysagère	
	Présence de pollutions	Non	

Risques, pollutions et nuisances	Présence de risques	Présence d'une ancienne canalisation	+
	Présence de nuisances	Non	

Etat initial de l'environnement et dispositions environnementales

➔ **Etat initial de l'environnement**

Le site est localisé entre une zone naturelle boisée et une zone urbaine à vocation d'habitation. Les parcelles sont bordées de talus et de haies sur talus en très bon état de conservation. Sur la partie Nord, on note la présence de feuillus de qualité (chênes). Le reste de la zone à urbaniser est occupé par une prairie pour partie en cours de fermeture par les ajoncs.





La mise à jour de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées sur la commune de Crozon réalisée par le prestataire Reagih environnement en avril 2015 indique que cette zone est incluse dans le zonage d'assainissement futur.

➔ **Dispositions environnementales**

- Conserver et préserver les talus arborés implantés en périphérie de la zone et en limite des parcelles BL 202 et BL 203,
- Assurer la préservation des feuillus d'intérêt écologique et paysager localisés sur les parcelles BL 202 et BL 203,
- Conserver et mettre en valeur le cheminement doux à l'interface entre le bois de Gouandour et la future zone 1AUH.

Degré de maturité du projet

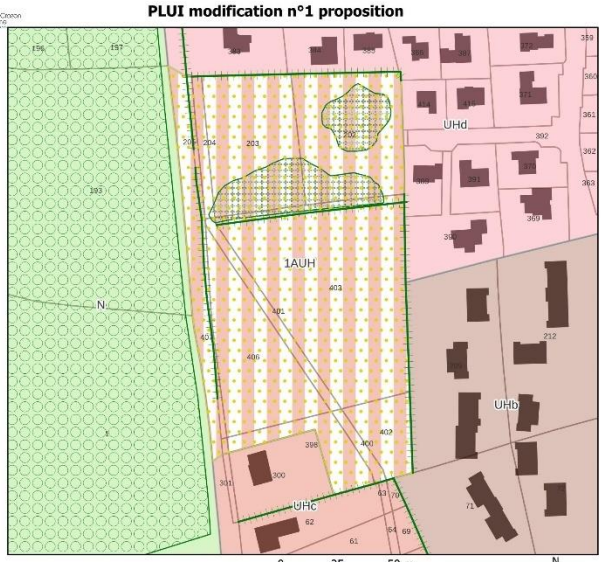
Critères d'appréciation	Analyse sectorielle	bilan
Contexte parcellaire	14 parcelles appartenant à 5 propriétaires dont un possédant près de la moitié du foncier	-
Maitrise foncière ou acquisition foncière par un opérateur foncier	Non, pas de maitrise foncière publique	=
Porteur(s) de projet identifié(s)	Non , réflexion engagée avec un promoteur-aménageur	=
Programme présenté et partagé par les collectivités (commune et CCPCAM)	Oui	+
Niveau d'avancement des réflexions/études ou autorisations d'urbanisme	Esquisse d'aménagement réalisée en juin 2023	+
Degré d'intérêt général du projet au regard des orientations politiques en faveur de la mixité sociale et du logement à l'année	élevé	+
Bilan du degré de maturité	+	

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

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

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

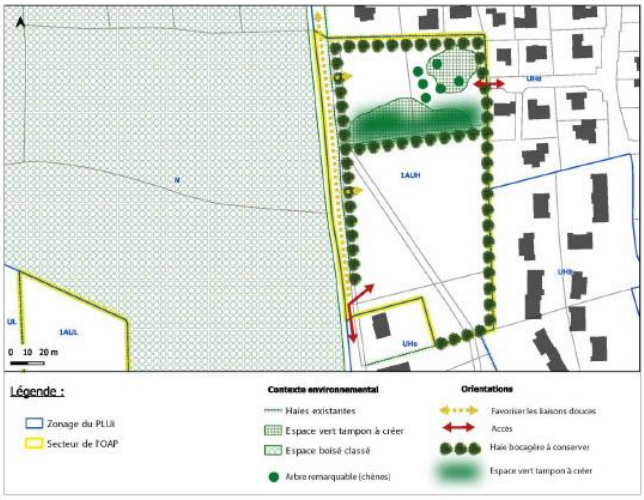
PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Eléments de paysage correspondant à un espace boisé, (site et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique
- Espace boisé classé
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP) : secteur de Koad Bihan

Secteur de Koad Bihan – Crozon

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 1,60 ha
Usage actuel de la zone : terre agricole et espace boisé

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles
Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 19 logts/ha – Le nombre de logements prévu (environ 30 logements) peut être réhaussé dans le cadre d'un projet d'aménagement global et qualitatif compte tenu de la localisation de la zone en centralité. Une attention particulière devra être portée sur la qualité de traitement des espaces publics.
Formes urbaines: habitat individuel, intermédiaire et collectif
Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements
Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réaliser un accès à partir de la voie du lotissement de Koad Bihan
- Réaliser un accès à partir de la rue Marie Curie
- Assurer la desserte interne de la zone via un bouclage des voiries et éviter les accès en impasse.
- Préserver le cheminement doux localisé en frange Ouest de la zone

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ...

Patrimoine bâti et végétal:

- Conserver et préserver les talus arborés implanter en périphérie de la zone et en limite des parcelles BL 202 et BL 203
- Assurer la préservation des feuillus d'intérêt écologique et paysager localisés sur les parcelles BL 202 et BL 203
- Dans le cadre de la phase opérationnelle du projet, un repérage précis des arbres de hautes tiges à conserver devra être réalisé.
- Dans le cas de l'abatage d'un arbre de haute tige, celui-ci devra être remplacé par un arbre de haute tige d'essence locale.

OAP sectorielles – Tome 2
Plan Local d'Urbanisme intercommunal Communauté de Communes "Presqu'île de Crozon - Aulne Maritime"
35

A12- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la rue Du Guesclin

Caractéristiques :

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

Propositions :

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles – Emprise de 0,50 ha sur la partie Sud
- ➔ Zonage : 1AUL – zone à urbaniser à court terme à vocation touristique – Emprise de 0,50 ha sur la partie Nord
- ➔ OAP : définition de 2 OAP sectorielles sur les zones 1AUH et 1AUL
- ➔ Ajout d'une prescription règlementaire linéaire « Elément de paysage à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » à l'interface entre les futures zones 1AUH et 1AUL

Exposé de l'objet de la modification

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

Occupée par une parcelle agricole, cette zone est limitée :

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

Le projet d'aménagement prévoit de réserver la partie Nord de la zone à l'implantation ou l'extension d'équipements à vocation touristique (1AUL) tandis que la partie Sud est destinée à accueillir des logements. Compte tenu de son positionnement à proximité des équipements, services et commerces de la centralité de Crozon, un habitat dense de type collectif pourrait ainsi voir le jour. C'est ce que prévoit d'ailleurs le programmé porté par un groupe immobilier.

Grille d'évaluation de l'opportunité d'urbanisation

thématique	Critères d'évaluation	Analyse sectorielle et degré d'opportunité	Bilan
Environnement et biodiversité	Occupation du sol	Terre agricole sur la totalité de la zone	=
	Proximité vis-à-vis de la trame verte et bleue	Oui – proximité du bois de Gouandour	
	Mètre linéaire bocager/m² de bosquets présents	150 mètres linéaires bocagers	
	Présence ou proximité d'une zone humide	Non	
	Topographie du site	Pente moyenne de 2%	
Activité agricole	Surface agricole impactée	Non	+
	Présence d'un bâtiment d'exploitation à proximité (moins de 200 m)	Non	
	Fragmentation d'un îlot de culture	Non	
Capacité des réseaux	Desserte du secteur par le réseau d'eaux usées	Oui	+
	Capacité actuelle de la station d'épuration	Oui	
	Capacité d'approvisionnement en eau potable	Renforcement du réseau d'eau potable à prévoir pour l'opération à vocation d'habitat	
	Accessibilité et desserte	Aisée – Deux accès potentiels	

Qualité urbaine et paysagère	Positionnement de la zone vis-à-vis de l'enveloppe urbaine	Extension urbaine contenue	=
	Proximité de la centralité, des équipements et services	Oui, distance de 750 mètres du cœur de bourg	
	Sensibilité paysagère	Moyenne – Traitement de la lisière urbaine	
Risques, pollutions et nuisances	Présence de pollutions	Non	+
	Présence de risques	Non	
	Présence de nuisances	Non	

Etat initial de l'environnement et dispositions environnementales

➔ **Etat initial de l'environnement**

Occupant une surface relativement plane, le site est constitué d'une prairie bordée de talus. Les talus localisés implantés en lisière du bois de Gouandour présentent de nombreux arbres remarquables.





La mise à jour de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées sur la commune de Crozon réalisée par le prestataire Reagih environnement en avril 2015 indique que cette zone est incluse dans le zonage d'assainissement actuel.

➔ **Dispositions environnementales**

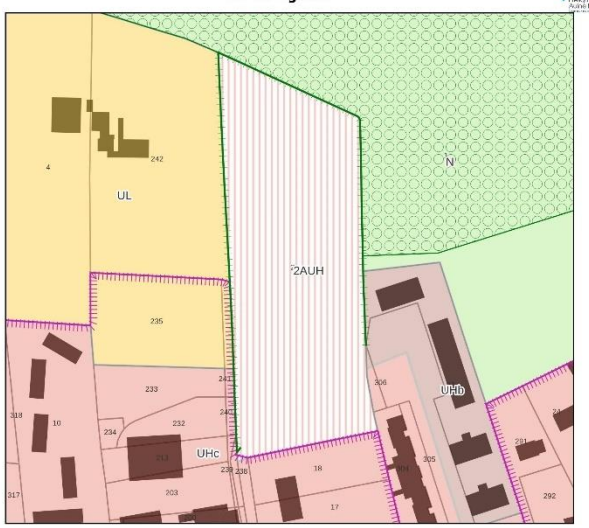
- Conserver et préserver les talus arborés en lisière du bois de Gouandour ;
- Promouvoir une interface paysagère entre l'opération d'habitat et l'extension du camping ;
- Préserver et renforcer le talus en limite du camping.

Degré de maturité du projet

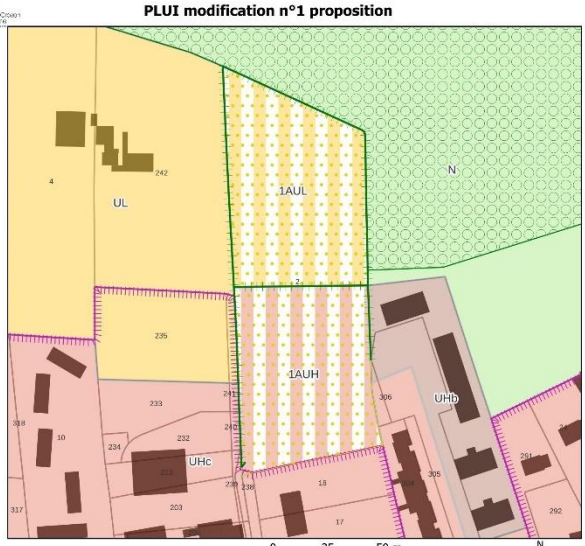
Critères d'appréciation	Analyse sectorielle	bilan
Contexte parcellaire	1 parcelle	+
Maitrise foncière ou acquisition foncière par un opérateur foncier	Oui, acquisition par un promoteur immobilier pour la partie Sud (1AUH) et le propriétaire du camping pour la partie Nord (1AUL)	+
Porteur(s) de projet identifié(s)	Oui, un promoteur immobilier et le propriétaire du camping attenant	+
Programme présenté et partagé par les collectivités (commune et CCPCAM)	Oui	+
Niveau d'avancement des réflexions/études ou autorisations d'urbanisme	PC déposé pour l'opération d'habitat (en juin 2024 par le promoteur Nexity)	+
Degré d'intérêt général du projet au regard des orientations politiques en faveur de la mixité sociale et du logement à l'année	Elevé compte tenu du programme de logements envisagé (logement locatif social)	+
Bilan du degré de maturité	+	

Evolutions envisagées :

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

- 1AUH - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- 1AUL - Zone urbanisée à court terme à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, cultuelles,...)
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- UHb - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UL - Zone urbanisée à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, cultuelles,...)
- 2AUH - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

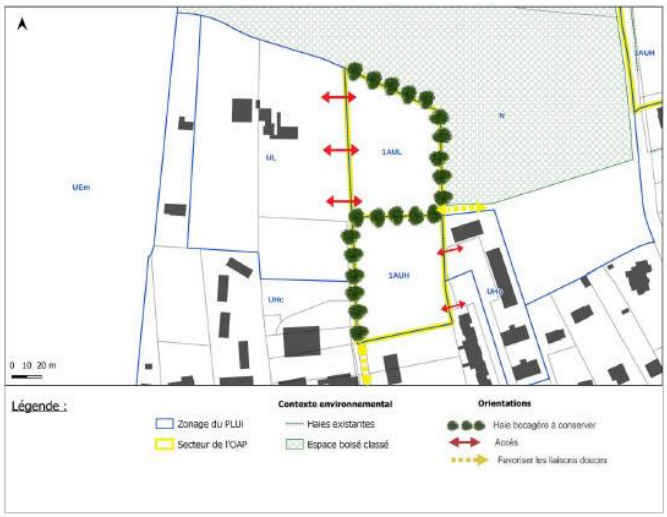
PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Espace boisé classé
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP) : secteurs de la rue du Guesclin

Secteur de la rue du Guesclin – Crozon

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 0,50 ha
Usage actuel de la zone : terre agricole et espace boisé

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles
Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 19 logts/ha – Le nombre de logements prévu peut être significativement réhaussé dans le cadre d'un projet d'aménagement global et qualitatif compte tenu de la localisation de la zone en centralité. Une attention particulière devra être portée sur la qualité de traitement des espaces publics.
Formes urbaines: habitat intermédiaire et collectif
Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements
Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réaliser un accès principal à partir de la rue de la Villemarqué
- Réaliser un accès secondaire à partir de la rue du Guesclin (voie à dominante douce)
- Promouvoir un cheminement doux à l'Est de l'opération en direction du bois de Gouandour

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ...

Patrimoine bâti et végétal:

- Réaliser une lisière paysagère d'essences locales en limite Ouest de manière à assurer une transition vis-à-vis du camping existant
- Reconstituer une haie en limite Nord de manière à assurer une transition avec l'extension du camping.

A13 - Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH du Crénoc

Caractéristiques :

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

Propositions :

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles – 0,60 hectare
- ➔ Zonage : 2AUH sur les emprises restantes
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH
- ➔ Suppression de l'emplacement réservé 4a (élargissement de la rue du Crénoc) au bénéfice de la commune de Crozon et d'une superficie de 93m²

Exposé de l'objet de la modification

Situé en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Crozon-Morgat, le projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation partielle de cette zone 2AUH sur une emprise foncière d'environ 0,65 hectare.
Occupée par une parcelle agricole et des jardins d'agrément, cette zone est limitée :

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

Les emprises destinées à être ouvertes à l'urbanisation s'établissent sur les parties Sud et Est de la zone 2AUH actuelles. Couvrant une superficie d'environ 0,60 hectare, cette ouverture à l'urbanisation concerne les parcelles IO 148, IP 95 et IP 96. La parcelle demeurant en zone 2AUH ne présente pas actuellement les conditions nécessaires en vue d'une ouverture à l'urbanisation.
Le projet prévoit la réalisation de deux opérations d'aménagement distinctes.
L'emprise foncière située au Sud de la zone est destinée à accueillir une opération d'habitat privée comprenant 4 logements tandis que l'emprise foncière située à l'Est est vouée à accueillir entre 5 et 6 logements.
Dans le cadre des réflexions d'aménagement menées sur l'ouverture à l'urbanisation de cette zone en matière de desserte, il apparait que l'emplacement réservé n°4a destiné à l'élargissement de la rue du Crénoc et ce au bénéfice de la commune de Crozon n'est plus jugé nécessaire. Aussi, il est proposé de le supprimer.

Grille d'évaluation de l'opportunité d'urbanisation

thématique	Critères d'évaluation	Analyse sectorielle et degré d'opportunité	Bilan
Environnement et biodiversité	Occupation du sol	Jardin (50%) et terre agricole (50%)	+
	Proximité vis-à-vis de la trame verte et bleue	Non	
	Mètre linéaire bocager/m² de bosquets présents	120 mètres linéaires bocages et arbres isolés de haute tige	
	Présence ou proximité d'une zone humide	Non	
	Topographie du site	Pente moyenne de 2%	
Activité agricole	Surface agricole impactée	Non	+
	Présence d'un bâtiment d'exploitation à proximité (moins de 200 m)	Non	
	Fragmentation d'un îlot de culture	Non	
Capacité des réseaux	Desserte du secteur par le réseau d'eaux usées	Non, assainissement individuel – Aptitude des sols « contrainte forte » à l'assainissement individuel	+
	Capacité actuelle de la station d'épuration	Assainissement non collectif	
	Capacité d'approvisionnement en eau potable	Point de vigilance : bouclage à prévoir en raison du faible diamètre de la canalisation d'eau potable de la rue du Crénoc	
	Accessibilité et desserte	Aisée	

Qualité urbaine et paysagère	Positionnement de la zone vis-à-vis de l'enveloppe urbaine	Densification urbaine pour la parcelle IO 148 et extension urbaine pour les parcelles IP 95 et IP 96	-
	Proximité de la centralité, des équipements et services	Non, distance d'environ 2 000 mètres du cœur de bourg mais proximité du pôle sportif	
	Sensibilité paysagère	Moyenne à faible – Traitement de la lisière urbaine pour les parcelles IP 95 et IP 96.	
Risques, pollutions et nuisances	Présence de pollutions	Non	+
	Présence de risques	Non	
	Présence de nuisances	Non	

Etat initial de l'environnement et dispositions environnementales

➔ **Etat initial de l'environnement**

Le site se compose de prairies, de jardins et de fourrés à prunellier bordés de talus. Il est à noter que les parcelles ouvertes à l'urbanisation s'inscrivent dans des compartiments bien identifiés et délimités par des voies et talus.





La mise à jour de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées sur la commune de Crozon réalisée par le prestataire Reagih environnement en avril 2015 indique que cette zone est incluse dans le zonage d'assainissement futur (et non actuel).

Elle met en évidence une aptitude des sols « contrainte forte » à l'assainissement individuel.

➔ **Dispositions environnementales**

- Conserver et protéger les talus existants

Degré de maturité du projet

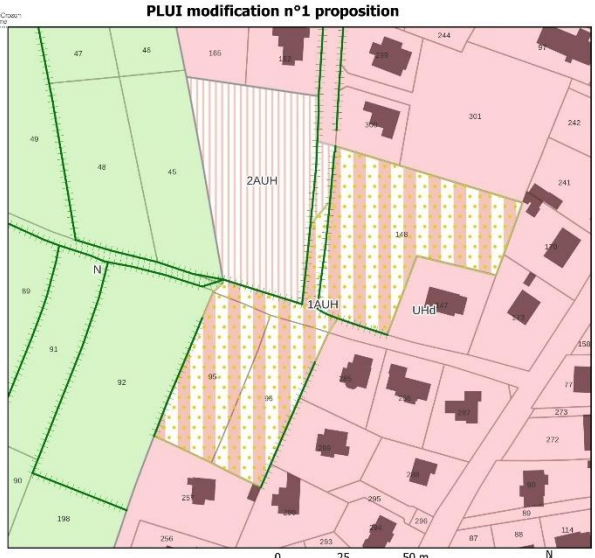
Critères d'appréciation	Analyse sectorielle	bilan
Contexte parcellaire	Trois parcelles appartenant à trois propriétaires	-
Maitrise foncière ou acquisition foncière par un opérateur foncier	Oui, portage privé par le biais de deux opérations distinctes	+
Porteur(s) de projet identifié(s)	Oui	+
Programme présenté et partagé par les collectivités (commune et CCPCAM)	Oui	+
Niveau d'avancement des réflexions/études ou autorisations d'urbanisme	Esquisses d'aménagement	+
Degré d'intérêt général du projet au regard des orientations politiques en faveur de la mixité sociale et du logement à l'année	Relativement faible en l'absence de maitrise publique et du dimensionnement du programme	-
Bilan du degré de maturité	+	

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



0 25 50 m

Zones urbaines

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

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

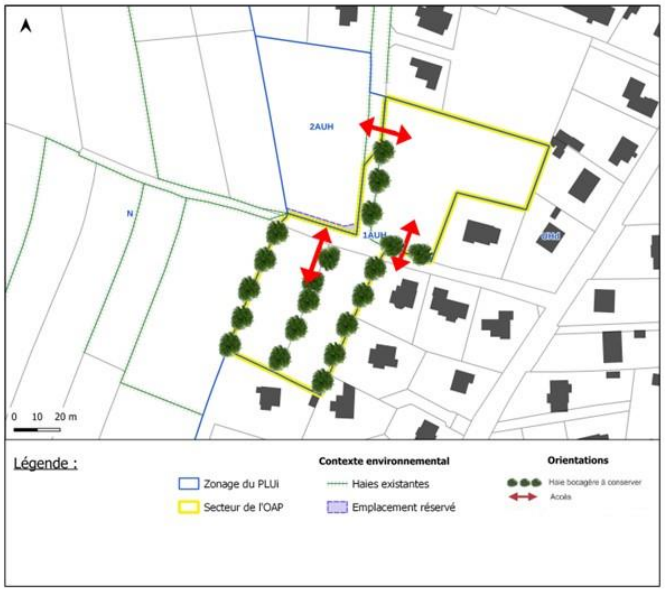
PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
- Emplacement réservé

Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP) : secteur du Crénoc/fiche

Secteur du Crénoc – Crozon

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 0,62 ha
Usage actuel de la zone : terre agricole et jardin

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles
Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 19 logts/ha, soit environ 11 logements
Formes urbaines: habitat individuel et intermédiaire
Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements d'un seul tenant
Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Concernant la secteur Sud de la zone, il conviendra de réaliser un accès unique à partir du chemin du Crénoc.
- Concernant le secteur Nord de la zone, il s'agira de permettre la réalisation de deux accès à partir de la rue du Crénoc.

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ...

Patrimoine bâti et végétal:

- Conserver et protéger les talus existants

OAP sectorielles – Tome 2
Plan Local d'Urbanisme intercommunal Communauté de Communes "Presqu'île de Crozon - Aulne Maritime"
35

A14 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la rue du Château d'Eau et ajustements du zonage

Caractéristiques :

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

Propositions :

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles – 1,27 ha
- ➔ Zonage : US – zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif – Emprise occupée par le terrain de sport – 0,60 ha
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH
- ➔ Ajout d'une prescription règlementaire linéaire « Elément de paysage à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme »

Exposé de l'objet de la modification

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

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

Le parti d'aménagement consiste à concevoir une opération 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 (collectif, semi-collectif et individuel dense).

En complément de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, il est proposé de faire évoluer la délimitation de certains zonages afin de tenir compte de l'occupation de l'espace. Ainsi, le terrain de sport ainsi que la résidence service sénior, compte tenu du caractère bâti et aménagé, sont intégrés dans un zonage US correspondant à une zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif.

De la même manière, la parcelle HS 19 est intégralement incluse dans la zone 1AUH de manière à la raccrocher à la future opération d'habitat.

Grille d'évaluation de l'opportunité d'urbanisation

thématique	Critères d'évaluation	Analyse sectorielle et degré d'opportunité	Bilan
Environnement et biodiversité	Occupation du sol	Jardin (50%) et espace naturel (50%)	+
	Proximité vis-à-vis de la trame verte et bleue	Non	
	Mètre linéaire bocager/m² de bosquets présents	200 mètres linéaires bocagers	
	Présence ou proximité d'une zone humide	Non	
	Topographie du site	Pente moyenne de 3%	
Activité agricole	Surface agricole impactée	Non	+
	Présence d'un bâtiment d'exploitation à proximité (moins de 200 m)	Non	
	Fragmentation d'un îlot de culture	Non	
Capacité des réseaux	Desserte du secteur par le réseau d'eaux usées	Oui	+
	Capacité actuelle de la station d'épuration	Oui	
	Capacité d'approvisionnement en eau potable	Renforcement de la canalisation d'eau potable programmée pour la desserte de la zone (passage d'un diamètre de 63 à 110)	

	Accessibilité et desserte	Aisée – desserte à partir de la rue Graveran	
Qualité urbaine et paysagère	Positionnement de la zone vis-à-vis de l'enveloppe urbaine	Densification urbaine	+
	Proximité de la centralité, des équipements et services	Oui, distance de 600 mètres du cœur de bourg	
	Sensibilité paysagère	Faible, compte tenu de l'environnement urbain déjà bâti	
Risques, pollutions et nuisances	Présence de pollutions	Non	+
	Présence de risques	Non	
	Présence de nuisances	Non	

Etat initial de l'environnement et dispositions environnementales

➔ Etat initial de l'environnement

Présentant une topographie relativement plane, ce site est enclavé dans l'espace urbain. Il est occupé par des jardins, un verger, une prairie en cours de fermeture et des ronciers. Des talus sont présents en périphérie et en partie centrale. Ce site présente une sensibilité environnementale relativement faible compte tenu de son positionnement au sein de l'espace urbain et l'absence de connections vis-à-vis des réservoirs proches.





La mise à jour de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées sur la commune de Crozon réalisée par le prestataire Reagih environnement en avril 2015 indique que cette zone est incluse dans le zonage d'assainissement actuel.

➔ Dispositions environnementales

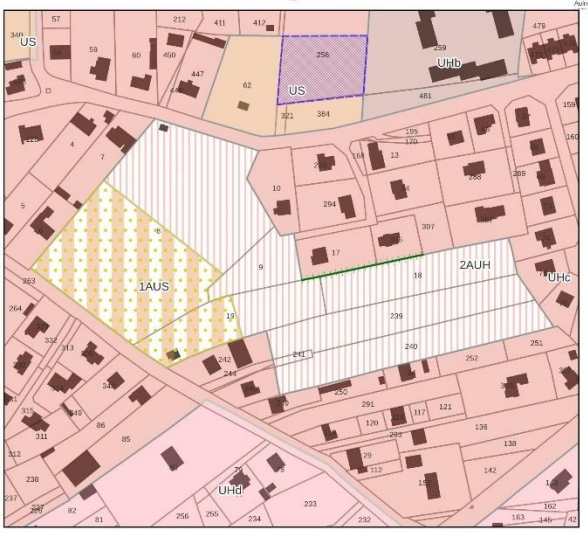
- Conserver et protéger les talus existants

Degré de maturité du projet

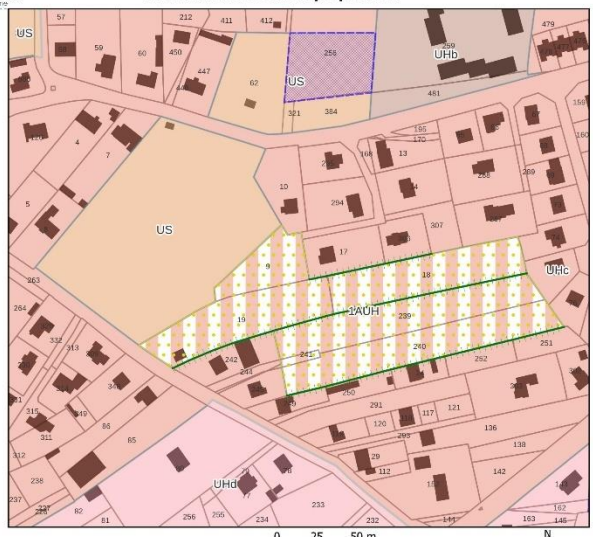
Critères d'appréciation	Analyse sectorielle	bilan
Contexte parcellaire	Trois propriétaires	=
Maitrise foncière ou acquisition foncière par un opérateur foncier	Oui, en partie – La commune de Crozon possède près de 40% du foncier	+
Porteur(s) de projet identifié(s)	Non, réflexions en cours avec un promoteur immobilier en lien avec la commune de Crozon	+
Programme présenté et partagé par les collectivités (commune et CCPCAM)	Oui	+
Niveau d'avancement des réflexions/études ou autorisations d'urbanisme	Esquisse d'aménagement présenté en 2023	=
Degré d'intérêt général du projet au regard des orientations politiques en faveur de la mixité sociale et du logement à l'année	Elevé – diversité des formes urbaines et mixité sociale	+
Bilan du degré de maturité	+	

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

- 1AUH - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- 1AUS - Zone à urbaniser à court terme à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, hospitaliers, de santé, traitement des eaux usées, déchèteries, cimetières, sportifs...)
- UHb - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- 2AUH - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- US - Zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, hospitaliers, de santé, traitement des eaux usées, déchèteries, cimetières, sportifs,...)

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

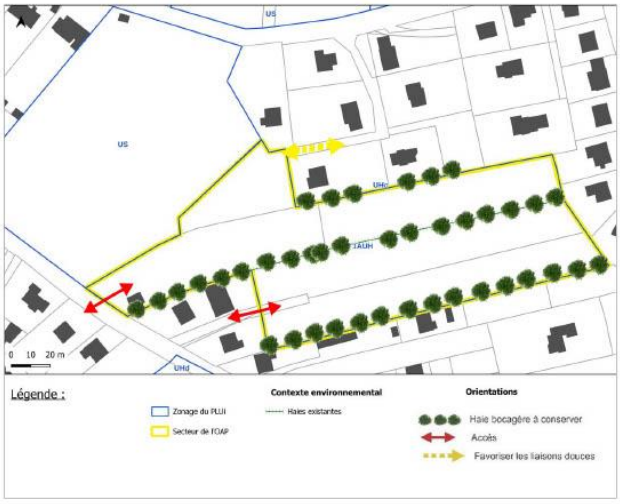
- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Emplacement réservé
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP) : secteur de la rue du Château d'Eau

Secteur de la rue du Château d'Eau – Crozon
Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



OAP sectorielles – Tome 2
Plan Local d'Urbanisme intercommunal Communauté de Communes "Presqu'île de Crozon - Aulne Maritime"
39

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 1,27 ha
Usage actuel de la zone : espace naturel et terre agricole

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles
Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 19 logts/ha, soit environ 24 logements. Le nombre de logements prévu peut être réhaussé dans le cadre d'un projet d'aménagement global et qualitatif compte tenu de la localisation de la zone en centralité. Une attention particulière devra être apportée à la qualité de traitement des espaces publics.
Formes urbaines: habitat individuel, intermédiaire et collectif
Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements d'un seul tenant
Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réaliser deux accès à partir de la rue Graveran
- Promouvoir un cheminement doux à partir de l'impasse du Château d'Eau

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ..
- Implanter les formes d'habitat collectif en partie centrale de l'opération afin de préserver l'environnement bâti et paysager
- Assurer une diversification des formes urbaines à l'échelle de l'opération

Patrimoine bâti et végétal:

- Préserver et mettre en valeur les talus existants au sein et en périphérie de la zone.

A15 Nord et Sud - Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de la rue Tante Yvonne à Morgat et réajustement des délimitations des zones

Caractéristiques :

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

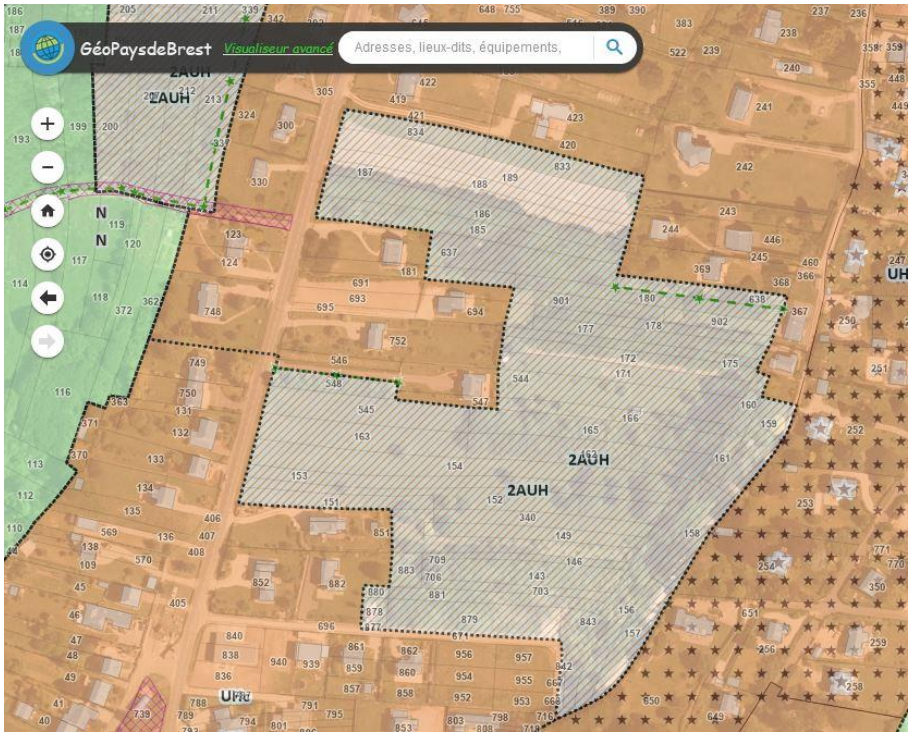
Propositions :

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
  - Secteur Nord : 0,48 hectare
  - Secteur Sud : 2,17 hectares
- ➔ Zonage : N (naturelle) sur les emprises foncières identifiées en zone humide et les espaces périphériques à dominante naturelle ;
- ➔ OAP : définition de 2 OAP sectorielles sur les périmètres des deux 1AUH retenues ;
- ➔ Ajout d'une prescription règlementaire surfacique « Elément de paysage à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme »
- ➔ Ajout de prescriptions règlementaires linéaires « Elément de paysage à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme »

Exposé de l'objet de la modification

La zone 2AUH de la rue Tante Yvonne s'inscrit au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Crozon-Morgat à environ 800 mètres au Nord du cœur de bourg de Morgat, espace touristique et maritime majeur à l'échelle de la CCPCAM.

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 (les méjous). 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 du site, il parait peu probable qu'un retour de l'activité agricole puisse s'y déployer.



Extrait du zonage du PLUiH en vigueur – GéoPaysdeBrest

Le projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de la rue Tante Yvonne à Morgat sur une emprise foncière d'environ 3,18 hectares, soit environ 79% de la superficie de la zone, la partie restante

étant déclassée en zone N (naturelle). Cette évolution est rendue nécessaire par la présence de zones humides en partie centrale.

Compte tenu de la présence de zones humides, les contours des deux zones ouvertes à l'urbanisation ont été remaniés par rapport à la version soumise à enquête publique afin de tenir compte de la sensibilité environnementale du site.

Il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation environ 0,48 hectare en partie Nord, en vue d'accueillir un projet d'habitat individuel comprenant entre 6 et 10 logements.

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

Grille d'évaluation de l'opportunité d'urbanisation

thématique	Critères d'évaluation	Analyse sectorielle et degré d'opportunité	Bilan
Environnement et biodiversité	Occupation du sol	Terre agricole (55%), jardin (35%) et espace naturel (10%)	=
	Proximité vis-à-vis de la trame verte et bleue	Non	
	Mètre linéaire bocager/m² de bosquets présents	150 mètres linéaires bocagers et 300 m² de bosquets	
	Présence ou proximité d'une zone humide	Oui, présence d'une zone humide identifiée en partie centrale de la zone 2AUH sur une emprise foncière d'environ 5 341 m².	
	Topographie du site	Pente moyenne de 2%	
Activité agricole	Surface agricole impactée	Non	+
	Présence d'un bâtiment d'exploitation à proximité (moins de 200 m)	Non	
	Fragmentation d'un îlot de culture	Non	
Capacité des réseaux	Desserte du secteur par le réseau d'eaux usées	Oui	+
	Capacité actuelle de la station d'épuration	Oui	
	Capacité d'approvisionnement en eau potable	Oui, présence d'une canalisation d'eau potable en bordure de la rue Tante Yvonne (diamètre 110)	
	Accessibilité et desserte	Aisée – Desserte principale à partir de la rue Tante Yvonne, desserte secondaire à partir de la rue Hent Ar Veil	
Qualité urbaine et paysagère	Positionnement de la zone vis-à-vis de l'enveloppe urbaine	Densification urbaine – secteur enclavé dans l'urbanisation	+
	Proximité de la centralité, des équipements et services	Oui, distance d'environ 500 mètres du cœur de bourg de Morgat	
	Sensibilité paysagère	Moyenne à faible – Secteur situé dans le périmètre MHc « villa Ker Ar Bruck »	
Risques, pollutions et nuisances	Présence de pollutions	Non	+
	Présence de risques	Non	
	Présence de nuisances	Non	

Etat initial de l'environnement et dispositions environnementales

➔ **Etat initial de l'environnement**

Ce secteur non bâti de taille importante est enclavé au sein de l'espace urbanisé de Morgat. Il présente une sensibilité environnementale moyenne car dépourvu de connections avec les réservoirs de biodiversité proches.

Caractérisé par une diversité des milieux, ce secteur autrefois agricole est néanmoins marqué par la présence de de prairies, de fourrés et de jardins arborés et ou en pelouse. Une haie arborescente de saules est présente en partie Nord.

Un chemin à dominante piétonne borde également la frange Est de la zone.

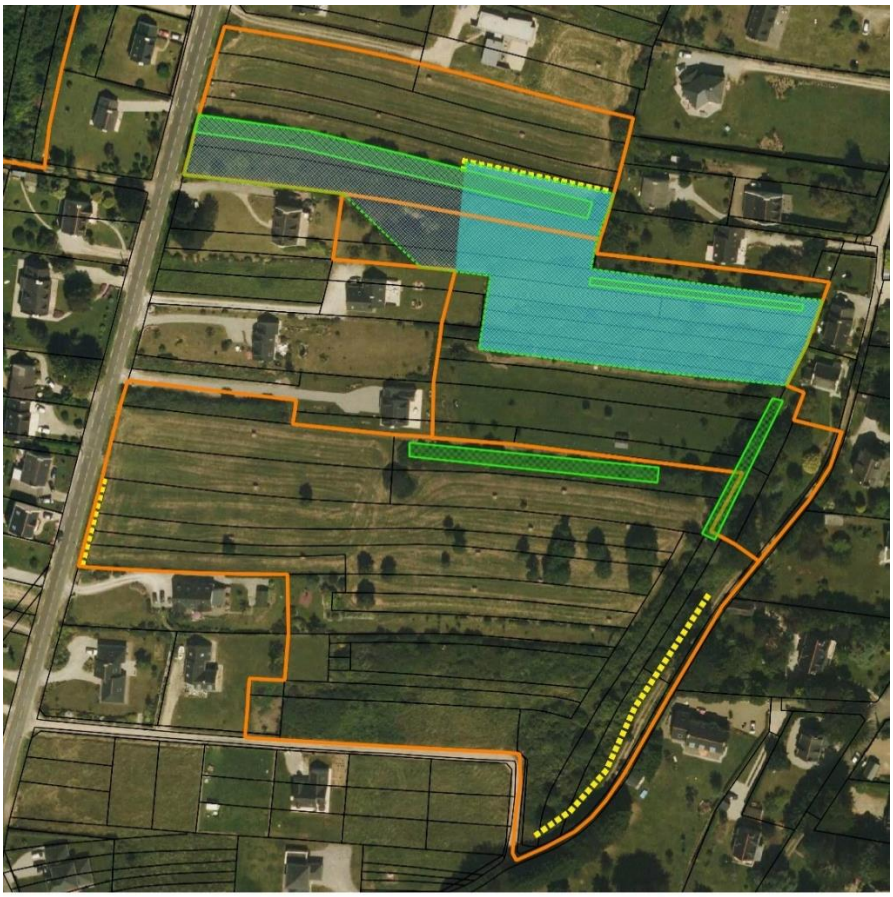




La mise à jour de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées sur la commune de Crozon réalisée par le prestataire Reagih environnement en avril 2015 indique que cette zone est incluse dans le zonage d'assainissement actuel.

➔ **Dispositions environnementales**

- Conserver et protéger la haie de saules et les haies présentes au sein de la zone ;
- Préserver les arbres d'intérêt dans le cadre le l'aménagement de la zone (secteur Sud-Est) ;
- Créer un talus en frange Sud-Est de la zone 1AUH (secteur Sud) à l'interface la rue Hent Ar Veil ;
- Préserver les zones humides et les espaces naturels périphériques de toute urbanisation et artificialisation.



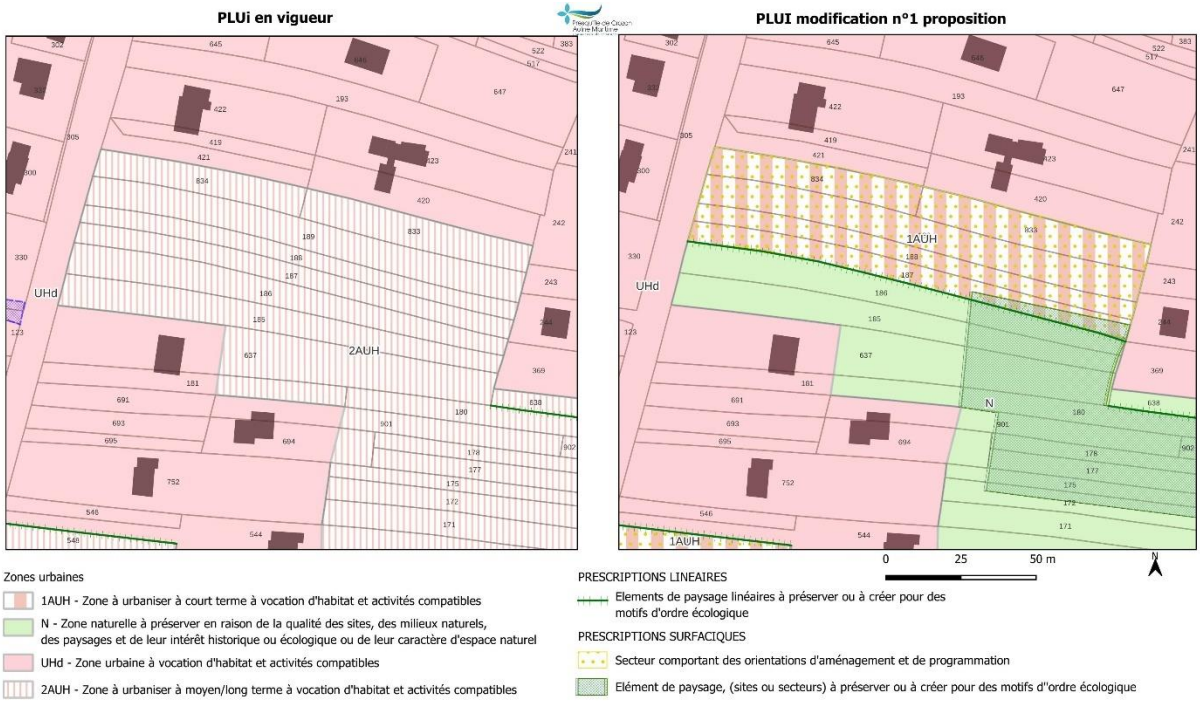
Degré de maturité du projet : secteur Nord

Critères d'appréciation	Analyse sectorielle	bilan
Contexte parcellaire	Cinq parcelles appartenant à trois propriétaires dont un possédant près de 70% du foncier	=
Maitrise foncière ou acquisition foncière par un opérateur foncier	Non, portage privé	-
Porteur(s) de projet identifié(s)	Oui	+
Programme présenté et partagé par les collectivités (commune et CCPCAM)	Oui	+
Niveau d'avancement des réflexions/études ou autorisations d'urbanisme	Esquisse d'aménagement réalisée par un géomètre (2022)	+
Degré d'intérêt général du projet au regard des orientations politiques en faveur de la mixité sociale et du logement à l'année	Faible à moyen en raison de l'absence de maitrise publique et du dimensionnement de l'opération	-
Bilan du degré de maturité	+	

Degré de maturité du projet : secteur Sud

Critères d'appréciation	Analyse sectorielle	bilan
Contexte parcellaire	Deux propriétaires possédant près de 80% du foncier de la future zone 1AUH	+
Maitrise foncière ou acquisition foncière par un opérateur foncier	Non, portage privé	-
Porteur(s) de projet identifié(s)	Oui	+
Programme présenté et partagé par les collectivités (commune et CCPCAM)	Oui	+
Niveau d'avancement des réflexions/études ou autorisations d'urbanisme	Esquisse d'aménagement (2022) et étude capacitaire (2024)	=
Degré d'intérêt général du projet au regard des orientations politiques en faveur de la mixité sociale et du logement à l'année	Elevé compte tenu de l'application de la servitude de mixité sociale.	+
Bilan du degré de maturité	+	

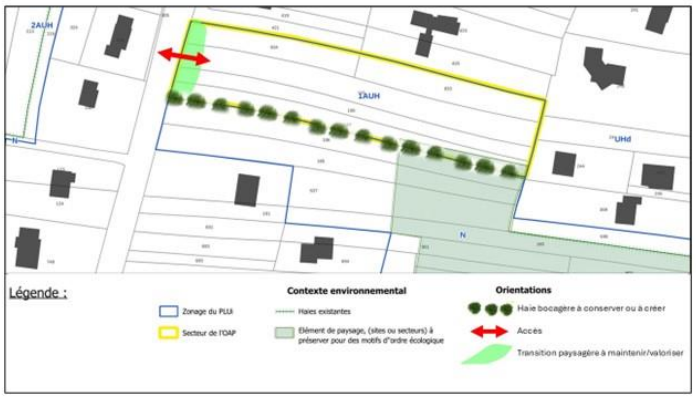
Evolutions envisagées : secteur Nord



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP) : secteur Nord de la rue Tante Yvonne

Secteur de la rue Tante Yvonne – Secteur Nord – Crozon

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 0,48 ha
Usage actuel de la zone : espace naturel, terre agricole et friche

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles
Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 19 logts/ha, soit environ 9 logements.
Formes urbaines: habitat individuel et intermédiaire
Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements d'un seul tenant
Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:
- Réaliser un accès unique à partir de la rue Tante Yvonne

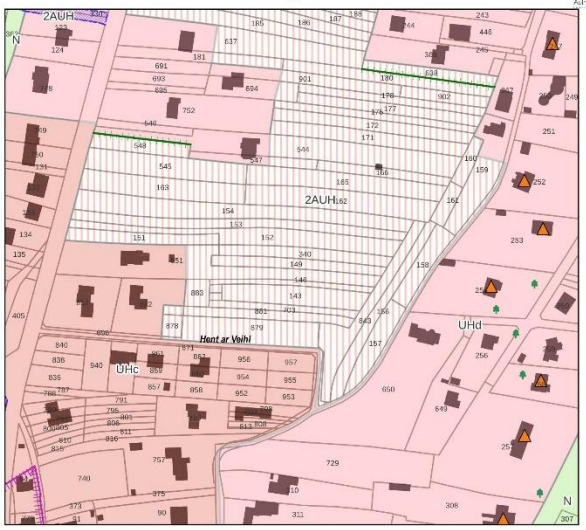
Organisation de l'urbanisation:
- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ..

Patrimoine bâti et végétal:
- Créer une haie bocagère en frange Sud de l'opération à l'interface avec la zone humide
- Assurer des aménagements paysagers de qualité en bordure de la rue Tante Yvonne

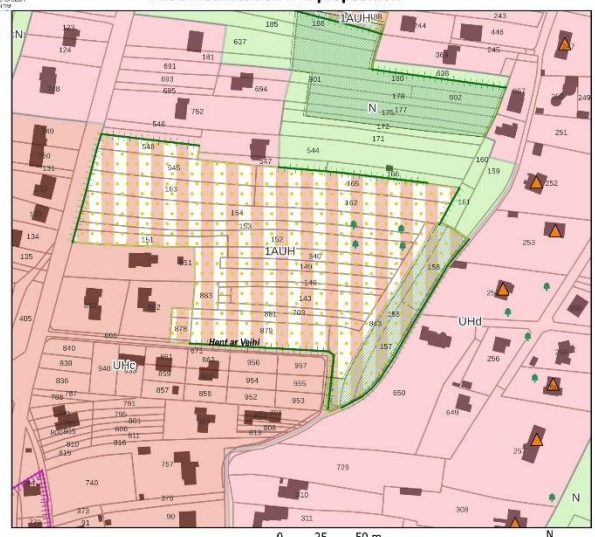
OAP sectorielles – Tome 2
Plan Local d'Urbanisme intercommunal Communauté de Communes "Presqu'île de Crozon - Aulne Maritime"
37

Evolutions envisagées : secteur Sud

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

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

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
- Elément de paysage, (sites ou secteurs) à préserver ou à créer pour des motifs d''ordre écologique

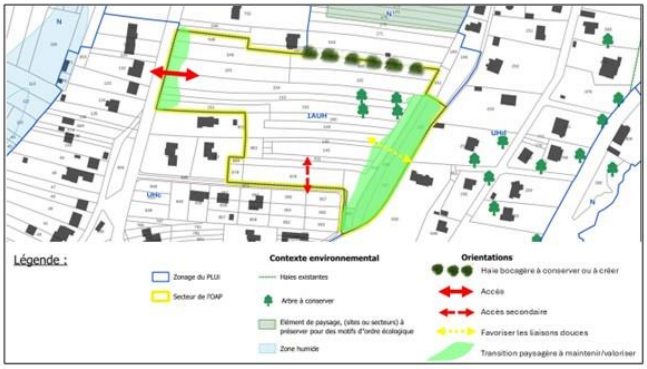
PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

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

Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP) : secteur Sud de la rue Tante Yvonne

Secteur de la rue Tante Yvonne – Secteur Sud – Crozon

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 2,17 ha
Usage actuel de la zone : espace naturel, terre agricole et jardins

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles
Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 19 logts/ha, soit environ 40 logements. Le nombre de logements prévu peut être réhaussé dans le cadre d'un projet d'aménagement global et qualitatif compte tenu de la localisation de la zone en centralité. Une attention particulière devra être apportée à la qualité de traitement des espaces publics.
Formes urbaines: habitat individuel, intermédiaire et collectif
Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements d'un seul tenant
Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réaliser un accès principal à partir de la rue Tante Yvonne
- Réaliser un accès secondaire à partir de la rue Hent Ar Veilh
- Maintenir le caractère piétonnier de la rue Jean Bart et créer une connexion douce avec le futur quartier

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ..
- Assurer une diversification des formes urbaines à l'échelle de l'opération

Patrimoine bâti et végétal:

- Préserver la lisière paysagère d'essences locales en limite Sud-Est de manière à assurer une transition vis-à-vis du quartier patrimonial de Morgat
- Préserver les arbres de haute tige présents au sein de la zone
- Préserver la haie en limite Nord de la zone
- Limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux drainants
- Assurer des aménagements paysagers de qualité en bordure de la rue Tante Yvonne

OAP sectorielles – Tome 2
Plan Local d'Urbanisme intercommunal Communauté de Communes "Presqu'île de Crozon - Aulne Maritime"
38

A16 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de Penfrat à Morgat en vue d'accueillir un projet à vocation touristique (1AUL)

Caractéristiques :

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

Propositions :

- ➔ Zonage : 1AUL – zone à urbaniser à court terme à vocation touristique
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUL
- ➔ Ajout de prescriptions règlementaires linéaires « Elément de paysage à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme »

Exposé de l'objet de la modification

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

Cette zone est occupée par des jardins arborés.

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

Dans le cadre d'une amélioration des conditions d'accueil des camping-cars au sein de la station touristique de Morgat et dans la perspective d'une renaturation des rives du Loc'h, la commune de Crozon souhaite déplacer l'aire existante située à proximité immédiate du ruisseau. Plusieurs sites ont été étudiées.

L'un d'eux consiste à transférer cette aire de camping-cars à la sortie de Morgat, en direction des résidences de tourisme, rue de Penfrat.

Cette zone présente l'avantage d'être située en frange d'un quartier résidentiel tout en étant relativement proche du cœur de bourg de Morgat. Le caractère arboré du site constitue également un atout en vue d'une intégration paysagère du projet.

Pour ces raisons, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation cette zone pour permettre l'implantation de cette aire de service de camping-cars dont la capacité est estimée à une vingtaine d'emplacements.

Grille d'évaluation de l'opportunité d'urbanisation

thématique	Critères d'évaluation	Analyse sectorielle et degré d'opportunité	Bilan
Environnement et biodiversité	Occupation du sol	Jardin sur sa totalité	=
	Proximité vis-à-vis de la trame verte et bleue	Oui	
	Mètre linéaire bocager/m² de bosquets présents	100 mètres linéaires bocagers	
	Présence ou proximité d'une zone humide	Les investigations complémentaires menées en février 2024 ont révélé l'absence de zones humides. Proximité immédiate d'une zone humide	
	Topographie du site	Pente moyenne de 7%	
Activité agricole	Surface agricole impactée	Non	+
	Présence d'un bâtiment d'exploitation à proximité (moins de 200 m)	Non	
	Fragmentation d'un îlot de culture	Non	
Capacité des réseaux	Desserte du secteur par le réseau d'eaux usées	Oui	+
	Capacité actuelle de la station d'épuration	Oui	
	Capacité d'approvisionnement en eau potable	Oui, présence d'une canalisation d'eau potable en bordure de la rue de Penfrat (diamètre 90) suffisante pour l'opération projetée.	

	Accessibilité et desserte	Aisée à partir de la rue de Penfrat – Présence d'une liaison douce à l'Est	
Qualité urbaine et paysagère	Positionnement de la zone vis-à-vis de l'enveloppe urbaine	Extension urbaine contenue	**=**
	Proximité de la centralité, des équipements et services	Oui, distance d'environ 400 mètres du cœur de bourg de Morgat	
	Sensibilité paysagère	Moyenne à faible – Traitement de la lisière urbaine	
Risques, pollutions et nuisances	Présence de pollutions	Non	**+**
	Présence de risques	Non	
	Présence de nuisances	Non	

Etat initial de l'environnement et dispositions environnementales

➔ **Etat initial de l'environnement**

Localisé à l'interface entre le tissu urbain pavillonnaire de Morgat et un espace à dominante naturelle, le site est composé d'une prairie pâturée par des chèvres et d'un jardin potager. On note la présence d'arbres remarquables (frênes et chênes). Le site jouxte également une zone humide sur sa frange Ouest.



La mise à jour de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées sur la commune de Crozon réalisée par le prestataire Reagih environnement en avril 2015 indique que cette zone est incluse dans le zonage d'assainissement actuel.

➔ **Dispositions environnementales**

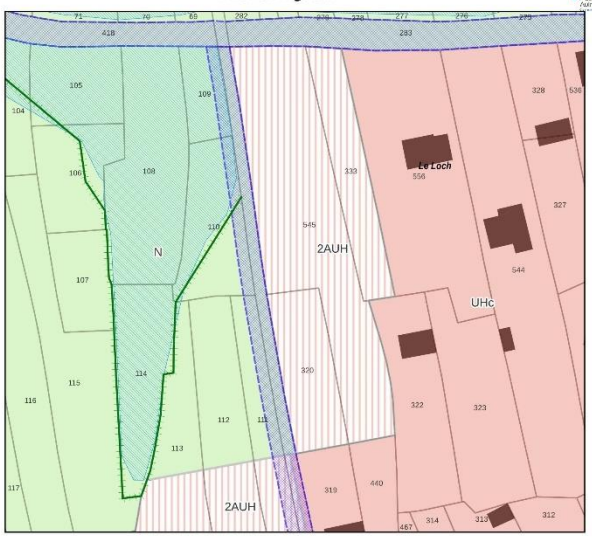
- Conserver et protéger les talus arborés,
- Préserver et mettre en valeur le cheminement doux localisé à l'Ouest de la zone,
- Créer un talus en bordure du chemin de manière à assurer une protection environnementale vis-à-vis de la zone humide,
- Intégrer dans le projet d'aménagement à vocation touristique la préservation des arbres d'intérêt localisés au sein de la zone.

Degré de maturité du projet

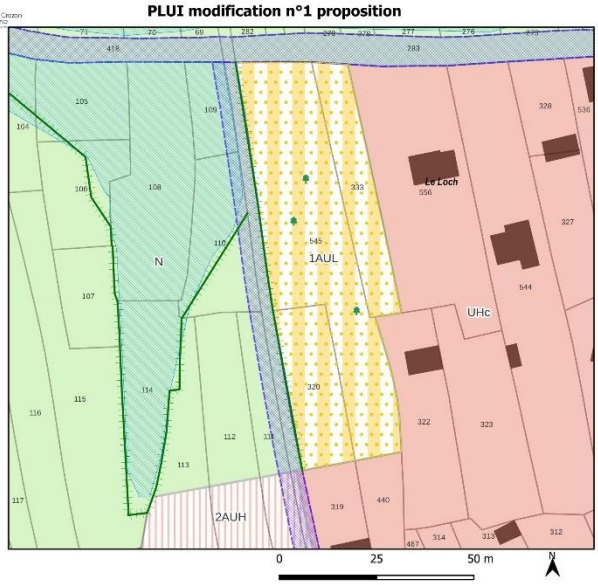
Critères d'appréciation	Analyse sectorielle	bilan
Contexte parcellaire	Trois parcelles appartenant à trois propriétaires	-
Maitrise foncière ou acquisition foncière par un opérateur foncier	Oui, réflexion par la commune de Crozon en vue d'acquérir le foncier	-
Porteur(s) de projet identifié(s)	Oui, la commune de Crozon	+
Programme présenté et partagé par les collectivités (commune et CCPCAM)	Oui, dans le cadre de	+
Niveau d'avancement des réflexions/études ou autorisations d'urbanisme	Stade de la réflexion	-
Degré d'intérêt général du projet au regard des orientations politiques en faveur du tourisme durable	Elevé	+
Bilan du degré de maturité	=	

Evolutions envisagées :

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

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

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Emplacement réservé
- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

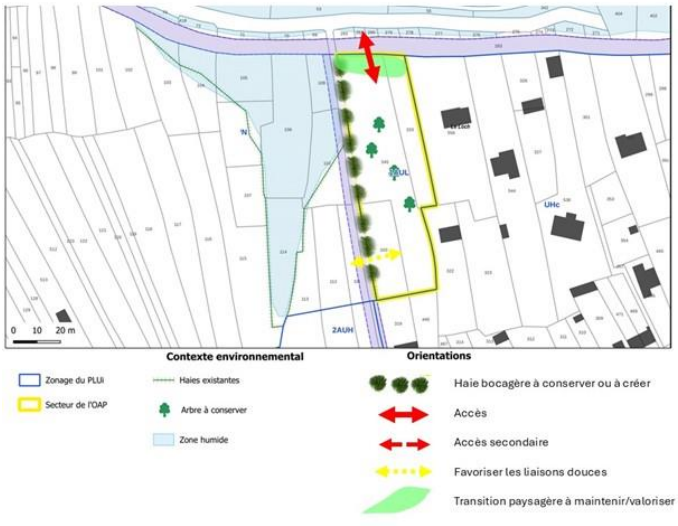
PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

- Patrimoine paysager correspondant à un espace boisé à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural

Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP) : secteur de la rue de Penfrat

Secteur de la rue de Penfrat – Crozon

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUL
Surface : 0,30 ha
Usage actuel de la zone : parc et jardin

PROGRAMME

Vocation principale : Activité touristique – Création d'une aire de service de camping-cars d'une vingtaine d'emplacements

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réaliser un accès unique à partir de la rue de Penfrat
- Permettre la réalisation d'un cheminement doux avec le chemin existant longeant le site en frange Ouest

Organisation du site

- Assurer une insertion qualitative des emplacements dans le site

Patrimoine bâti et végétal:

- Maintenir la lisière paysagère d'essences locales en limite Sud de la zone à l'interface avec la rue de Penfrat
- Conserver et renforcer la haie bocagère situé à l'Ouest du site de manière à favoriser un espace de transition avec la zone humide
- Préserver les arbres de haute tige localisés sur le site
- Limiter l'imperméabilisation du site par l'utilisation de matériaux drainants

A17 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUS du boulevard de Sligo

Caractéristiques :

- ➔ Zonage : 2AUS – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif
- ➔ Superficie de la zone 2AUS : 3,16 hectares

Propositions :

- ➔ Zonage : 1AUS – zone à urbaniser à court terme à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif
- ➔ Définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUS
- ➔ Ajout de prescriptions règlementaires surfaciques « Elément de paysage à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » afin de prendre en compte le caractère boisé du site.

Exposé de l'objet de la modification

La zone 2AUS du boulevard de Sligo est située en frange Est de l'agglomération du bourg de Crozon, en dehors de l'enveloppe urbaine existante.

Ce secteur bordé par le boulevard de Sligo constitue la principale extension urbaine de l'agglomération de Crozon à moyen et long terme tant pour l'habitat que pour les services et équipements d'intérêt collectif. Il s'agit dans le cas présent d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUS à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif.

Cette zone est limitée :

- Au Nord par une vaste zone 2AUH occupée par un parc public et des boisements ;
- A l'Ouest, par le boulevard de Sligo, axe routier structurant desservant les quartiers Est de l'agglomération de Crozon ainsi qu'un habitat pavillonnaire aéré ;
- Au Sud par un tissu urbain pavillonnaire à dominante paysagère donnant sur la route de Postolonnec ;
- A l'Est par des espaces à dominante naturelle formés de taillis, boisements spontanés et parcelles en friche.

Le projet porté par la commune de Crozon vise à créer un cimetière paysager et un espace public intergénérationnel dans un secteur présentant un caractère arboré et boisé.

La trame boisée et les linéaires bocagers constitueront le socle de ces deux projets d'aménagement.

Grille d'évaluation de l'opportunité d'urbanisation

thématique	Critères d'évaluation	Analyse sectorielle et degré d'opportunité	Bilan
Environnement et biodiversité	Occupation du sol	Espace naturel (74%), espace boisé (17%) et jardin (9%)	-
	Proximité vis-à-vis de la trame verte et bleue	Oui	
	Mètre linéaire bocager/m² de bosquets présents	15 000 m² de boisements identifiés lors de la visite terrain d'octobre 2024	
	Présence ou proximité d'une zone humide	Non	
	Topographie du site	Pente moyenne de 5%	
Activité agricole	Surface agricole impactée	Non	+
	Présence d'un bâtiment d'exploitation à proximité (moins de 200 m)	Non	
	Fragmentation d'un îlot de culture	Non	
Capacité des réseaux	Desserte du secteur par le réseau d'eaux usées	Oui	+
	Capacité actuelle de la station d'épuration	Oui	
	Capacité d'approvisionnement en eau potable	Oui, présence d'une canalisation d'eau potable en bordure du boulevard de Sligo	

	Accessibilité et desserte	Aisée, à partir du boulevard de Sligo – Proximité d'un sentier balisé.	
Qualité urbaine et paysagère	Positionnement de la zone vis-à-vis de l'enveloppe urbaine	Extension urbaine	-
	Proximité de la centralité, des équipements et services	900 mètres du cœur de bourg de Crozon	
	Sensibilité paysagère	Moyenne à forte	
Risques, pollutions et nuisances	Présence de pollutions	Non	+
	Présence de risques	Non	
	Présence de nuisances	Non	

Etat initial de l'environnement et dispositions environnementales

➔ **Etat initial de l'environnement**

La zone 2AUS du boulevard de Sligo s'inscrit dans un environnement à dominante naturelle marquée par la présence de boisements principalement de feuillus. Quelques ensembles de résineux ponctuent ce site.

La déprise de l'activité agricole depuis de nombreuses années a favorisé le développement en partie Nord de la zone d'un ensemble fragmenté de landes sèches.

En raison de la proximité du tissu urbain constitué, quelques espèces invasives ont été relevées sur le site (laurier palme).

Ce secteur présente une sensibilité environnementale moyenne à forte.

La mise à jour de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées sur la commune de Crozon réalisée par le prestataire Reagih environnement en avril 2015 indique que cette zone est desservie par l'assainissement collectif.

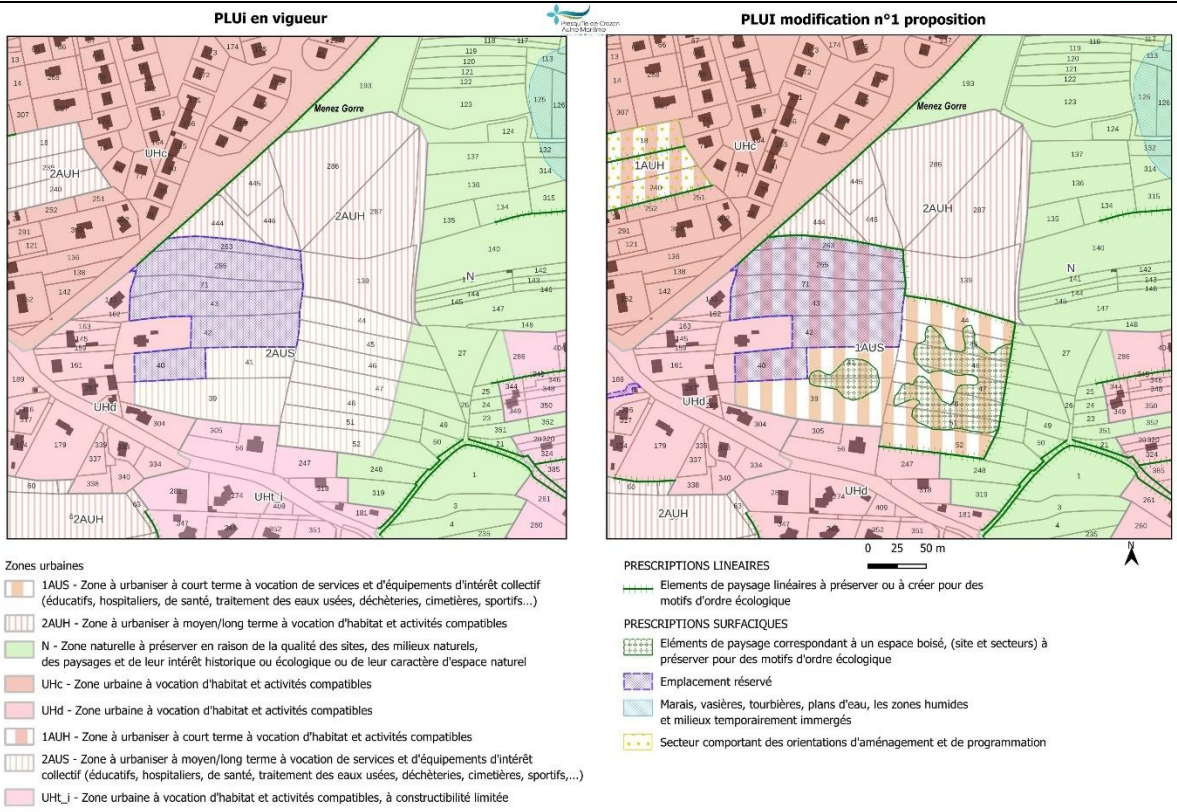
➔ **Dispositions environnementales et paysagères**

- Préserver les masses boisées et linéaires bocagers et concevoir le projet d'aménagement en fonction de cette trame ;
- Réaliser préalablement au dépôt de l'autorisation d'urbanisme un inventaire précis du patrimoine arboré et environnemental du site ;
- Prendre en compte la topographie du site dans le projet d'aménagement.

Degré de maturité du projet

Critères d'appréciation	Analyse sectorielle	bilan
Contexte parcellaire	Morcelé de par la présence de 11 propriétaires dont la commune de Crozon (qui possède 20% du foncier)	-
Maitrise foncière ou acquisition foncière par un opérateur foncier	Acquisitions foncières en cours par la commune de Crozon.	+
Porteur(s) de projet identifié(s)	La commune de Crozon	+
Programme présenté et partagé par les collectivités (commune et CCPCAM)	Oui	+
Niveau d'avancement des réflexions/études ou autorisations d'urbanisme	Esquisse d'aménagement en cours de réalisation	=
Bilan du degré de maturité	+	

Evolutions envisagées :



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP) :



Zonage du PLUi

Secteur de l'OAP

Orientations

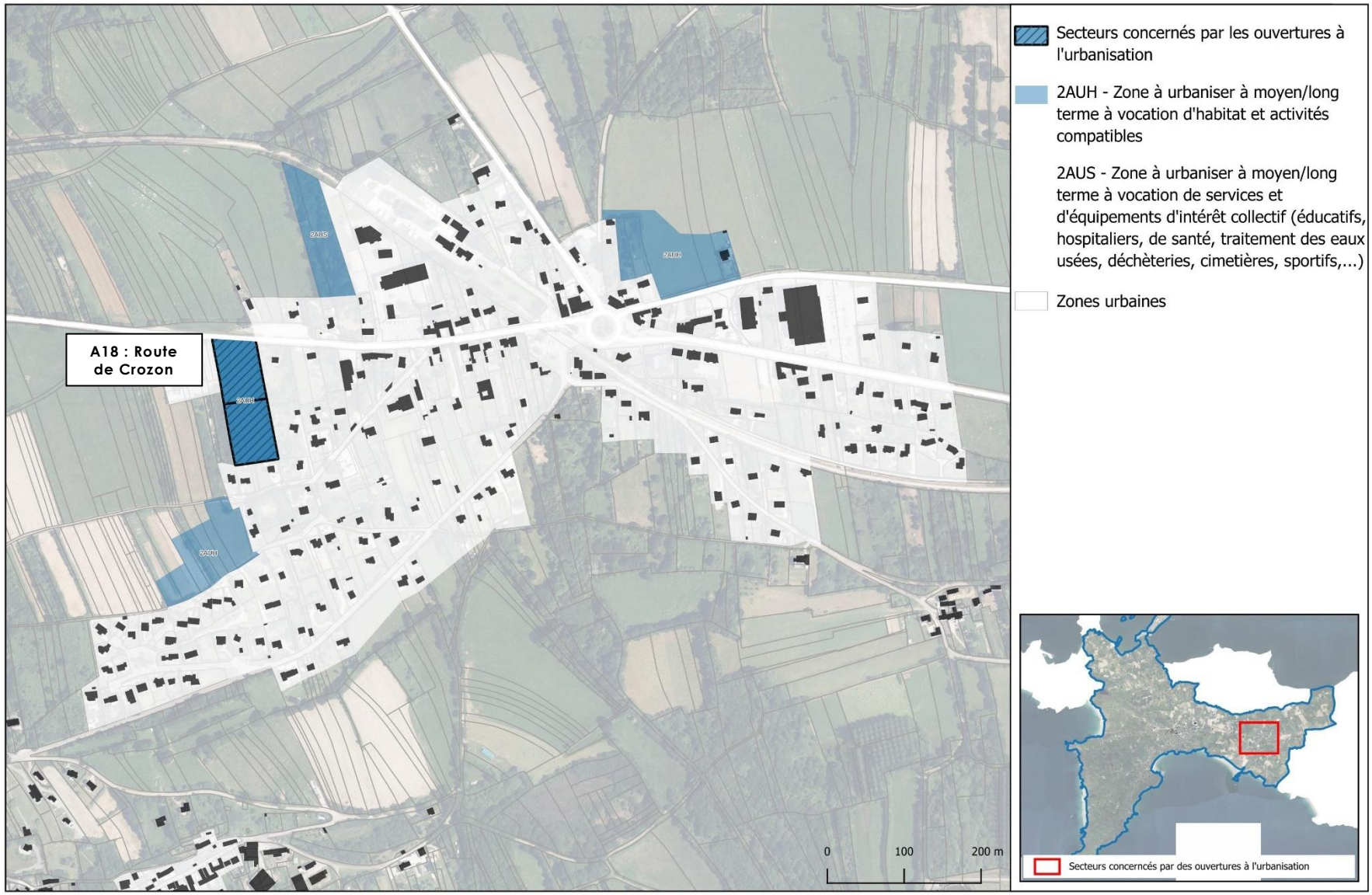
Haie bocagère à conserver ou à créer

Accès

Favoriser les liaisons douces

Masses boisées à maintenir/valoriser

Modification n°1 du PLUiH - Commune de Crozon secteur Tal ar Groas
Localisation des zones 2AU au PLUiH en vigueur et secteurs concernés par les ouvertures à l'urbanisation



A18 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la route de Crozon à Tal Ar Groas

Caractéristiques :

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

Propositions :

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles – Emprise de 0,45 ha sur la partie Sud
- ➔ Zonage : 1AUL – zone à urbaniser à court terme à vocation touristique – Emprise de 0,45 ha sur la partie Nord
- ➔ OAP : définition de 2 OAP sectorielles sur les zones 1AUH et 1AUL
- ➔ Ajout d'une prescription règlementaire linéaire « Elément de paysage à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » à l'interface entre les futures zones 1AUL et 1AUH (bande paysagère à créer).

Exposé de l'objet de la modification

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

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

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

Il est à noter que la commune de Crozon maîtrise l'intégralité du foncier.

La partie destinée à l'habitat (superficie d'environ 4 500 m²) prévoit la réalisation d'environ 8 logements. En l'état actuel, aucune emprise foncière au sein de l'enveloppe urbaine du village de Tal Ar Groas ne permet pas l'implantation de ces deux projets.

Grille d'évaluation de l'opportunité d'urbanisation

thématique	Critères d'évaluation	Analyse sectorielle et degré d'opportunité	Bilan
Environnement et biodiversité	Occupation du sol	Terre agricole (66%) et espace naturel (34%)	+
	Proximité vis-à-vis de la trame verte et bleue	Non	
	Mètre linéaire bocager/m² de bosquets présents	350 mètres linéaires bocagers	
	Présence ou proximité d'une zone humide	Non	
	Topographie du site	Pente moyenne de 2%	
Activité agricole	Surface agricole impactée	Non	+
	Présence d'un bâtiment d'exploitation à proximité (moins de 200 m)	Non	
	Fragmentation d'un îlot de culture	Non	
Capacité des réseaux	Desserte du secteur par le réseau d'eaux usées	Oui	+
	Capacité actuelle de la station d'épuration	Oui	
	Capacité d'approvisionnement en eau potable	Oui, présence de canalisation d'eau potable au Nord (route de Crozon) et au Sud (chemin de Kerastrobel)	

	Accessibilité et desserte	Relativement aisée – au Nord, à partir de la RD 887 (point de vigilance quant à la desserte) et au Sud à partir du chemin de Kerastrobel	
Qualité urbaine et paysagère	Positionnement de la zone vis-à-vis de l'enveloppe urbaine	Extension urbaine contenue	-
	Proximité de la centralité, des équipements et services	Oui, distance d'environ 450 mètres du cœur de bourg du village de Tal Ar Groas	
	Sensibilité paysagère	Moyenne – Traitement paysager le long de la RD 887	
Risques, pollutions et nuisances	Présence de pollutions	non	+
	Présence de risques	Non	
	Présence de nuisances	Proximité d'un transformateur électrique Partie Nord concernée par l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2024 portant révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre	

Etat initial de l'environnement et dispositions environnementales

➔ **Etat initial de l'environnement**

Situé à l'interface entre le tissu urbain pavillonnaire du village de Tal-Ar-Groas, un transformateur électrique et un espace à dominante agricole, ce site est constitué d'une prairie bordée de talus et de fourrés.

Il s'agit d'un secteur présentant une sensibilité paysagère forte compte tenu de son positionnement en entrée de village en bordure d'un axe routier structurant desservant la Presqu'île de Crozon.





La mise à jour de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées sur la commune de Crozon réalisée par le prestataire Reagih environnement en avril 2015 indique que cette zone est incluse dans le zonage d'assainissement actuel.

➔ **Dispositions environnementales et paysagères**

- Conserver et préserver les talus arborés et talus existants ;
- Assurer un aménagement paysager qualitatif en bordure de la RD 887 ;
- Définir une bande paysagère (espace tampon) entre l'aire de service de camping-cars au Nord et le futur lotissement d'habitation au Sud.

Degré de maturité du projet

Critères d'appréciation	Analyse sectorielle	bilan
Contexte parcellaire	Quatre parcelles appartenant toutes à la commune de Crozon	+
Maitrise foncière ou acquisition foncière par un opérateur foncier	Oui par la commune de Crozon	+
Porteur(s) de projet identifié(s)	Oui, la commune de Crozon – création d'une aire de service de camping-cars et lotissement communal	+

Programme présenté et partagé par les collectivités (commune et CCPCAM)	oui	+
Niveau d'avancement des réflexions/études ou autorisations d'urbanisme	Esquisse d'aménagement réalisée par un géomètre en 2023	=
Degré d'intérêt général du projet au regard des orientations politiques en faveur de la mixité sociale et du logement à l'année	Elevé tant pour l'habitat que pour l'amélioration des conditions d'accueil touristiques	+
Bilan du degré de maturité	+	

Evolutions envisagées :

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

- 1AUL - Zone urbanisée à court terme à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, cultuelles,...)
- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- 2AUH - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- 1AUH - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- US - Zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, hospitaliers, de santé, traitement des eaux usées, déchèteries, cimetières, sportifs,...)

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle (OAP) : secteurs de la route de Crozon à Tal-Ar-Groas

Secteur de la route de Crozon à Tal Ar Groas – Crozon
Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 0,45 ha
Usage actuel de la zone : espace naturel, espace boisé et terre agricole

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles
Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 16,5 logts/ha, soit environ 7 logements.
Formes urbaines: habitat individuel et intermédiaire
Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements d'un seul tenant
Hauteur maximale: RdC+ 2 niveaux + combles/attiques – 12 m

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réaliser un accès à partir du chemin de Kerastrobel
- Prévoir une amorce piétonne avec la zone 1AUL située au Nord de la zone

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements, ..

Patrimoine bâti et végétal:

- Préserver le talus situé en frange Ouest de la zone

vi. Commune de Lanvéoc

• Le contexte communal et les enjeux identifiés en matière d'attractivité touristique

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

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

La commune de Lanvéoc présente une capacité d'hébergement relativement importante de par la présence de quatre campings (capacité globale de 177 emplacements), d'un hôtel (capacité de 15 chambres), d'environ 200 résidences secondaires et près d'une cinquantaine de meublés de tourisme.

Cette offre se relève cependant faible par rapport à d'autres communes de l'Ouest de la CCPCAM.

En effet, l'étude réalisée en 2024 par l'ADEUPa (agence d'urbanisme de Brest Bretagne – « résidences secondaires et meublés de tourisme sur la CCPCAM ») estime la capacité d'accueil touristique de la commune de Lanvéoc à 1941 lits touristiques, soit seulement 4% de la capacité d'accueil touristique de la CCPCAM.

Dans le cadre de la nouvelle stratégie de l'Office de tourisme de la Presqu'île de Crozon Aulne Maritime pour la période 2023-2026, un objectif ambitieux visant à « *assurer l'équilibre entre les besoins des habitants et des touristes en co responsabilités, la préservation de notre héritage culturel et environnemental et l'activité économique des acteurs* » a été inscrit comme fil conducteur.

Il s'appuie sur 3 enjeux structurants la démarche :

- Enjeu 1 : assurer une haute qualité des services et d'accueil et de conseil de nos offices ;
- **Enjeu 2 : accompagner un tourisme durable en proximité ;**
- Enjeu 3 : promouvoir et communiquer pour un tourisme durable.

L'enjeu 2 comporte un objectif consistant à améliorer l'offre en saison et hors saison. Cela se traduit par le développement d'une part d'aménagements d'accueil touristique de qualité er respectueux de l'humain et de l'environnement et d'autre part le renforcement d'activités touristiques sur la Rade de Brest.

En cohérence avec cette stratégie touristique visant à promouvoir la rade de Brest, la commune de Lanvéoc et la CCPCAM souhaite s'appuyer sur le site nautique et touristique « de la Cale » afin de diversifier et renforcer l'offre touristique sur le territoire communal.

Dans cette perspective, un porteur de projet déjà propriétaire du camping de la Cale à Lanvéoc a manifesté son intérêt en vue d'implanter un parc résidentiel de loisirs dans le prolongement du camping existant et ce sur des emprises foncières classées en 2AUL(zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation touristique) au PLUiH en vigueur.

Pour ces raisons, il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUL de la rue de la Grève.

• La situation existante de l'assainissement des eaux usées sur Lanvéoc et les perspectives à venir

a. La situation existante de l'assainissement des eaux usées

La commune de Lanvéoc dispose d'un système d'épuration de type boues activées dimensionné pour 1 500 EH et mis en service en mai 1984. Elle est localisée en centre-bourg de Lanvéoc à l'interface entre l'école et le site de la Petite Grève au niveau de l'anse du Fret.

La commune de Lanvéoc a fait l'objet entre le 23 janvier 2015 et le 03 janvier 2024 d'un arrêté préfectoral (n°2021 5053-0001) fixant des prescriptions particulières pour l'exploitation de la station d'épuration de Lanvéoc.

A la suite de cet arrêté, un plan pluriannuel de travaux a été entrepris au travers de l'établissement d'un schéma directeur des eaux usées.

Ce plan pluriannuel de travaux prévoyait la création d'une nouvelle station d'épuration.

L'arrêté préfectoral n°29-2024-01-03-00004 du 3 janvier 2024 a abrogé l'arrêté préfectoral du 23 janvier 2015 mettant en demeure la commune de Lanvéoc d'engager les études et travaux nécessaires à la régularisation technique et administrative de son systèmes d'assainissement :

- Considérant que les points de déversements ou trop-pleins pouvant impacter le milieu naturel ont été équipés d'une détection de surverses et que les informations sont transmises au service chargé de la police de l'eau ;
- Considérant qu'un diagnostic visant à corriger les anomalies fonctionnelles et structurelles du système d'assainissement de Lanvéoc a été réalisé et que le plan d'action issu de ce diagnostic a été approuvé par l'assemblée délibérante ;
- Considérant qu'un Schéma Directeur d'Assainissement a été réalisé par la Communauté de Communes Presqu'île de Crozon – Aulne Maritime visant à confirmer les plans d'actions communaux ;
- Considérant que le programme d'actions est en cours de mise en œuvre avec la réalisation de travaux ;
- Considérant que les travaux mis en œuvre aboutissent à une forte diminution du nombre de déversement en tête de station de traitement des eaux usées ;
- **Considérant que la collectivité a pris l'engagement de réaliser un nouveau système de traitement en remplacement du système actuel.**

Les données produites pour l'année 2023 par la Police de l'Eau dans le cadre de la conformité des systèmes d'assainissement des eaux usées pour la commune de Lanvéoc mettent en évidence une charge organique d'assainissement moyenne de 99% avec des périodes de pointe maximales à 162%.

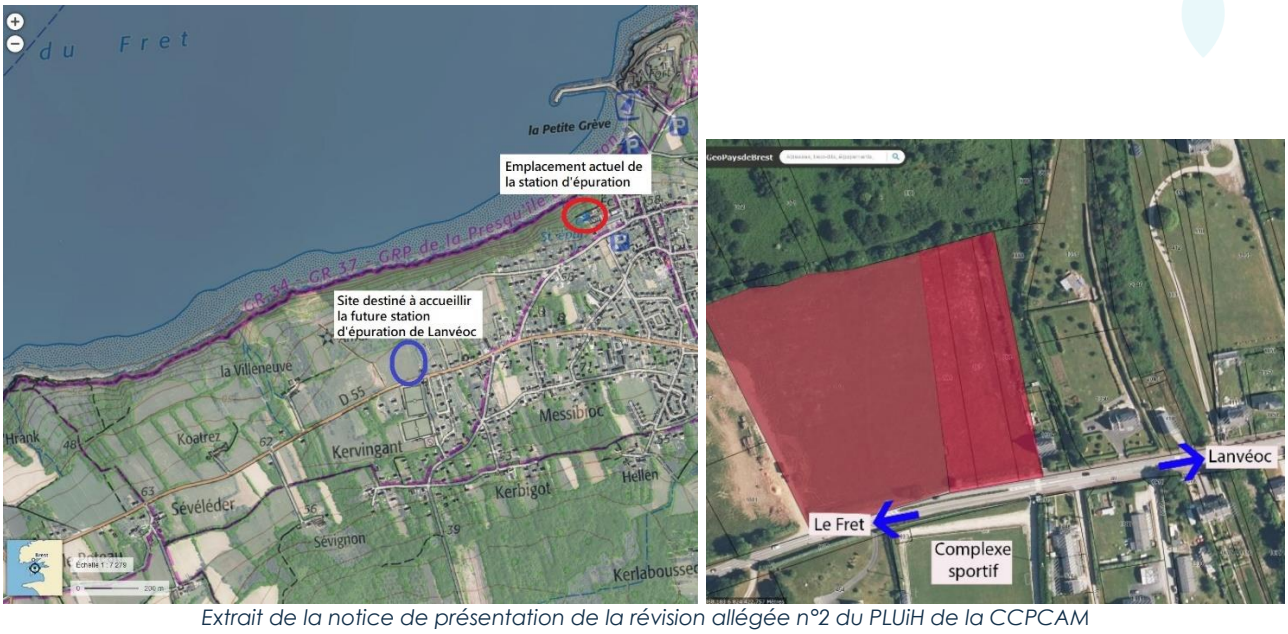
b. Les perspectives à venir

La CCPCAM envisage conformément au PPI la construction d'une nouvelle station d'épuration sur la commune de Lanvéoc en remplacement de l'actuelle station d'épuration. Cette proposition a été validée par la Police de l'Eau.

Pour permettre la réalisation de cet ouvrage en continuité de l'agglomération du bourg de Lanvéoc, la CCPCAM a prescrit, par délibération du Conseil communautaire du 25 mars 2024, la révision allégée n°2 de son PLUiH relative à l'évolution d'une zone agricole (A2020) vers une zone à urbaniser à court terme à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (1AUS).

Le site retenu par la CCPCAM en vue d'accueillir cet ouvrage est localisé en continuité de l'agglomération du bourg de Lanvéoc, rue du Fret sur un foncier appartenant en totalité à la commune de Lanvéoc. Il couvre une superficie de 22 500 m².

L'approbation de la révision allégée n°2 du PLUiH est programmée pour la fin d'année 2025.

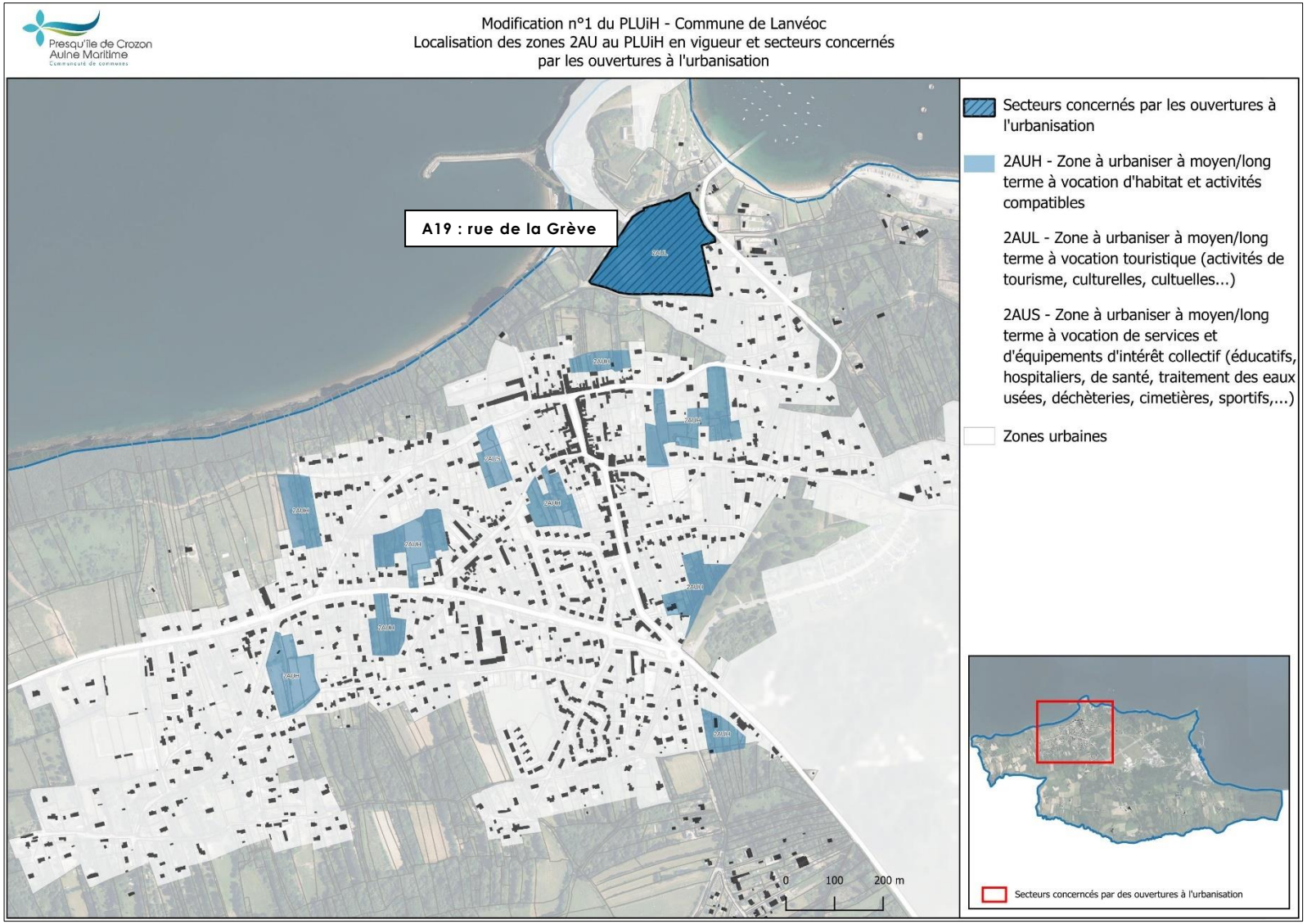


Extrait de la notice de présentation de la révision allégée n°2 du PLUiH de la CCPCAM

En parallèle, la CCPCAM va lancer avant la fin de l'année 2024 une consultation en vue de retenir un prestataire dans le cadre d'un marché de maitrise d'œuvre « construction de la nouvelle station d'épuration et études préliminaires ».

Le PPI prévoit la livraison de la nouvelle station d'épuration de Lanvéoc pour 2027.

- **L'ouverture à l'urbanisation programmée sur la commune de Lanvéoc**



A19 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL de la rue de la Grève

Caractéristiques :

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

Propositions :

- ➔ Zonage : 1AUL – zone à urbaniser à court terme à vocation touristique
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUL
- ➔ Ajout d'une prescription règlementaire surfacique « Elément de paysage correspondant à un espace boisé à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » sur les masses boisées identifiées dans le cadre de l'inventaire
- ➔ Ajout de prescriptions règlementaires linéaires « Elément de paysage à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » sur les haies existantes au sein et en périphérie de la zone.

Exposé de l'objet de la modification : un projet touristique structurant au rayonnement intercommunal

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 à moyen et long terme.

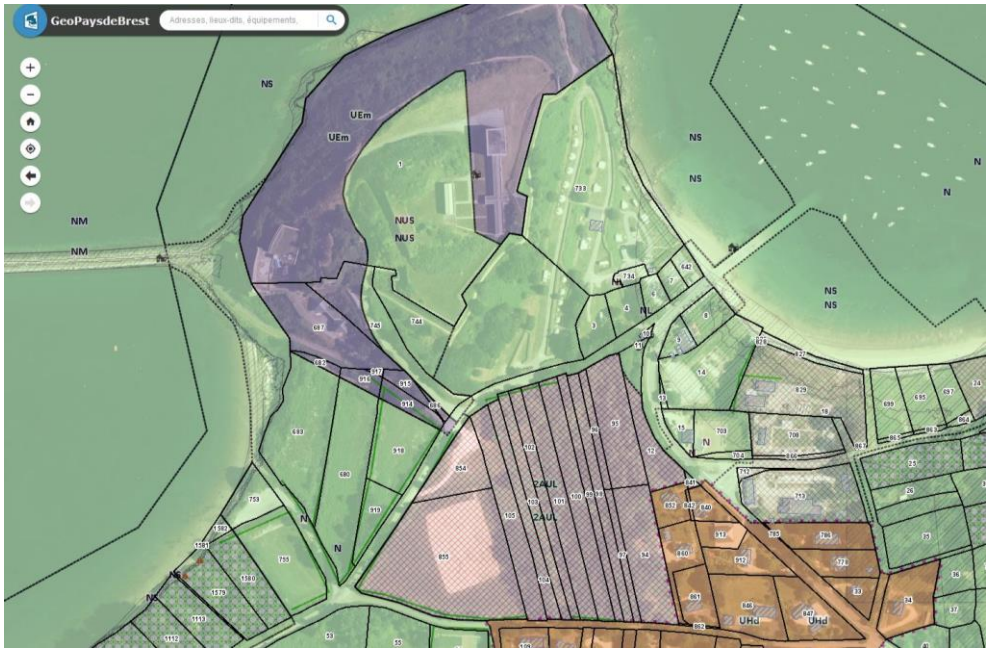
Située dans le prolongement du camping existant (classement en NL au PLUiH en vigueur), elle est destinée à permettre la création d'un parc résidentiel de loisirs d'une soixantaine d'emplacements.

Cette zone est marquée par la présence :

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

Cette zone est en outre limitée :

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



Extrait du PLUiH en vigueur - GéoPaysdeBrest

Le camping municipal a été 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 l'engagement des propriétaires à acquérir le foncier.

Depuis 2021, le camping a été revendu à un investisseur qui entend poursuivre ce projet de création de parc résidentiel de loisirs.

Cette zone 2AUL constitue aujourd'hui la seule emprise foncière à vocation touristique inscrite au PLUiH sur la commune de Lanvéoc mais également sur le pourtour presqu'îlien de la Rade de Brest.

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

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.

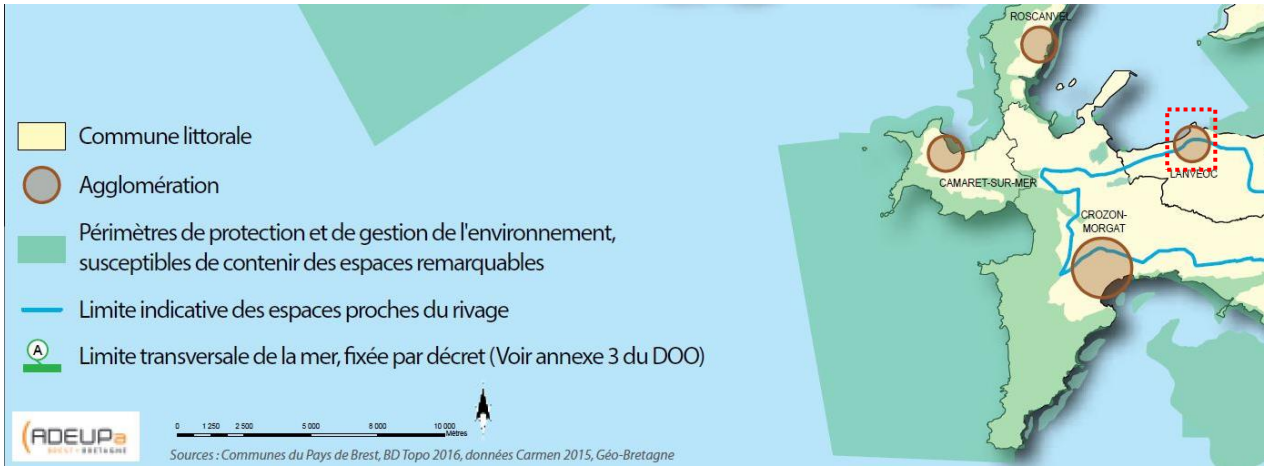
En dernier lieu, il n'existe pas à l'échelle de la partie Presqu'îlienne de la Rade de Brest, parmi les zones déjà ouvertes à l'urbanisation, d'autres emprises foncières dont les dimensions ou les caractéristiques permettent la réalisation de ce projet touristique structurant, vecteur d'un rééquilibrage de l'offre touristique à l'échelle de la Presqu'île de Crozon.

Application des dispositions de la loi Littoral

- **Extension d'urbanisation en continuité :**

Le projet de modification du PLUiH prévoit l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL de la rue de la Grève à Lanvéoc en vue de permettre l'implantation d'un parc résidentiel de loisirs comprenant une soixantaine d'emplacements. Il est à noter que cette zone est déjà identifiée et retenue au niveau du PLUiH en vigueur en que zone à vocation d'activités touristiques. Elle a par conséquent déjà fait l'objet d'une consultation au regard de la légalité vis-à-vis de la loi Littoral.

Ce secteur de la rue de la Grève est localisé en limite Nord de Lanvéoc identifié en tant qu'agglomération par le SCoT du Pays de Brest.



La partie Nord de l'agglomération du bourg de Lanvéoc se caractérise par une urbanisation de densité moyenne à dominante pavillonnaire reliée au cœur de bourg par la RD 63, axe routier structurant permettant la desserte des principaux polarité du bourg.

A partir du cœur de bourg de Lanvéoc, cette urbanisation pavillonnaire (comportant une cinquantaine de constructions) s'est déployé à la faveur de la RD 63 et des voies s'y connectant formant ainsi un ensemble urbain continu jusqu'au quartier de la Grève. Ce secteur urbanisé se caractérise par un nombre et une densité significatifs de constructions.

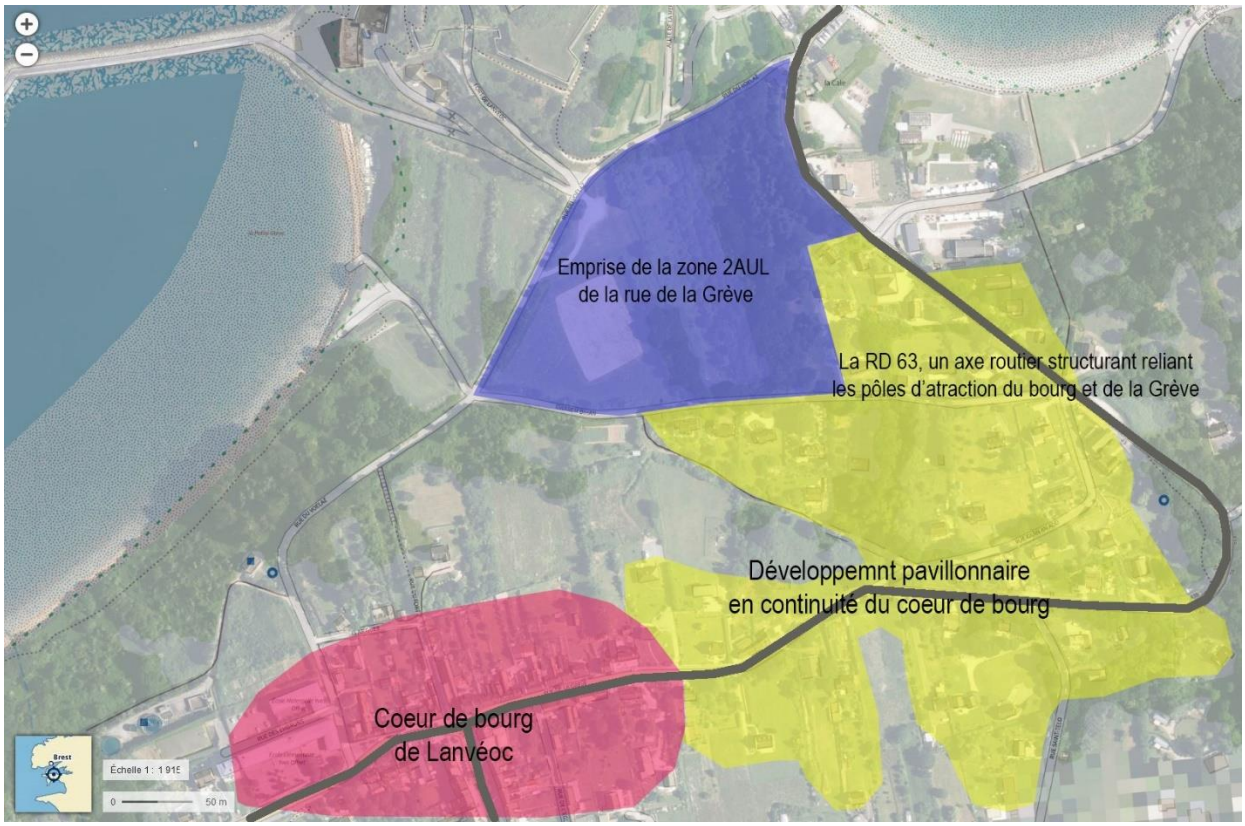
Ce tissu urbain est classée en zone UHd au PLUiH correspondant à une zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat.

Historiquement tourné vers les activités militaires et maritimes liées à la base de défense de Brest (présence d'un fort militaire datant de la fin du 18ème siècle, aménagement de la cale au 19ème siècle pour améliorer la

liaison maritime avec Brest et création d'un dépôt d'hydrocarbure de la marine dans les années 1960), ce quartier a connu au cours des années 50 dernières années des évolutions importantes en témoigne l'implantation de plusieurs équipements touristiques (camping municipal, centre de vacances) et l'aménagement de la plage et des espaces publics attenants (promenade).

La zone 2AUL s'inscrit par conséquent à l'interface entre cette urbanisation pavillonnaire et le quartier de la Grève où cohabite activités militaires et balnéaires.

Aussi, l'extension de l'urbanisation programmée dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUL correspond à la continuité du tissu urbain existant. Elle permettra de renforcer le lien fonctionnel avec le quartier de la Grève.



Les caractéristiques urbaines du Nord de l'agglomération du bourg de Lanvéoc

- **Extension limité de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage**

La zone 2AUL de la rue de la Grève est localisée au sein des espaces proches du rivage. Il importe par conséquent que le projet d'aménagement respecte le principe d'extension limitée de l'urbanisation.

Pour rappel, l'emprise foncière de la zone 2AUL couvre une superficie de 3,55 hectares. L'ensemble urbanisé formé par le bâti dense bordant la rue de la Grève et son prolongement pavillonnaire en direction du littoral représente une superficie d'environ 15 hectares. L'importance de l'opération projetée s'avère par conséquent limitée au regard de la superficie de l'espace urbanisé existant.

De même, le projet envisagé sur cette zone 2AUL consiste en la création d'un parc résidentiel de loisirs comportant une soixante d'emplacements. Cela conduira à une densité moyenne de 16 emplacements à l'hectare. De même, la hauteur et le volume des constructions et installations envisagées sur ce site n'aura pas pour effet de modifier les caractéristiques urbanistique à l'échelle du quartier.

Afin d'encadrer l'extension limitée de l'urbanisation, L'OAP relative à cette zone précise d'ailleurs que la densité maximale admise est de 20 emplacements par hectare.

Il est en outre rappelé que les constructions et installations occuperont une superficie relativement modeste au sein de la zone, le reste étant constitué d'espaces libres et autres secteurs boisés à préserver.

Au travers de cette démonstration, il apparait que l'extension d'urbanisation envisagée sur cette zone 2AUL présente un caractère limité.

Grille d'évaluation de l'opportunité d'urbanisation

thématique	Critères d'évaluation	Analyse sectorielle et degré d'opportunité	Bilan
Environnement et biodiversité	Occupation du sol	Espace naturel (36%), espace boisé (33%) terre agricole (25%) et parking (6%)	-
	Proximité vis-à-vis de la trame verte et bleue	Oui	
	Mètre linéaire bocager/m² de bosquets présents	1 050 mètres linéaires bocagers (principalement en périphérie du site)et 5 500 m² de bosquets (principalement feuillus)	
	Présence ou proximité d'une zone humide	Non	
	Topographie du site	Pente moyenne de 7%	
Activité agricole	Surface agricole impactée	Non, parcelle non identifiée au RPG	+
	Présence d'un bâtiment d'exploitation à proximité (moins de 200 m)	Non	
	Fragmentation d'un îlot de culture	Non	
Capacité des réseaux	Desserte du secteur par le réseau d'eaux usées	Oui,	+
	Capacité actuelle de la station d'épuration	Nouvelle station d'épuration du bourg programmée pour 2027	
	Capacité d'approvisionnement en eau potable	Oui, présence de deux canalisation d'eau potable à partir des rues du Voelaz et de Goarem Dihan (diamètre 110)	
	Accessibilité et desserte	Circulation routière : aisée – Desserte à partir le centre-bourg depuis la rue du Voelez. Circulation douce : aisée - présence du GR 34 et cheminement doux reliant le bourg au quartier de la Grève	
Qualité urbaine et paysagère	Positionnement de la zone vis-à-vis de l'enveloppe urbaine	Extension urbaine	-
	Proximité de la centralité, des équipements et services	Distance d'environ 500 mètres du cœur de bourg Proximité de la plage	
	Sensibilité paysagère	Moyenne à forte	
Risques, pollutions et nuisances	Présence de pollutions	Non	+
	Présence de risques	Non	
	Présence de nuisances	Non	

Etat initial de l'environnement - Dispositions environnementales et paysagères

➔ **Etat initial de l'environnement**

Le site présente une pente diagonale à partir d'une arête qui culmine à +30,14 m et d'un point bas à 14,93 m.

Le site se compose, sur les parties hautes, d'une prairie, au centre, de fourrés à prunellier, de ronciers (prairie en cours de fermeture), de chênaie et de plantation de résineux et, sur les pentes, de bois de feuillus dominés par les chênes. Des talus arborés et arbustifs bordent les parcelles. On note également la présence d'arbres remarquables notamment sur les bois de pente et sur les talus en périphérie de la zone.

Il est a noté en dernier lieu que la frange Ouest de la zone présente un caractère aménagé de par la présence d'un stationnement public non bitumé.

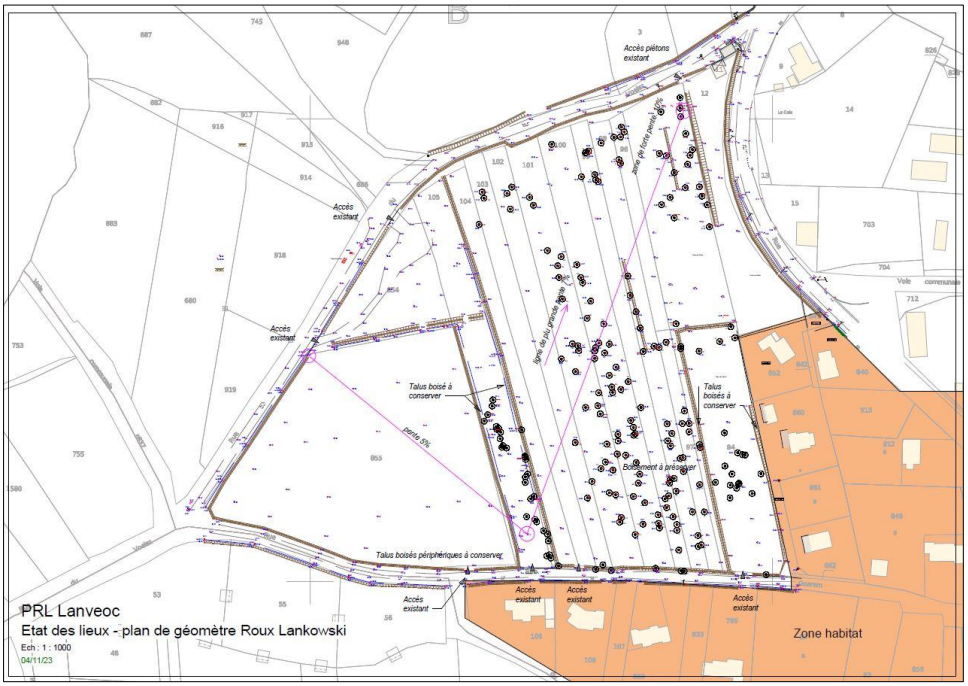




Dans le cadre de l'étude préliminaire relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone, un relevé précis des arbres de hautes tiges a été réalisé. La majorité des sujets sont des chênes. En lisière Nord-Est du boisement, il est relevé la présence d'épicéas de Sitka et des frênes.

Les chênes sur la zone présentent un état sanitaire satisfaisant et contribuent à la qualité environnementale et paysagère du site.

Lors du premier passage en période hivernale (3 février 2023), 10 espèces d'oiseaux ont été observées (dont 4 protégées), 1 espèce de mammifère et potentiellement du Grand Capricorne (traces d'émergences potentielles) sont présents sur le site.



➔ **Dispositions environnementales et paysagères**

L'étude préliminaire réalisée sur cette zone a conduit à l'établissement de recommandations environnementales dont voici la synthèse.

Le boisement de résineux est susceptible d'être utilisé comme site de nidification par plusieurs espèces d'oiseaux « communs » ou encore par l'Ecureuil roux, aucun nid de ce dernier n'a été observé dans ce boisement. (Attention donc s'il y a abattage d'éloigner cette faune).

Pour éviter tous impact direct sur ces espèces, il est recommandé d'abattre ces arbres en octobre. Ce mois se trouve après la période de reproduction de ces espèces et avant la période ou l'Ecureuil roux se trouve en repos hivernal.

La prairie à l'ouest est bordée de haies principalement arbustives composées de prunelliers, de ronces ou encore de jeunes chênes. Aucun gros enjeu ne semble lié à la prairie. Seules les haies peuvent accueillir un cortège d'espèces protégées et présentent des enjeux plus importants. Il serait intéressant de conserver ces haies ainsi que leurs caractéristiques (haie dense, arbustive et épineuse) dans le cadre du projet.





Photo 1 : Fourré (à gauche) et prairie (à droite) séparés par un chemin

La partie en fourrés et boisements à l'Est est la partie qui présente le plus d'enjeux potentiel notamment pour les oiseaux nicheurs et les reptiles.

Le site possède des enjeux environnementaux pré-identifiés sur la partie Est notamment. Il convient donc à ce stade de préciser l'emprise du projet et de viser une préservation des éléments remarquables (boisements de feuillus et bocages) et de minimiser le défrichement sur les fourrés sur talus et boisement de résineux (dans la mesure du possible) dans le respect de la doctrine (ERC) éviter-réduire-compenser.

En réponse : les milieux de vie pré-identifiés, Haie de chênes, talus et frange Est du terrain sont à préserver : peu de lodges, pas de voirie mais des cheminements piétons. Toute intervention est possible mais il est important de prévoir, prévenir les incidences sur des espèces protégées qui nicherait dans les parties boisées.

Les caractéristiques du projet

➔ Les accès futurs et la desserte interne

Les accès existants accessibles aux véhicules donnant sur la zone d'habitat seront supprimés, rue de Goarem Dihan afin de ne pas gêner les voisins.

L'accès principal utilise l'un des accès Nord-Ouest existant, celui s'ouvrant sur une ligne droite, pour des raisons de sécurité. Il est complété par une voie secondaire rue du Voelaz ainsi que quelques accès destinés aux vélos et aux piétons.

Depuis le centre-bourg de Lanvéoc, la desserte de l'opération s'effectuera par conséquent à partir de la rue des Ecoles puis la rue du Voelez.

A l'intérieur de l'opération, un chemin carrossable dessine une boucle et connecte les accès, l'accueil, le parking d'entrée et dessert les parcelles accessibles en voiture. A l'Est, elle s'élargit ponctuellement pour intégrer des places de stationnement prévues pour les parcelles accessibles uniquement à pied ou en vélo. (Zone boisée, zone pentue). Au stationnement à la parcelle sera préféré l'utilisation du parking d'entrée.

➔ Le traitement paysager

Les lodges, de 40 à 60m², sont installés sur des parcelles non clôturées de 200 à 300m² minimum. Ils seront réalisés en bois.

Au Nord-Est, des talus et/ou muret de pierre sèche végétalisés participent à la création de terrasses afin d'y installer quelques lodges accessibles à pied uniquement. La pose sur pilotis, moins impactante, est également envisagée selon la situation.

La partie ouest, très ouverte, sera plantée et retalutée afin de compenser les nécessaires abattages de résineux.

Au sud, les implantations s'organisent en fonction des arbres existants qui forment un bois en partie centrale.

Les lodges qui s'installent au Nord Est et Sud Est sont desservis par des cheminement doux au travers du bois

Les vues s'ouvrent Est et Ouest sur la mer. Elles seront préservées et cadrées par les plantations.

Afin d'assurer un espace tampon avec les propriétés bâties bordant la rue de Goarem Dihan, il est préconisé l'instauration d'une bande paysagère non aménagée de 5 mètres vis-à-vis de la rue de Goarem Dihan et de 10 mètres par rapport aux trois habitations situées en limite Sud-Est de la zone 2AUL.

➔ **L'assainissement des eaux usées**

Aujourd'hui le site est en zone d'assainissement collectif mais les raccordements au réseau collectif sont limités malgré la levée de l'arrêté préfectoral de mise en demeure de la station d'épuration du bourg de Lanvéoc.

La nouvelle station d'épuration des eaux usées envisagée de Lanvéoc, rue du Fret devrait être livrée en 2027. L'opération de PRL sera donc raccordée au réseau d'eau usée.

Le dimensionnement de la future station d'épuration a pris en compte l'apport des effluents liés à cette opération (2EH par emplacement, soit 120 EH supplémentaires).

L'assainissement des eaux pluviales

Un traitement des eaux pluviales à la parcelle (ou par regroupement) devra être mis en place, (noues paysagères) afin de compenser l'augmentation du degré d'imperméabilisation de ce terrain. Selon la procédure, une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau sera à déposer pour cette régulation du pluvial

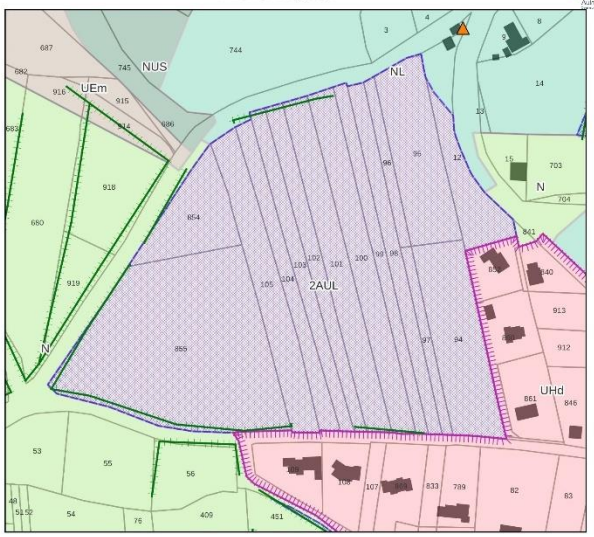
A ce stade de réflexion, les techniques douces à mettre en place ne peuvent être proposées. Elles viendront accompagner les cheminements, en restant perpendiculaires à la pente.

Degré de maturité du projet

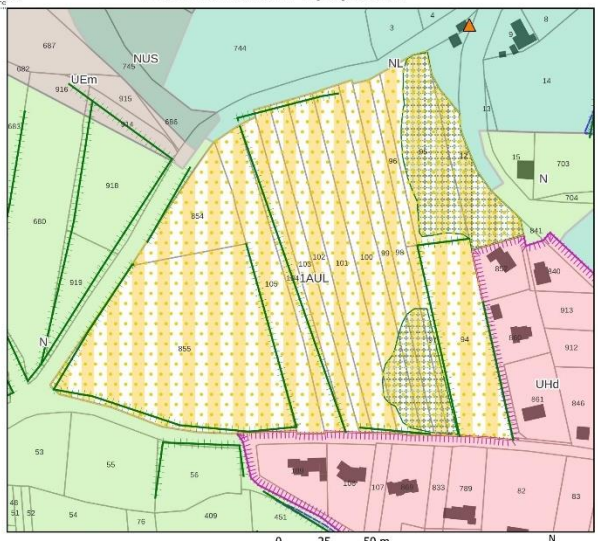
Critères d'appréciation	Analyse sectorielle	bilan
Contexte parcellaire	Parcelles maitrisées intégralement par un porteur de projet privé	+
Maitrise foncière ou acquisition foncière par un opérateur foncier	Opération privée	+
Porteur(s) de projet identifié(s)	Oui , promoteur privé spécialisé dans l'hôtellerie de plein-air	+
Programme présenté et partagé par les collectivités (commune et CCPCAM)	Oui – Projet également présenté aux riverains dans le cadre d'une réunion de concertation en date du 25/04/2024	+
Niveau d'avancement des réflexions/études ou autorisations d'urbanisme	Etude capacitaire réalisée – Avant projet sommaire présenté	+
Degré d'intérêt général du projet au regard des orientations politiques en faveur du développement d'activités touristiques sur la Rade de Brest	Degré élevé – Ce projet s'inscrit pleinement dans la stratégie touristique de la CCPCAM	+
Bilan du degré de maturité	+	

Evolutions envisagées :

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

- 1AUL - Zone urbanisée à court terme à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, cultuelles,...)
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- NUS - Zone naturelle à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics (stations de traitement des eaux usées, déchèteries,...)
- UEm - Zone urbanisée destinée à recevoir les installations, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement du service public militaire affecté à la Défense Nationale
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- 2AUL - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, cultuelles...)
- NL - Zone naturelle à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, cultuelles,...)

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Eléments de paysage correspondant à un espace boisé, (site et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique
- Emplacement réservé
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

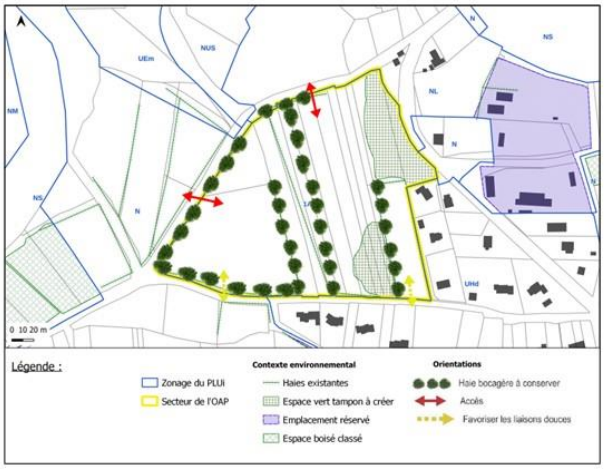
PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

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

Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle : secteur de la rue de la Grève

Secteur de la rue de la Grève - Lanvéoc

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUL
Surface : 3,55 ha
Usage actuel de la zone : parking, culture, espaces en friche et boisements

PROGRAMME

Vocation principale : Activité touristique – Création d'un parc résidentiel de loisirs (PRL)
Densité: 20 emplacements à l'hectare maximum

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réaliser un accès principal au Sud-Ouest de la zone à partir de la rue du Voelaz
- Utiliser l'accès existant au Nord de la rue du Voelaz afin d'y assurer un accès secondaire
- Proscrire tout accès routier à la zone 1AUL depuis la rue de Goarem Dihan
- Favoriser une mutualisation des stationnements plutôt que des stationnements à la parcelle
- Promouvoir à l'intérieur de l'opération un maillage de mobilités douces
- Permettre des accès piétons/vélos à partir de la rue de Goarem Dihan

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les futurs hébergements en tenant compte du maillage boisé existant
- Assurer une marge de recul inconstructible de 5 mètres vis-à-vis de la rue de Gaorem Dihan et de 10 mètres vis-à-vis de la limite UHd située à l'Est du site

Patrimoine bâti et végétal:

- Préserver les talus et murets à pierre sèche au sein et en périphérie de la zone
- Préserver le bouquet d'arbres localisé en frange Nord-Est de la zone
- Repérer dans le cadre du projet d'aménagement les arbres de hautes tiges présents au sein de la zone et en assurer la préservation

vii. Commune de Rosnoën

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

Entre 2015 et 2021, la commune a enregistré une croissance démographique annuelle positive de l'ordre de 0,5%, soit un gain de 26 habitants.

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

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

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

Le référentiel foncier réalisé sur l'agglomération du bourg de Rosnoën dans le cadre de l'élaboration du PLUiH mettait en évidence des disponibilités foncières de l'ordre de 3 hectares. Certaines emprises identifiées dans le référentiel foncier sont bâties aujourd'hui.

Les autres emprises foncières couvrent des surfaces de faible dimension ne permettant pas la réalisation d'opérations d'habitat structurantes (voir chapitre consacré à l'actualisation du référentiel foncier).

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.

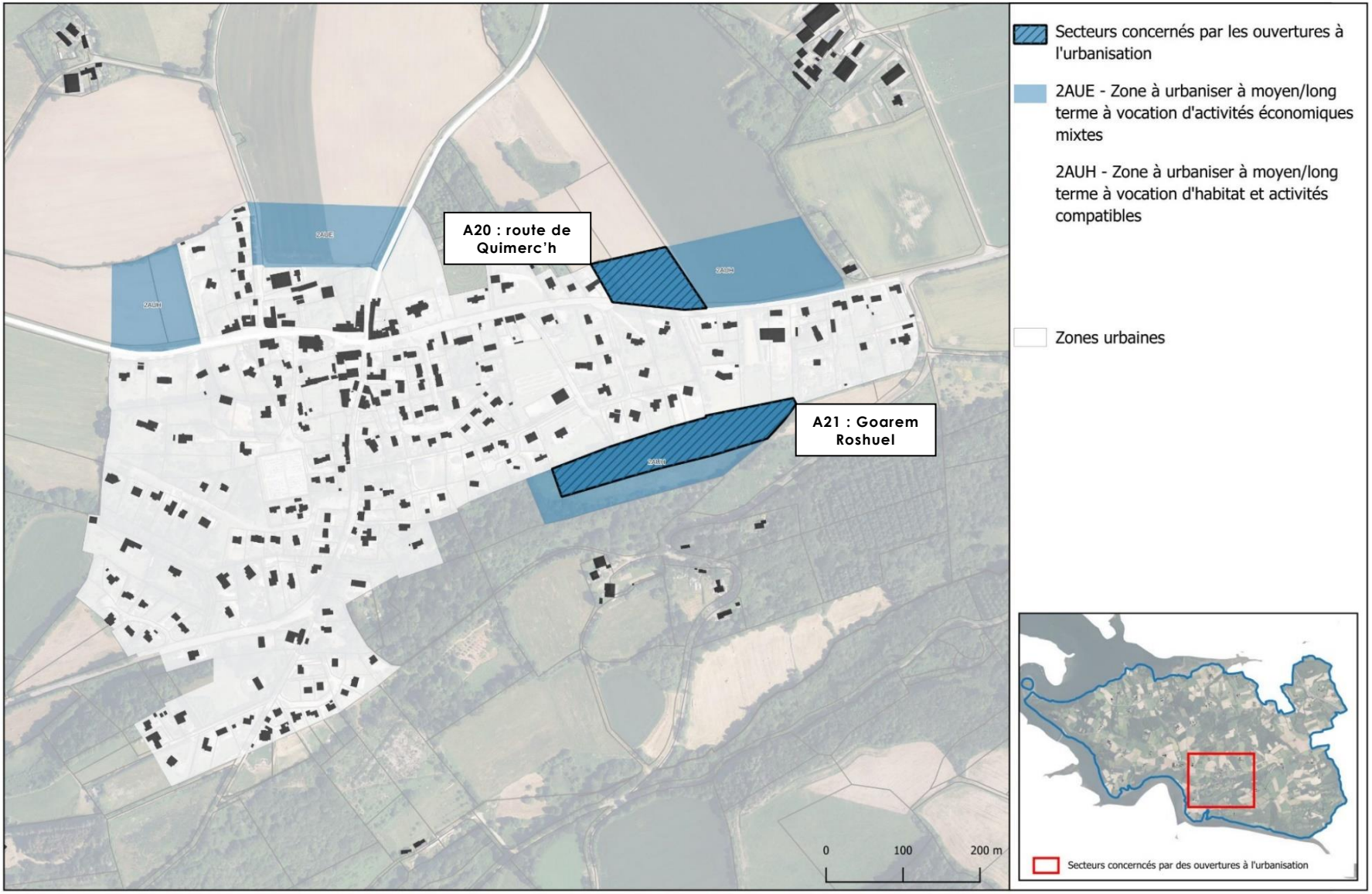
Aussi, à la faveur de la mise en service en mars 2022 de la nouvelle station d'épuration des eaux usées, les conditions techniques s'avèrent réunies afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AUH d'autant plus que les besoins fonciers pour l'habitat ne sont actuellement pas satisfaits.

La capacité de la station d'épuration mise en service en mars 2022 s'élève à 600 EH, le nombre d'abonnés est de 164 correspondant à une charge organique théorique de 397 habitants.

Les deux ouvertures à l'urbanisation programmées sur l'agglomération du bourg de Rosnoën vont générer une production d'environ 25 logements supplémentaires auxquels on aoute une vingtaine de logements potentiels en densification et une cinquantaine en comptabilisant les potentiels fonciers pour l'habitat en zone 2AUH.

Aussi, on estime à environ 95 logements supplémentaires à court, moyen et long terme, soit une charge théorique supplémentaire d'environ 190 EH (2EH par logement).

Modification n°1 du PLUiH - Commune de Rosnoën
Localisation des zones 2AU au PLUiH en vigueur et secteurs concernés par les ouvertures à l'urbanisation



A20 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la route de Quimerc'h

Caractéristiques :

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

Propositions :

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles sur une emprise foncière de 0,67 ha (partie Ouest)
- ➔ Zonage ; 2AUH – Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles sur l'emprise foncière restante de 1,87 ha (partie Est)
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH
- ➔ Ajout d'éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Exposé de l'objet de la modification

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

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

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

Compte tenu du contexte foncier existant et de l'importance du projet d'aménagement, il a été fait le choix de scinder la zone en deux entités distinctes en permettant l'ouverture à l'urbanisation de la partie Ouest du site (dans le prolongement immédiat du centre-bourg) sur une emprise foncière de 0,67 ha.

La commune de Rosnoën a confié à un opération public une étude d'aménagement globale de manière à préciser les éléments du programme avec une volonté d'accueillir une opération associant de l'habitat collectifs et individuel dense permettant de structurer cette entrée de bourg.

Grille d'évaluation d'opportunité de l'urbanisation

thématique	Critères d'évaluation	Analyse sectorielle et degré d'opportunité	Bilan
Environnement et biodiversité	Occupation du sol	Terre agricole (97%) et jardin (3%)	+
	Proximité vis-à-vis de la trame verte et bleue	Non	
	Mètre linéaire bocager/m² de bosquets présents	0 mètre linéaire bocager	
	Présence ou proximité d'une zone humide	Non	
	Topographie du site	Pente moyenne de 4%	
Activité agricole	Surface agricole impactée	Oui	-
	Présence d'un bâtiment d'exploitation à proximité (moins de 200 m)	Non	
	Fragmentation d'un îlot de culture	Non	
Capacité des réseaux	Desserte du secteur par le réseau d'eaux usées	Oui , raccordement sur la route de Quimerc'h	+
	Capacité actuelle de la station d'épuration	Oui	
	Capacité d'approvisionnement en eau potable	Oui, présence d'une double canalisation d'eau potable en bordure de la route de Quimerc'h (diamètre 100 et 160)	
	Accessibilité et desserte	Aisée	
	Positionnement de la zone vis-à-vis de l'enveloppe urbaine	Extension urbaine – Volonté communale de structurer cette entrée de bourg et de	

Qualité urbaine et paysagère		rééquilibrer l'urbanisation sur les deux rives de la route de Quimerc'h	=
	Proximité de la centralité, des équipements et services	Distance de 300 mètres du cœur de bourg Présence d'un cheminement doux en bordure de la route de Quimerc'h	
	Sensibilité paysagère	Moyenne – Positionnement sur la ligne de crête	
Risques, pollutions et nuisances	Présence de pollutions	Non	+
	Présence de risques	Non	
	Présence de nuisances	Non	

Etat initial de l'environnement et dispositions environnementales

➔ **Etat initial de l'environnement**

Le site s'étend sur des parcelles agricoles principalement dédiées à la culture. On note en frange Ouest de la zone en limite de l'urbanisation une prairie. Un chemin bordé de haies sur talus est présent en limite Est et dessert le hameau de Pen Ar Vern Ar Garrec.

La zone à urbaniser offre de beaux points de vue sur la campagne environnante et notamment la rivière du Faou.





Cette zone sera desservie par l'assainissement collectif des eaux usées. Des travaux sont actuellement en cours de réalisation au niveau de la route de Quimerc'h. Ils sont dimensionnés pour raccorder la future opération.

➔ **Dispositions règlementaires en matière environnementales et paysagères**

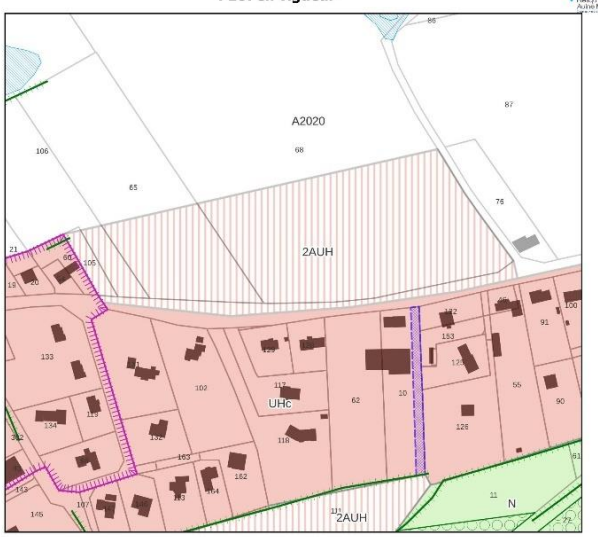
- Créer un talus en bordure Nord de la zone de manière à assurer une transition paysagère avec l'espace rural et limiter l'impact de l'urbanisation future sur le grand paysage,
- Assurer une qualité d'ensemble des clôtures donnant sur la route de Quimerc'h, entrée de bourg structurante.

Degré de maturité du projet

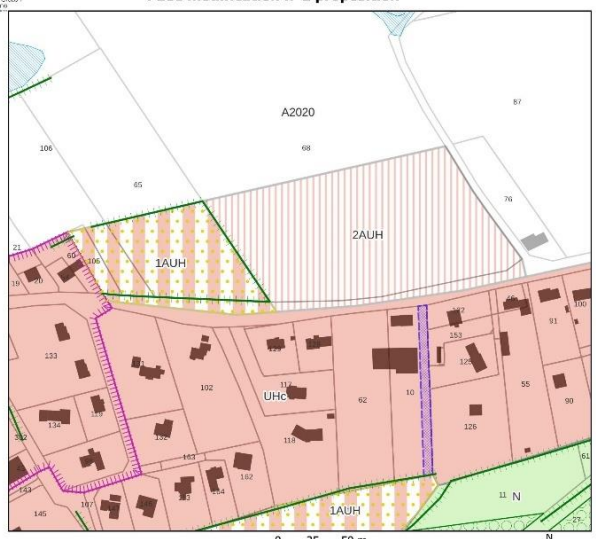
Critères d'appréciation	Analyse sectorielle	bilan
Contexte parcellaire	Trois parcelles appartenant à deux propriétaires	=
Maitrise foncière ou acquisition foncière par un opérateur foncier	Démarche engagée par la commune de Rosnoën en vue d'acquérir le foncier	=
Porteur(s) de projet identifié(s)	Projet sous maitrise publique	=
Programme présenté et partagé par les collectivités (commune et CCPCAM)	Oui	+
Niveau d'avancement des réflexions/études ou autorisations d'urbanisme	Etude d'aménagement présentée par Brest Métropole Aménagement en 2023	+
Degré d'intérêt général du projet au regard des orientations politiques en faveur de la mixité sociale et du logement à l'année	Elevé	+
Bilan du degré de maturité	=	

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

- 2AUH - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- 1AUH - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

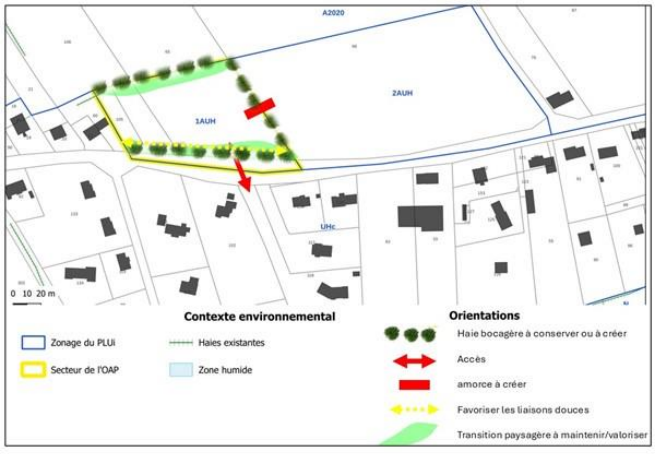
PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle – Secteur de la route de Quimerc'h

Secteur de la route de Quimerc'h – Rosnoën

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 0,67 ha
Usage actuel de la zone : terre agricole et jardin

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles
Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 16,5 logts/ha, soit environ 11 logements. Une densité plus importante pourra être autorisée dans le cadre d'un programme d'aménagement
Formes urbaines: habitat individuel, intermédiaire et collectif
Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements d'un seul tenant
Hauteur maximale: RdC+2 niveaux + combles/attiques – 12 m
Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation: l'urbanisation de cette zone ne pourra intervenir avant l'urbanisation de la zone de Goarem Roshuel

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réaliser un accès à partir de la route de Quimerc'h
- Proscrire tout nouvel accès à partir de la route de Quimerc'h en dehors de l'accès autorisé
- Aménager et valoriser un cheminement doux le long de la route de Quimerc'h
- Assurer une amorce de voie en frange Est du site de manière à desservir la zone 2AUH voisine

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements,...
- Assurer un front bâti de qualité et homogène en bordure de la route de Quimerc'h et proposer des formes urbaines diversifiées à l'échelle de l'opération

Patrimoine bâti et végétal:

- Réaliser / Restaurer une lisière paysagère d'essences locales le long de la limite nord de la zone de manière à assurer une transition avec l'espace rural ouvert
- Préserver les vues sur le grand paysage de la rivière du Faou
- Assurer un traitement paysager qualitatif le long de la route de Quimerc'h dans une logique de valorisation de cette entrée de bourg.

A21 - Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de Goarem Roshuel

Caractéristiques :

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

Propositions :

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat activités compatibles – Emprise foncière jouxtant l'urbanisation existante – 0,90 ha
- ➔ Zonage : N – zone naturelle à protéger – Emprise bordant la zone N existante – environ 1,47 hectare
- ➔ OAP : définition d'une OAP sectorielle sur la zone 1AUH
- ➔ Ajout d'éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Exposé de l'objet de la modification

La zone 2AUH de Goarem Roshuel s'établit en frange Sud-Est de l'agglomération du bourg de Rosnoën sur un versant bien orienté à l'interface entre un tissu urbain pavillonnaire et un espace à dominante naturelle. Présentant une topographique marquée s'ouvrant sur le grand paysage de l'Aulne Maritime, cette zone couvre une superficie de 2,37 hectares.

Occupé par une parcelle agricole, le projet d'ouverture à l'urbanisation consiste à réduire significativement l'emprise foncière constructible du site de manière à permettre un développement résidentiel au plus près du tissu urbain existant. Aussi, l'emprise foncière constructible retenue se déploie en partie Nord de la zone sur une superficie de 0,90 hectare.

Il s'agit de permettre un développement résidentiel équilibré de l'agglomération du bourg en accompagnant la qualité paysagère et environnementale du site.

Une attention particulière sera ainsi portée à la promotion des vues sur le paysage de l'Aulne Maritime, la mise en valeur du maillage bocager, la gestion des eaux pluviales et la limitation de l'artificialisation des sols. Ce projet résidentiel porté par un promoteur privé, comportera une quinzaine de logements.

En compensation à cette ouverture à l'urbanisation partielle, il est proposé de restituer environ 1,47 hectare en zone naturelle (zone N).

Grille d'évaluation d'opportunité de l'urbanisation

thématique	Critères d'évaluation	Analyse sectorielle et degré d'opportunité	Bilan
Environnement et biodiversité	Occupation du sol	Terre agricole en totalité	-
	Proximité vis-à-vis de la trame verte et bleue	Oui	
	Mètre linéaire bocager/m² de bosquets présents	320 mètres linéaires bocagers	
	Présence ou proximité d'une zone humide	Non	
	Topographie du site	Pente moyenne de 19%	
Activité agricole	Surface agricole impactée	Parcelle agricole hors SAU	+
	Présence d'un bâtiment d'exploitation à proximité (moins de 200 m)	Non	
	Fragmentation d'un îlot de culture	Non	
Capacité des réseaux	Desserte du secteur par le réseau d'eaux usées	Raccordement au réseau d'eaux usées à prévoir depuis la route de Quimerc'h	+
	Capacité actuelle de la station d'épuration	Oui	
	Capacité d'approvisionnement en eau potable	Oui, présence d'une canalisation d'eau potable (diamètre 110)	

	Accessibilité et desserte	Deux accès potentiels (rue du Menez-Hom et voie desservant le lotissement bordant la route de Quimerc'h) avec contraintes topographiques.	
Qualité urbaine et paysagère	Positionnement de la zone vis-à-vis de l'enveloppe urbaine	Extension urbaine	-
	Proximité de la centralité, des équipements et services	Moyenne, environ 500 mètres du cœur de bourg	
	Sensibilité paysagère	Forte – parcelle ouverte sur le grand Paysage de la vallée de l'Aulne, co visibilité vis-à-vis de la rive opposée de l'Aulne	
Risques, pollutions et nuisances	Présence de pollutions	Non	+
	Présence de risques	Ruissellement, impacts potentiels sur le milieu. Nécessité de gestion des eaux pluviales	
	Présence de nuisances	Non	

Etat initial de l'environnement et dispositions environnementales

➔ **Etat initial de l'environnement**

Situé en extension de l'enveloppe urbaine du bourg de Rosnoën, le site est majoritairement occupé par une prairie. Un boisement de feuillus est présent en bas de pente sur la partie Sud-Ouest. On note de nombreux Lauriers palme, plante invasive avérée en Bretagne. Une haie arborescente sur talus avec des chênes très âgés borde le site à l'Ouest. Un décrochement de terrain forme la limite de la parcelle. Il est boisé sur les parties basses.

La zone à urbaniser est projetée sur un terrain en forte pente. Elle offre de belles vues sur la vallée de l'Aulne maritime et le Ménez Hom.





Cette zone sera desservie par l'assainissement collectif des eaux usées.

➔ **Dispositions environnementales et paysagères :**

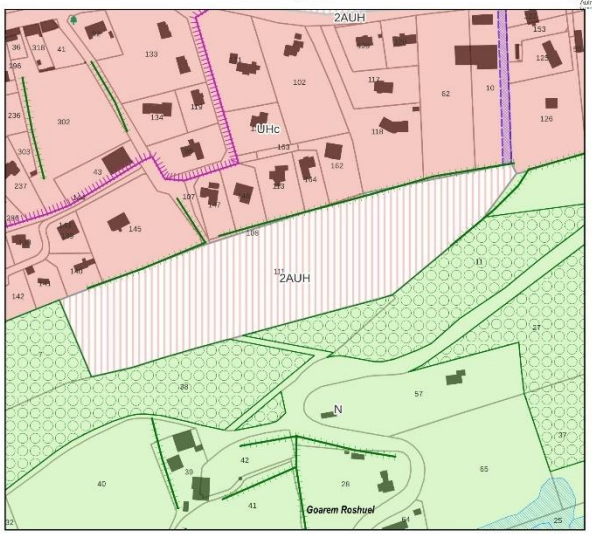
- Conserver et protéger les talus situés à l'interface avec le tissu urbain pavillonnaire situé en surplomb,
- Créer un talus périphérique perpendiculairement à la pente en limite Sud de la zone de la manière à assurer une transition écologique et paysagère avec l'espace rural et limiter l'érosion des sols,
- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Maintenir des vues et perspectives sur le grand paysage de la vallée de l'Aulne et du Menez-Hom depuis l'espace public,
- Inscrire le projet d'aménagement dans la pente et limiter la hauteur des futures constructions de manière à préserver les vues des propriétaires voisines localisées en surplomb.

Degré de maturité du projet

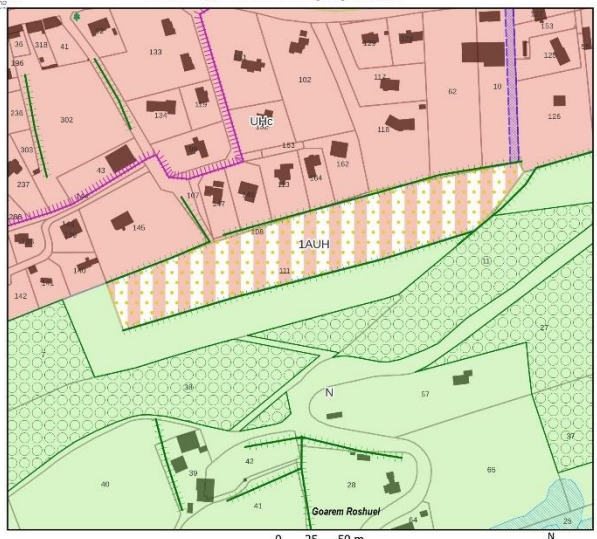
Critères d'appréciation	Analyse sectorielle	bilan
Contexte parcellaire	Une parcelle appartenant à un seul propriétaire	=
Maitrise foncière ou acquisition foncière par un opérateur foncier	Oui, aménageur foncier	+
Porteur(s) de projet identifié(s)	Oui	+
Programme présenté et partagé par les collectivités (commune et CCPCAM)	Oui	+
Niveau d'avancement des réflexions/études ou autorisations d'urbanisme	Esquisses d'aménagement (2022 et 2024) et étude complémentaires en novembre 2024 (coupes de principes).	+
Degré d'intérêt général du projet au regard des orientations politiques en faveur de la mixité sociale et du logement à l'année	Elevé	+
Bilan du degré de maturité	+	

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



0 25 50 m

Zones urbaines

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

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

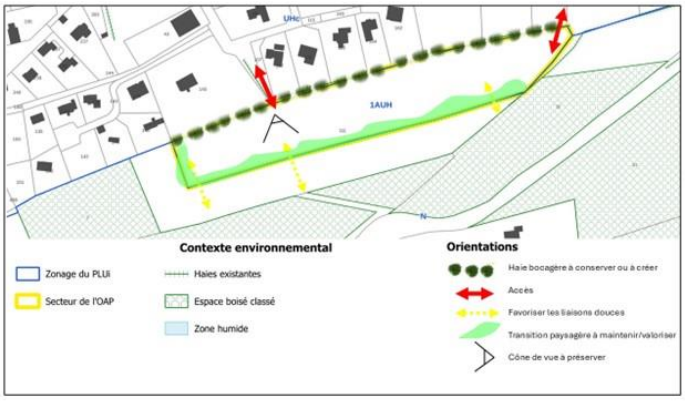
PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

- Patrimoine paysager correspondant à un espace boisé à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural

Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle – Secteur de Goarem Roshuel

Secteur de Goarem Roshuel – Rosnoën

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 0,9 ha
Usage actuel de la zone : terre agricole

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles
Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 16,5 logts/ha, soit environ 15 logements. La densité peut être revue à la baisse pour tenir compte du contexte paysager et bâti environnant.
Formes urbaines: habitat individuel et intermédiaire
Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements d'un seul tenant
Hauteur maximale: RdC+1 niveau + combles/attiques – 9 m – Compte tenu de la sensibilité du site, les hauteurs maximales sont limitées.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Réaliser un accès principal dans le prolongement de la rue du Menez-Hom
- Réaliser un accès secondaire à partir du lotissement localisé à l'Est de la zone
- Assurer la desserte interne de la zone via un bouclage des voiries et éviter les accès en impasse.
- Promouvoir une continuité douce en direction de l'espace naturel situé au Sud de la zone

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements,
- Assurer la bonne intégration du bâti dans la pente et traiter les hauteurs des constructions de manière à préserver les vues des propriétés situées en périphérie Nord de la zone

Patrimoine bâti et végétal:

- Réaliser / Restaurer une lisière paysagère d'essences locales le long de la limite Sud de la zone de manière à assurer une transition avec l'espace rural
- Préserver l'identité paysagère du site et maintenir les vues sur le grand Paysage de la vallée de l'Aulne

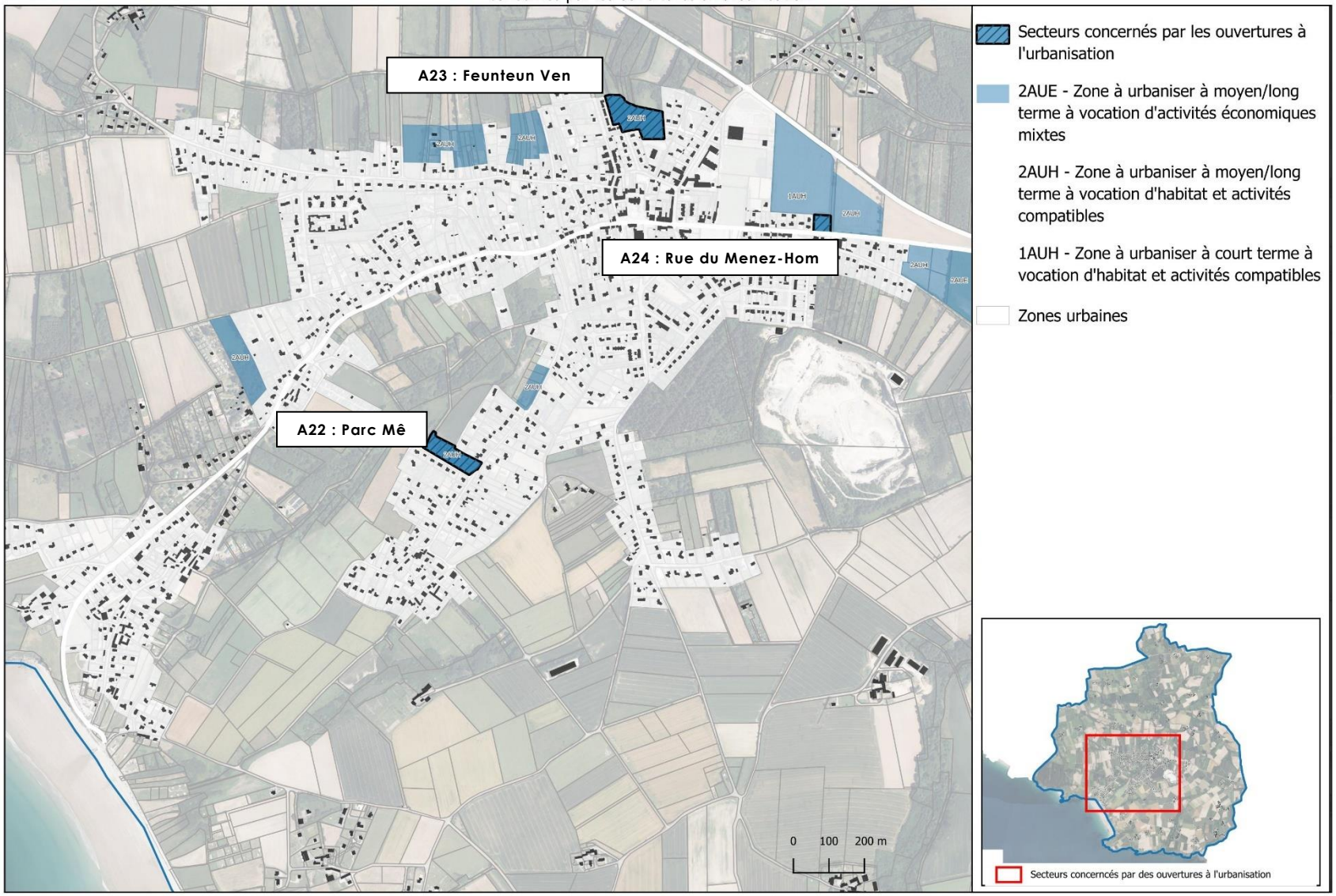
viii. Commune de Telgruc-sur-Mer

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

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

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

Modification n°1 du PLUiH - Commune de Telgruc-sur-Mer
Localisation des zones 2AU et 1AU au PLUiH en vigueur et secteurs concernés par les ouvertures à l'urbanisation



A22 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de Parc Mê

Caractéristiques :

- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ Superficie de la zone 2AUH : 0,74 hectare

Propositions :

- ➔ Zonage : UHd – zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

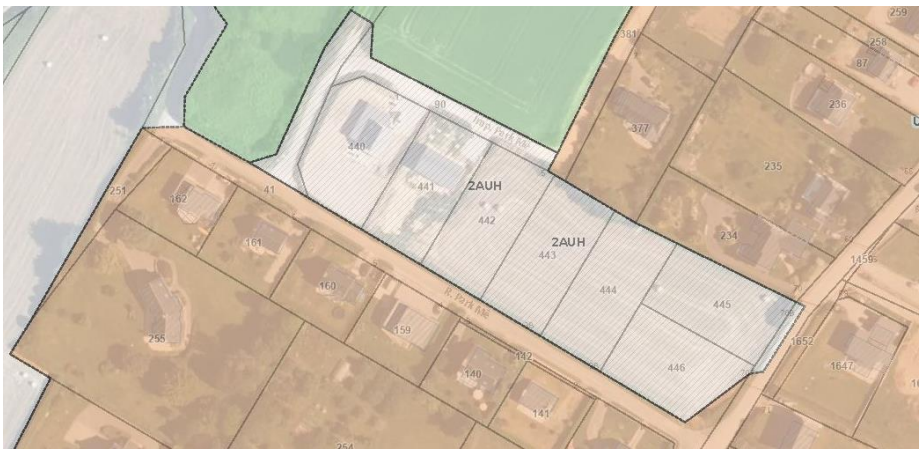
Exposé de l'objet de la modification

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

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

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

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



Extrait du règlement graphique du PLUiH – Secteur de Parc Mê



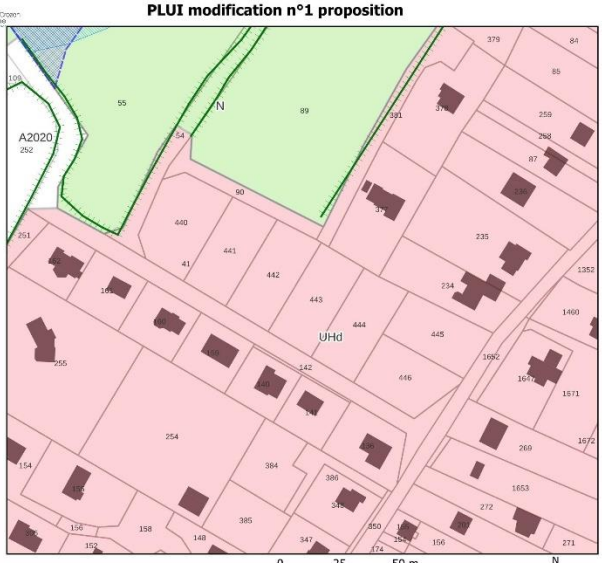
Photos de l'impasse de Parc Mê

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



0 25 50 m

Zones urbaines

- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- 2AUH - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Emplacement réservé
- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés
- Diversité commerciale à protéger ou à développer

A23 - Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de Feunteun Ven

Caractéristiques :

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

Propositions :

- Zonage : UHd – zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles – emprises bâties ou en cours
- Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles – Emprises restantes

Exposé de l'objet de la modification

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

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

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

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



Extrait du règlement graphique du PLUiH – Secteur de Feunteun Ven

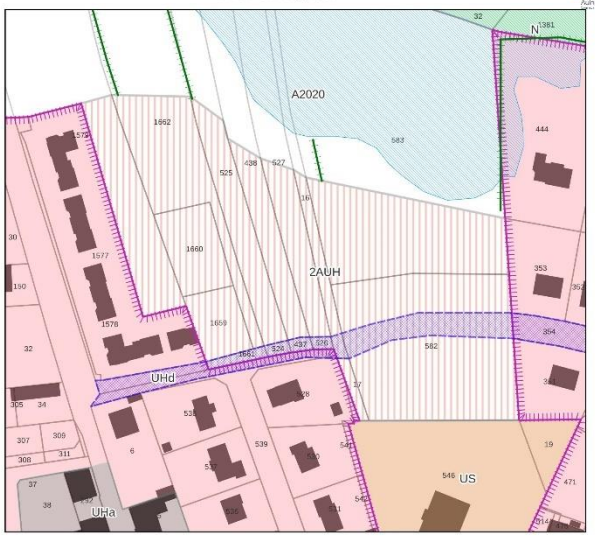




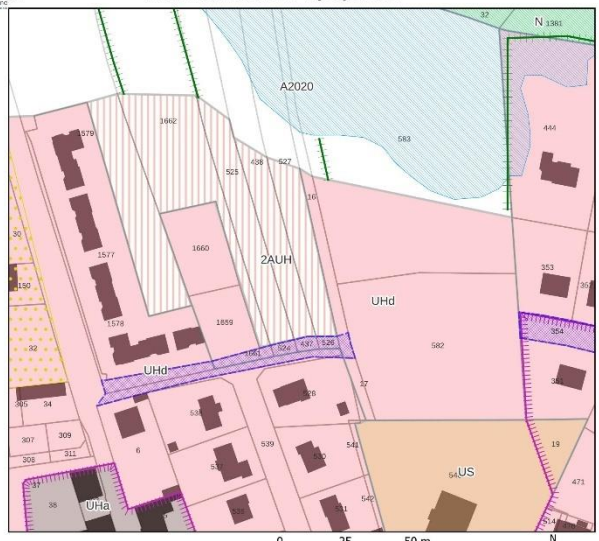
Photos du site de Feunteun Ven

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modificatio… …position



Zones urbaines

- 2AUH - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- UHa - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- US - Zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, hospitaliers, de santé, traitement des eaux usées, déchèteries, cimetières, sportifs,...)

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Emplacement réservé
- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

A24 - Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de la rue du Menez-Hom

Caractéristiques :

- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ Superficie de la zone 2AUH : 2,18 hectares

Propositions :

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court/moyen terme à vocation d'habitat et activités compatibles – Parcelle K1218 – Emprise de 2 085 m²
- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles – Emprises restantes

Exposé de l'objet de la modification

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

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

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

Le projet d'aménagement vise à permettre la réalisation d'une opération de logements (4 logements) sur la parcelle K1218 permettant ainsi d'équilibrer l'urbanisation de cette entrée de bourg structurante.

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

Grille d'évaluation d'opportunité de l'urbanisation

thématique	Critères d'évaluation	Analyse sectorielle et degré d'opportunité	Bilan
Environnement et biodiversité	Occupation du sol	Terre agricole	+
	Proximité vis-à-vis de la trame verte et bleue	Non	
	Mètre linéaire bocager/m² de bosquets présents	0 mètre linéaire bocager	
	Présence ou proximité d'une zone humide	Non	
	Topographie du site	Pente moyenne de 4%	
Activité agricole	Surface agricole impactée	Oui, prairie temporaire	+
	Présence d'un bâtiment d'exploitation à proximité (moins de 200 m)	Non	
	Fragmentation d'un îlot de culture	Non	
Capacité des réseaux	Desserte du secteur par le réseau d'eaux usées	Non, assainissement non collectif	=
	Capacité actuelle de la station d'épuration	Arrêté préfectoral de mise en demeure encore en vigueur	
	Capacité d'approvisionnement en eau potable	Oui, présence d'une canalisation d'eau potable en bordure de la rue du Menez-Hom	
	Accessibilité et desserte	Aisée, depuis la rue du Menez-Hom	
Qualité urbaine et paysagère	Positionnement de la zone vis-à-vis de l'enveloppe urbaine	Extension urbaine contenue	-
	Proximité de la centralité, des équipements et services	Moyenne, distance de 500 mètres du cœur de bourg	
	Sensibilité paysagère	Moyenne à faible – Entrée de ville à qualifier	
	Présence de pollutions	Non	+
	Présence de risques	Non	

Risques, pollutions et nuisances	Présence de nuisances	Non	

Etat initial de l'environnement et dispositions environnementales

➔ **Etat initial de l'environnement**

La parcelle ouverte à l'urbanisation s'établit en entrée Est de l'agglomération du bourg dans un secteur marqué par l'activité agricole. Présentant une surface relativement plane, cette parcelle s'inscrit dans un compartiment bien identifié délimité par des voies routières et un habitat pavillonnaire. Elle constitue une excroissance agricole au sein d'un secteur urbanisé.





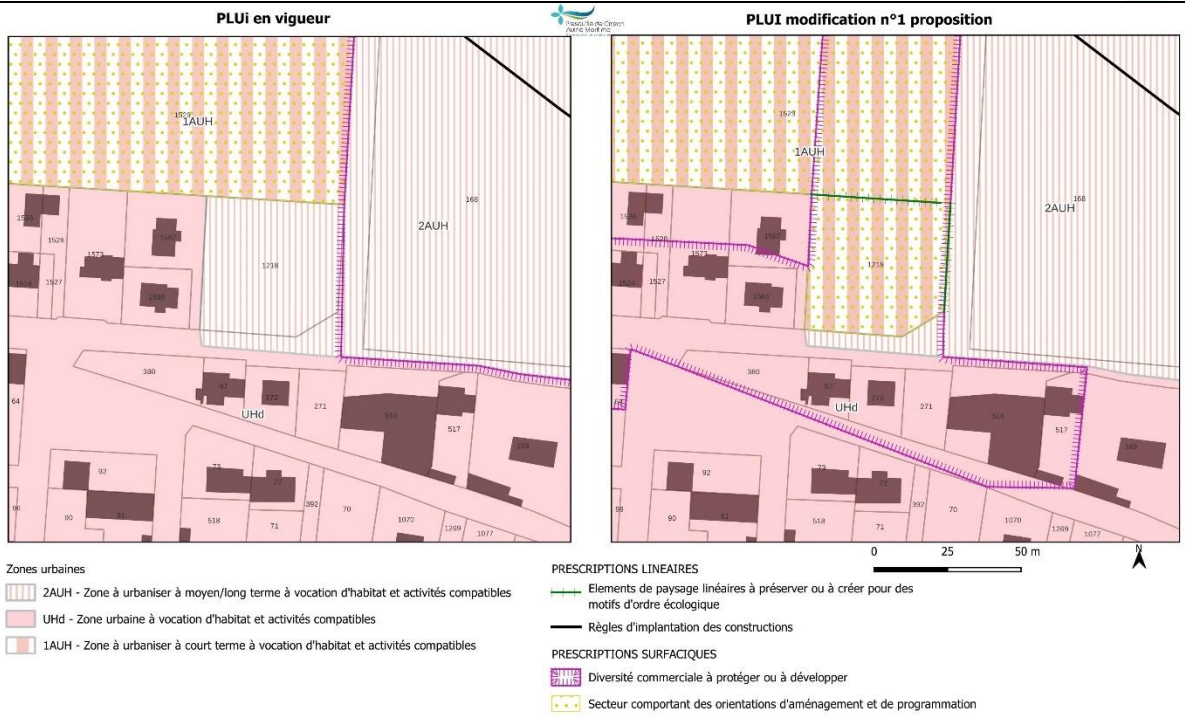
➔ **Dispositions environnementales et paysagères**

- Créer un talus en limite Nord de l'opération ;
- Assurer une qualité d'ensemble des clôtures donnant sur la rue du Menez-Hom, entrée de bourg principale ;
- Assurer une liaison fonctionnelle (liaison douce) entre l'opération d'habitat programmée sur la parcelle K1218 et la parcelle K1529 sur laquelle une opération d'aménagement d'envergure doit voir le jour (habitat et commerces).

Degré de maturité du projet

Critères d'appréciation	Analyse sectorielle	bilan
Contexte parcellaire	Une parcelle appartenant à un propriétaire	+
Maitrise foncière ou acquisition foncière par un opérateur foncier	Oui, portage privé	+
Porteur(s) de projet identifié(s)	Oui	+
Programme présenté et partagé par les collectivités (commune et CCPCAM)	Oui,	+
Niveau d'avancement des réflexions/études ou autorisations d'urbanisme	Esquisse d'aménagement	+
Degré d'intérêt général du projet au regard des orientations politiques en faveur de la mixité sociale et du logement à l'année	Faible à moyen en raison du dimensionnement de l'opération	=
Bilan du degré de maturité	+	

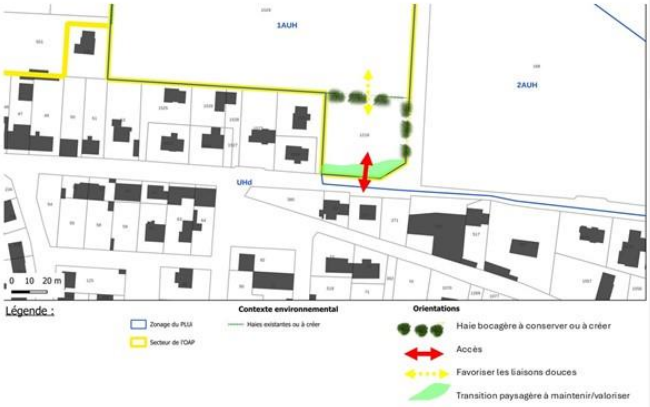
Evolutions envisagées



Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle – Secteur Sud de la rue du Menez-Hom

Secteur de la rue du Menez-Hom – Telgruc-sur-Mer – Secteur Sud

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH
Surface : 0,20 ha
Usage actuel de la zone : terre agricole

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles
Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 16,5 logts/ha, soit 3 logements
Formes urbaines: habitat individuel, intermédiaire et collectif
Mixité sociale : 40% de logements à coût abordable dans le cadre d'une opération de plus de 10 logements d'un seul tenant
Hauteur maximale: RdC+2 niveaux + combles/attiques – 12 m

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accessibilité et déplacements:

- Aménager un accès unique à partir de la rue du Menez-Hom
- Permettre la réalisation d'une circulation douce avec la zone 1AUH voisine

Organisation de l'urbanisation:

- Implanter les constructions de façon à optimiser la qualité du nouveau quartier et ses usages : apports solaires, déplacements…

Patrimoine bâti et végétal:

- Promouvoir une lisière bocagère en périphérie de la zone
- Assurer une transition paysagère de qualité le long de la rue du Menez-Hom, entrée de bourg stratégique de Telgruc-sur-Mer

ix. Bilan des surfaces

• Les évolutions proposées entre la version soumise à enquête publique et la version consolidée

Le projet de modification n°1 du PLUiH soumis à enquête publique du 27 mai au 03 juillet 2024 a fait l'objet de plusieurs remaniements au niveau des ouvertures à l'urbanisation. Le tableau ci-dessus présente ainsi les évolutions proposées par rapport à la version consolidée du projet.

Intitulé des zones	Superficie 1AUH	Densité/ha	Nombre de logements*	Nombre de logements à coût abordable**	Evolutions entre la version soumise à enquête publique et la version consolidée
ARGOL					
Kerneron	0,17 ha	16,5	3 logts	–	Maintien
Route du Moulin	2,80 ha	16,5	46 logts	18 logts	Maintien
Bilan Argol	**2,97 ha**	**16,5**	**49 logts**	**18 logts**	
CAMARET SUR MER					
Rue de l'Iroise	1,01 ha	16,5	17 logts	7 logts	Réduction de l'emprise foncière
Rue du Kreisker	0,90 ha	16,5	15 logts	6 logts	Maintien
Rue Pierre Merrien	0,50 ha	16,5	8 logts	-	Réduction de l'emprise foncière
Kerven Sud	0,28 ha	16,5	5 logts	-	Extension de l'emprise foncière
Kermeur Nord	0,20 ha	16,5	3 logts	-	Maintien
Route du Gouin	0,14 ha	16,5	2 logts	-	Maintien
Rue de l'Armorique	0,41 ha	16,5	7 logts	-	Suppression
château d'eau - Ouest	0,20 ha	16,5	3 logts	-	Maintien
Château d'eau - Sud	0,49 ha	16,5	8 logts	-	Suppression
Bilan Camaret-sur-Mer	**4,13 ha**	**16,5**	**68 logts**	**13 logts**	
CROZON					
Rue du Guesclin	0,50 ha	19***	55 logts	22 logts	Maintien
Koad Bihan	1,60 ha	19***	50 logts	20 logts	Maintien
Crénoc	0,60 ha *(sur deux sites)*	19	11 logts *(sur deux sites)*	-	Maintien
Rue du Menhir	2,70 ha	19	51 logts	20 logts	Suppression
Rue du Château d'Eau	1,27 ha	19***	30 logts	12 logts	Saintien
Tante Yvonne Nord	0,73 ha	19	12 logts	5 logts	Réduction de l'emprise foncière
Tante Yvonne Sud	2,17 ha	19	41 logts	16 logts	Maintien
Rue de Penfrat	0,30 ha	19	4 logts	-	Basculement vers vocation touristiques
Route de Crozon – Tal Ar Groas	0,45 ha	16,5	7 logts	-	Maintien
Bilan Crozon	**10,32 ha**	**-**	**261 logts**	**85 logts**	
LANVEOC					
Messibioc	1,24 ha				Suppression
ROSNOËN					
Route de Quimerc'h	2,54 ha	16,5	42 logts	17 logts	Réduction de l'emprise foncière
Goarem Roshuel	1 ha	16,5	17 logts	7 logts	Réduction de l'emprise foncière
Bilan Rosnoën	**3,54 ha**	**-**	**59 logts**	**24 logts**	
TELGRUC-SUR-MER					
Rue du Menez-Hom	0,20 ha	16,5	3 logts	-	Maintien
Bilan CCPCAM	**22,40 ha**	**-**	**440 logts**	**150 logts**	

**arrondi au supérieur à partir de 0,5 – Valeur indicative basée sur les objectifs de densité et les études capacitaires réalisées par les aménageurs*

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

**** compte tenu du positionnement de ces secteurs au sein ou en périphérie immédiate de la centralité de Crozon, le nombre de logements par hectare a été sensiblement réhaussé.*

- ## Le bilan des surfaces pour l'habitat et activités compatibles « version consolidée »

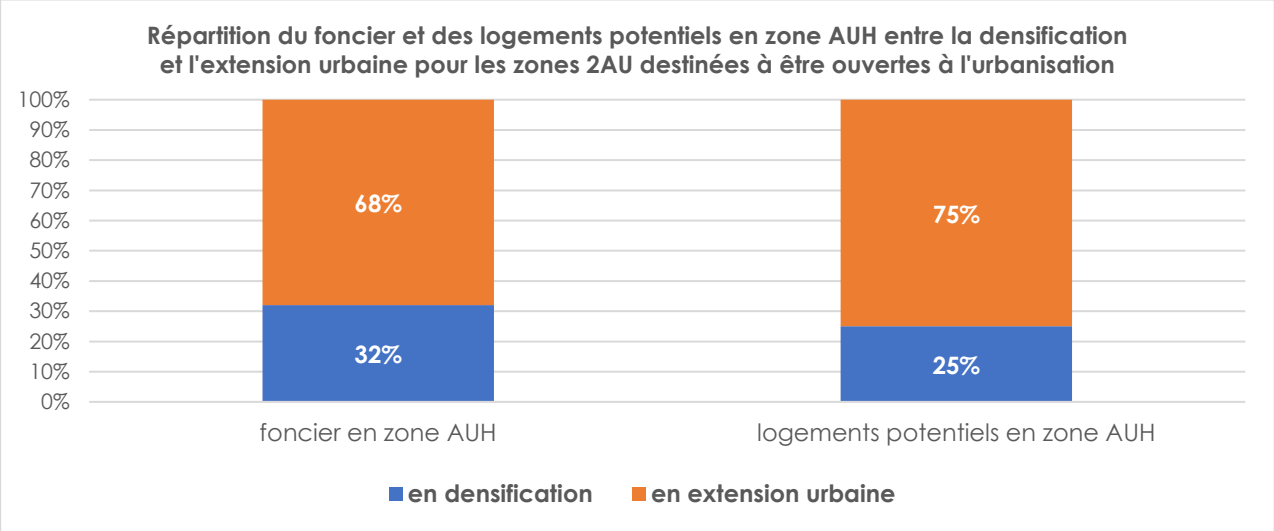
Le tableau ci-après compatibilise les surfaces nouvellement créées pour l'habitat ainsi que le nombre de logements potentiels estimés sur la base de la version consolidée du projet.

En ce qui concerne les deux zones 2AUH à Telgruc-sur-Mer de Parc me et de Feunteun Ven, les projets résidentiels étant déjà concrétisés ou en cours de concrétisation, ils n'ont pas été compatibilisés dans le tableau car déjà constitutifs de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le tableau comporte également une colonne évaluant le nombre de logements à coût abordable généré par ces futures opérations à vocation d'habitat sur la base de la proposition visant à prescrire 40% de logements à coût abordable pour toute opération de plus de 10 logements (*voir chapitre C de la présente notice portant sur les modifications apportées au règlement écrit – ajouts de dispositions règlementaires en faveur de la mixité sociale de l'habitat*).

En dernier lieu, le tableau comprend également une colonne appréciant la situation de la zone à urbaniser au regard de son positionnement vis-à-vis de l'enveloppe urbaine existante. Ainsi certaines zones AU sont localisées à l'intérieur de l'enveloppes urbaine et participeront à la densification de celle-ci tandis que d'autres zones AU sont localisées en extension.

Il ressort que six zones AU pour l'habitat sont localisées à l'intérieur des enveloppes urbaines représentant un foncier d'environ 4,43 ha hectares et un potentiel de 88 logements.



Il est à noter que le PADD définit un objectif de production de nouveaux logements de 25% minimum dans l'enveloppe urbaine. La présente modification du PLUiH (version consolidée) prévoit une production d'environ 25% de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine, production équivalente à l'objectif du PADD.

Intitulé des zones	Superficie 1AUH	Densité/ha	Nombre de logements*	Nombre de logements à coût abordable**	Opération en densification ou extension
ARGOL					
Kerneron	0,17 ha	16,5	3 logts	–	Densification
Route du Moulin	2,80 ha	16,5	46 logts	18 logts	Extension
Bilan Argol	**2,97 ha**	**16,5**	**49 logts**	**18 logts**	

CAMARET SUR MER					
Rue de l'Iroise	0,20 ha	16,5	3 logts	-	Densification
Rue du Kreisker	0,90 ha	16,5	15 logts	6 logts	Extension
Rue Pierre Merrien	0,25 ha	16,5	4 logts	-	Extension
Kerven Sud	0,58 ha	16,5	9 logts	-	Extension
Kermeur Nord	0,20 ha	16,5	3 logts	-	Extension
Route du Gouin	0,14 ha	16,5	2 logts	-	Densification
Château d'eau	0,20 ha	16,5	3 logts	-	Extension
Bilan Camaret-sur-Mer	**2,47 ha**	**16,5**	**39 logts**	**6 logts**	
CROZON					
Rue du Guesclin	0,50 ha	19***	55 logts	22 logts	Extension
Koad Bihan	1,60 ha	19***	50 logts	20 logts	Extension
Crénoc	0,60 ha *(sur deux sites)*	19	11 logts *(sur deux sites)*	-	Extension
Rue du Château d'Eau	1,27 ha	19***	30 logts	12 logts	Densification
Tante Yvonne Nord	0,48 h	19	9 logts		Densification
Tante Yvonne Sud	2,17 ha	19	41 logts	16 logts	Densification
Tal Ar Groas	0,45 ha	16,5	7 logts	-	Dxtension
Bilan Crozon	**7,07 ha**	**-**	**203 logts**	**70 logts**	
ROSNOËN					
Route de Quimerc'h	0,67 ha	16,5	11 logts	4 logts	Extension
Goarem Roshuel	0,90 ha	16,5	15 logts	6 logts	Extension
Bilan Rosnoën	**1,57 ha**	**-**	**59 logts**	**10 logts**	
TELGRUC-SUR-MER					
Rue du Menez-Hom	0,20 ha	16,5	4 logts	-	Extension
Bilan CCPCAM	**14,08 ha**	**-**	**354 logts**	**104 logts**	

**arrondi au supérieur à partir de 0,5 – Valeur indicative basée sur les objectifs de densité et les études capacitaires réalisées par les aménageurs*

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

**** compte tenu du positionnement de ces secteurs au sein ou en périphérie immédiate de la centralité de Crozon, le nombre de logements par hectare a été sensiblement réhaussé.*

Entre la version soumise à enquête publique et celle consolidée, il en découle une baisse de 36,50% en termes d'emprises foncières, ce qui va dans le sens d'une amélioration du projet.

- ## Bilan des surfaces pour les activités économiques et touristiques

Le tableau ci-après compatibilise les surfaces nouvellement créées pour les activités économiques, touristiques ainsi que les équipements d'intérêt collectif afin de répondre aux besoins à court et moyen terme.

Une analyse comparative a été réalisée entre la version soumise à enquête publique et la version consolidée en termes d'emprises foncières.

Il ressort que les emprises foncières destinées à être ouvertes à l'urbanisation sont légèrement supérieures dans la version consolidée du projet compte tenu de l'intégration du projet de création de cimetière paysager et de parc public en périphérie de l'agglomération de Crozon-Morgat.

commune	Intitulé des zones	Vocation de la zone	Surface au projet soumis à enquête publique	Evolution	Surface au projet consolidé
Camaret-sur-Mer	Kéraudren	Economie mixte	0,46 ha	Réduction de l'emprise foncière	0,35 ha
Camaret-sur-Mer	Garroé	Vocation touristique	1,30 ha	Suppression	0 ha
Crozon	Du Guesclin	Vocation touristique	0,50 ha	Maintien	0,50 ha
Crozon	Tal Ar Groas	Vocation touristique	0,45 ha	Maintien	0,45 ha
Crozon	Penfrat	Vocation touristique	0 ha	Basculement vers vocation touristique	0,30 ha
Crozon	Boulevard de Sligo	Equipements d'intérêt collectif	0 ha	Ajout	3,16 ha
Lanvéoc	Rue de la Grève	Vocation touristique	3,55 ha	Maintien	3,55 ha
Rosnoën	Route du Faou	Economie mixte	1,54 ha	Suppression	0 ha
Bilan CCPCAM	**-**	**-**	**7,80 ha**		**8,31 ha**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUS du boulevard de Sligo à Crozon pour l'implantation du cimetière paysager et du parc paysager représente près de 38% de la consommation foncière projetée pour les activités économiques, touristiques et les équipements d'intérêt collectif.

Il est à noter que l'article R.101-1 du code de l'urbanisme précise que « peuvent être considérées comme des surfaces non artificialisées, les surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage de parc ou de jardin public ».

De ce fait, il se peut que les surfaces destinées à la création du parc paysager ne soit pas comptabilisées dans le calcul de la consommation ENAF.

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

i. Exposé des motifs

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

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

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

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

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

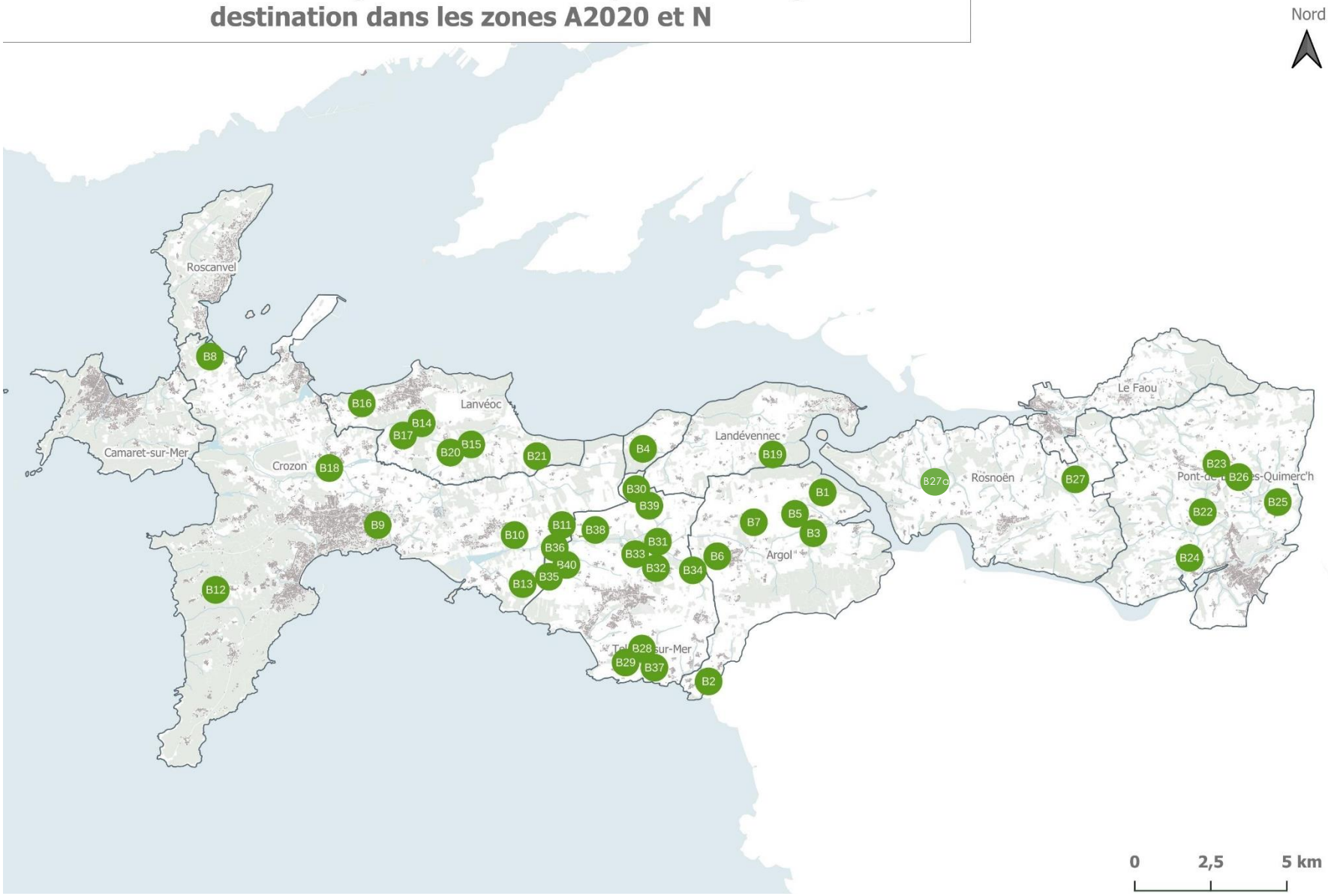
En effet, les retours de certaines communes, du service ADS de la CCPCAM ainsi que les demandes de particuliers nécessitent des réajustements à la marge de cet inventaire.

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

Une fiche descriptive par bâtiment est également produite dans le dossier pour les nouveaux bâtiments proposés.

Il est à noter que les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du code l'urbanisme font également l'objet d'un repérage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme de manière à assurer la préservation de la qualité architecturale des bâtis dans le cadre de ces changements de destination.

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



ii. Commune d'Argol

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

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

B1 – Changement de destination – le Marros

Caractéristiques :

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

Propositions :

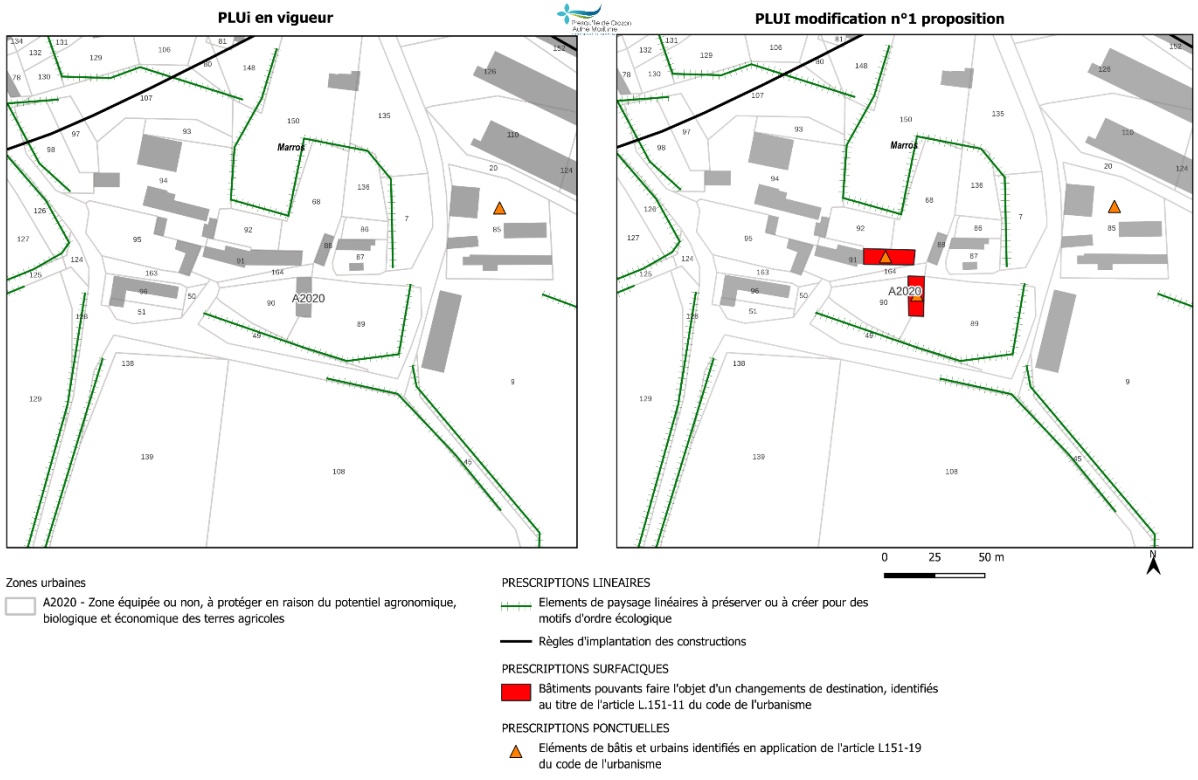
- ➔ Identification de deux bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- ➔ Identification des bâtiments au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme – Elément bâti

Exposé de l'objet de la modification

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

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

Evolutions envisagées



Marros – Bâtiment 1
ARGOL

PRESENTATION

- Localisation du bâti *(adresse précise)*

Lieu-dit « Marros »
Parcelle ZE 91



- Vocation actuelle du bâti

Remise

CRITERES

Description du bâti et état de conservation

Dépendance liée à une habitation existante dans le prolongement de celle-ci.



☒Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation
☐Hors exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

OU

☒Au sein d'une ancienne exploitation agricole
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☒
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie : bon

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Marros – Bâtiment 2
ARGOL

PRESENTATION

- Localisation du bâti *(adresse précise)*

Lieu-dit « Marros »
Parcelle ZE 90

- Vocation actuelle du bâti

Remise



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

Dépendance liée à une habitation existante dans le prolongement de celle-ci.



☒Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation
☐Hors exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

OU

☒Au sein d'une ancienne exploitation agricole
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☒
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie : bon

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

et réa

B2 – Changement de destination – Cameros

Caractéristiques :

➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

Propositions :

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

➔ Identification du bâtiment au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme – Elément bâti

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

Exposé de l'objet de la modification

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

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

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

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



0 25 50 m

Zones urbaines

A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles

N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

Bâtiments pouvants faire l'objet d'un changements de destination, identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

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

Caméros
ARGOL

PRESENTATION

- Localisation du bâti *(adresse précise)*

Lieu-dit « Caméros »
Parcelle ZI 217

- Vocation actuelle du bâti

Remise



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

Ancien bâtiment agricole formant un L avec pierre apparente et toiture en ardoise



☒Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation

☒Hors exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

OU

☐Au sein d'une ancienne exploitation agricole
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☒
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie : bon

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

B3 – Changement de destination - Kernivinen

Caractéristiques :

- ➔ Parcelle : ZO 109
- ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

Propositions :

- ➔ Identification du bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- ➔ Identification du bâtiment au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme – Elément bâti

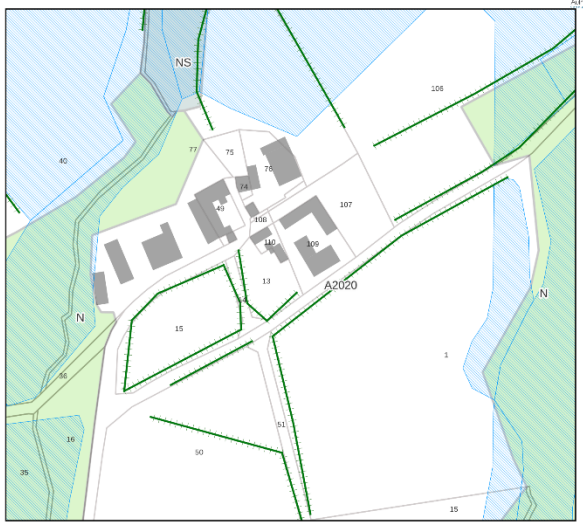
Exposé de l'objet de la modification

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

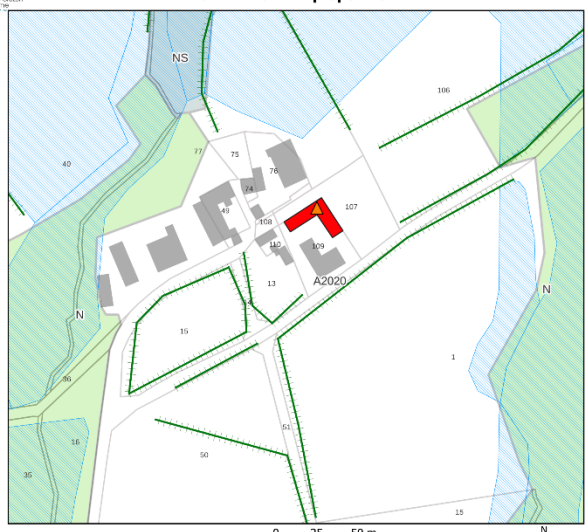
Ce bâtiment répond aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest. Il fait en outre l'objet d'un projet d'aménagement.

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- NS - Zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Bâtiments pouvants faire l'objet d'un changements de destination, identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés

PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

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

Kernivinen
ARGOL

PRESENTATION

- Localisation du bâti (*adresse précise*)

Lieu-dit « Kernivinen »
Parcelle ZO 109

- Vocation actuelle du bâti

Remise



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

Ancienne crèche en pierre apparente formant un ensemble bâti de qualité



☒Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation
☒Hors exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

OU

☐Au sein d'une ancienne exploitation agricole
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☒
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie : bon

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

B4 – Changement de destination - Kerlivit

Caractéristiques :

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

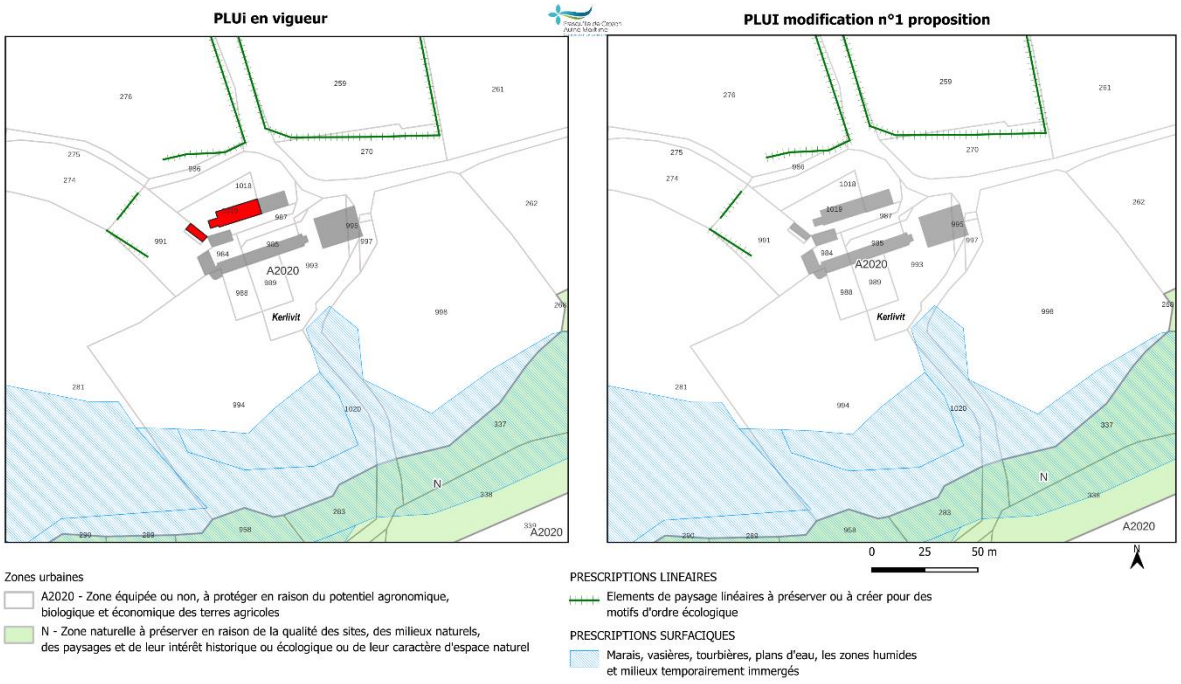
Propositions :

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

Exposé de l'objet de la modification

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

Evolutions envisagées



B5 – Changement de destination – Fontaine Blanche

Caractéristiques :

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

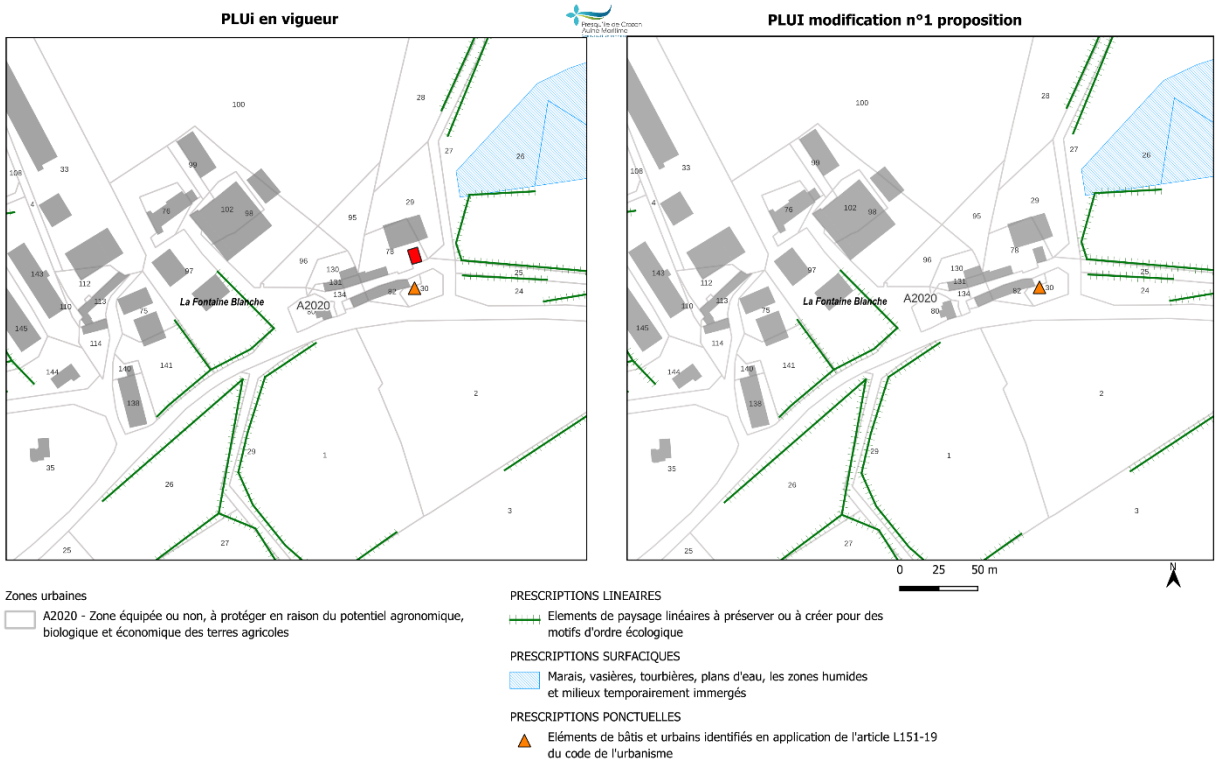
Propositions :

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

Exposé de l'objet de la modification

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

Evolutions envisagées



B6 – Changement de destination – Kersprigent

Caractéristiques :

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

Propositions :

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

Exposé de l'objet de la modification

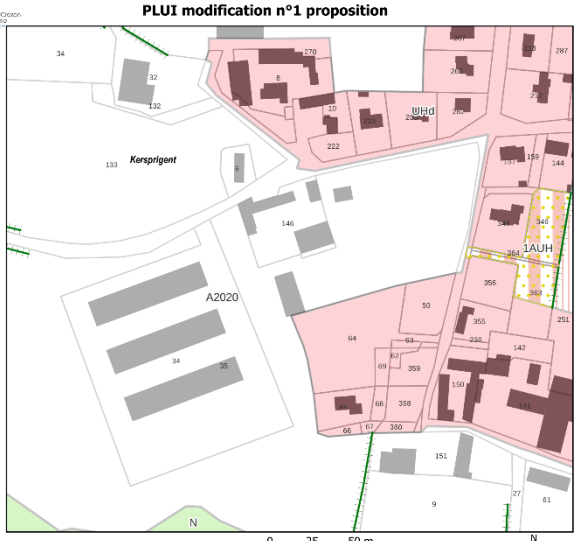
Il s'agit de supprimer un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Ce bâtiment présentant déjà une destination de logement, son identification n'a donc pas lieu d'être.

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

- 1AUH - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

B7 – Changement de destination – Kerdary

Caractéristiques :

- Parcelle: ZM 166
- Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

Propositions :

- Ajout d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- Identification du bâtiment au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme – Elément bâti

Exposé de l'objet de la modification

Il s'agit d'ajouter un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme compte tenu d'un projet d'aménagement en cours de réflexion.

Evolutions envisagées



Kerdary – 1 nouveau bâtiment
ARGOL

PRESENTATION

- Localisation du bâti (*adresse précise*)

Lieu-dit « Kerdary »
Parcelle ZM 166

- Vocation actuelle du bâti

Remise



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

Ancienne crèche en pierre apparente et toiture ardoise participant à la qualité du hameau avec des proportions simples et modestes

☒Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial



Situation
☒Hors exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

OU

☐Au sein d'une ancienne exploitation agricole
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☒
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☒

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie : bon

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

iii. Commune de Crozon

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

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

B8 – Changement de destination – Manoir de Quélern

Caractéristiques :

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

Propositions :

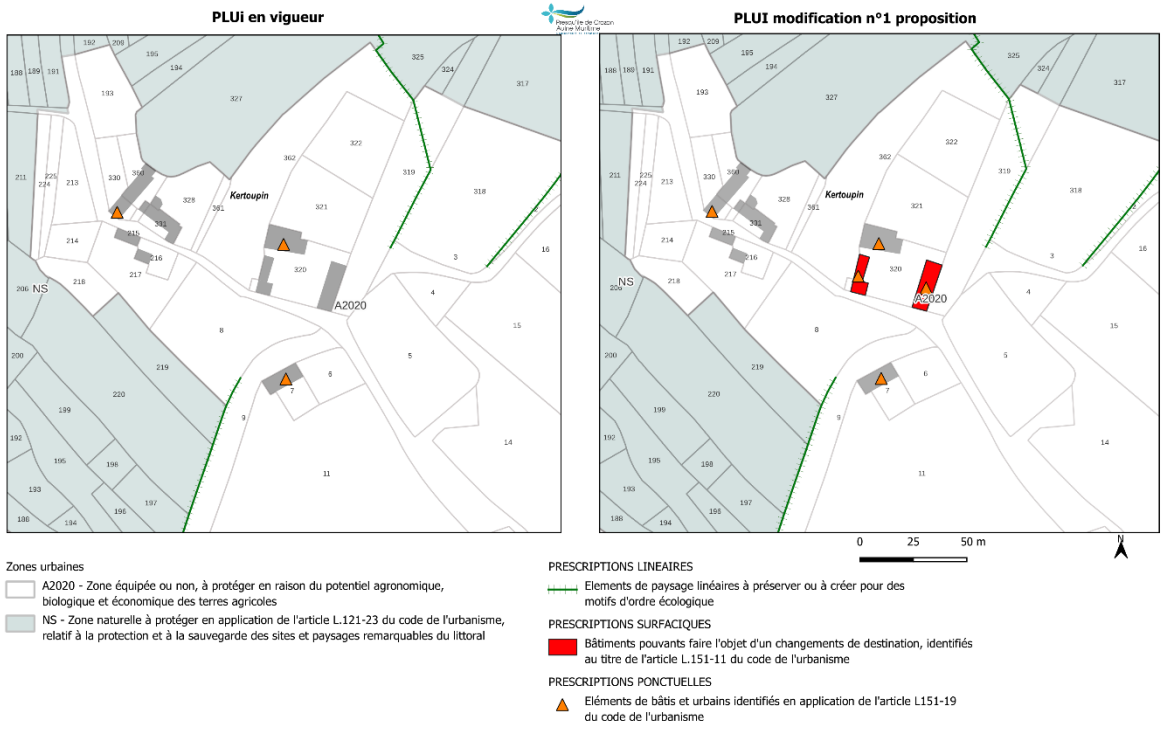
- Identification de deux bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- Identification des bâtiments au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme – Elément bâti

Exposé de l'objet de la modification

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

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

Evolutions envisagées



Manoir de Quélern – 2 bâtiments
CROZON

PRESENTATION



➔ Localisation du bâti *(adresse précise)*

Lieu-dit « Manoir de Quélern »
Parcelle AC 320

➔ Vocation actuelle du bâti

Remise

CRITERES

Description du bâti et état de conservation

Dépendances liées au manoir de Quélern formant un ensemble bâti de grande qualité architecturale et patrimoniale et disposé de part et d'autre du manoir.



☒Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation

☒Hors exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

OU

☐Au sein d'une ancienne exploitation agricole
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☒
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☐ DIFFICILE ☒
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie : dégradé

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

B9 – Changement de destination – Lamboezer

Caractéristiques :

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

Propositions :

- Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- Identification du bâtiment au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme – Elément bâti

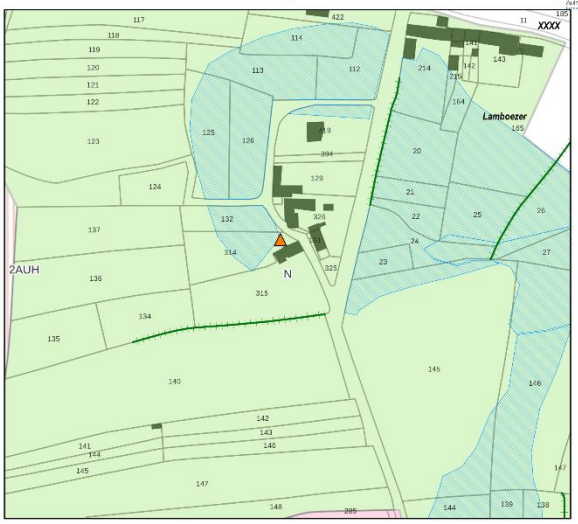
Exposé de l'objet de la modification

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

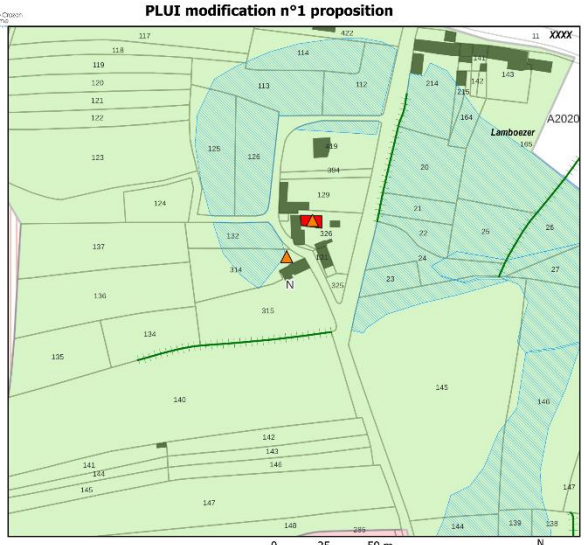
Ce bâtiment répond aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest. Il fait l'objet d'une réflexion d'aménagement.

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Bâtiments pouvants faire l'objet d'un changements de destination, identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés

PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

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

Lamboezer
CROZON

PRESENTATION



➔ Localisation du bâti (*adresse précise)*

Lieu-dit « Lamboezer
Parcelle HO 326

➔ Vocation actuelle du bâti

Remise

CRITERES

Description du bâti et état de conservation



Dépendance
Grange : toiture en tôle en mauvaise état

☐Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation
☒Hors exploitation agricole OU ☐Au [illegible]e
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☒
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☒

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?
Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie :

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

B10 – Changement de destination – Poraon

Caractéristiques :

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

Propositions :

- ➔ Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- ➔ Identification du bâtiment au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme – Elément bâti

Exposé de l'objet de la modification

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

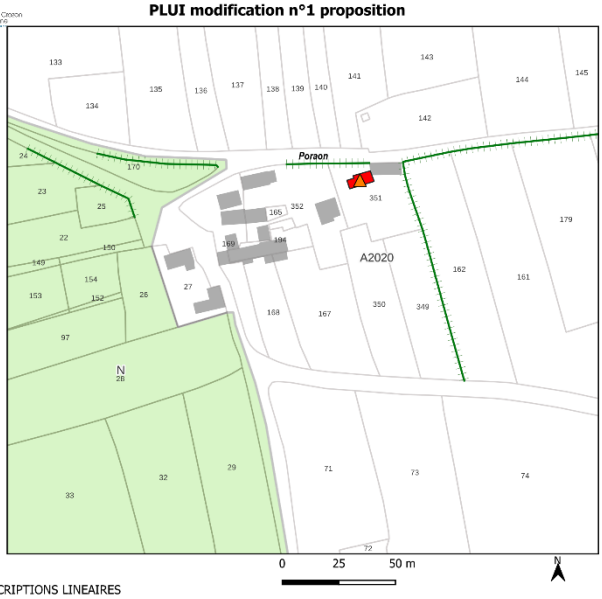
Ce bâtiment répond aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest et fait l'objet d'une réflexion d'aménagement.

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles

N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

Bâtiments pouvants faire l'objet d'un changements de destination, identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

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

Poraon
CROZON

PRESENTATION



➔ Localisation du bâti *(adresse précise)*

Lieu-dit « Poraon »
Parcelle EI 351

➔ Vocation actuelle du bâti

Remise

CRITERES

Description du bâti et état de conservation



Bâtiment légèrement en retrait du hameau ancien
Un bâtiment présent une qualité architecturale
Etat de conservation : moyen à dégrdé

☐Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation
☒Hors exploitation agricole OU
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

☐Au sein d'une ancienne exploitation agricole
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☒
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie :

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

B11 – Changement de destination – Pennahoat

Caractéristiques :

- ➔ Parcelle: DL 129
- ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

Propositions :

- ➔ Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- ➔ Identification du bâtiment au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme – Elément bâti

Exposé de l'objet de la modification

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

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

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

Bâtiments pouvants faire l'objet d'un changements de destination, identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

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

Pennahoat
CROZON

PRESENTATION

➔ Localisation du bâti *(adresse précise)*

Lieu-dit « Pennahoat »
Parcelle DL 129



➔ Vocation actuelle du bâti

Bâtiment de stockage.

CRITERES

Description du bâti et état de conservation



Ancienne crèche agricole attenante à un logement
Etat de conservation : bon

☒Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation

☒Hors exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

OU

☐Au sein d'une exploitation agricole
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☒
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☒

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie :

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

B12 – Changement de destination – Kerellot Treflez

Caractéristiques :

- ➔ Parcelle: NS 224
- ➔ Zonage : N – Zone naturelle à protéger

Propositions :

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

Exposé de l'objet de la modification

Il s'agit d'identifier un bâtiment présentant un intérêt architectural situés au sein de l'ensemble bâti patrimonial de Kerellot Treflez situé au sein du site inscrit du Cap de la Chèvre.

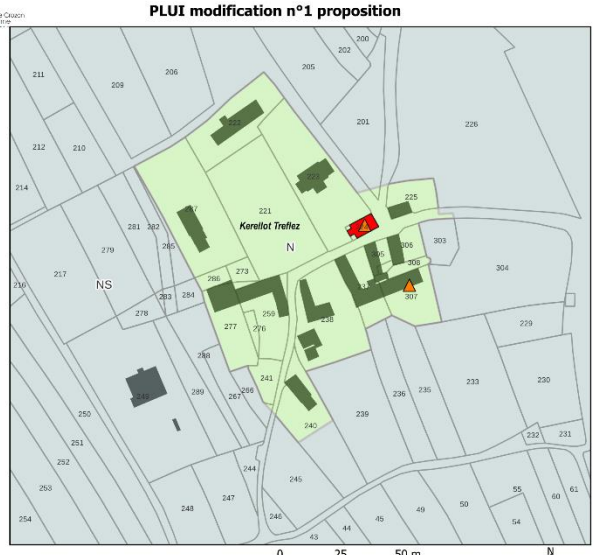
Ce bâtiment répond aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest et fait l'objet d'une réflexion d'aménagement.

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel

NS - Zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

Bâtiments pouvants faire l'objet d'un changements de destination, identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

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

Kerellot Treflez
CROZON

PRESENTATION



➔ Localisation du bâti *(adresse précise)*

Lieu-dit « Kerellot-Treflez
Parcelle NS 224

➔ Vocation actuelle du bâti
Garage et remise

CRITERES

Description du bâti et état de conservation
Bâtiment édifié en 1930
Bon état de conservation
Architecturale traditionnelle s'insérant bien dans le hameau



☐Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation
☒Hors exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

OU

☐Au sein d'une ancienne exploitation agricole
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☒
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☒

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☒ NON ☐

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?
Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie :

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

B13 – Changement de destination – Poulhalec

Caractéristiques :

- ➔ Parcelle: DT 96
- ➔ Zonage : A2020 – zone agricole à protéger

Propositions :

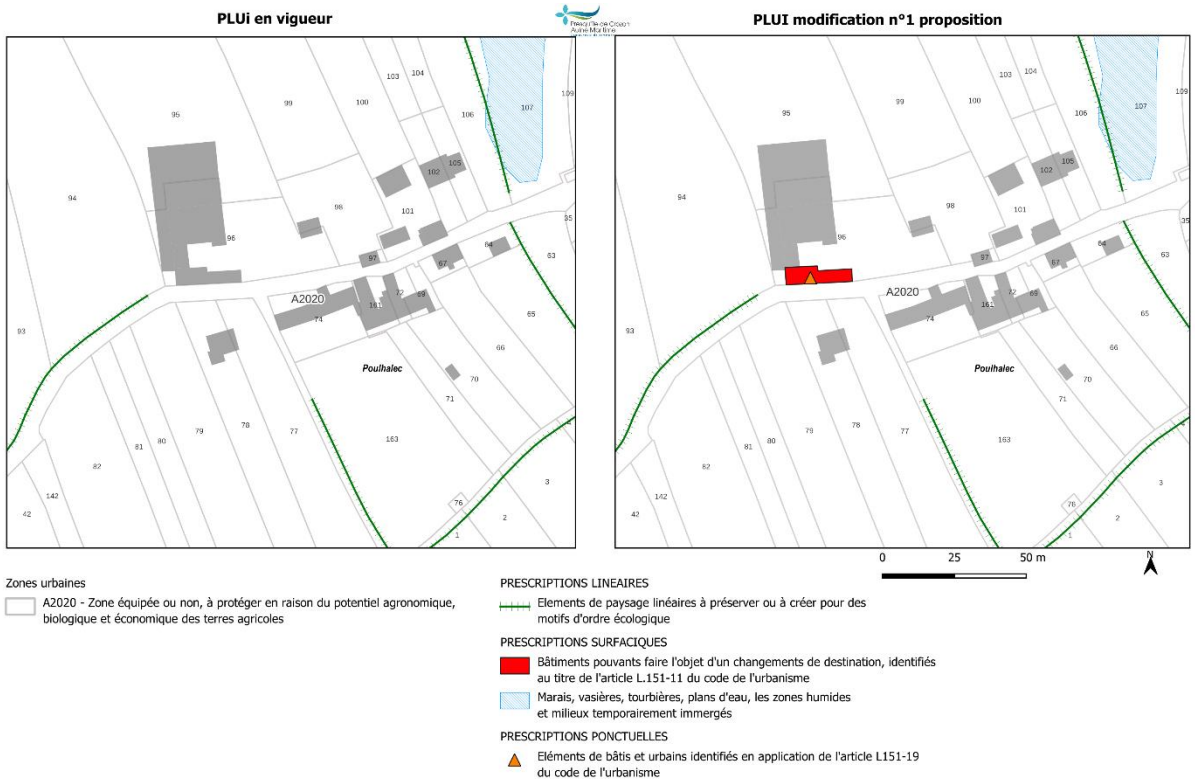
- ➔ Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- ➔ Identification du bâtiment au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme – Elément bâti

Exposé de l'objet de la modification

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

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

Evolutions envisagées



Poulhalec
CROZON

PRESENTATION



➔ Localisation du bâti *(adresse précise)*

Lieu-dit « Poulhalec
Parcelle DT 96

➔ Vocation actuelle du bâti

Bâtiment de stockage.

CRITERES

Description du bâti et état de conservation



Remise au sein d'un ancien hameau agricole
Etat de conservation : bon

☐Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation
☒Hors exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

OU

☐Au sein d'une ancienne exploitation agricole
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☒
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☒

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?
Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie :

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

B18 – Changement de destination – Lescoat

Caractéristiques :

- ➔ Parcelle: BK 158
- ➔ Zonage : A2020 – zone agricole à protéger

Propositions :

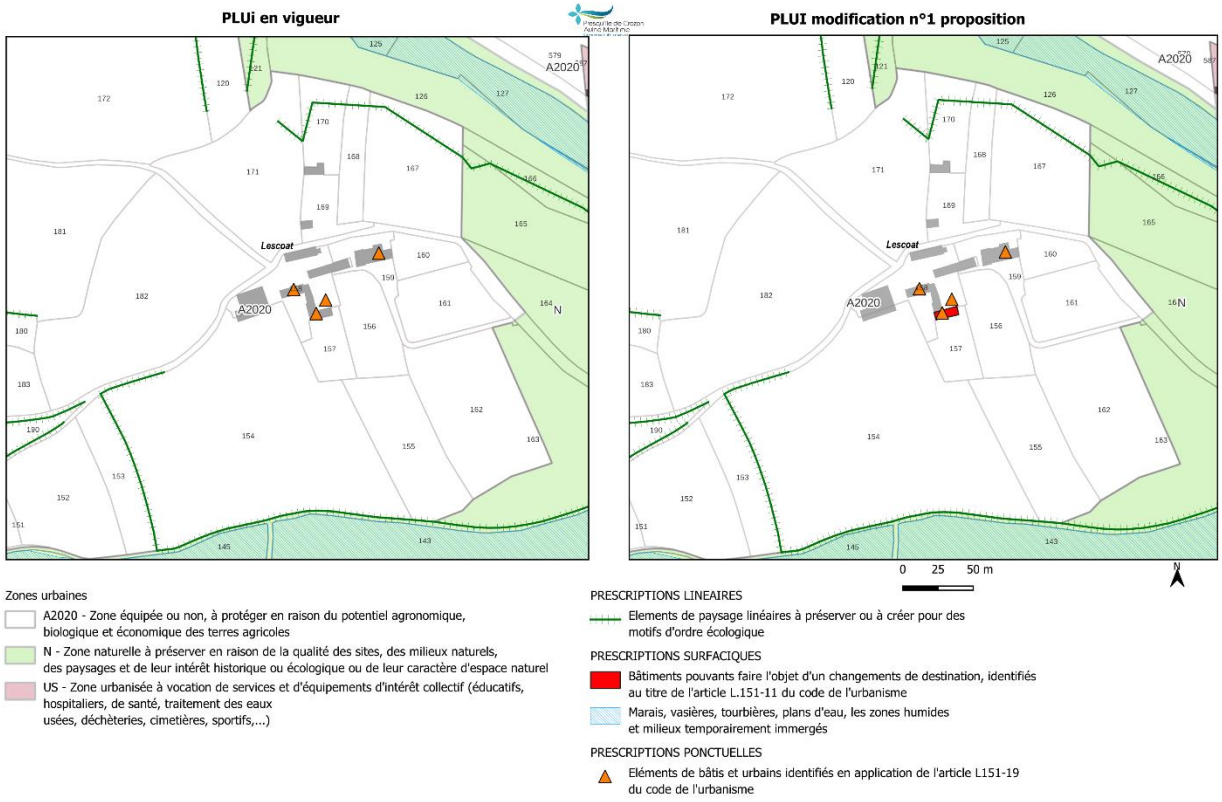
- ➔ Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- ➔ Identification du bâtiment au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme – Elément bâti

Exposé de l'objet de la modification

Il s'agit d'identifier un bâtiment présentant un intérêt architectural situés au sein de l'ensemble bâti traditionnel et patrimonial de Lescoat en Crozon.

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

Evolutions envisagées



Lescoat
CROZON

PRESENTATION

- Localisation du bâti (*adresse précise)*

Lieu-dit « Lescoat
Parcelle BK 158

- Vocation actuelle du bâti

Ancienne écurie



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

Ancienne écurie fermant la partie Sud d'un ensemble bâti patrimonial organisé autour d'un manoir

Etat de conservation : bon



☒Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation

☒Hors exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

OU

☐Au sein d'une ancienne exploitation agricole
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☒
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☒

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie :

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

iv. Commune de Landévennec

La commune de Landévennec comporte 12 bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A2020 et N.

Elle souhaite identifier un nouveau bâtiment, en lien avec un projet d'aménagement à venir en respectant les critères cumulatifs du SCoT du Pays de Brest.

B19 – Changement de destination – Rangoulic

Caractéristiques :

- Parcelle: B 300
- Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

Propositions :

- Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- Identification du bâtiment au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme – Elément bâti

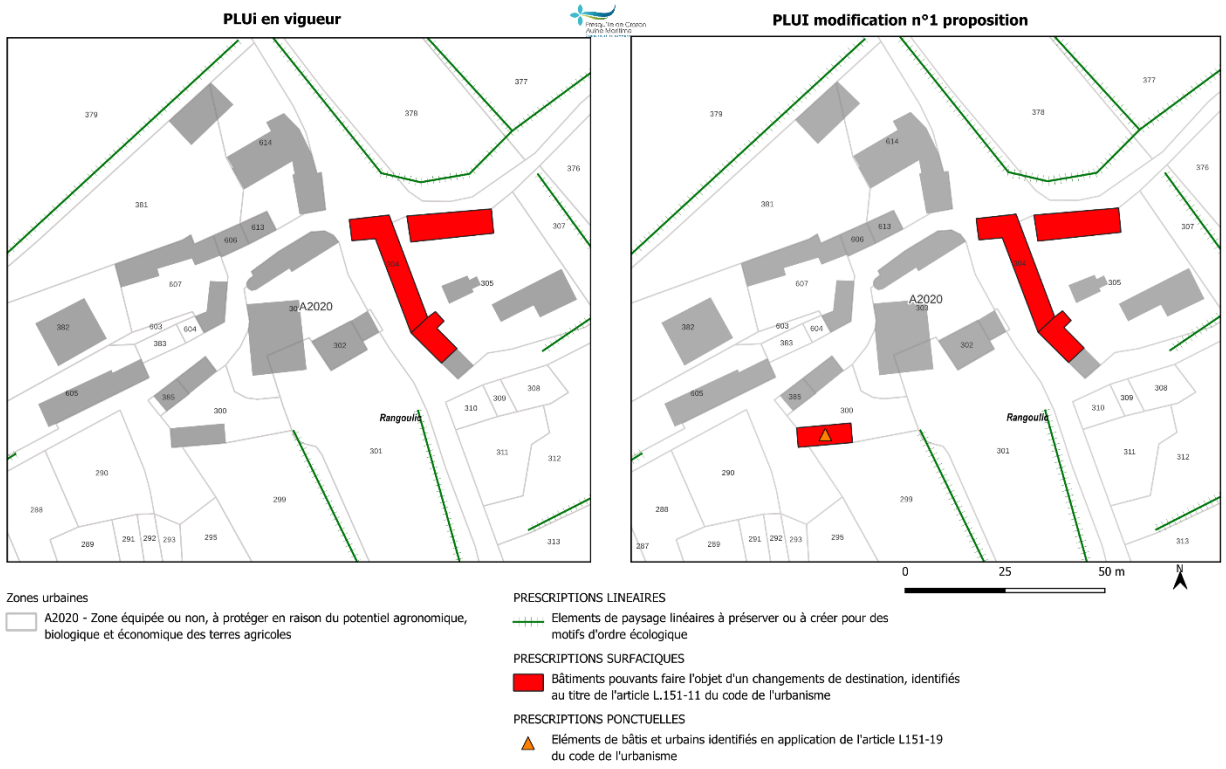
Exposé de l'objet de la modification

Il s'agit d'identifier un bâtiment présentant un intérêt architectural situé au sein de l'ensemble bâti dense de Rangoulic et dont l'activité agricole a cessé depuis plus de 5 ans.

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

Il est à noter que cet ensemble bâti présente déjà deux bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme.

Evolutions envisagées



Rangoulic
LANDEVENNEC

PRESENTATION

- Localisation du bâti *(adresse précise)*

Lieu-dit « Rangoulic »
Parcelle B 300



- Vocation actuelle du bâti

Remise et stockage

CRITERES

Description du bâti et état de conservation

Remise au sein d'un ancien hameau agricole
Etat de conservation : bon



☒Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation

☒Hors exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

OU

☐Au sein d'une ancienne exploitation agricole
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☒
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☒

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie :

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

v. Commune de Lanvéoc

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

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

B14 – Changement de destination – Kerlaboussec

Caractéristiques :

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

Propositions :

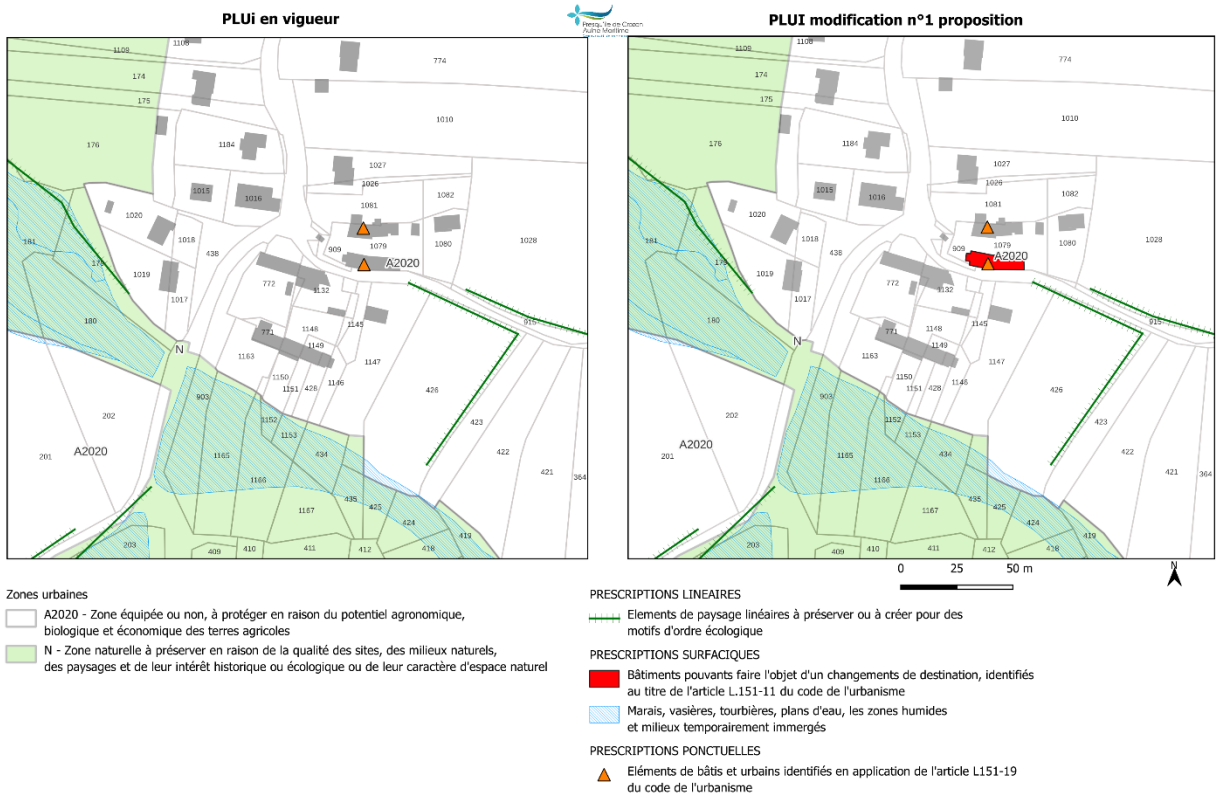
- Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- Identification du bâtiment au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme – Elément bâti

Exposé de l'objet de la modification

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

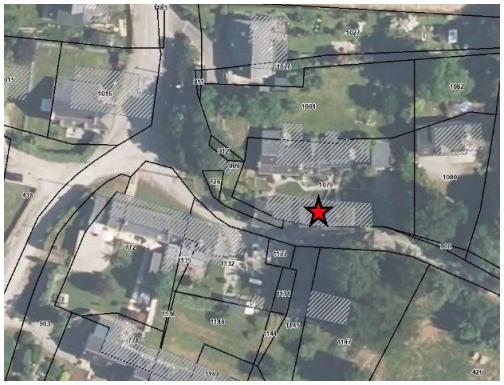
Ce bâtiment répond aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest et fait l'objet d'une réflexion d'aménagement en vue d'un changement de destination.

Evolutions envisagées



Kerlaboussec
LANVEOC

PRESENTATION



➔ Localisation du bâti *(adresse précise)*

Lieu-dit « Kerlaboussec »
Parcelle M1079

➔ Vocation actuelle du bâti

Bâtiment de stockage.

CRITERES

Description du bâti et état de conservation



Dépendance d'un corps de ferme dense
Crèche agricole
Etat de conservation : moyen

☐Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation
☒Hors exploitation agricole OU
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

a-t-elle cessée ?
Rappel : cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☒
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☒

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?
Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie :

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

B15 – Changement de destination – Le Grand Launay

Caractéristiques :

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

Propositions :

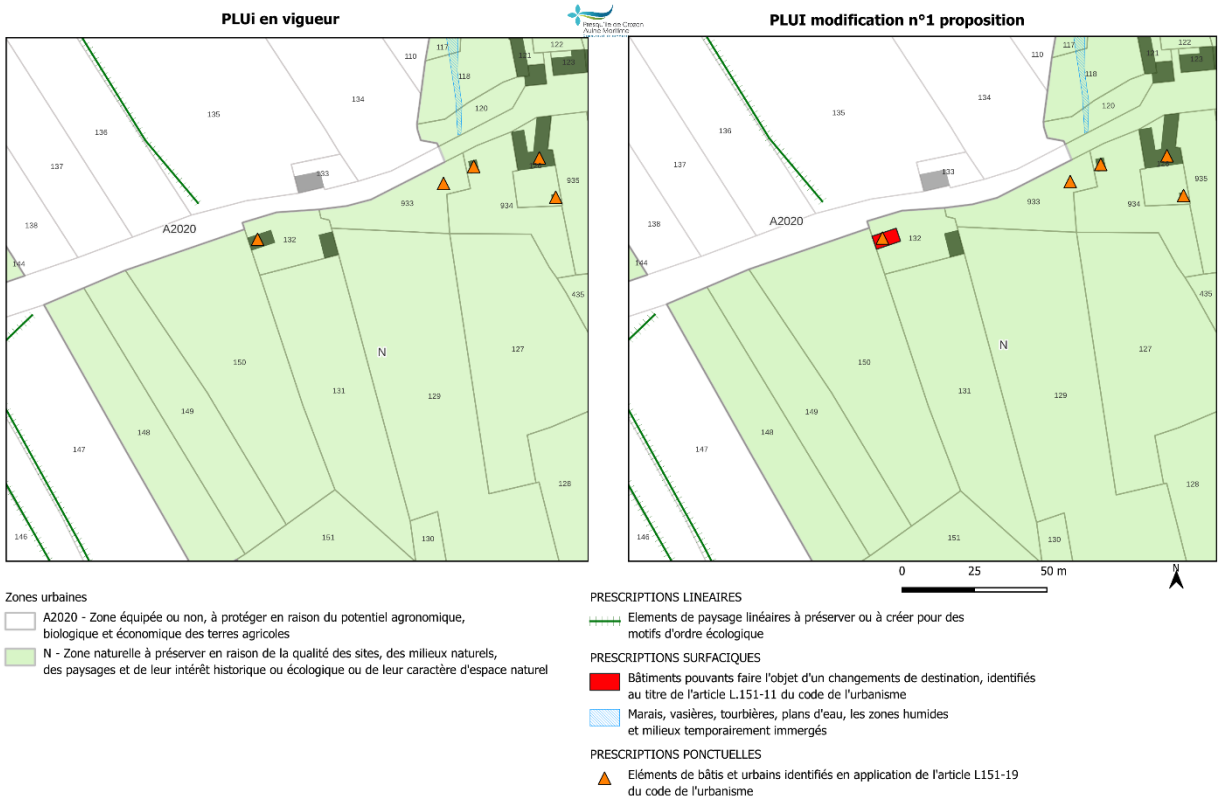
- ➔ Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- ➔ Identification du bâtiment au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme – Elément bâti

Exposé de l'objet de la modification

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

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

Evolutions envisagées



Le Grand Launay
LANVEOC

PRESENTATION



➔ Localisation du bâti *(adresse précise)*

Lieu-dit « Le Grand-Launay »
Parcelle EO 132

➔ Vocation actuelle du bâti

Bâtiment inoccupé

CRITERES

Description du bâti et état de conservation



Dépendance détaché du hameau ancien
Etat de conservation : dégradé

☐Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation

☒Hors exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

OU

☐Au sein d'une ancienne exploitation agricole :
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☒
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☒

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie :

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

B16– Changement de destination – Coatrez

Caractéristiques :

➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

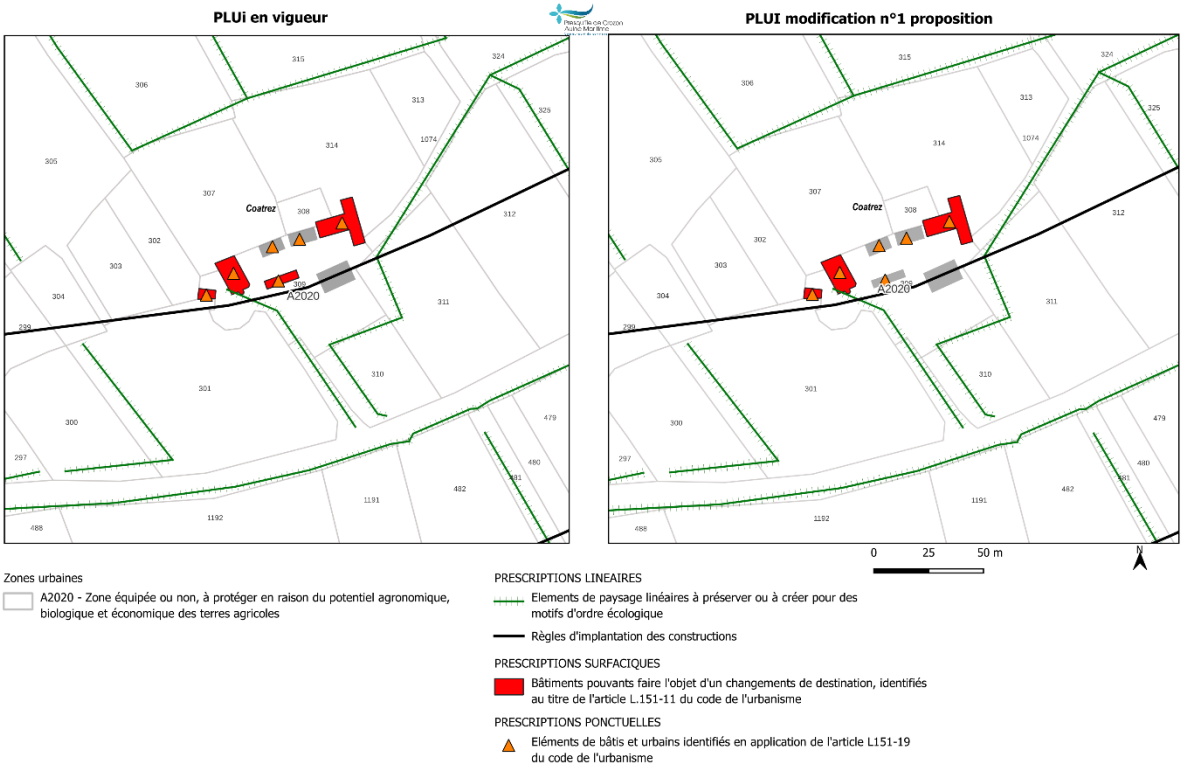
Propositions :

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

Exposé de l'objet de la modification

Il s'agit supprimer un bâtiment identifié au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme sur le règlement graphique du PLUiH. Ce bâtiment situé au Sud de cet ensemble bâti patrimonial ayant une destination de logement, il n'est pas nécessaire d'identifier ce bâtiment.

Evolutions envisagées



B17 – Changement de destination – Creac'h Marrec

Caractéristiques :

- Parcelle : M 1106
- Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

Propositions :

- Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- Identification du bâtiment au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme – Elément bâti

Exposé de l'objet de la modification

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

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

Evolutions envisagées



Creac'h Marrec
LANVEOC

PRESENTATION



➔ Localisation du bâti (*adresse précise*)

Lieu-dit « Creac'h Marrec »
Parcelle M 1106

➔ Vocation actuelle du bâti

Remise

CRITERES

Description du bâti et état de conservation



Dépendance d'un corps de ferme–
Grange avec bonne maçonnerie –
Bon état

☐Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation

☒Hors exploitation agricole OU ☐Au sein d'une ancienne exploitation agricole

Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☒
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☒

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie : bon

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

B20 – Changement de destination – Maison Blanche

Caractéristiques :

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

Propositions :

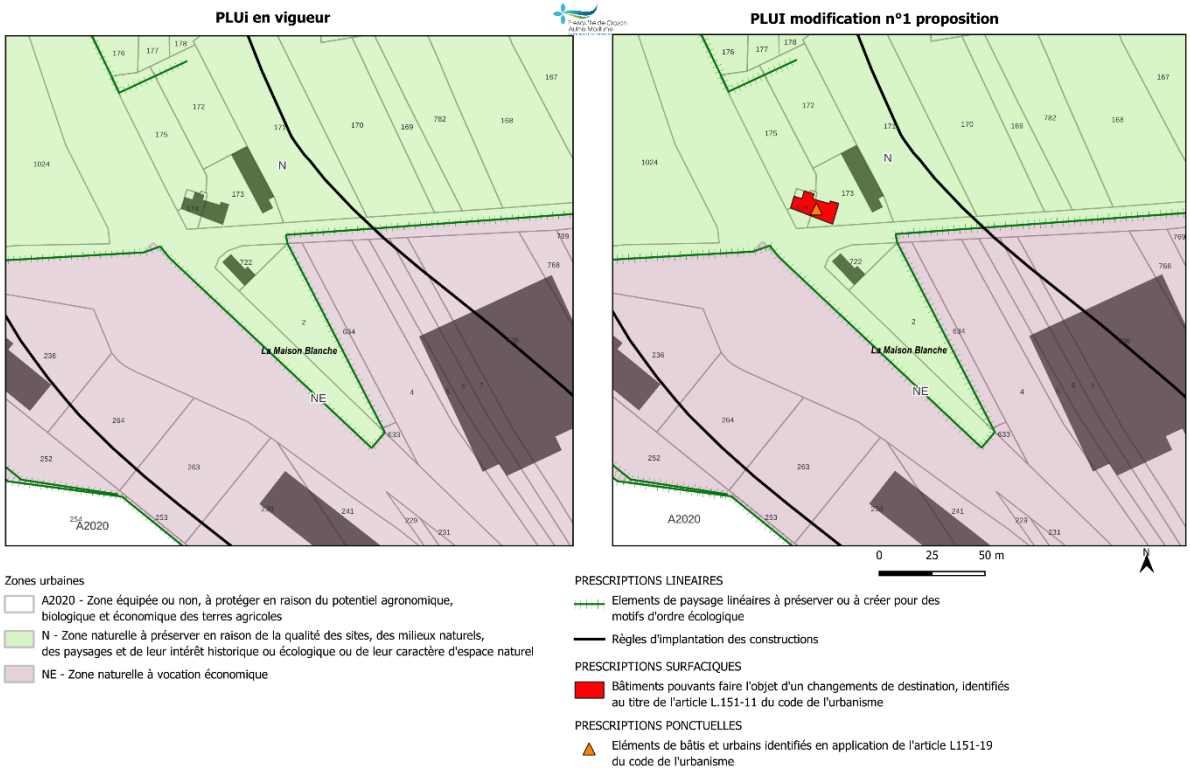
- Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- Identification du bâtiment au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme – Elément bâti

Exposé de l'objet de la modification

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

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

Evolutions envisagées



Maison blanche
LANVEOC

PRESENTATION



➔ Localisation du bâti *(adresse précise)*

Lieu-dit « Maison blanche »
Parcelle

➔ Vocation actuelle du bâti

Ancien commerce inoccupé

CRITERES

Description du bâti et état de conservation



Bâtiment datant des années 1950
Bon état de conservation

☐Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation

☒Hors exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

OU

☐Au sein d'une ancienne exploitation agricole :
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☒
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☒

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie :

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

B21 – Changement de destination – Luguniat

Caractéristiques :

- ➔ Parcelle : I 444
- ➔ Zonage : N – Zone naturelle à protéger

Propositions :

- ➔ Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- ➔ Identification du bâtiment au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme – Elément bâti

Exposé de l'objet de la modification

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

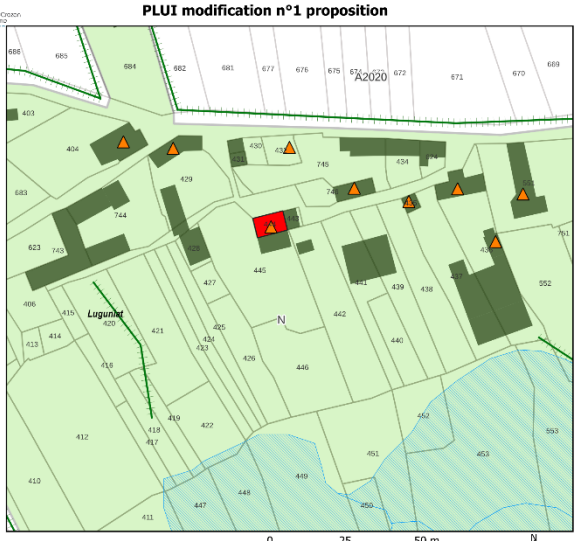
Ce bâtiment répond aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest et fait l'objet d'une réflexion d'aménagement en vue d'un changement de destination.

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles

N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

Bâtiments pouvants faire l'objet d'un changements de destination, identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés

PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

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

Luguniat
LANVEOC

PRESENTATION



➔ Localisation du bâti *(adresse précise)*

Lieu-dit « Luguniat »
Parcelle I444

➔ Vocation actuelle du bâti

Garage, remise

CRITERES

Description du bâti et état de conservation



Dépendance d'un hameau dense –
Grange :
Le bâti commence à être envahi par la végétation. –
Toiture en tuile
Etat moyen -

☒Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation
☒Hors exploitation agricole OU ☐Au sein d'une ancienne exploitation agricole :
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☒
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☒

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?
Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie :

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

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

La commune de Pont-de-Buis lès Quimerc'h comporte 39 bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A2020 et N.

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

B22 – Changement de destination – Kerdreoual

Caractéristiques :

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

Propositions :

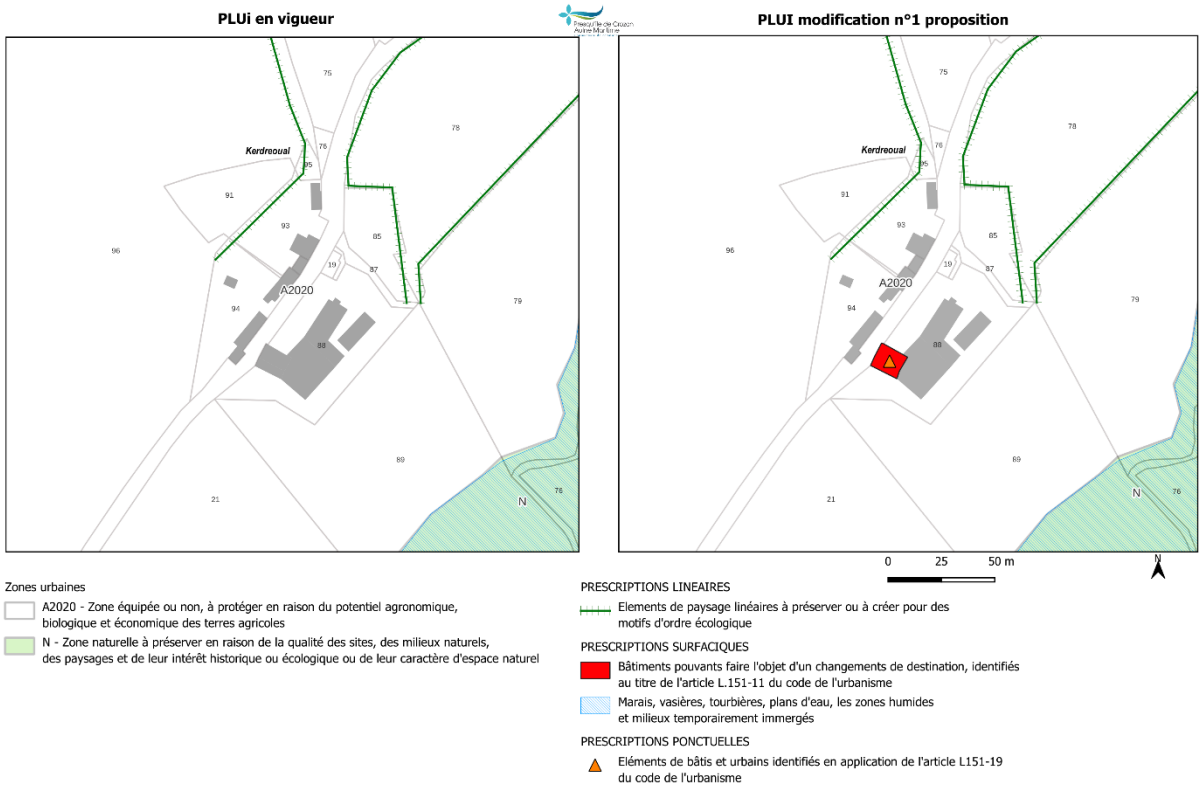
- ➔ Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- ➔ Identification du bâtiment au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme – Elément bâti

Exposé de l'objet de la modification

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

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

Evolutions envisagées



Kerdreoual
PONT-DE-BUIS LES QUIMERC'H

PRESENTATION



➔ Localisation du bâti *(adresse précise)*

Lieu-dit « Kerdreoual »
YN 88

➔ Vocation actuelle du bâti

Remise

CRITERES

Description du bâti et état de conservation



Dépendance d'un hameau agricole
Bon état -

☐Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation
☒Hors exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

OU

☐Au sein d'une ancienne exploitation agricole :
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☒
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☒

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie :

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

B23 – Changement de destination – Garsagoff

Caractéristiques :

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

Propositions :

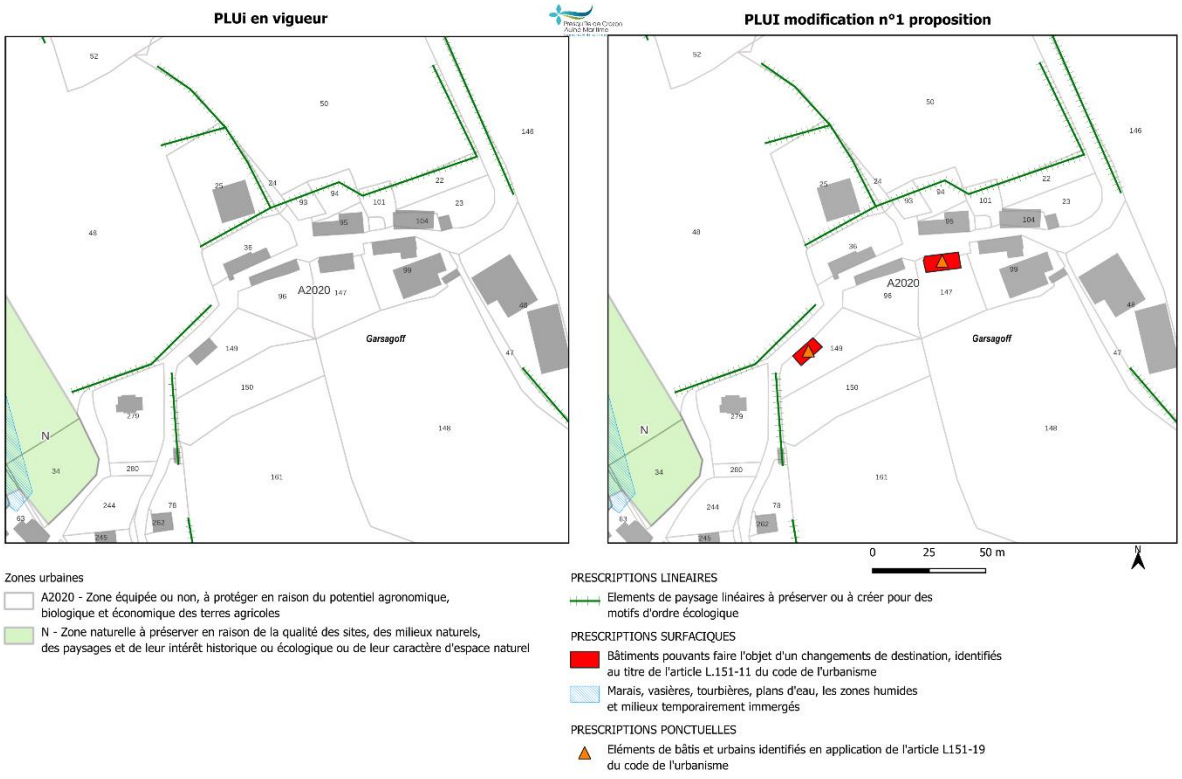
- ➔ Identification de deux bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- ➔ Identification des bâtiments au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme – Elément bâti

Exposé de l'objet de la modification

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

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

Evolutions envisagées



Garsagoff – Bâtiment 1
PONT-DE-BUIS LES QUIMERC'H

PRESENTATION



➔ Localisation du bâti (*adresse précise*)

Lieu-dit « Garsagoff »
Parcelle ZR 149

➔ Vocation actuelle du bâti

remise

CRITERES

Description du bâti et état de conservation



Dépendance d'un corps de ferme dense –
Grange à ouverture en pignon : ouverture en arc cintré

☐Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation

☒Hors exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

OU

☐Au sein d'une ancienne exploitation agricole :
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☒
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie :

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Garsagoff – Bâtiment 2
PONT-DE-BUIS LES QUIMERC'H

PRESENTATION



➔ Localisation du bâti (*adresse précise)*

Lieu-dit « Garsagoff »
Parcelle ZR 149

➔ Vocation actuelle du bâti

remise

CRITERES

Description du bâti et état de conservation



Dépendance d'un corps de ferme dense – Insertion au cœur du hameau

☒Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation

☒Hors exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

OU

☐Au sein d'une ancienne exploitation agricole :
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☒
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie :

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

B24 – Changement de destination – Moulin de Kergaeric

Caractéristiques :

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

Propositions :

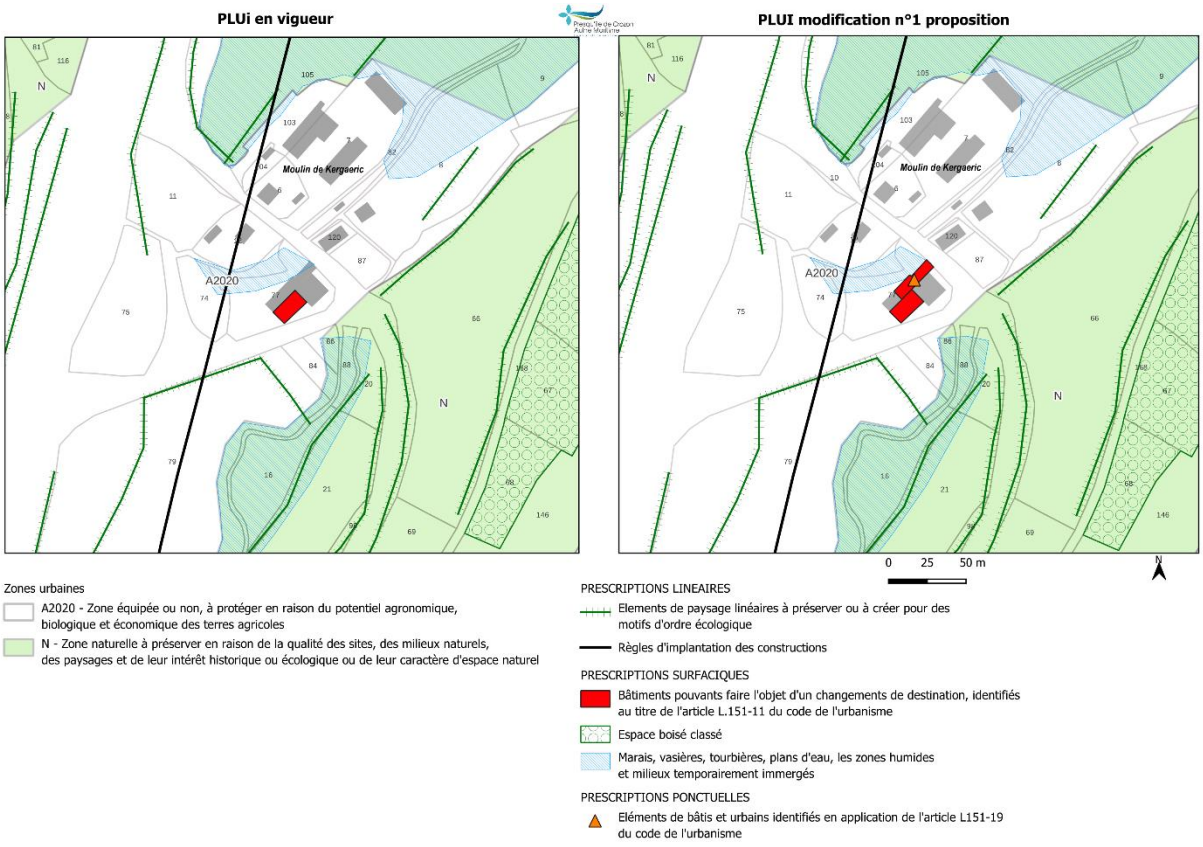
- Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- Identification du bâtiment au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme – Elément bâti

Exposé de l'objet de la modification

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

Ce bâtiment, attenant au celui déjà identifié répond aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest et fait l'objet d'une réflexion d'aménagement en lien avec la restauration du Moulin de Kergaeric.

Evolutions envisagées

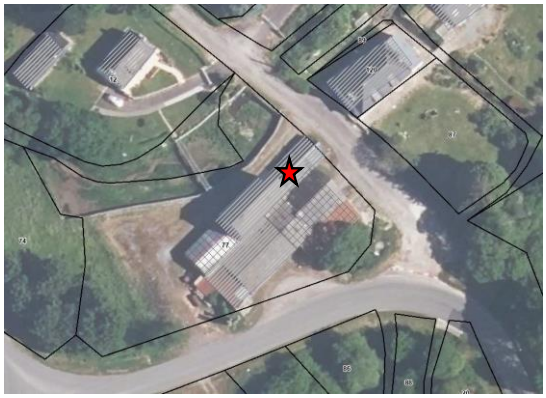


Moulin de Kergaeric
PONT-DE-BUIS LES QUIMERC'H

PRESENTATION

➔ Localisation du bâti *(adresse précise)*

Lieu-dit « Moulin de Kergaeric »
Parcelle YD 77



➔ Vocation actuelle du bâti

Ancien moulin de Kergaeric dont l'activité a cessé

CRITERES

Description du bâti et état de conservation

Ensemble bâti dense lié à l'ancien moulin de Kergaeric
Bâtiment présentant un intérêt architectural
Bon état de conservation



☒Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation

☐Hors exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

OU

☐Au sein d'une ancienne exploitation agricole
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☒
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☐

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☐

Etat de la voirie :

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

B25 – Changement de destination – Nonnat Huella

Caractéristiques :

- Parcelle: ZW 122
- Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

Propositions :

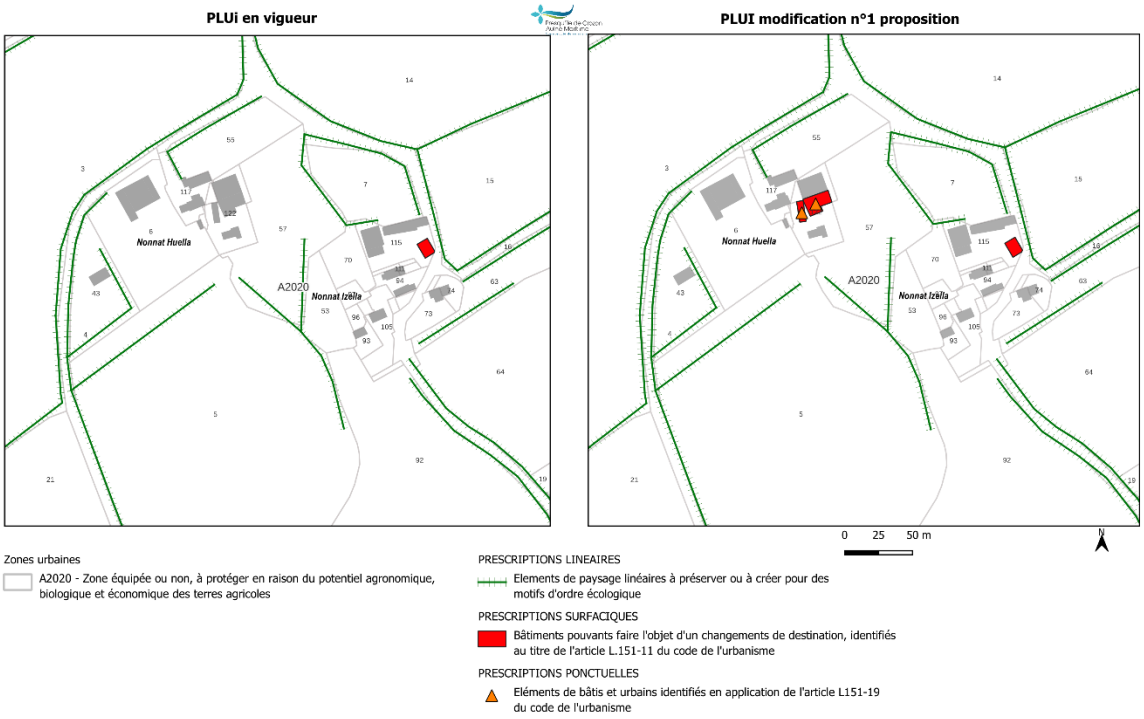
- Identification de deux bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- Identification des bâtiments au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme – Elément bâti

Exposé de l'objet de la modification

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

Ces bâtiments répondent aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest et font l'objet d'une réflexion d'aménagement en lien avec la réhabilitation de cet ensemble bâti.

Evolutions envisagées



Nonnat Huella – Bâtiment 1
PONT-DE-BUIS LES QUMERC'H

PRESENTATION



➔ Localisation du bâti *(adresse précise)*

Lieu-dit « Nonnat Huella »
Parcelle ZW 122

➔ Vocation actuelle du bâti

Bâtiment de stockage.

CRITERES

Description du bâti et état de conservation



Dépendance d'un corps de ferme dense
Vaste bâtiment présentant une qualité architecturale
Bon état -

☒Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation

☒Hors exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

OU

☐Au sein d'une ancienne exploitation agricole :
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☒
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☒

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie : bon

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Nonnat Huella – Bâtiment 2
PONT-DE-BUIS LES QUMERC'H

PRESENTATION



➔ Localisation du bâti (*adresse précise)*

Lieu-dit « Nonnat Huella »
Parcelle ZW 122

➔ Vocation actuelle du bâti

Remise

CRITERES

Description du bâti et état de conservation



Dépendance d'un corps de ferme dense
Bon état -

☒Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation

☒Hors exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

OU

☐Au sein d'une ancienne exploitation agricole
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☒
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☐

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☐

Etat de la voirie :

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

B26 – Changement de destination – Rue Saint-Luc à Quimerc'h

Caractéristiques :

- ➔ Parcelle: AO 126
- ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

Propositions :

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

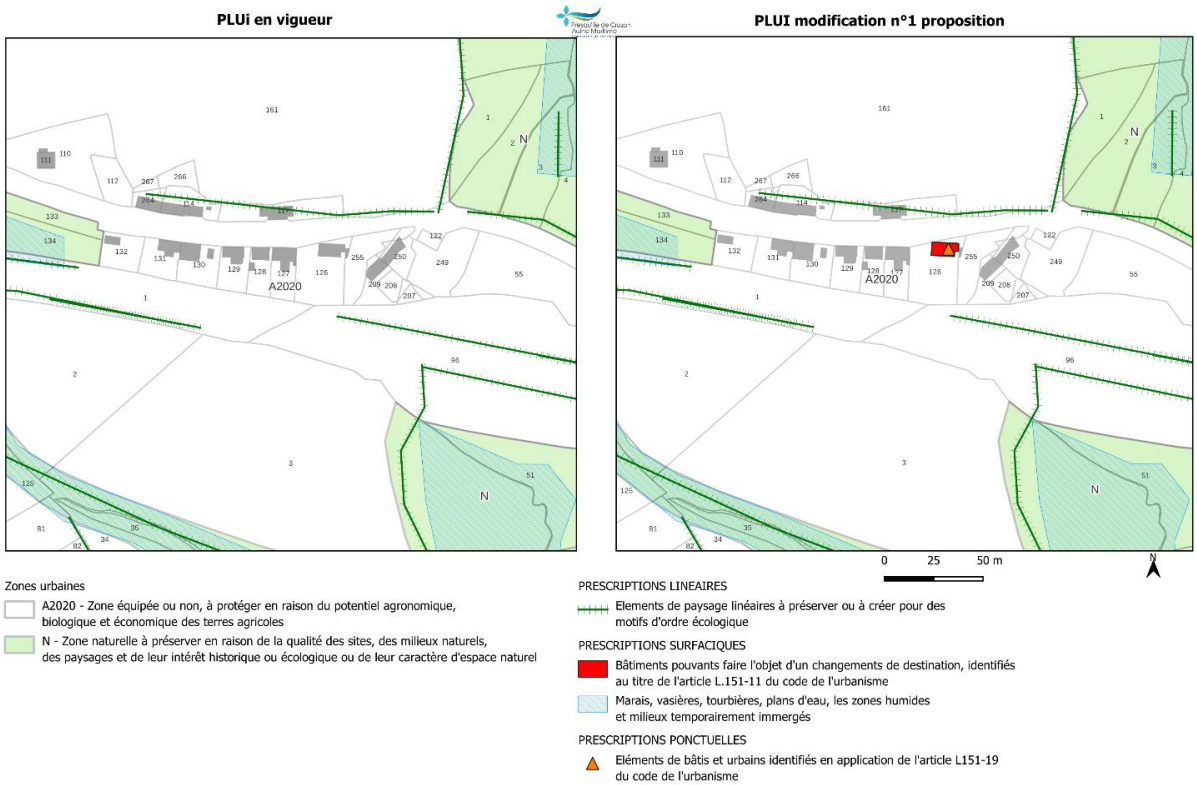
Exposé de l'objet de la modification

Il s'agit d'identifier un ancien garage automobile située en bordure de l'ancienne route nationale (rue de Saint-Luc) dans un ensemble bâti linéaire.

Ce bâtiment répond aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest et fait l'objet d'une réflexion d'aménagement en lien avec la réhabilitation de cet ensemble bâti.

Ce changement de destination s'inscrit dans un environnement déjà largement bâti m'impactant pas l'activité agricole. Ce changement de destination permettra d'assurer une entrée de bourg de qualité de par la requalification d'un bâti ancien.

Evolutions envisagées



Rue Saint-Luc
PONT-DE-BUIS LES QUIMERC'H

PRESENTATION

➔ Localisation du bâti (*adresse précise)*

36b rue Saint-Luc
Parcelle AO 126



➔ Vocation actuelle du bâti

Ancien garage automobile

CRITERES

Description du bâti et état de conservation



Ancien garage automobile
Architecture traditionnelle

Bon état -

☐Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation

☒Hors exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

OU

☐Au sein d'une exploitation agricole :
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☒
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☒

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie :

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

vii. Commune de Rosnoën

La commune de Rosnoën comprend 20 bâtiments identifiés pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A2020 et N.

Après deux années de pratique, la commune a souhaité réinterroger cet inventaire sans remettre en cause les orientations initialement exprimées. De ce travail, il ressort quelques ajouts de bâtiments pouvant changer de destination.

B27 – Changement de destination – Kerbrezel

Caractéristiques :

- ➔ Parcelle: ZR 31
- ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

Propositions :

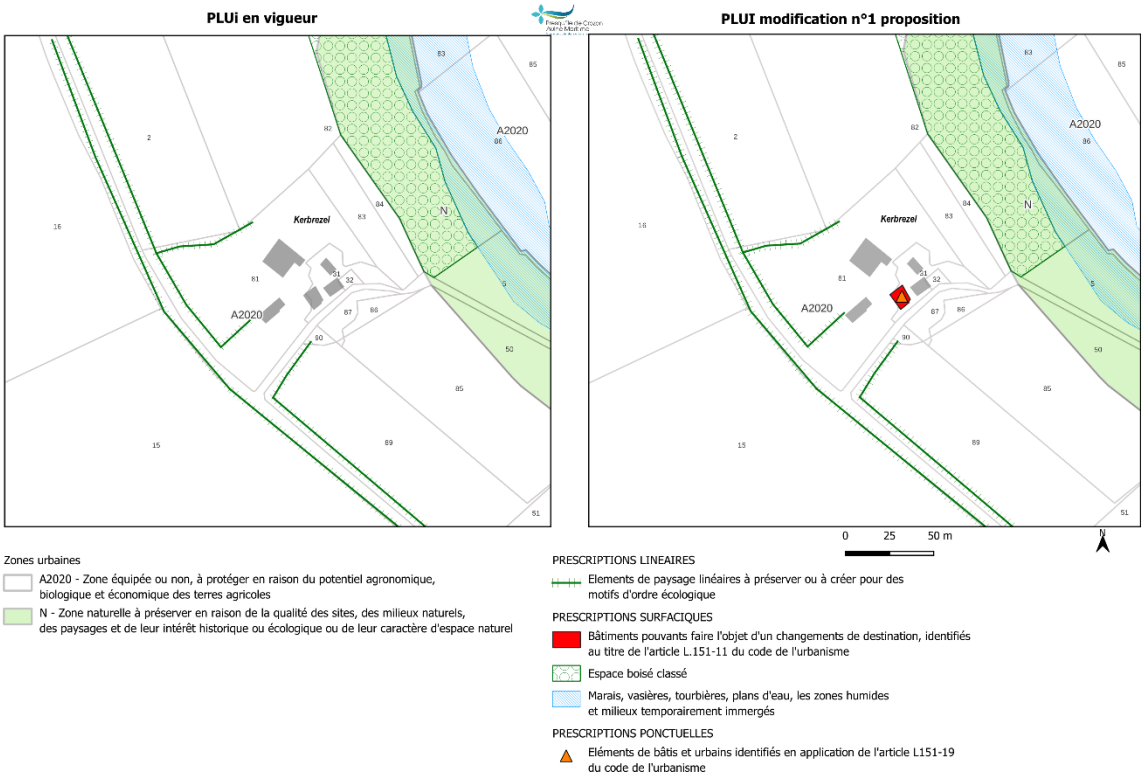
- ➔ Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

Exposé de l'objet de la modification

Il s'agit d'identifier un ancien bâtiment agricole à usage de remise au sein de l'ensemble bâti de Kerbrezel.

Ce bâtiment répond aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest et fait l'objet d'une réflexion d'aménagement en lien avec la réhabilitation de cet ensemble bâti.

Evolutions envisagées



Kerbrezel
ROSNOEN

PRESENTATION



➔ Localisation du bâti *(adresse précise)*

Lieu-dit « Kerbrezel»
Parcelle ZR 31

➔ Vocation actuelle du bâti

Remise - Grange

CRITERES

Description du bâti et état de conservation



Dépendances d'un corps de ferme
Bon de conservation : moyen

☒Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation

☒Hors exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

OU

☐Au sein d'une ancienne exploitation agricole
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : Cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☒
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☐

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie :

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

B27a – Changement de destination – Poulfanc

Caractéristiques :

- ➔ Parcelle: ZC 40
- ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

Propositions :

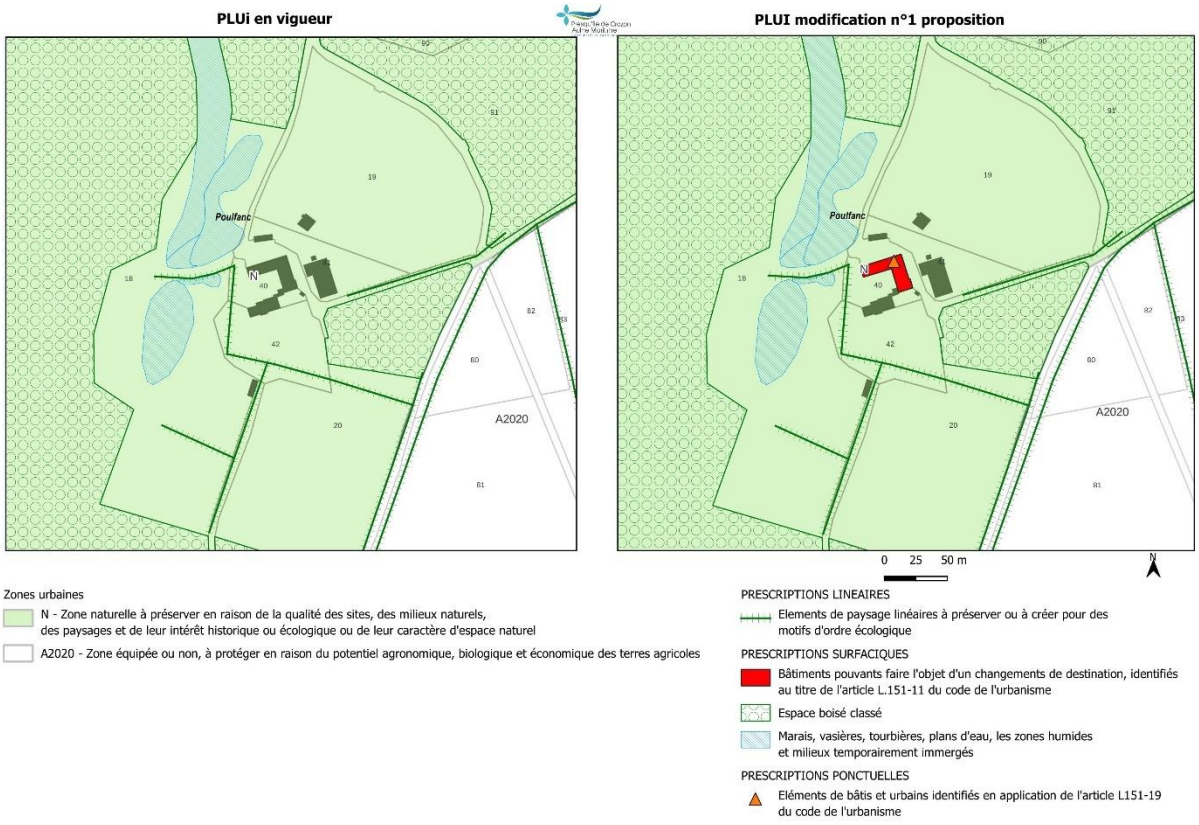
- ➔ Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

Exposé de l'objet de la modification

Il s'agit d'identifier un ancien bâtiment agricole à usage de remise au sein de l'ensemble bâti de Poulfanc.

Ce bâtiment répond aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest et fait l'objet d'une réflexion d'aménagement en lien avec la réhabilitation de cet ensemble bâti.

Evolutions envisagées



Poulfanc
ROSNOEN

PRESENTATION

- Localisation du bâti *(adresse précise)*

Lieu-dit « Poulfanc »
Parcelle ZC 40



- Vocation actuelle du bâti

Remise - Grange

CRITERES

Description du bâti et état de conservation



Dépendances d'un corps de ferme présentant un Intérêt architectural
Bon de conservation : bon

☒Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation
☒Hors exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

OU

☐Au sein d'une ancienne exploitation agricole
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : Cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☒
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☐

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?
Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie :

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

viii. Commune de Telguc-sur-Mer

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

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

B28 – Changement de destination – Penhoat Vihan

Caractéristiques :

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

Propositions :

- ➔ Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- ➔ Identification du bâtiment au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme – Elément bâti

Exposé de l'objet de la modification

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

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

Evolutions envisagées



Penhoat Vihan
TELGRUC-SUR-MER

PRESENTATION



➔ Localisation du bâti *(adresse précise)*

Lieu-dit « Penhoat Vihan »
Parcelle ZT 166

➔ Vocation actuelle du bâti

Remise

CRITERES

Description du bâti et état de conservation



Dépendances d'un corps de ferme
Bon état

☒Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation

☒Hors exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

OU

☐Au sein d'une ancienne exploitation agricole
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : Cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☐
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☐

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie :

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

B29 – Changement de destination – Penhoat Rosmadec

Caractéristiques :

- Parcelles: YD 156 et ZT 161
- Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

Propositions :

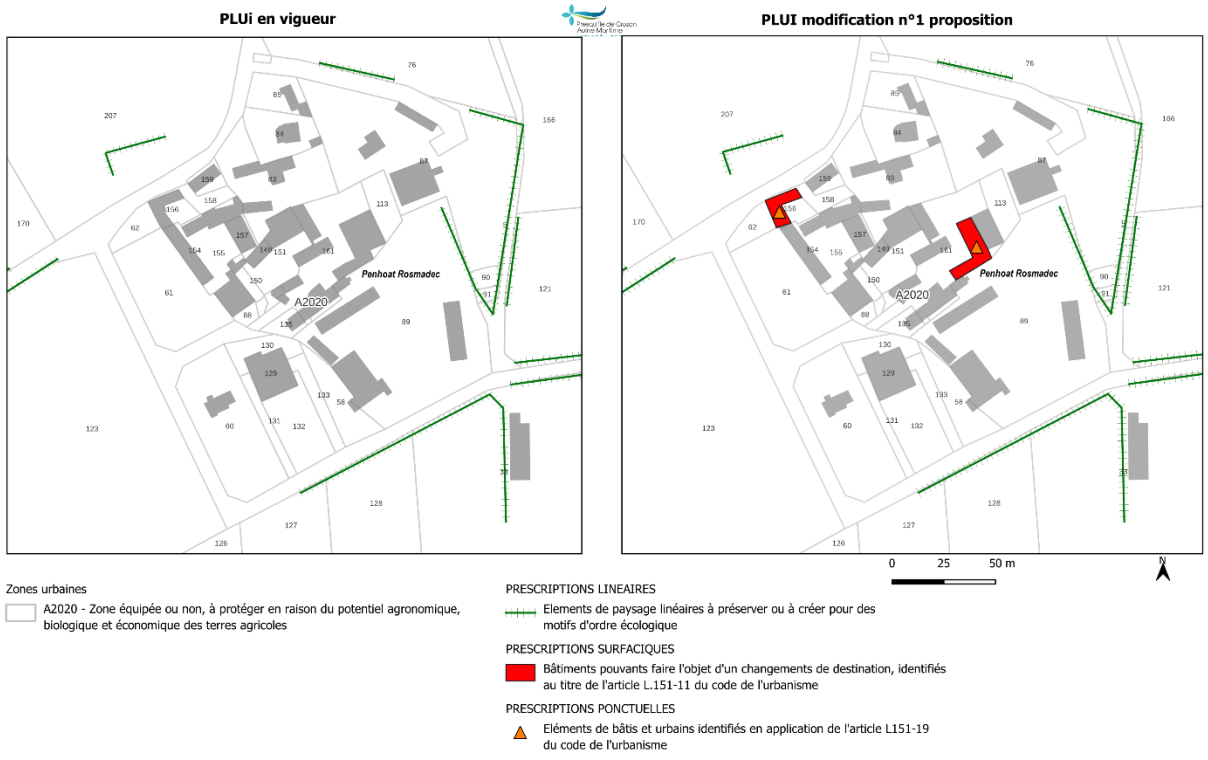
- Identification de deux bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- Identification de deux bâtiments au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme – Elément bâti

Exposé de l'objet de la modification

Il s'agit d'identifier deux bâtiments présentant un intérêt architectural au sein de l'ensemble bâti de Penhoat Rosmadec. Cette ancienne structure agricole à la forme compacte présente une vocation résidentielle dotée de plusieurs résidences principales et plusieurs gîtes saisonniers.

Ces bâtiments répondent aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest et font l'objet de réflexions d'aménagement. S'agissant du bâtiment localisé sur la parcelle ZT 161, la vente est en cours.

Evolutions envisagées



Penhoat Rosmadec – Bâtiment 1
TELGRUC-SUR-MER

PRESENTATION

- Localisation du bâti *(adresse précise)*

Lieu-dit « Penhoat Rosmadec »
Parcelle ZT 156

- Vocation actuelle du bâti

Remise



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

Dépendance d'un ancien corps de ferme
Bon de conservation : moyen



☒Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation
☒Hors exploitation agricole OU ☐Au sein d'une ancienne exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : Cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☐
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☐

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?
Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie :

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI
En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Penhoat Rosmadec – Bâtiment 2
TELGRUC-SUR-MER

PRESENTATION

- Localisation du bâti *(adresse précise)*

Lieu-dit « Penhoat Rosmadec »
Parcelle ZT 161



- Vocation actuelle du bâti

Remise

CRITERES

Description du bâti et état de conservation

Dépendance d'un ancien corps de ferme
Bon de conservation : très bon état avec l'ensemble des murs et de la toiture



☒Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation

☒Hors exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

OU

☐Au sein d'une ancienne exploitation agricole
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : Cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☒
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☒

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie : bon

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

B30 – Changement de destination – Kerliver

Caractéristiques :

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

Propositions :

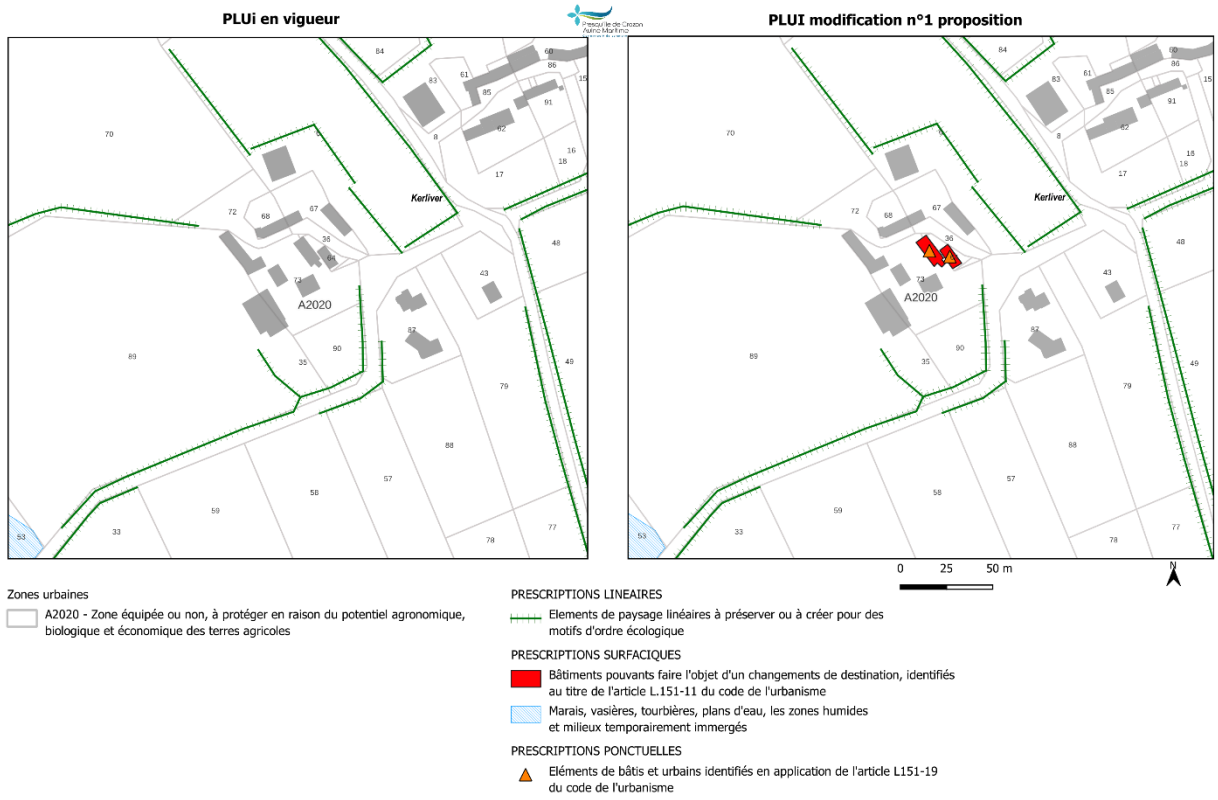
- ➔ Identification de deux bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- ➔ Identification des bâtiments au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme – Elément bâti

Exposé de l'objet de la modification

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

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

Evolutions envisagées



Kerliver – Bâtiment 1
TELGRUC-SUR-MER

PRESENTATION

- Localisation du bâti (*adresse précise*)

Lieu-dit « Kerliver »
Parcelle ZD 64



- Vocation actuelle du bâti

Remise

CRITERES

Description du bâti et état de conservation

Dépendances d'un ancien corps de ferme reconverti en logement avec création d'ouvertures
Bon de conservation : bon



☒Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation
☒Hors exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

ou

☐Au sein d'une ancienne exploitation agricole
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : Cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☐
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☐

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?
Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie :

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Kerliver – Bâtiment 2
TELGRUC-SUR-MER

PRESENTATION

- Localisation du bâti *(adresse précise)*

Lieu-dit « Kerliver »
Parcelle ZD 73

- Vocation actuelle du bâti

Remise



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

Dépendances d'un ancien corps de ferme
Bon de conservation : bon



☒Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation

☒Hors exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

OU

☐Au sein d'une ancienne exploitation agricole
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : Cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☐
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☐

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie :

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

B31 – Changement de destination – Peran

Caractéristiques :

➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

Propositions :

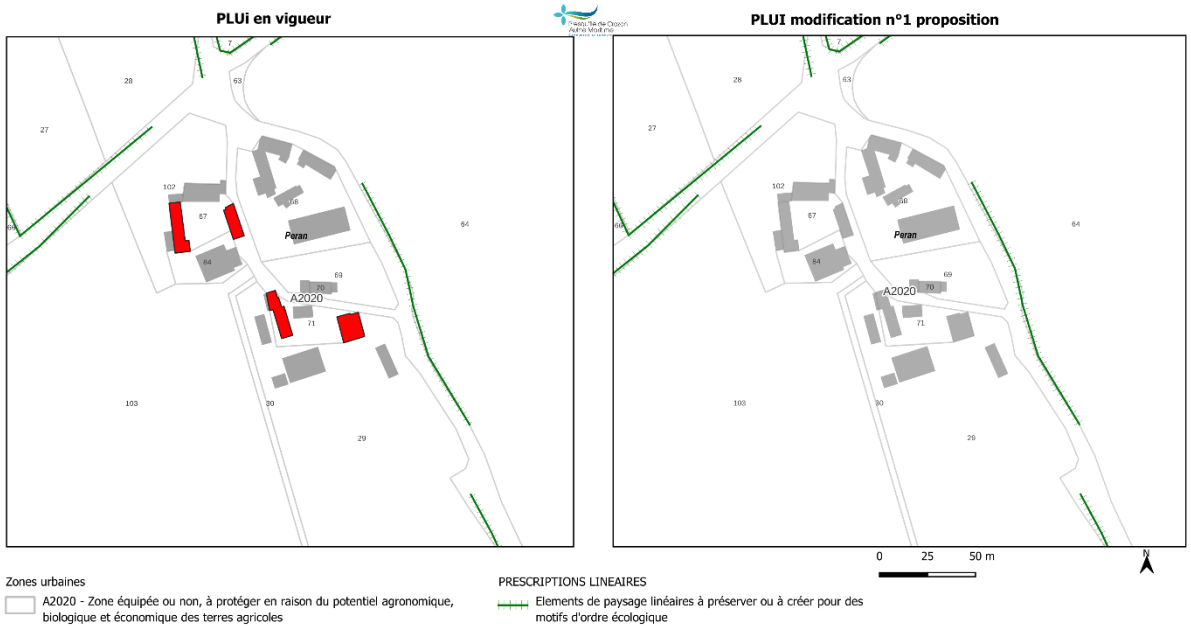
➔ Suppression de quatre bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

Exposé de l'objet de la modification

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

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

Evolutions envisagées



B32 – Changement de destination – Kergonan

Caractéristiques :

➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

Propositions :

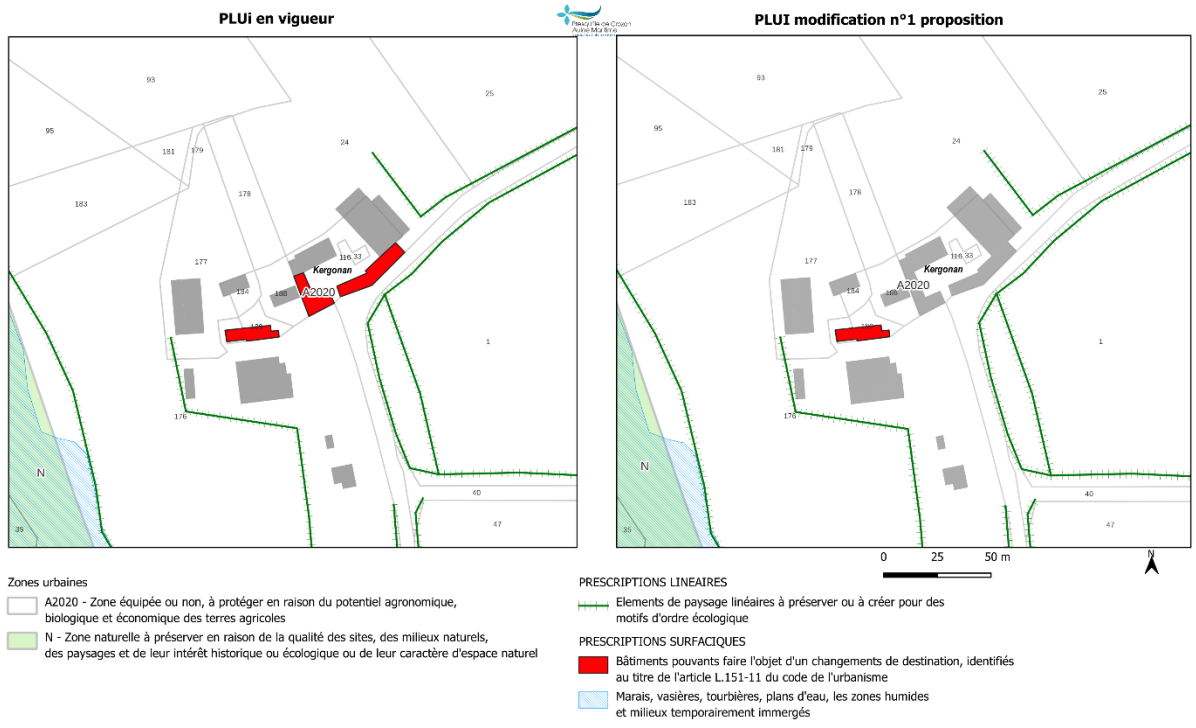
➔ Suppression de deux bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

Exposé de l'objet de la modification

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

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

Evolutions envisagées



B33 – Changement de destination – Kerangueven

Caractéristiques :

➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

Propositions :

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

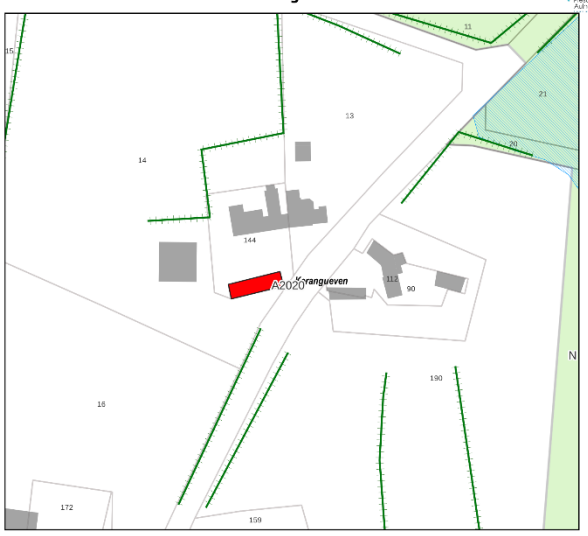
Exposé de l'objet de la modification

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

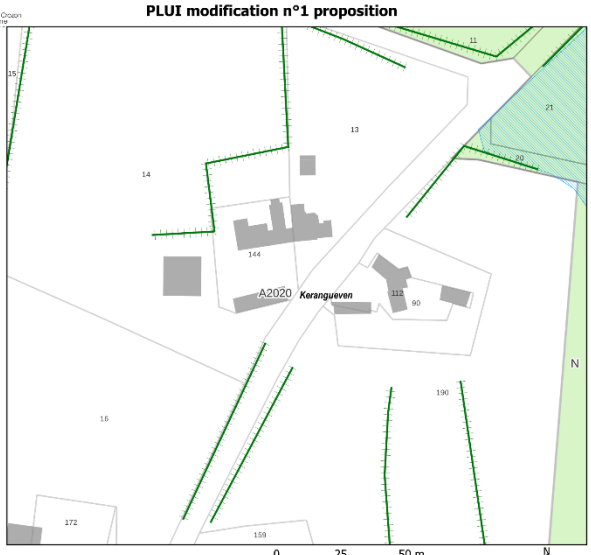
La commune estime que le bâtiment identifié ne répond pas aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest.

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles

N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés

B34 – Changement de destination – Resterec

Caractéristiques :

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

Propositions :

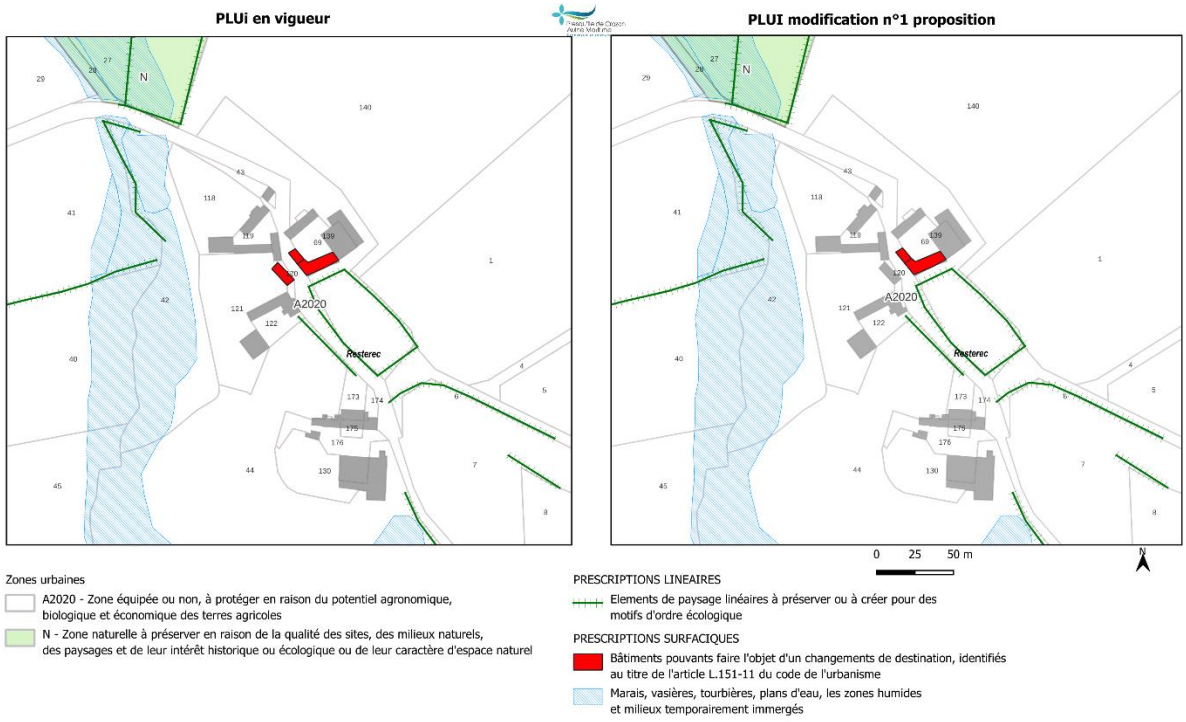
- ➔ Suppression d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

Exposé de l'objet de la modification

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

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

Evolutions envisagées



B35 – Changement de destination – Lespiguet

Caractéristiques :

- Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger
- Parcelles : YC 169 et YC 171

Propositions :

- Suppression d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- Rajout de deux bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- Identification des bâtiments ajoutés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme – Elément bâti

Exposé de l'objet de la modification

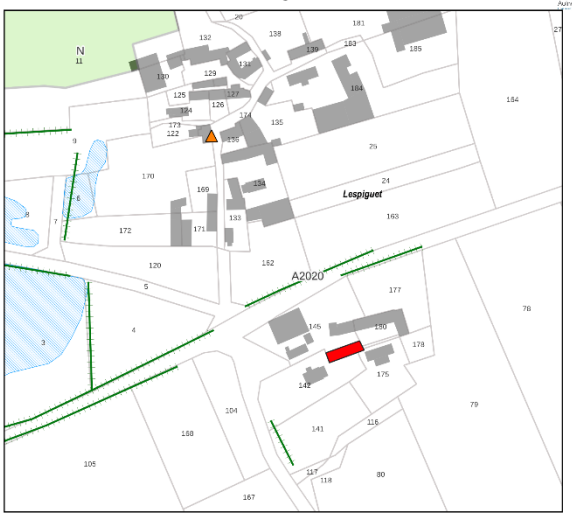
Il s'agit de retirer un bâtiment identifié comme pouvant changer de destination au niveau de l'ensemble bâti localisé au Sud de la voie communale.

Il s'agit également de rajouter deux bâtiments accolés situés au cœur du hameau localisé au Nord de la voie communale.

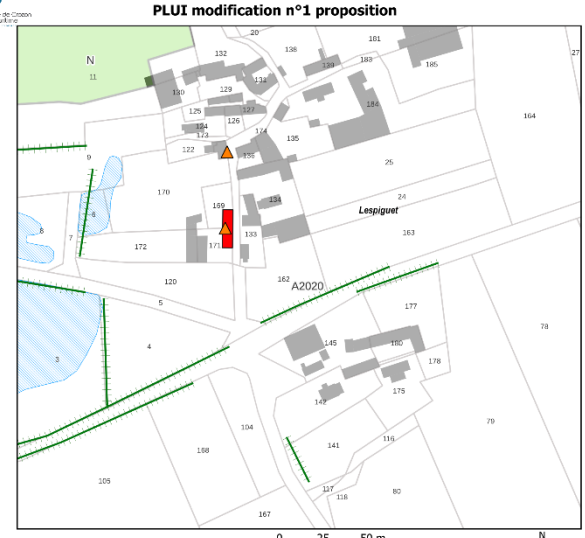
Ces bâtiments répondent aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest et font l'objet d'une réflexion d'aménagement. Une autorisation d'urbanisme a d'ailleurs été délivrée en vue d'assurer la rénovation des bâtiments.

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles

N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

Bâtiments pouvants faire l'objet d'un changements de destination, identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés

PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

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

Lespiguet – Bâtiment 1
TELGRUC-SUR-MER

PRESENTATION



➔ Localisation du bâti *(adresse précise)*

Lieu-dit « Lespiguet »
Parcelle YC 171

➔ Vocation actuelle du bâti

Remise

CRITERES

Description du bâti et état de conservation



Dépendances d'un corps de ferme
Bon état

☒Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation

☒Hors exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

OU

☐Au sein d'une ancienne exploitation agricole
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : Cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☐
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☐

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐

Etat de la voirie :
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Lespiguet – Bâtiment 2
TELGRUC-SUR-MER

PRESENTATION



➔ Localisation du bâti *(adresse précise)*

Lieu-dit « Lespiguet »
Parcelle YC 171

➔ Vocation actuelle du bâti

Remise

CRITERES

Description du bâti et état de conservation



Dépendances d'un corps de ferme
Bon de conservation : moyen

☒Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation

☒Hors exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

OU

☐Au sein d'une ancienne exploitation agricole
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : Cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☐
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☐

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐

Etat de la voirie :
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

B36 – Changement de destination – Moulin Ronvarc'h

Caractéristiques :

➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

Propositions :

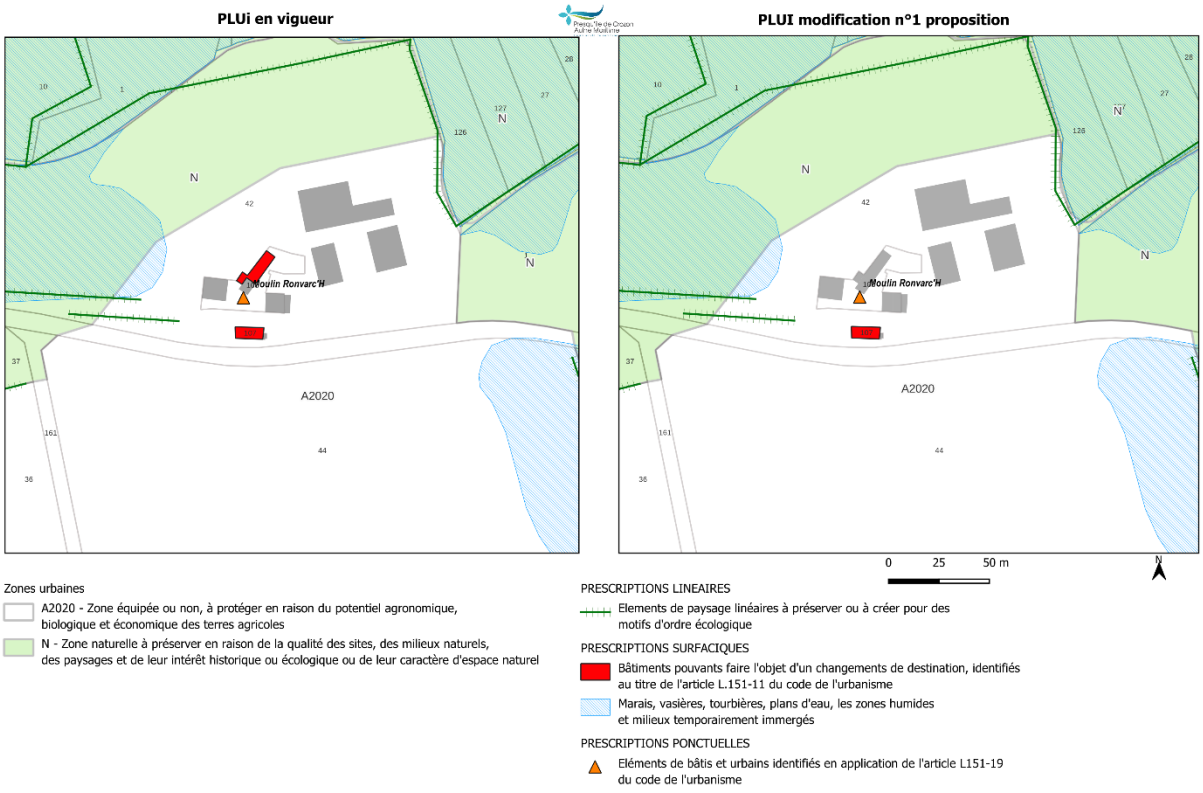
➔ Suppression de deux bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

Exposé de l'objet de la modification

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

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

Evolutions envisagées



B37 – Changement de destination – Rostegoff

Caractéristiques :

➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

Propositions :

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

Exposé de l'objet de la modification

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

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

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



0 25 50 m N

Zones urbaines

A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles

NS - Zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés

PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

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

B38– Changement de destination – Le Launay

Caractéristiques :

➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

Propositions :

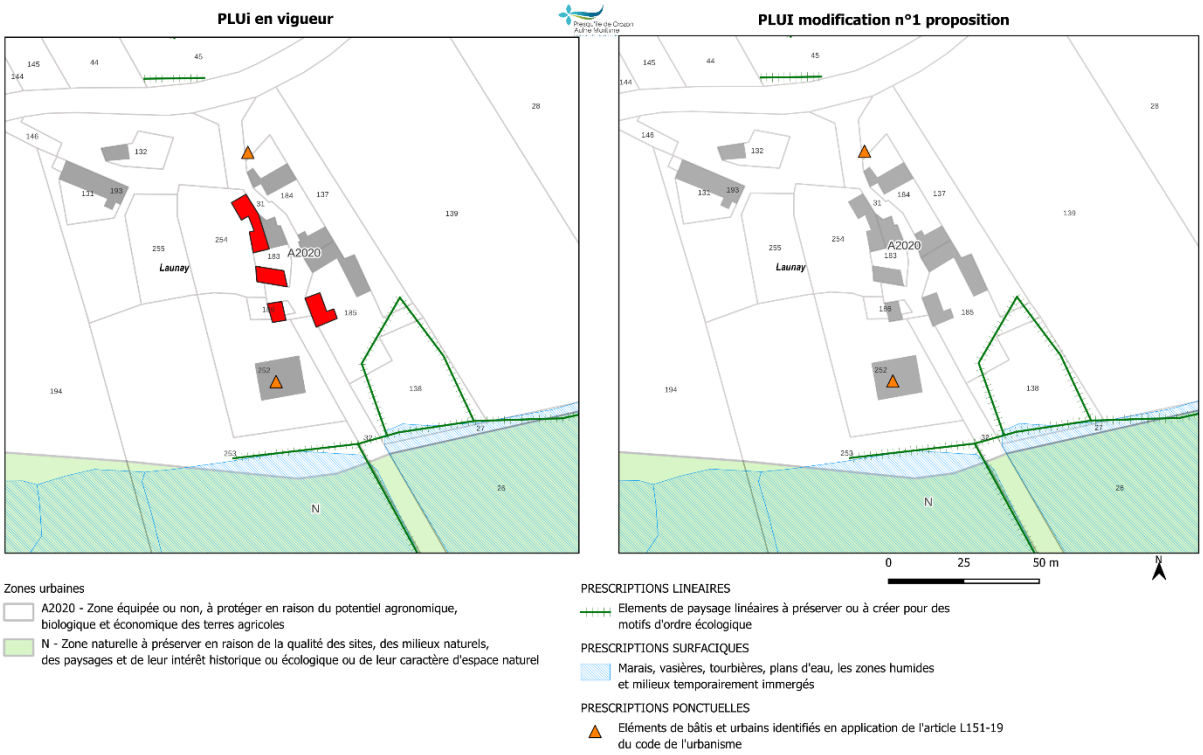
➔ Suppression de quatre bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

Exposé de l'objet de la modification

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

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

Evolutions envisagées



B39 – Changement de destination – Lescataouen

Caractéristiques :

➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

Propositions :

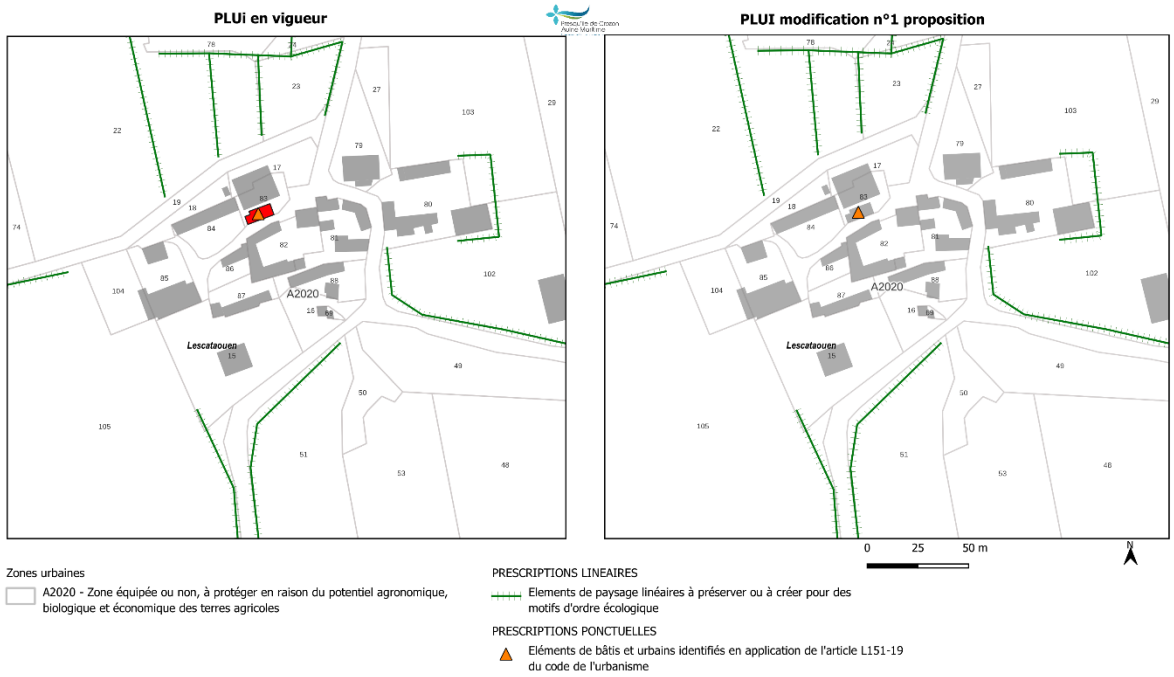
➔ Suppression d'un bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

Exposé de l'objet de la modification

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

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

Evolutions envisagées



B40 – Changement de destination – Mengleuff

Caractéristiques :

- ➔ Parcelle : YC 150
- ➔ Zonage : A2020 – Zone agricole à protéger

Propositions :

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

Exposé de l'objet de la modification

Il s'agit d'identifier d'un ancien bâtiment agricole présentant un intérêt architectural et patrimonial au sein d'un ensemble bâti de taille significatif et dont l'activité agricole a cessé depuis plus de 5 ans.

Ce bâtiment répond aux critères cumulatifs définis par le SCoT du Pays de Brest et fait l'objet d'une réflexion d'aménagement en vue de la création d'un logement à l'année.

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles

N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

Bâtiments pouvants faire l'objet d'un changements de destination, identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

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

Mengleuff
TELGRUC-SUR-MER

PRESENTATION

- Localisation du bâti *(adresse précise)*

Lieu-dit « Mengleuff
Parcelle YC 150

- Vocation actuelle du bâti

Remise - Grange



CRITERES

Description du bâti et état de conservation

Dépendances d'un corps de ferme présentant un Intérêt architectural
Bon de conservation : bon



☒Intérêt architectural
☒Intérêt patrimonial

Situation

☒Hors exploitation agricole
Distance de l'exploitation agricole la plus proche
Rappel : minimum 200 m

OU

☐Au sein d'une ancienne exploitation agricole
Depuis combien de temps l'exploitation agricole a-t-elle cessée ?
Rappel : Cessation depuis au moins 5 ans

Réduction du périmètre d'épandage
OUI ☐ NON ☒
Rappel : inférieur à 500 m²

Localisation au sein d'une zone présentant un potentiel de développement des énergies renouvelables incompatibles avec l'habitat
OUI ☐ NON ☐

Localisation au sein d'un espace majeur
OUI ☐ NON ☒

La capacité des réseaux existants est-elle suffisante ?

Eau potable
OUI ☒ NON ☐

Electricité
OUI ☒ NON ☐

Accessibilité
AISEE ☒ DIFFICILE ☐
ROUTE DEPARTEMENTALE ☐ / VOIE COMMUNALE ☒

Etat de la voirie :

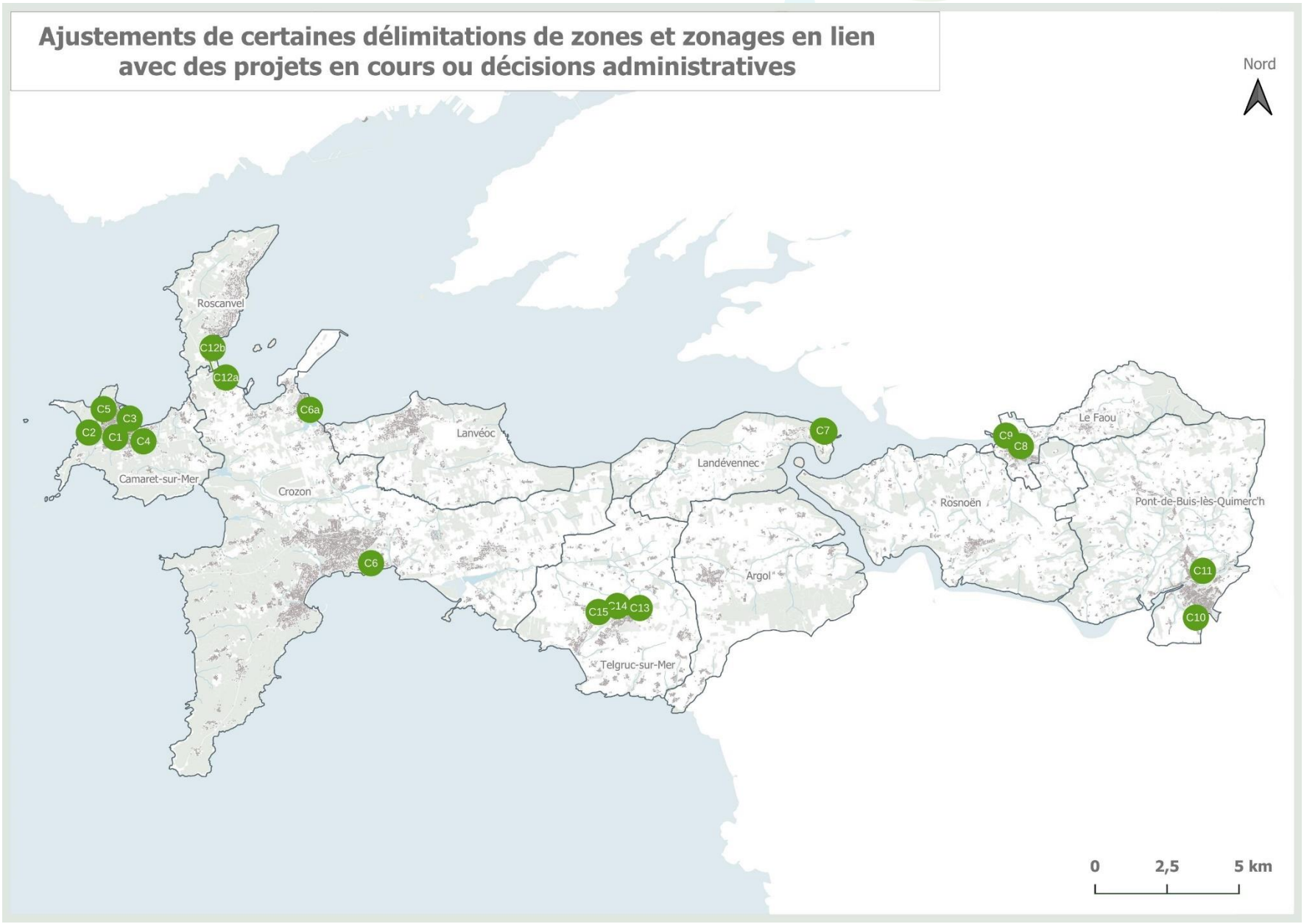
NECESSITE DE PRESERVER L'ASPECT OU CERTAINS ELEMENTS DU BATI

En lien avec les éléments remarques identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

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

i. Exposé des motifs

L'élaboration du PLUiH a défini le cadre stratégique et les orientations générales d'aménagement traduites au niveau des pièces graphiques du règlement. Toutefois, sans remettre en cause les orientations générales d'aménagement , il s'avère nécessaire de faire évoluer certaines délimitations de zones et zonages pour tenir compte des réflexions et projets publics ou privés en cours sur le territoire de la CCPCAM.
Il s'agit également de prendre en compte certaines décisions administratives rendues depuis l'approbation du PLUiH et qui impacte le zonage du document d'urbanisme.


Ajustements de certaines délimitations de zones et zonages en lien avec des projets en cours ou décisions administratives
Nord
Roscanvel
C12b
C12a
C6a
C5
C3
C2
C1
C4
Camaret-sur-Mer
Crozon
C6
Lanvéoc
C7
Landévennec
C9
C8
Le Faou
Rosnoën
Pont-de-Buis-lès-Quimerc'h
C11
C10
Argol
C15
C14
C13
Telgruc-sur-Mer
0
2,5
5 km

ii. Commune de Camaret-sur-Mer

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

Caractéristiques :

- ➔ Parcelles : AL 310,AL 160 et AL 451
- ➔ Surface concernée : 3 421 m²

Propositions :

- ➔ Passage de US en UHc sur les parcelles AL 310, AL 160 et AL 451 pour une emprise de 3 421 m²

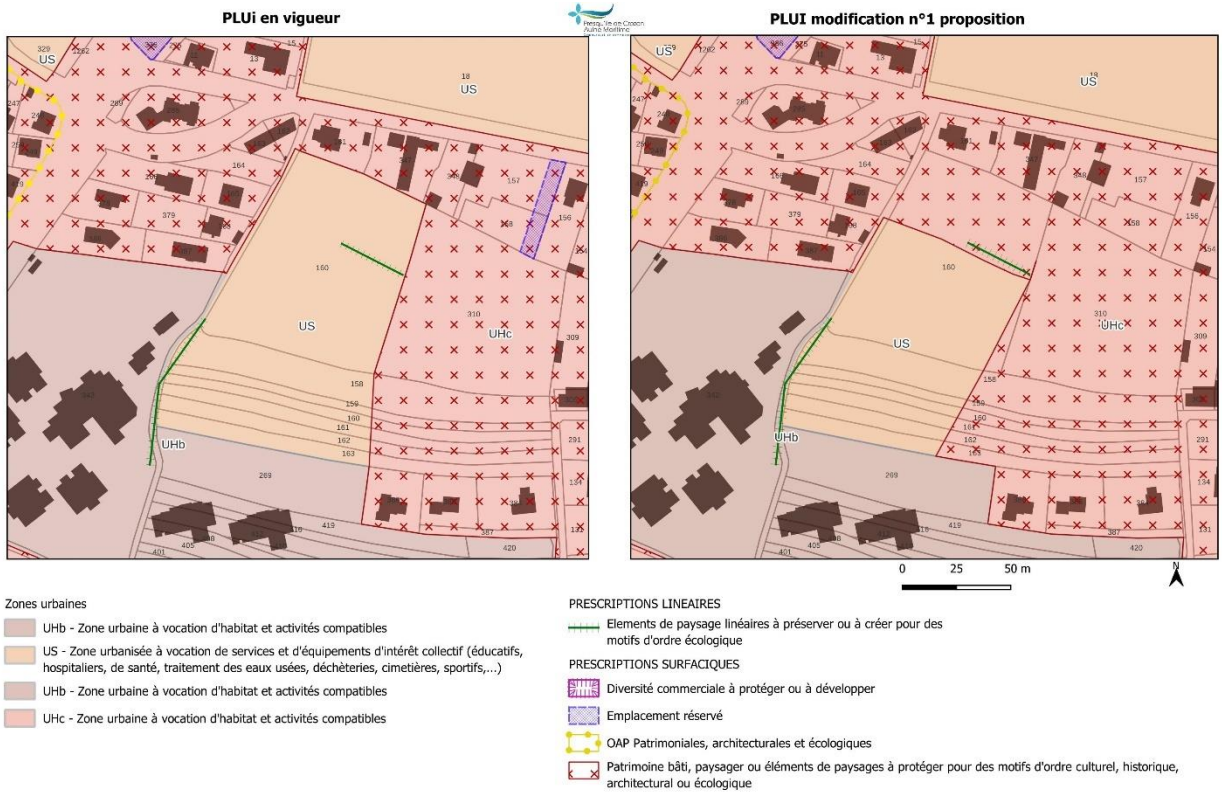
Exposé de l'objet de la modification

Cet ajustement de zonage consistent à reprendre la limite de la zone UHc (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles) en lieu et place d'emprises foncières actuellement classée en US (zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif) de manière à optimiser le foncier existant à des fins de densification résidentielle.

Cet ajustement en termes de zonage concerne des parcelles appartenant à la commune de Camaret-sur-Mer et sur lesquelles un projet d'habitat est en cours de réflexion.

Elle affecte des emprises bâties déjà artificialisées.

Evolutions envisagées



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

Caractéristiques

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

Propositions :

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

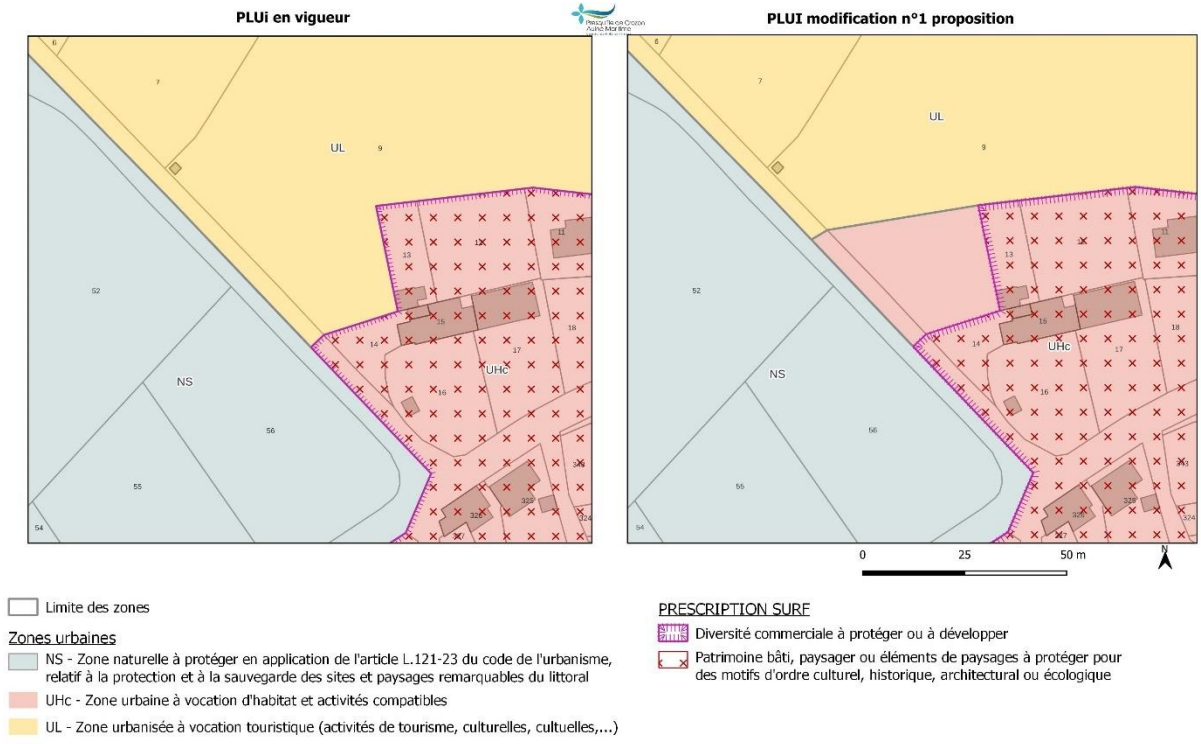
Exposé de l'objet de la modification

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

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

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

Evolutions envisagées



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

Caractéristiques

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

Propositions :

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

Exposé de l'objet de la modification

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

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

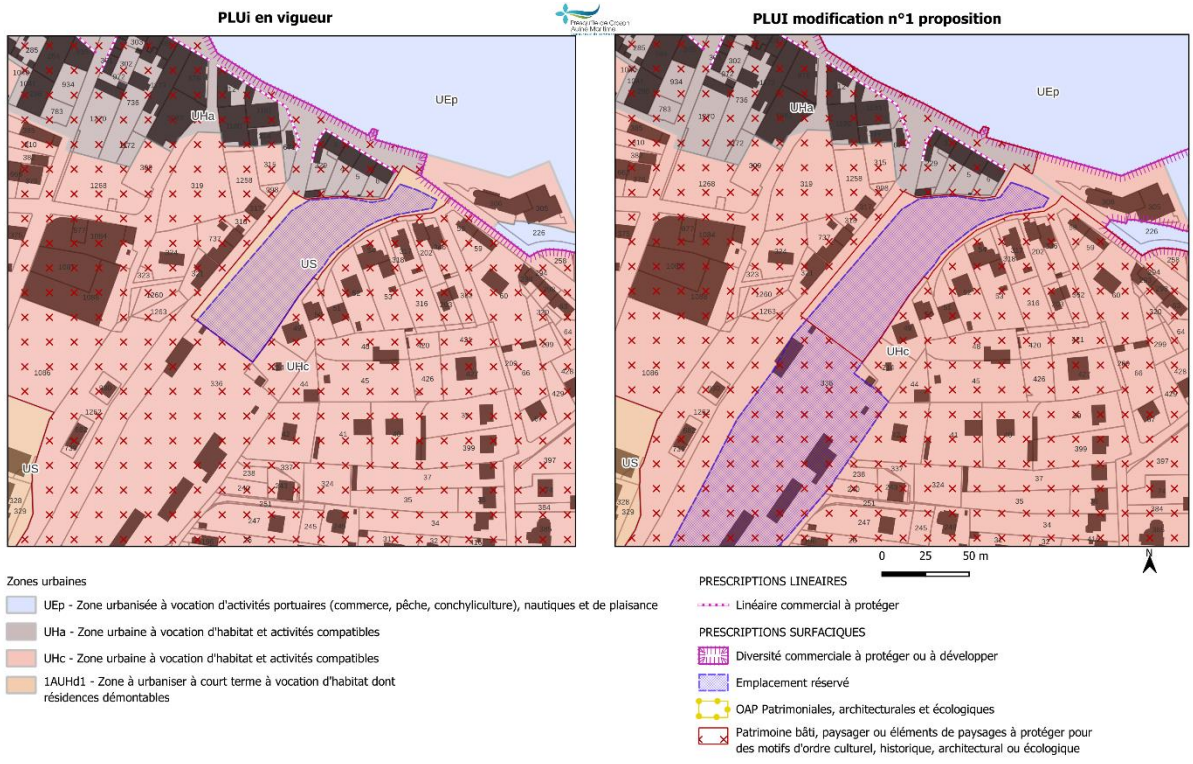
La commune souhaite faire l'acquisition de cette emprise foncière stratégique sous-utilisée dans le cadre de sa stratégie de redynamisation de sa centralité.

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

Aussi, compte tenu de la diversité des fonctions urbaines envisagée, il parait nécessaire de changer l'affectation de l'intégralité de la parcelle AL 336 vers un zonage UHc (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat). En complément de cette évolution, la commune envisage également d'étendre l'emplacement réservé sur l'intégralité de cette parcelle.

Cette parcelle présente déjà un caractère artificialisé.

Evolutions envisagées



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

Caractéristiques

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

Propositions :

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

Exposé de l'objet de la modification

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

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

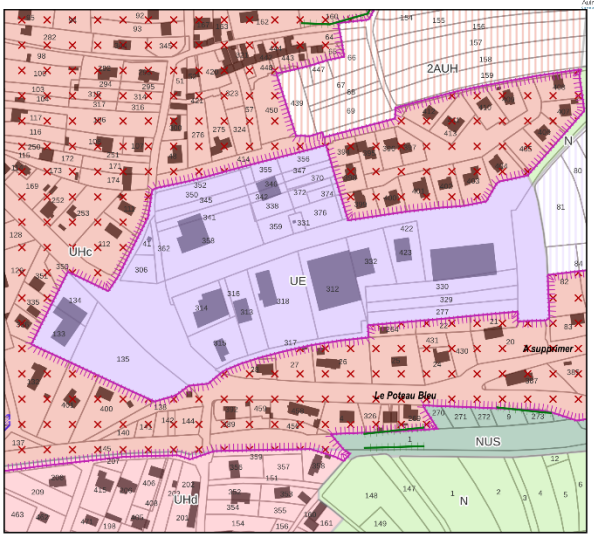
L'emprise foncière située en frange Ouest de la RD 8 en venant de Crozon et classé en UE accueille une biscuiterie ainsi qu'un vaste espace de stationnement le tout couvrant près de 4 995 m².

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

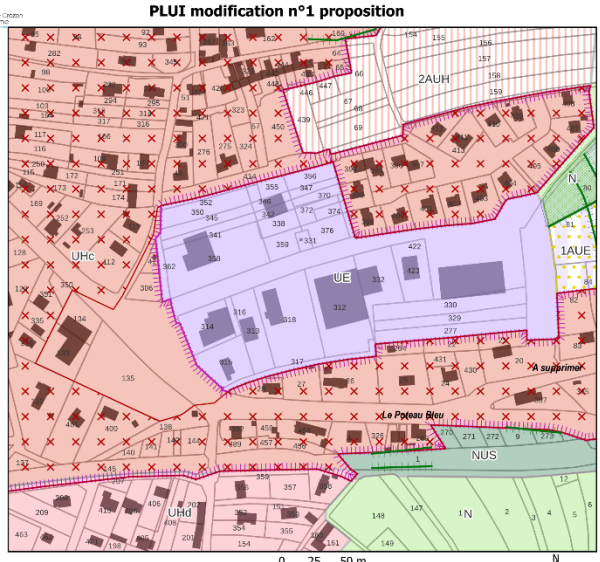
En outre, la commune souhaite faire évoluer les emprises foncières non bâties jouxtant l'entrée de la ZA de Kéraudren (les parcelles AR 41, AR 306 et l'espace public paysager) vers un zonage UHc en vue de permettre une diversification des fonctions urbaines.

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



0 25 50 m

Zones urbaines

- 1AUE - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques mixtes
- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- UEm - Zone urbanisée destinée à recevoir les installations, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement du service public militaire affecté à la Défense Nationale
- UE - Zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes
- UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
- Elément de paysage, (sites ou secteurs) à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

C5 - Changement d'affectation d'un zonage US vers un zonage UHc et UL sur le site du centre Léo Lagrange

Caractéristiques

- ➔ Zonage US : zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif
- ➔ Surface concernée : 2,66 hectares

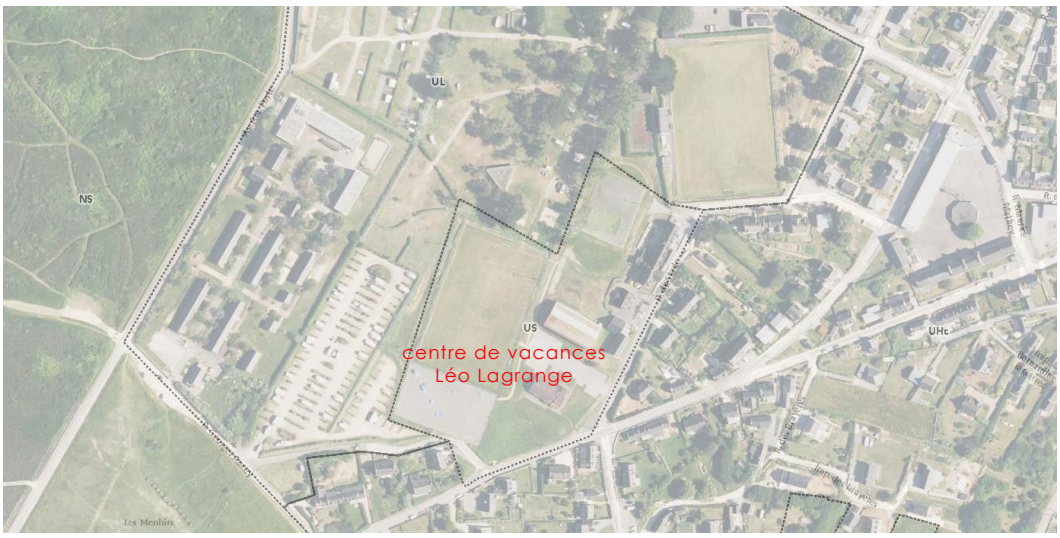
Propositions :

- ➔ Passage de US vers UL (zone urbanisée à vocation touristique) sur environ 1,1 hectare
- ➔ Passage de US vers UHC (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles) sur environ 1,56 hectare

Exposé de l'objet de la modification

Localisé en périphérie Nord-Ouest de l'agglomération du bourg de Camaret-sur-Mer à proximité du plateau sportif, le centre de vacances Léo Lagrange couvre une superficie d'environ 2,66 hectares. Propriété de la commune, cette vaste emprise foncière se compose de plusieurs bâtiments dont le bâtiment principal, deux petites unités d'hébergement et des salles de classes. Elle comporte également des équipements sportifs et de loisirs (salle de terrain, terrain de football…)

Le règlement graphique du PLUiH classe cet ensemble dans un zonage US correspondant à une zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif.



Localisation de l'ancien centre de vacances Léo Lagrange



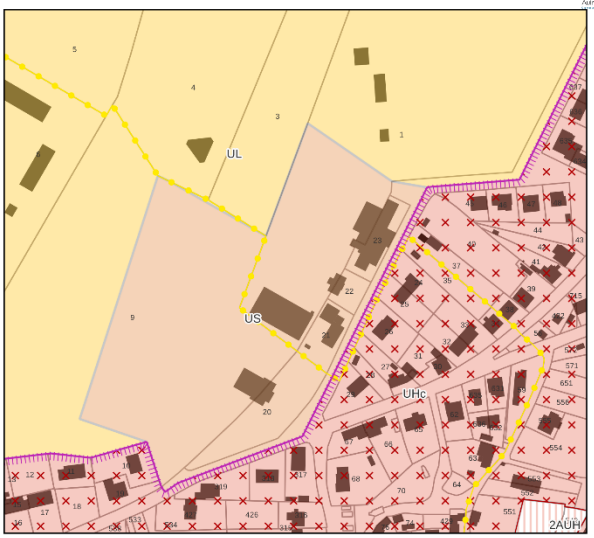
Photographie du bâtiment principal depuis la rue du Stade

Ce site étant en fin d'activité, la commune de Camaret-sur-Mer entend y faire évoluer les fonctions urbaines à moyen terme selon la répartition suivante :

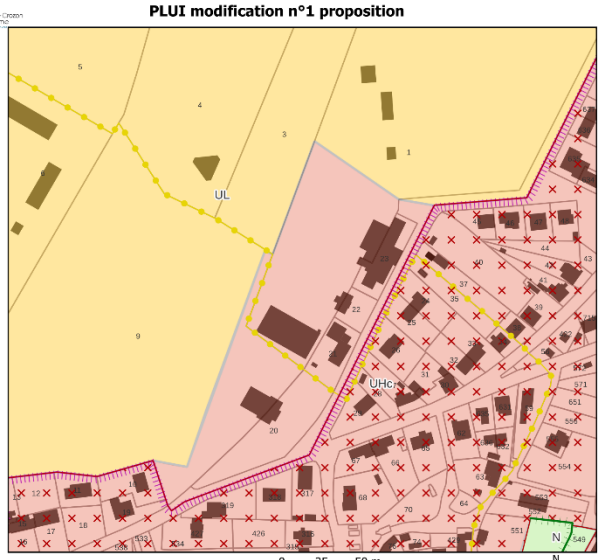
- Les emprises bâties bordant la rue du Stade serait rattachées à la zone UHc voisine afin d'y favoriser de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat ;
- Le terrain de football serait rattaché à la zone UL voisine pour des activités de loisirs et touristiques.

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UL - Zone urbanisée à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, cultuelles,...)

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- OAP Patrimoniales, architecturales et écologiques
- Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

iii. Commune de Crozon

C6- Rattachement du secteur UHt-i de Kervarvail-Kerveron à la zone UHd de l'agglomération de Crozon-Morgat

Caractéristiques

- ➔ Zonage UHt-i : zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles, à constructibilité limitée
- ➔ Superficie : 19,37 hectares

Propositions :

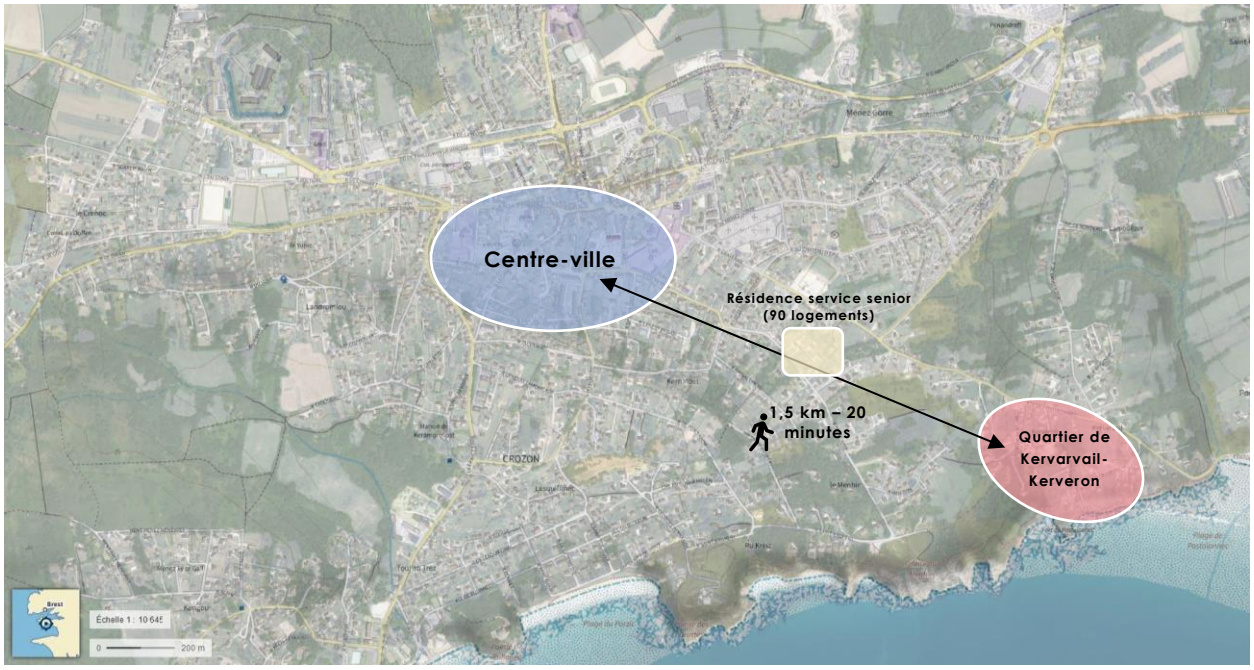
- ➔ Classement en UHd : zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat

Exposé de l'objet de la modification

- **Contexte géographique :**

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

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



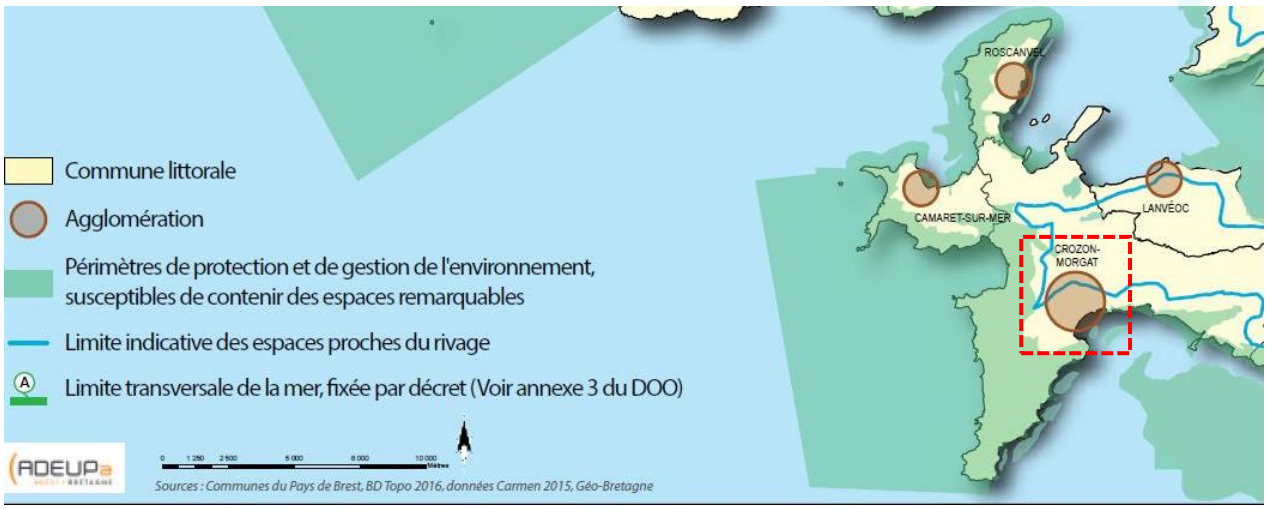
Situation du quartier de Kerveron-Kervarvail au sein de l'agglomération de Crozon-Morgat

- **Les dispositions du SCoT du Pays de Brest :**

Le SCoT du Pays de Brest modifié le 22 octobre 2019 comporte dans le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) un chapitre III-1.4. visant à encadrer l'extension de l'urbanisation dans les communes littorales.

Les agglomérations des trois pôles littoraux principaux du SCoT dont Crozon font ainsi l'objet d'une description détaillée permettant de délimiter les contours de l'agglomération.

Il est également précisé dans ce même chapitre « *qu'au sein des agglomérations, les voies de dessertes intérieures et les coulées vertes (parcs urbains, vallons aménagés…) participent à l'urbanisation et à la structuration de l'espace urbain , tout en assurant des séquences de respiration. Elles ne constituent donc pas des ruptures d'urbanisation* ».



3. L'agglomération de Crozon

L'agglomération de Crozon débute au sud-est par le quartier de Kervarvail. Elle suit la côte jusque Morgat, au sud-ouest, et se prolonge vers les quartiers de Menez Kador, Quenvel et Run Daoulin au sud. Depuis Morgat, l'urbanisation remonte vers le bourg de Crozon, en englobant le quartier de Tréflez, puis Toul an Trez et Kerigou, ainsi que Menez Ty ar Gall.

À l'ouest, elle se poursuit jusqu'au secteur du Crénoc / Croas an Doffen, en passant par le quartier du Yunic. Au nord, elle englobe le secteur de Treyer, puis longe le boulevard Pierre Mendès France et la rue d'Armorique jusqu'aux secteurs de Penandreff. De là, elle redescend vers le quartier de Kervarvail, en passant par les secteurs de Menez Gorre et Le Menhir.

Extrait de la cartographie « mise en œuvre de la loi Littoral 1 » du DOO du SCoT ainsi que la justification de la délimitation de l'agglomération de Crozon.

- **Les dispositions du PLUiH en vigueur :**

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

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

Le tome 2 du rapport de présentation du PLUiH a ainsi justifié ce choix d'aménagement. Il ressort que *« concernant le secteur de Kervarvail, le DOO du SCoT indique que l'agglomération de Crozon début au Sud par le quartier de Kervarvail. Néanmoins, la CCPCAM a fait le choix de classer le secteur de Kervarvail à Crozon en UHt-i même si ce dernier poursuit la zone UHd de l'agglomération de Crozon. Le quartier est distant de 500 mètres des premières constructions denses de l'agglomération de Crozon et en est séparé par une urbanisation linéaire et très aérée.*

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

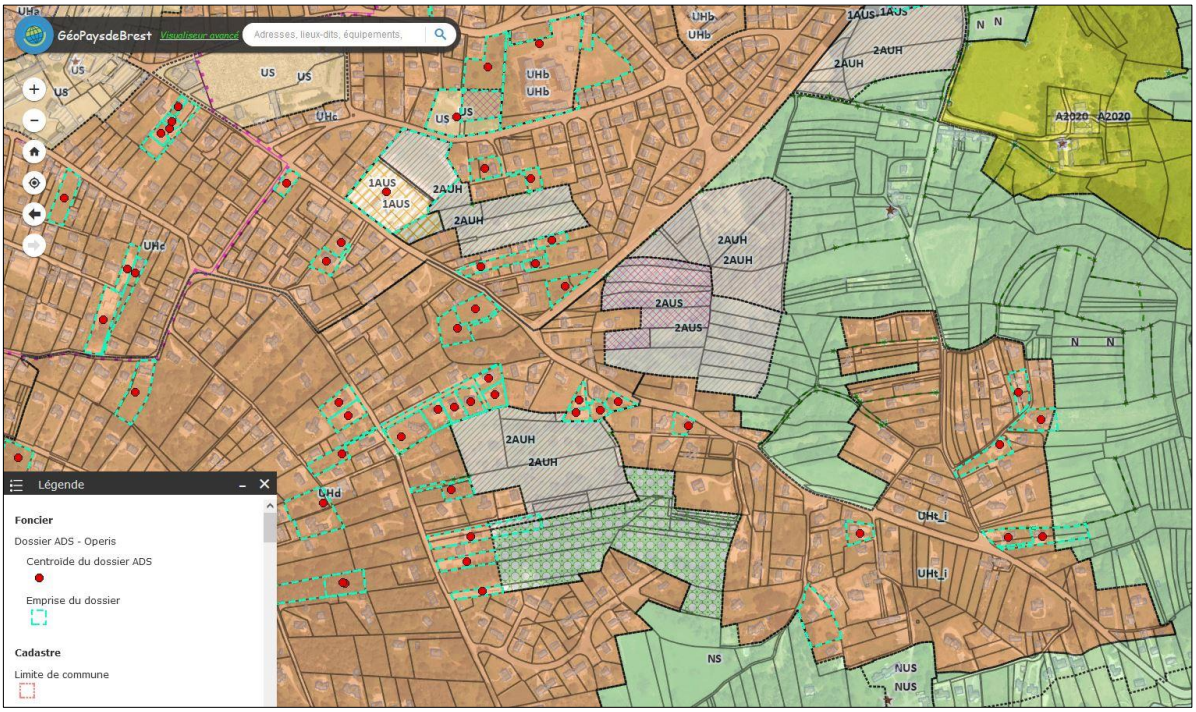


Extrait du règlement graphique du PLUiH de la CCPCAM – Secteur de Kerveron-Kervarvail en Crozon

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

Depuis l'approbation du PLUiH en février 2020, l'axe routier (la rue Graveran puis la route de Postolonnec) reliant le centre-ville de Crozon au quartier de Kervarvail-Kerveron et au-delà Postolonnec a connu une densification significative du tissu urbain, par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble ou d'opérations spontanées. On peut ainsi mentionner la réalisation d'une résidence service senior de 90 logement, rue Graveran portée par le promoteur Lamotte et livrée en 2023.

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



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

- **Exposé des motifs :**

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

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

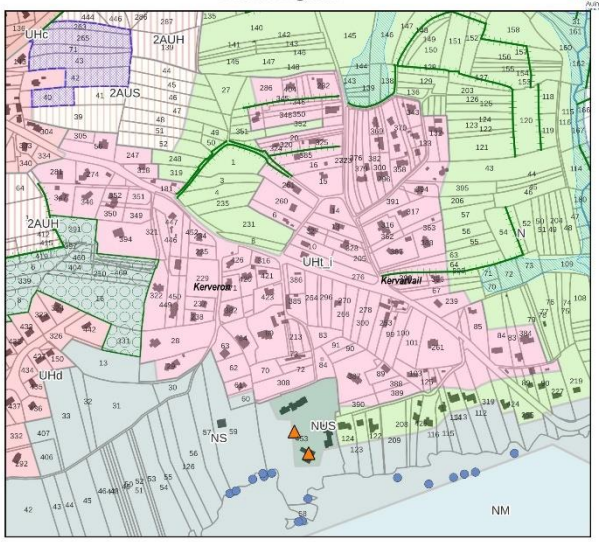
En conséquence, il est proposé de rattacher la zone UHt-i à la zone UHd voisine, sans remaniement dans la délimitation de la zone UHt-i.

Le référentiel foncier sera ainsi mis à jour afin de tenir compte de cette évolution après approbation de la modification n°1 du PLUiH.

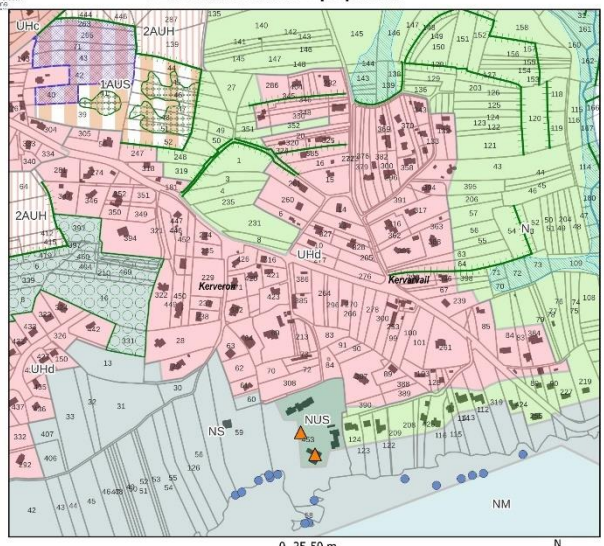
Il est à noter également que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUS bordant le boulevard de Sligo est envisagée en vue de permettre l'implantation d'un cimetière paysager et d'un parc public intergénérationnel.

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



0 25 50 m

Zones urbaines

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

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Eléments de paysage correspondant à un espace boisé, (site et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés

PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

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

C6a- Rattachement d'une emprise foncière classée en US vers un zonge UHc au sein du village du Fret

Caractéristiques

- ➔ Zonage US : zone urbaine à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif
- ➔ Emplacement réservé n°10 : création d'un emplacement réservé et d'un stationnement relais au profit de la commune de Crozon – Emprise de 12 029 m²
- ➔ Superficie de la zone US : 12 029 m²

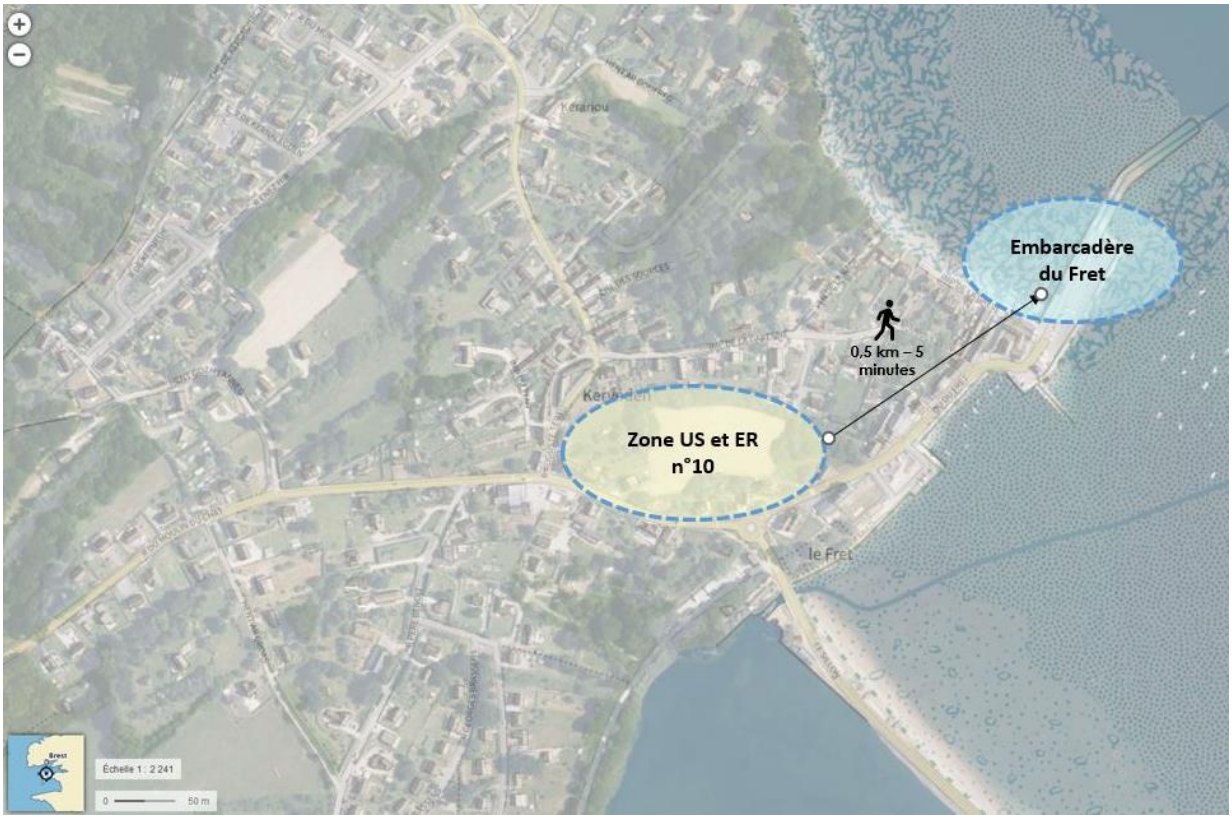
Propositions :

- ➔ Changement d'affectation d'un zonage US (zone urbaine à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif) vers un zonage UHc (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles) sur une emprise de 1 252 m²
- ➔ Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°10 afin de se caler sur la proposition de délimitation de zone

Exposé de l'objet de la modification

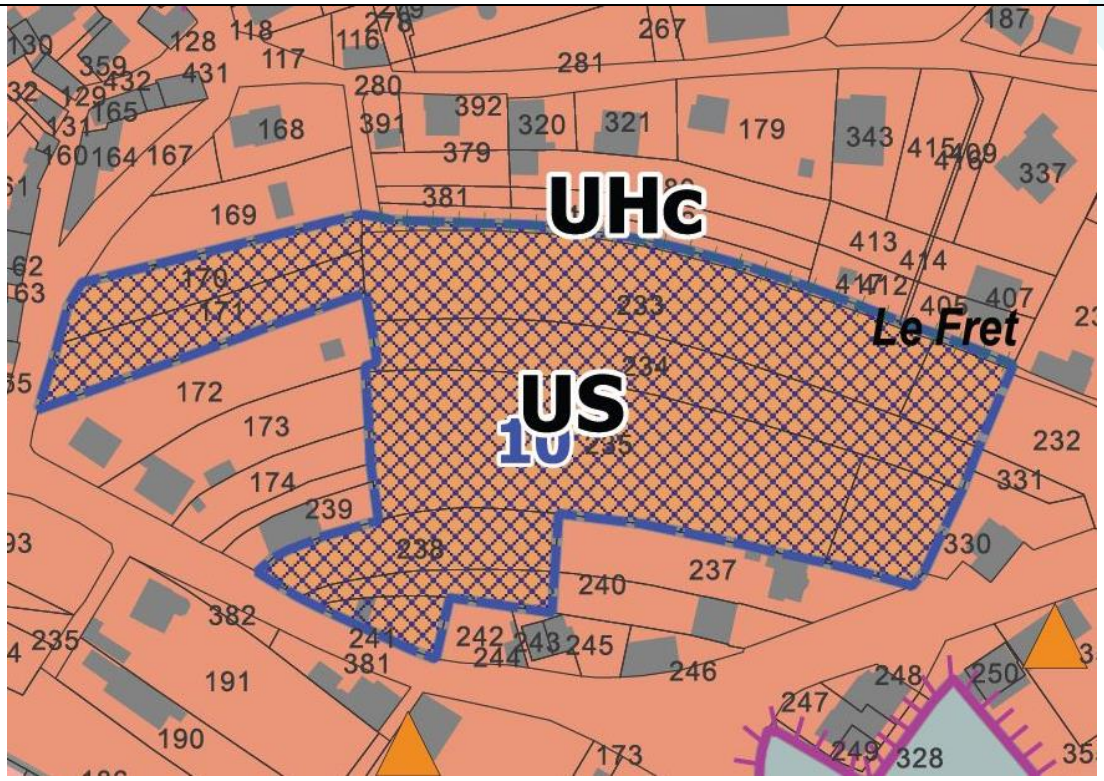
Dans le cadre des réflexions menées par la CCPCAM et les partenaires associés (la commune de Crozon, la Région et Brest Métropole) autour des opportunités en matière de transport maritime entre le port de Brest et celui du Fret, une réserve foncière avait été identifiée en arrière du port du Fret de manière à accueillir un stationnement relais.

Cette intention s'était traduite par la création d'un zonage US au PLUiH correspondant à une zone urbaine à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif sur une emprise foncière de 12 029 m².



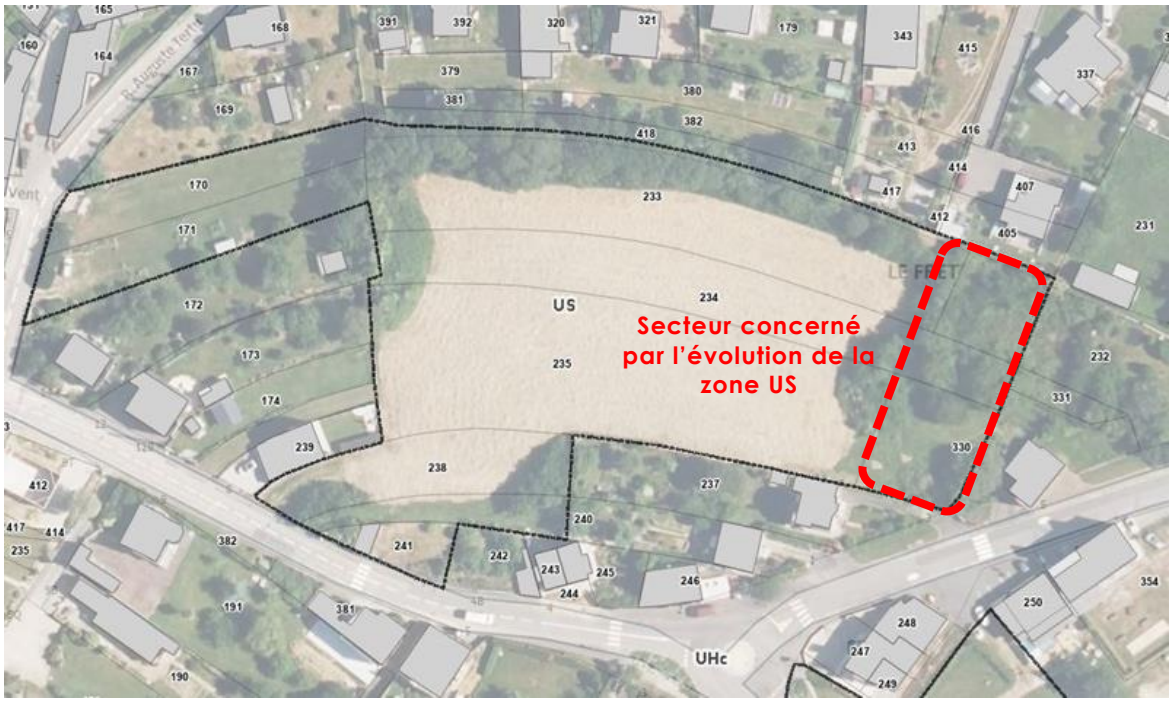
Localisation du site d'étude au sein du village du Fret en Crozon

Cette zone US est intégralement couverte par l'emplacement réservé n° 10 au bénéfice de la commune de Crozon et est destinée à un équipement public et un stationnement relais.



Extrait du règlement graphique au PLUiH en vigueur – Village du Fret en Crozon

Le parti d'aménagement consiste à réduire l'emprise foncière de la zone US au profit de la zone UHc sur une emprise de 1 252 m². Cette emprise foncière correspond principalement à des fonds de jardin arborés liés à des propriétés bâties.



Photographie aérienne du site d'étude – source : GéoPaysdeBrest

La commune de Crozon ainsi que la CCPCAM estiment qu'une emprise foncière d'environ 1 hectare parait suffisante pour permettre l'implantation d'un équipement public et d'un stationnement relais. Des acquisitions foncières récentes ont ainsi été réalisées par la commune de Crozon.

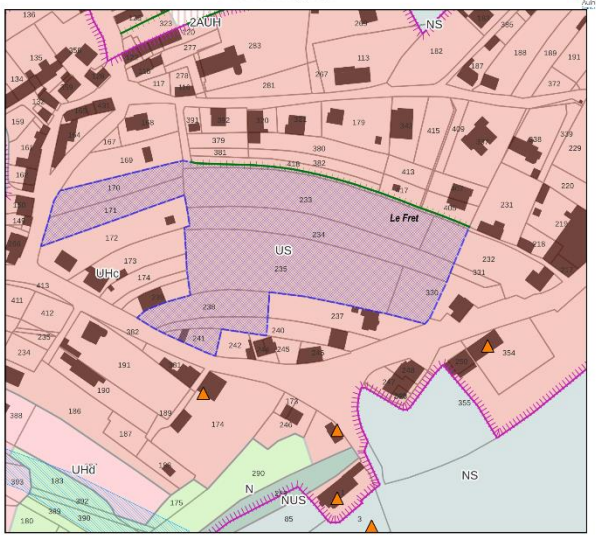
En conclusion, il est proposé de réduire l'emprise foncière de la zone US sur 1 252 m² et de la réaffecter à la zone UHc voisine en frange Est de la zone.

Les parcelles impactées par cette évolution sont les suivantes :

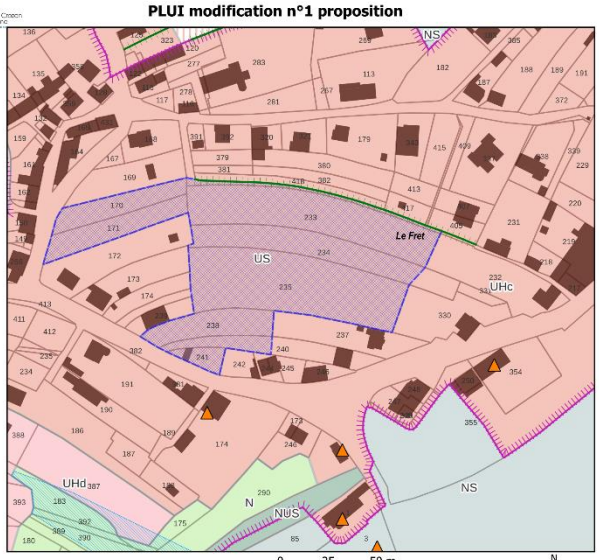
- L'intégralité de la parcelle BC 330
- L'intégralité de la parcelle BC 232
- Une partie de la parcelle BC 234

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



0 25 50 m

Zones urbaines

- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- NS - Zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral
- UEm - Zone urbanisée destinée à recevoir les installations, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement du service public militaire affecté à la Défense Nationale
- UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- 1AUHd1 - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat dont résidences démontables

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Emplacement réservé
- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés

PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

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

iv. Commune de Landevennec

C7 - Réajustement des contours de la zone 1AUS destinée à accueillir la future station d'épuration

Caractéristiques

- ➔ Zonage 1AUS : zone à urbaniser à court terme, à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif
- ➔ Superficie : 0,58 ha

Propositions :

- ➔ Zonage 1AUS : parcelles A2019 (en grande partie), A1048 et A1439
- ➔ Zonage UHd : emprise de 950 m² sur la parcelle A2019
- ➔ Zonage 2AUH : parcelles A1718 et A1720
- ➔ Suppression de l'emplacement réservés n°3
- ➔ Définition d'une nouvelle OAP sectorielle à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif

Exposé de l'objet de la modification

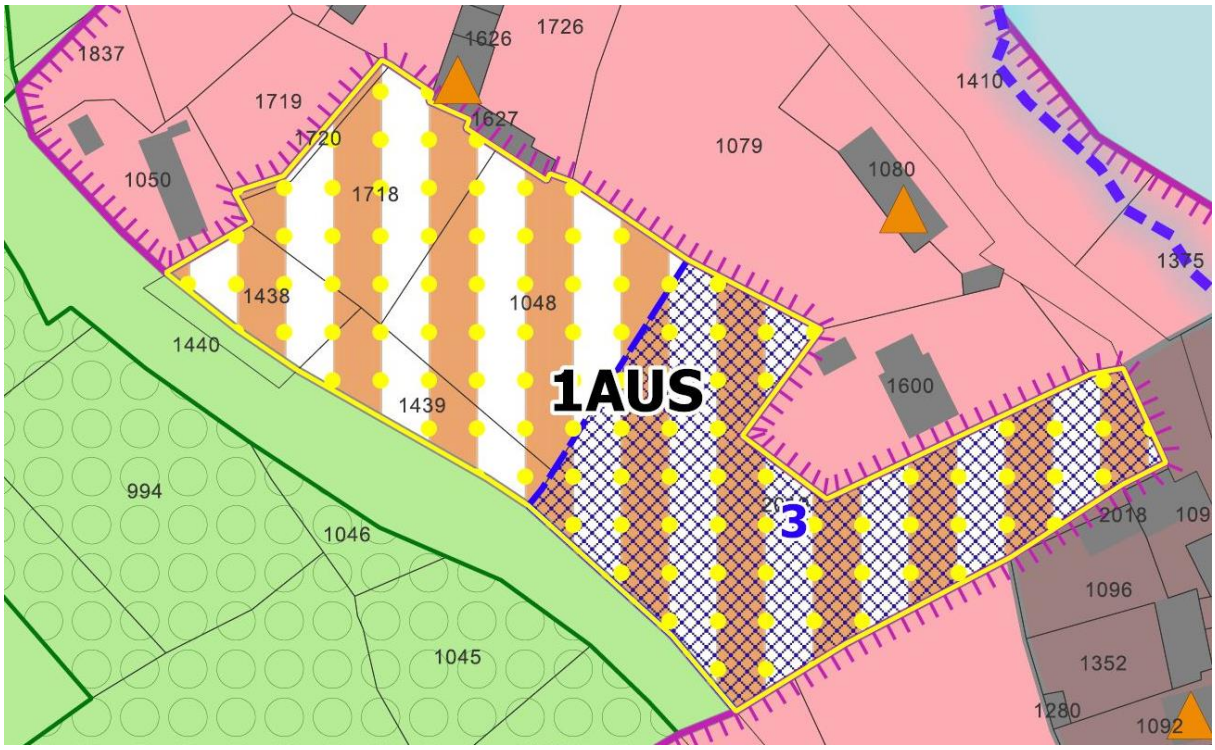
- **Contexte géographique :**

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

- **Contexte de planification :**

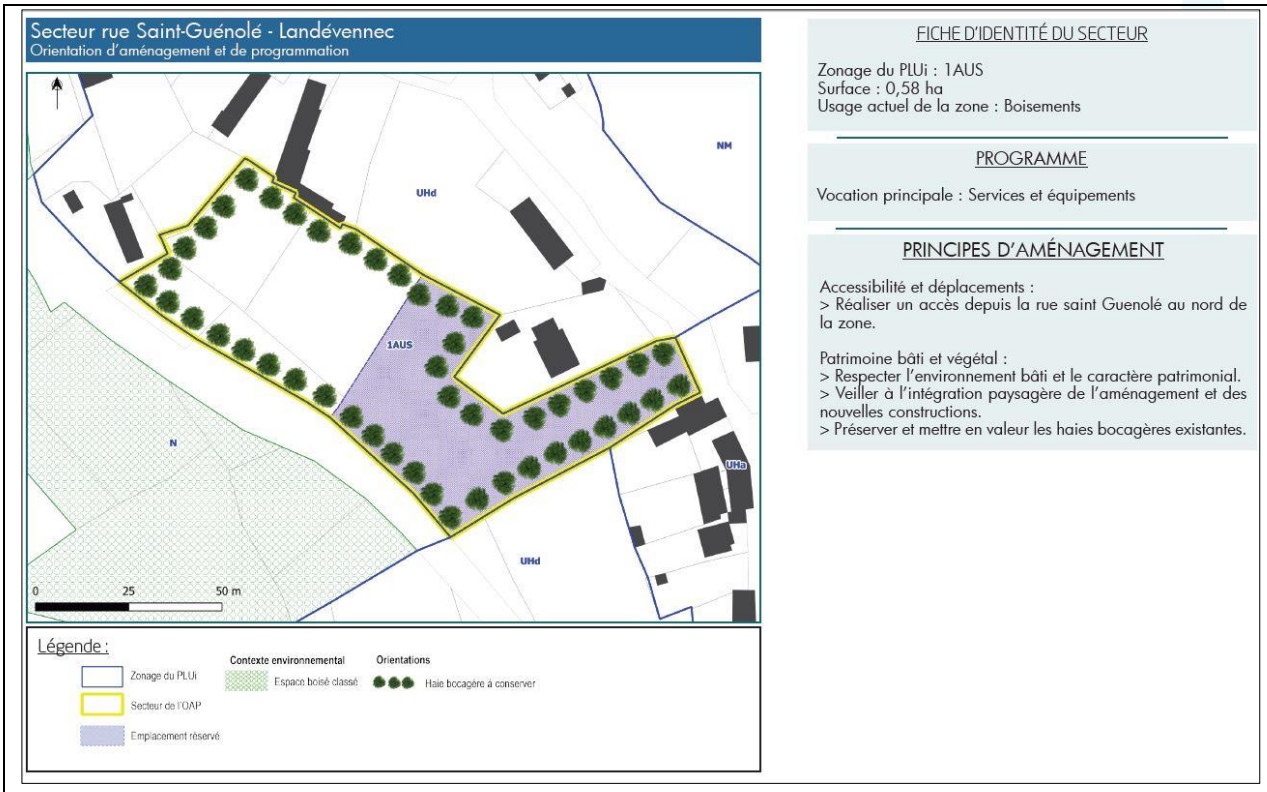
Couvrant une superficie de 0,58 hectare, la zone 1AUS est destinée à recevoir la future station d'épuration du bourg de Landévennec.

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



Extrait du PLUiH – Agglomération du bourg de Landévennec

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



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

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

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

- **Les évolutions proposées :**

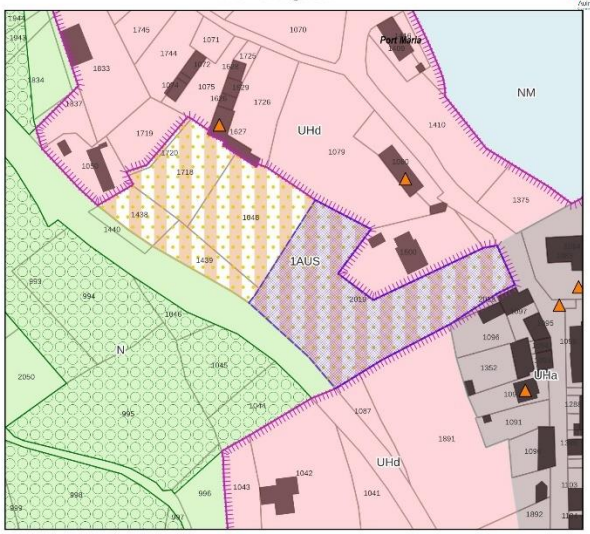
L'emprise foncière publique destinée à l'implantation de la station d'épuration et du stationnement ne couvrant pas l'intégralité de la zone 1AUS, il est proposé de réajuster les contours de cette zone de manière à réaffecter le foncier existant à d'autres destinations.

Les réajustements proposés se déploient de la manière suivante :

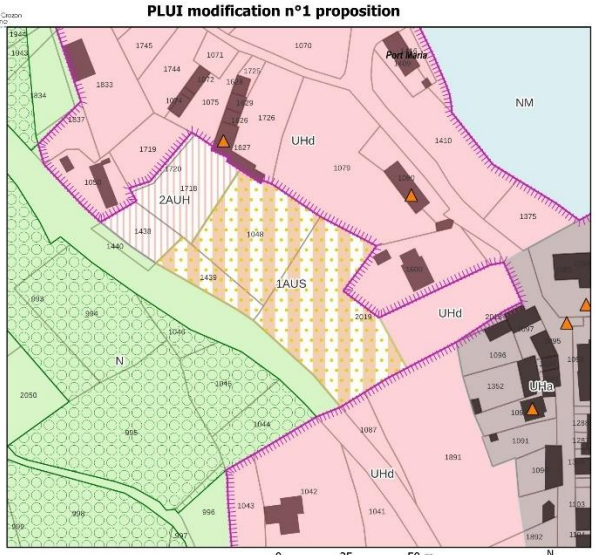
- Le maintien du classement en 1AUS sur les parcelles A2019 (en grande partie), A1048 et A1439.
- Changement d'affectation d'environ 950 m² d'une partie de la parcelle A2019 du zonage 1AUS vers un zonage UHd (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles) de manière à permettre la réalisation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

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

- 1AUS - Zone à urbaniser à court terme à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, hospitaliers, de santé, traitement des eaux usées, déchèteries, cimetières, sportifs...)
- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- NM - Zone naturelle correspondant au domaine public maritime (intégrant les mouillages légers, les installations liées aux activités maritimes,...)
- UHa - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Espace boisé classé
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

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

v. Commune du Faou

C8 - Changement d'affectation d'un zonage US sur l'ancien centre de secours

Caractéristiques :

- ➔ Parcelles : AC 244 et AC 245
- ➔ Surface concernée : environ 650 m²
- ➔ Zonage US : zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif

Propositions :

- ➔ Passage de US en UHd (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat) sur 650 m²

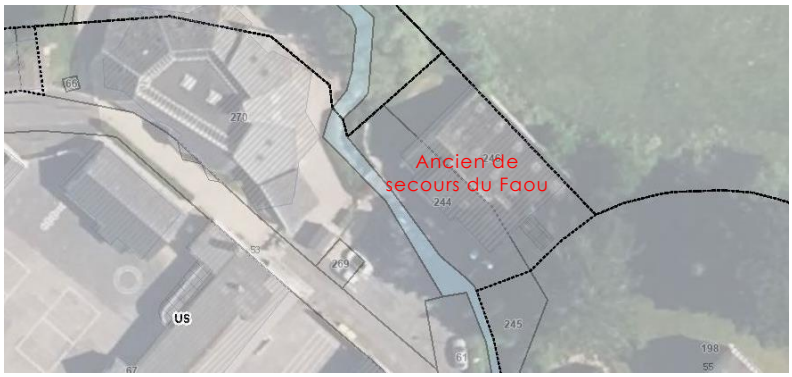
Exposé de l'objet de la modification

Cet ajustement de zonage consiste changer l'affectation des emprises foncières occupées à l'ancien centre de secours du Faou et actuellement classées en US (zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif). Ce site appartient à la commune du Faou et est inoccupé depuis le transfert du centre de secours dans la zone d'activités de Quiella.

Localisé à l'interface entre le pôle mairie-école et des prairies humides, ce site fait actuellement l'objet d'une étude de potentialité de reconversion dans le cadre de la démarche « Petites villes de demain ».

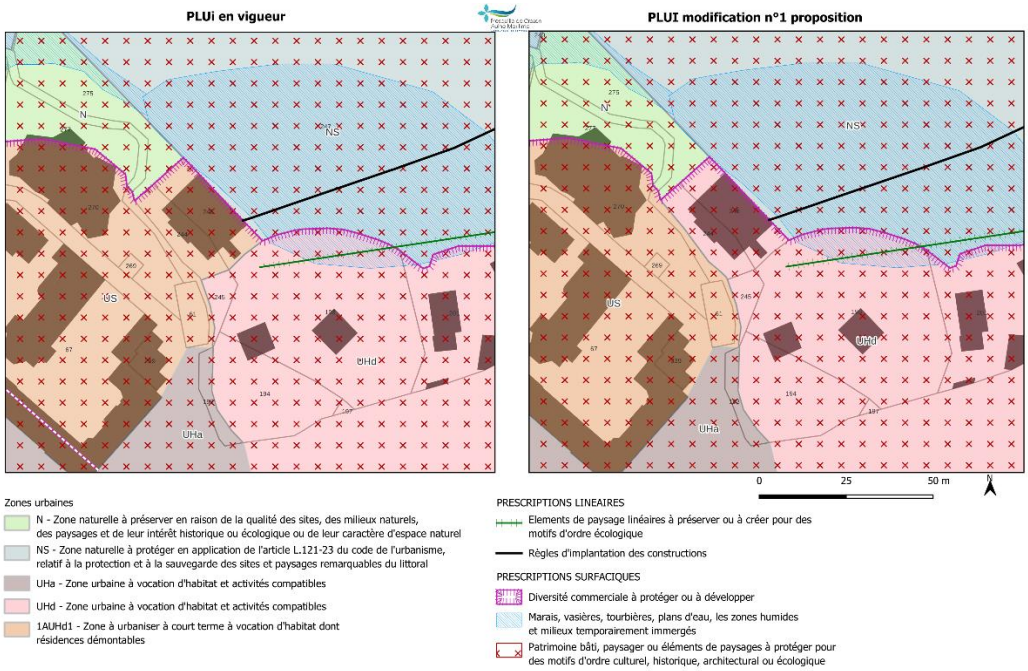
Il s'agit d'élargir le panel des destinations et sous-destinations sur ce site en renouvellement urbain.

Aussi, il est proposé de rattacher cette emprise foncière accueillant l'ancien bâtiment du centre de secours à la zone UHd voisine de manière à y favoriser une mixité des fonctions urbaines.



Localisation du site de l'ancien centre de secours du Faou

Evolutions envisagées



C9 - Changement d'affectation d'une partie de la parcelle AB 485 d'un zonage US vers UHd – Secteur de Prat An Aod

Caractéristiques :

- ➔ Parcelle : AB 485
- ➔ Surface concernée : environ 600 m²
- ➔ Zonage US : zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif

Propositions :

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

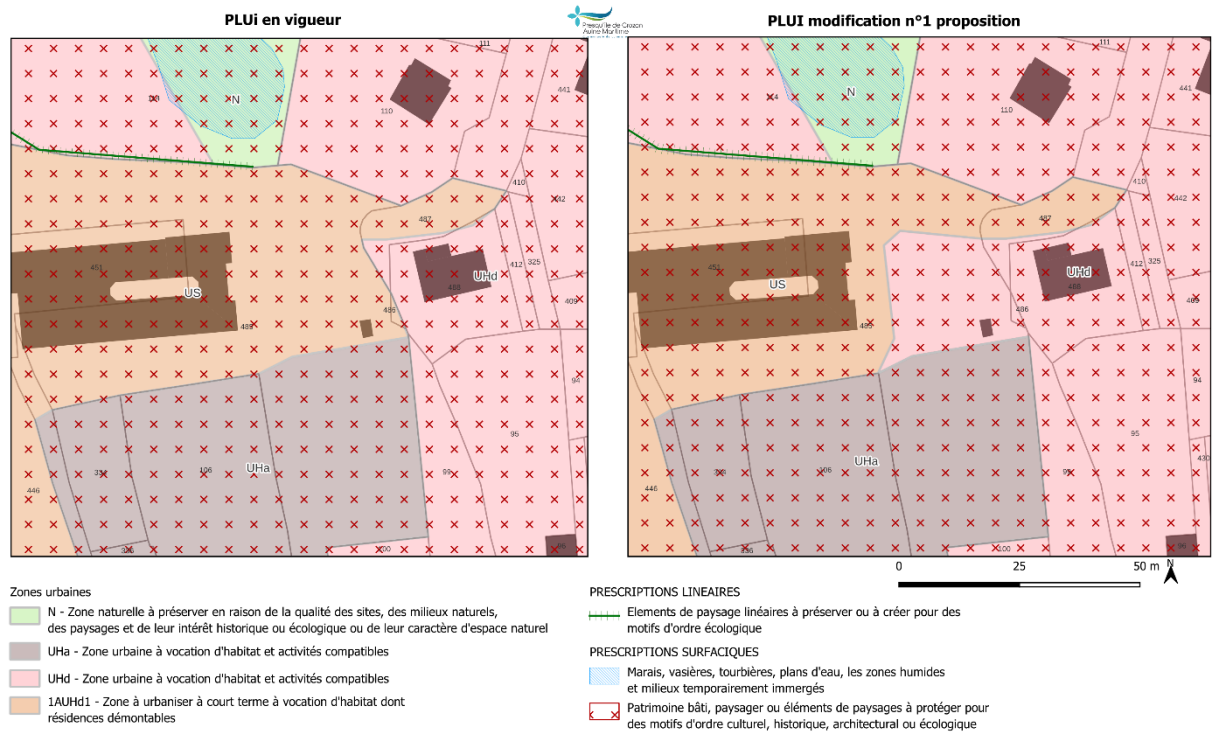
Exposé de l'objet de la modification

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

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

Ce changement d'affectation vise à permettre la vente de cette emprise foncière communale en vue de la réalisation d'une opération d'habitat en densification du tissu urbain existant.

Evolutions envisagées



vi. Commune de Pont-de-Buis les Quimerc'h

C10 - Changement d'affectation d'une partie de la zone 1AUH vers une zone 1AUE dans le secteur de Logodec

Caractéristiques :

- ➔ Parcelle : YA 226
- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ Surface concernée : 1,80 hectare

Propositions :

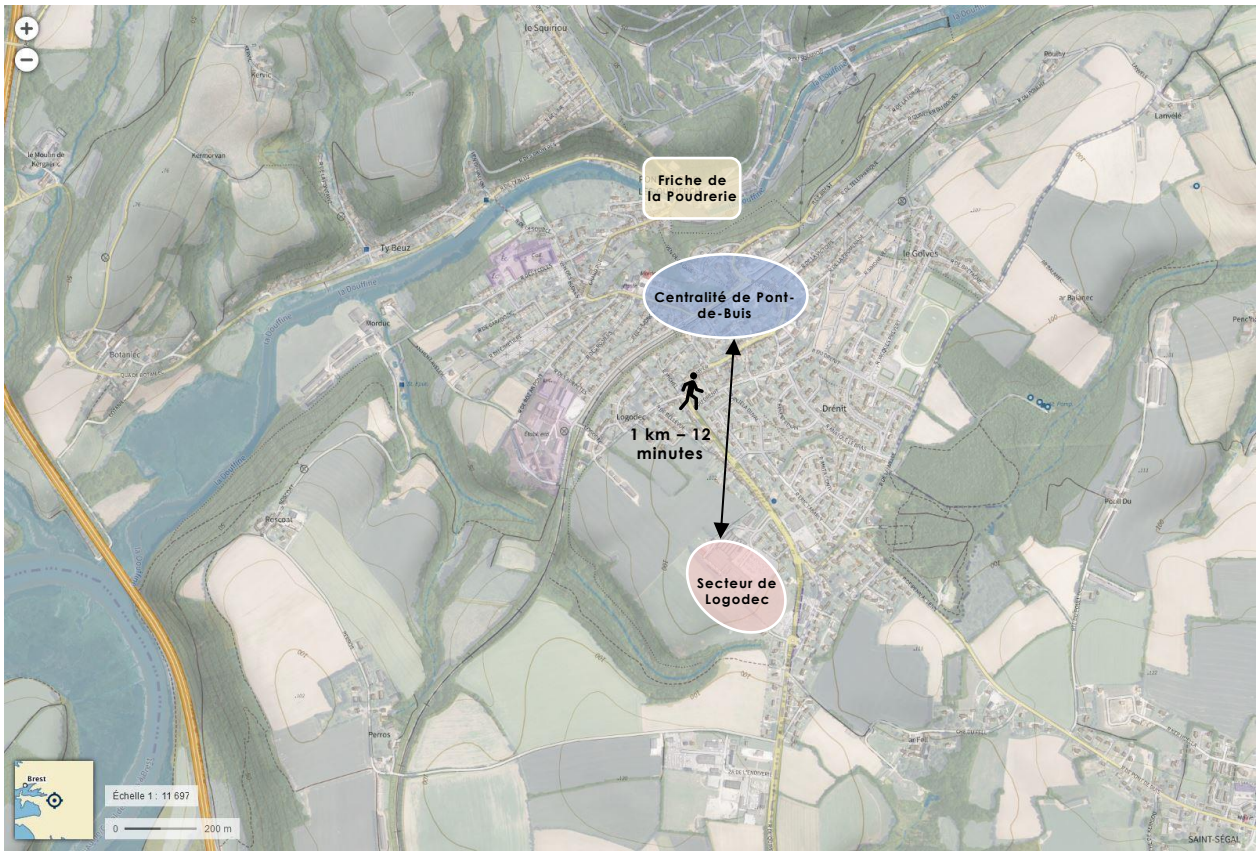
- ➔ Classement en 1AUE pour une emprise de 1,80 hectare sur la parcelle YA226
- ➔ Définition d'un emplacement réservé n°5 sur la parcelle BM 142 au profit de la commune en vue de la création d'un accès desservant la future opération.

Exposé de l'objet de la modification

- **Contexte géographique :**

Le secteur de Logodec s'établit en frange Sud de l'agglomération du bourg de Pont-de-Buis sur un plateau dominant la vallée de la Douffine.

Situé à environ 1 kilomètre de la centralité de Pont-de-Buis, ce secteur s'inscrit en retrait de la Route départementale n°770 (ancienne route nationale reliant Brest à Quimper), axe routier structurant traversant l'agglomération. Marqué par un contexte urbain associant des activités industrielles (entreprise Novatech), commerciales (moyenne surface alimentaire, garage automobile) ainsi que de l'habitat de densité moyenne, ce quartier constitue un secteur de développement privilégié à l'échelle de l'agglomération.



Situation du secteur de Logodec vis-à-vis de l'agglomération de Pont-de-Buis

- **Contexte de planification :**

Le secteur de Logodec est classé au PLUiH en zone 1AUH. Il s'agit d'une zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et d'activités compatibles.

Couvrant une superficie de près de 6,50 hectares, cette zone 1AUH est intégralement maîtrisée par la commune de Pont-de-Buis les Quimerc'h.

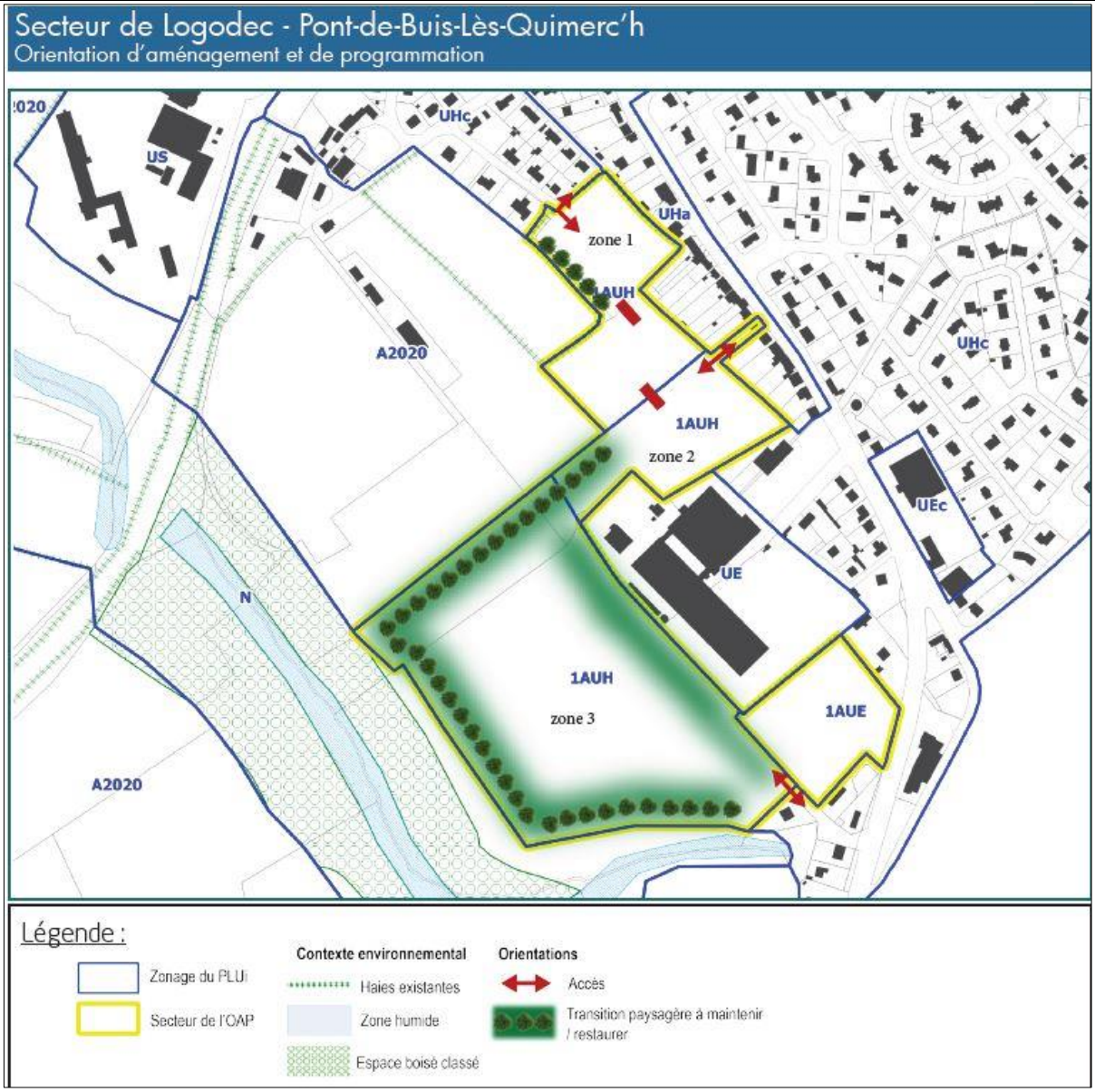
Elle est ainsi bordée :

- Au Nord par une zone A2020 (agricole) ;
- A l'Ouest et au Sud par une zone N (naturelle) ;
- A l'Est par des zones UE (zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes), 1AUE (zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques mixtes) et UHc (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles). Il est à noter que la zone 1AUE est actuellement en cours d'urbanisation au travers de la construction d'un garage automobile.



Extrait du règlement graphique du PLUiH en vigueur – Secteur de Logodec

Cette zone 1AUH comporte une Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisant d'une part la vocation principale du futur secteur aménagé (secteur à vocation d'habitat et activités compatibles) et d'autre part les principes d'aménagement en termes d'accessibilité et déplacement, d'organisation urbaine et de patrimoine bâti et végétal.



- **Exposé des motifs :**

La commune de Pont-de-Buis les Quimerc'h représente à l'échelle de l'armature urbaine de la CCPCAM un pôle relais disposant d'une offre de services courants, de commerces et d'équipements, suffisante pour répondre aux besoins de sa population et de celle des communes aux alentours.

Concentrant environ 1000 emplois industriels (soit environ 55% des emplois industriels présents sur l'intercommunalité) , la commune constitue un pôle industriel majeur à l'échelle du Pays de Brest du fait de la présence d'activités économiques innovantes (sites de Livbag-Autoliv, Novatech et Nobelsport) et d'équipements structurants.

Soucieuse de permettre le maintien et l'installation d'entreprises sur son territoire et ce dans un contexte économique offrant des perspectives de relocalisation industrielle, la CCPCAM souhaite valoriser et aménager ce foncier public pour l'accueil d'entreprises.

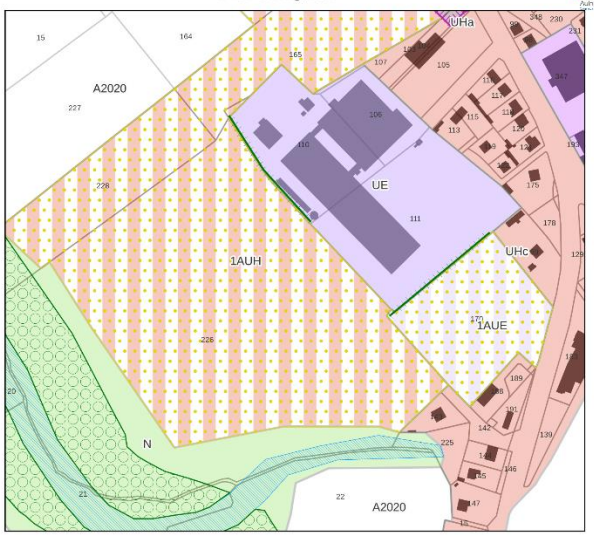
Pour ce faire, elle envisage de changer l'affectation d'une partie de la zone 1AUH de Logodec (environ 1,80 hectare) vers un zonage 1AUE en arrière des emprises foncières et immobilières appartenant à l'entreprise Novatech.

Ce pôle industriel déjà constitué a vocation à se développer dans les années à venir.

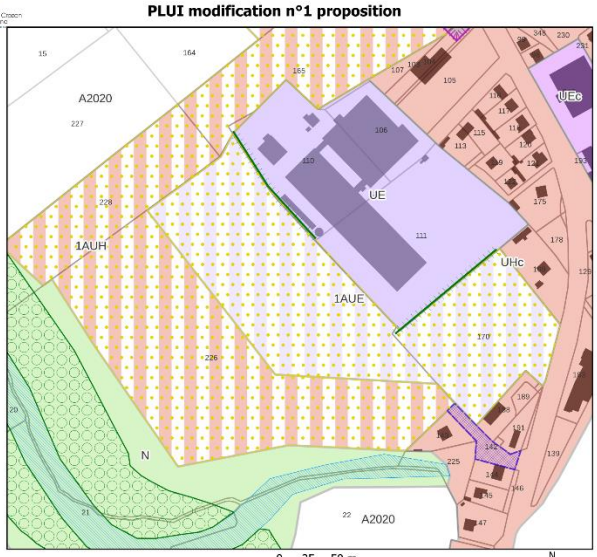
L'emprise foncière proche des habitations existantes est maintenue au sein du zonage 1AUH et un emplacement réservé au profit de la commune est crée afin de desservir la future opération depuis la route de Quimper.

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



0 25 50 m

Zones urbaines

- 1AUE - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités économiques mixtes
- 1AUH - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- UE - Zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes
- UEc - Zone urbaine à vocation d'activités économiques qualifiée de polarité commerciale périphérique
- UHa - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

C11 - Changement d'affectation du zonage de la friche de la Poudrerie

Caractéristiques :

- ➔ Localisation : agglomération du bourg de Pont-de-Buis
- ➔ Parcelles : AL12 et AL3
- ➔ Zonage actuel : UE : zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes
- ➔ Surface concernée : environ 17 500 m²

Propositions :

- ➔ Zonage : UR – zone urbaine mixte en renouvellement urbain
- ➔ Intégration de la zone UR dans le périmètre de centralité commerciale au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

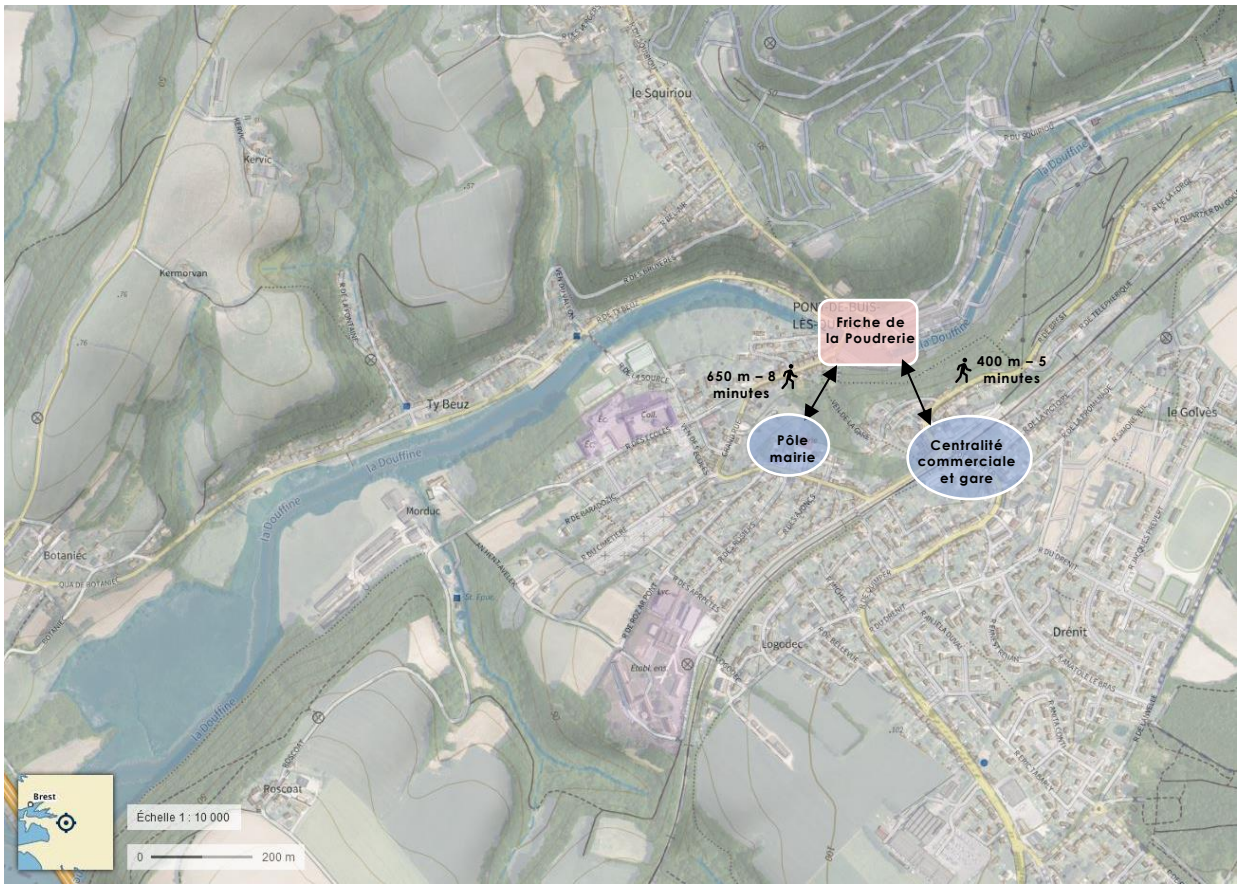
Exposé de l'objet de la modification

- **Contexte géographique :**

Située en contrebas de la centralité de Pont-de-Buis, la friche de la Poudrerie s'établit à proximité immédiate de la rivière la Douffine. Ce vaste site industriel appartenant à la société nationale des poudres et explosifs (société Nobelsport) et aujourd'hui désaffecté fait partie d'un ensemble encore actif bien plus étendu.

L'emprise concernée par la présente modification comporte plusieurs bâtiments désaffectés (ateliers de mécanique, magasin, bâtiment de direction, poste de garde et des anciens logements) et des emprises boisées. Ce site présente également la particularité d'être traversé par la rivière la Douffine, l'atelier de mécanique étant implanté au dessus de la rivière.

Ce site est bordé au Nord et à l'Est par les emprises foncières et immobilières utilisées par Nobelsport, au Sud par un versant encaissé et boisé et à l'Ouest par un tissu urbain dense correspondant à du bâti ancien de centre-bourg.



Situation de la friche de la Poudrerie vis-à-vis de l'agglomération de Pont-de-Buis



Photographies du site (source : CCPCAM - 2022)

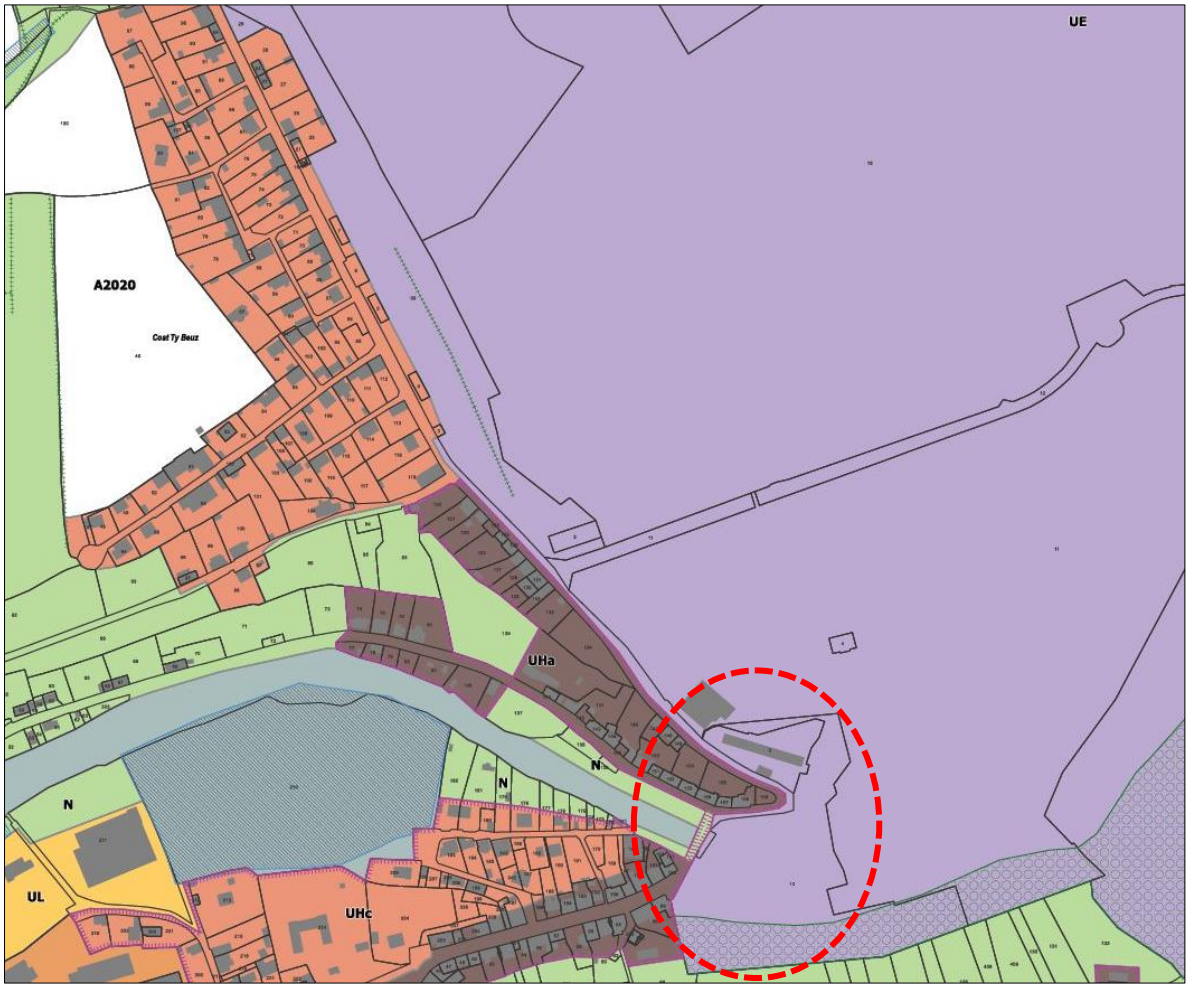
- **Contexte de planification :**

La friche de la Poudrerie est classée au PLUiH en zone UE. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes.

Cette zone UE est limitée :

- A l'Ouest par une zone UHa (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles – Centre-bourg) ;
- Au Nord et à l'Est par une zone UE (zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes) ;
- Au Sud par une zone N (naturelle).

Il est à noter que l'emprise foncière concernée par la présente modification est grévée sur son flanc Sud par un espace boisé classé au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.



Extrait du PLUiH en vigueur et secteur concerné

Concernant les servitudes d'utilité publique, cette emprise est affectée par deux dispositions encadrant les occupations et utilisations du site :

- Le plan de prévention des risques technologiques autour de l'établissement Nobelsport approuvé par **arrêté préfectoral n°2010-1745 du 30 décembre 2010** ;
- Le plan de prévention des risques naturels prévisibles relatif au phénomène d'inondation approuvé par **arrêté préfectoral n°2001-0861 du 25 mai 2001** ;

- **Le projet de reconversion de la friche de la poudrerie dans un contexte plus global de redynamisation urbaine :**

Pont-de-Buis les Quimerc'h au même titre que Crozon et le Faou fait partie des communes retenues à l'échelle communautaire au titre du programme « *Petites villes de demain* ». Ce programme vise à permettre aux petites centralités d'accélérer leur transformation pour répondre à leurs enjeux actuels et futurs.

Les ambitions exprimées par l'ensemble des partenaires dans le cadre de la démarche « *Petites villes de demain* » à l'échelle de la centralité de Pont-de-Buis consistent à :

- Créer une centralité conviviale et attractive ;
- **Recycler la friche de la Poudrerie en l'intégrant à la centralité et en valorisant le patrimoine historique et industriel de la commune ;**
- Conforter la vocation commerciale au service de l'attractivité de la centralité ;
- Veiller à ce que l'offre en équipements et en services soit accessible au plus grand nombre (tous les âges, handicap, séniors…) ;
- Irriguer la centralité de liaisons douces sécurisées et de qualité pour mieux connecter les différents pôles de centralité ;
- Maintenir et conforter la desserte ferroviaire ;
- Faire des berges de la Douffine un lieu récréatif et de loisirs pour tous.

Cette ambition consistant à recycler la friche de la Poudrerie s'est traduite par la réalisation d'une fiche-action intitulée « R*econversion de la friche de la Poudrerie : études préalables* » et qui figure dans la convention « *Opération de revitalisation de territoire* » (ORT) signée le 29 novembre 2022.

Cette fiche-action a pour objectifs :

- De permettre l'ouverture du site et la création de liens physiques, visuels et fonctionnels entre le bourg, la poudrerie et la vallée ;
- D'améliorer la qualité de l'entrée de ville ;
- De mettre en valeur un patrimoine industriel identitaire au service de l'image de la commune ;
- De participer à la trajectoire « *zéro artificialisation nette* »
- De permettre l'appropriation du site par les habitants.

Le Conseil Architectural, Urbain et Environnemental (CAUE) du Finistère a réalisé une étude conseil qui offre une première description du site et suggère des potentiels de reconversion.

Par ailleurs, la commune a fait appel à l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Bretagne pour l'accompagner dans la reconversion de la friche. Cette assistance de la part de l'EPF est formalisée dans le cadre d'une convention d'étude et de veille foncière signée en mai 2022, pour une durée de 2 ans.

Une acquisition du site historique est envisagée à court terme par l'EPF. Les négociations avec le groupe Nobel Sport (propriétaire des bâtiments) et la SNPE (propriétaire du foncier) seront conduites au regard des résultats des diagnostics techniques engagés et de *"L'Etude de programmation et de faisabilité pour la reconversion du site historique de l'ancienne poudrerie*". L'équipe retenue pour la réalisation de ladite étude remettra ses conclusions fin 2024.

- **Exposé des motifs :**

En lien avec les réflexions actuellement engagées sur la reconversion de la friche de la Poudrerie, il est proposé de changer l'affectation du zonage des emprises susceptibles d'être acquises par l'EPF (parcelles AL3 et AL12). En effet, le zonage UE correspondant à une zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes ne permet pas une mixité des fonctions urbaines telle qu'exprimée dans la convention « *PVD* ».

Aussi, afin de tenir compte des spécificités de la friche de la Poudrerie, il est proposé de créer un zonage et un règlement spécifique de type « UR » correspondant à une zone urbaine mixte de renouvellement urbain.

Il s'agit d'un périmètre de projet de renouvellement urbain dans lequel une mixité des fonctions urbaines sera recherchée au travers de formes urbaines diversifiées, d'activités économiques innovantes, d'espaces publics structurants et d'équipements d'intérêt collectif en capacité de contribuer à la redynamisation de la centralité de Pont-de-Buis.

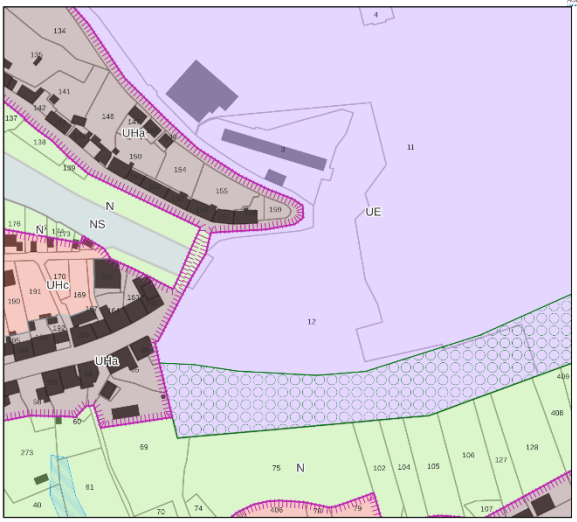
Cet affichage clair traduit une volonté partagée de l'ensemble des acteurs (commune, CCPCAM, EPF…) d'intervenir sur un espace complexe et contraint mais présentant des potentialités remarquables.

Cette logique doit permettre de mieux s'adapter aux enjeux du renouvellement urbain et à ses réalités (opération plus complexe, coûteuse et longue) en intégrant des diverses contraintes et aléas.

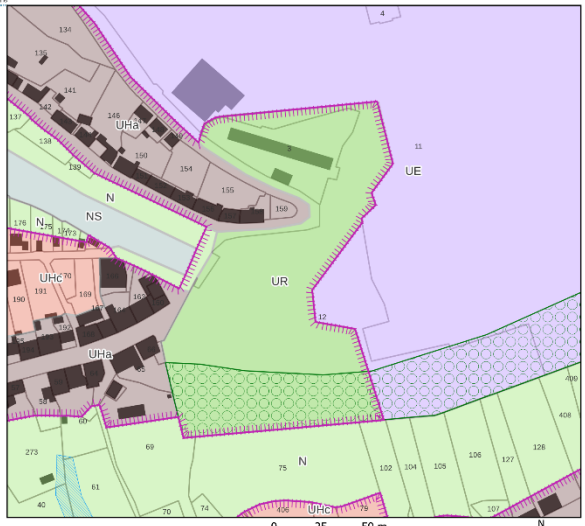
Aussi, les dispositions règlementaires inscrites dans le règlement écrit seront volontairement larges en termes de vocation car il s'agit d'un secteur en mutation où l'ensemble des fonctions urbaines compatibles avec l'habitat pourront être envisagées et ce dans le respect des contraintes connues sur le site.

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- NS - Zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral
- UE - Zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes
- UHa - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Espace boisé classé
- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés

vii. Commune de Roscanvel

C12a- Prise en compte du jugement du tribunal administratif de Rennes portant sur le secteur de Quélern

Caractéristiques :

➔ zones :

UHd : zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

UEm : zone urbanisée destinée à recevoir les installations, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement du service public militaire affecté à la Défense Nationale.

➔ Surface concernée : environ 25 hectares

Propositions :

➔ Zone : UHt_i – zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles, à constructibilité limitée

➔ Zone : UEm – zone urbanisée destinée à recevoir les installations, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement du service public militaire affecté à la Défense Nationale sur les parcelles AK 55 et AK 228

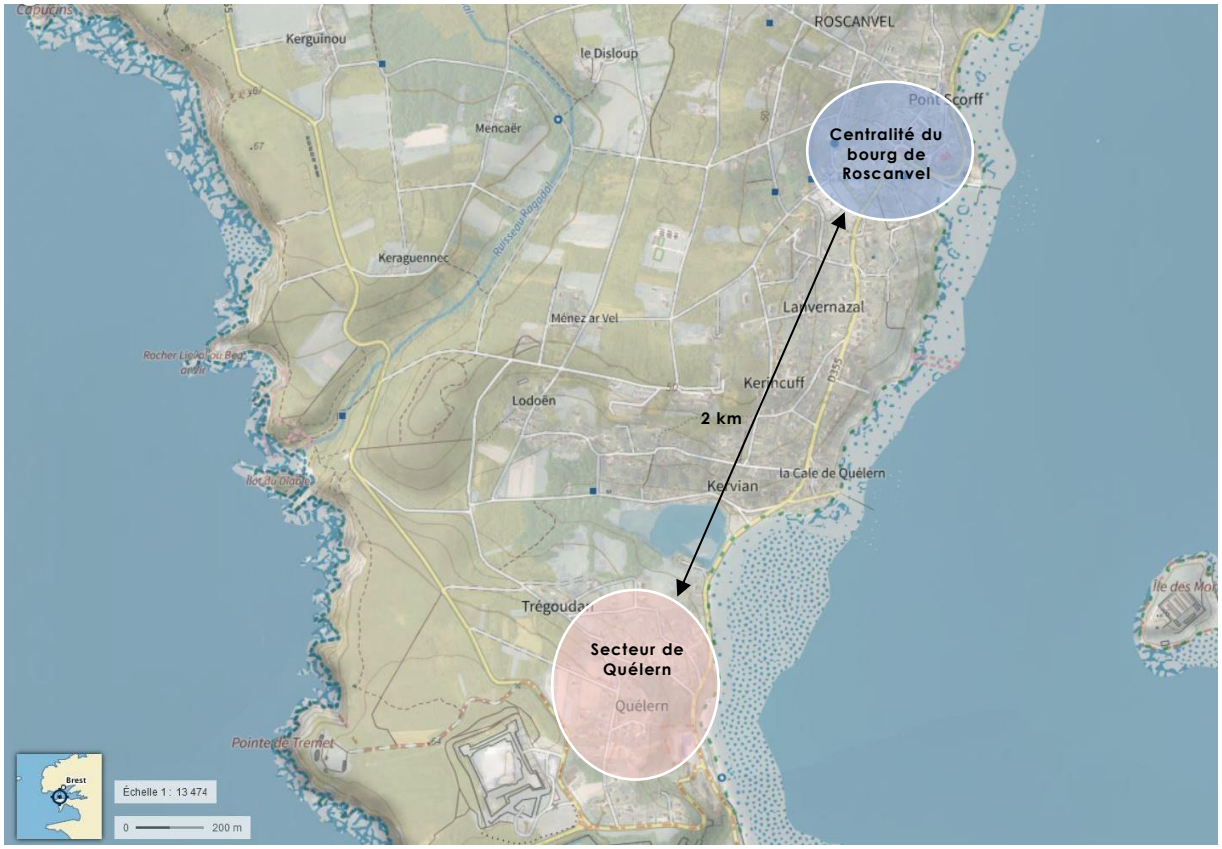
➔ OAP sectorielles : à supprimer

Exposé de l'objet de la modification

- **Contexte géographique :**

Le quartier de Quélern s'inscrit au Sud du territoire communal de Roscanvel en lien direct avec la Baie de Roscanvel et l'entrée de la Presqu'île du même nom. Couvrant une superficie de près de 25 hectares, le secteur de Quélern est physiquement séparé de l'agglomération du bourg par l'étang de Kervian.

Ce secteur dont la desserte est assurée par la RD 355 se compose d'un tissu urbain pavillonnaire, de boisements et de diverses emprises militaires foncières et immobilières relevant du ministère de la Défense.



Situation du secteur de Quélern vis-à-vis de l'agglomération du bourg – position de seuil

- **Contexte de planification :**

Le PLUiH, conformément aux dispositions du SCoT du Pays de Brest a identifié 9 villages dits « *densifiables* » sur le territoire de la CCPCAM.

Ces villages correspondent :

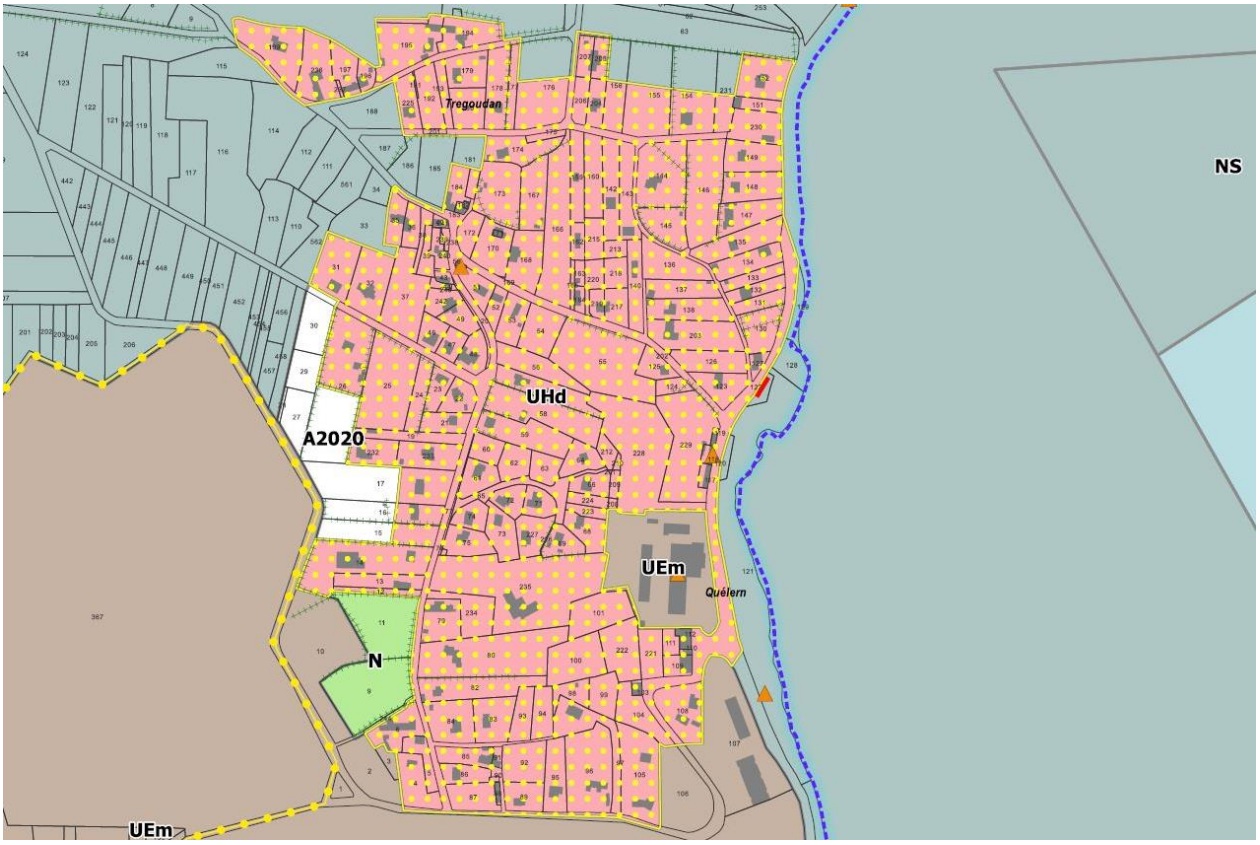
- aux secteurs d'au moins 40 constructions densément groupées, structurées autour de voies publiques ;
- aux secteurs comprenant au moins 80 constructions groupées, implantées sans interruption dans le foncier bâti et présentant un potentiel constructible inférieur à l'existant.

Dans une logique de gestion économe de l'espace, le SCoT du Pays Brest limite le nombre de villages ayant la capacité de s'étendre. **Le village de Quélern est quant à lui qualifié de village densifiable ayant vocation à accueillir des opérations de densification au sein de la zone urbanisée.**

De ce fait, le secteur de Quélern a été classé au PLUiH en zone UHd (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles) pour une superficie de 24 hectares et UEm (zone urbanisée destinée à recevoir les installations, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement du service public militaire affecté à la Défense Nationale) pour une superficie de 1 hectare.

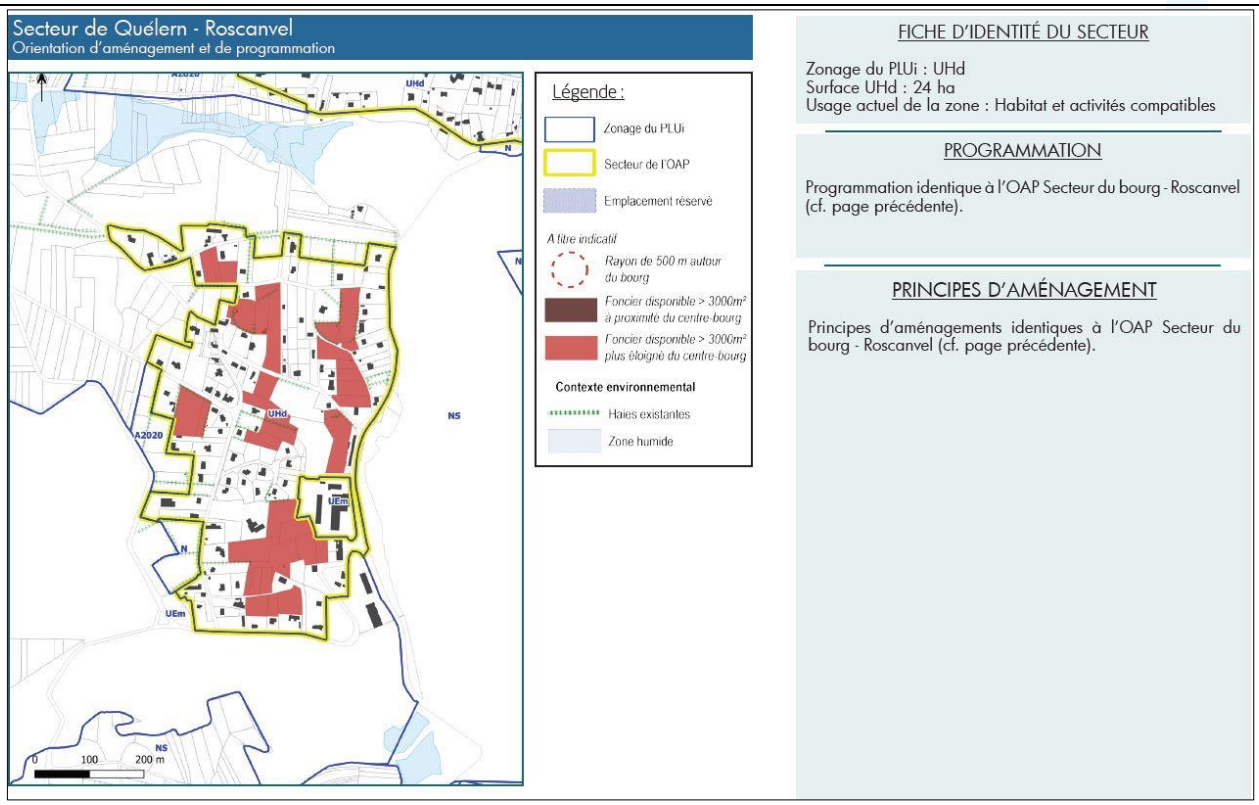
Ce secteur de Quélern est limité :

- Au Sud par une zone UEm ;
- A l'Est, au Nord et à l'Ouest par une zone NS (zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral).



Extrait du règlement graphique du PLUiH en vigueur – Secteur de Quélern

Ce secteur de Quélern fait également l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle spécifique édictant des principes d'aménagement supplémentaires.



OAP sectorielle spécifique de Quélern

- **Contexte administratif :**

Par décision en date du 14 février 2020, le Tribunal administratif de Rennes a considéré que le secteur de Quélern se caractérisait par une urbanisation diffuse, où le nombre et la densité des constructions n'étaient pas assez significatifs pour permettre une qualification d'agglomération ou de village. Par la suite, toute nouvelle construction dans ce secteur constituerait une extension d'urbanisation, faute d'être réalisée en continuité avec un village ou une agglomération existante.

Ainsi, le Tribunal administratif de Rennes a validé la délivrance d'un certificat d'urbanisme négatif dans ce secteur en ce qu'il s'apparente à un espace d'urbanisation diffuse.

La préfecture du Finistère a adressé un courrier au Président de la CCPCAM en date du 19 mai 2020 l'incitant à engager une procédure de modification du PLUiH en tant qu'elle classe le secteur de Quélern en zone UHd sur la commune de Roscanvel.

Par la présente modification du PLUiH, il s'agit ainsi de prendre acte de la décision du Tribunal administratif de Rennes en faisant évoluer le zonage du secteur de Quélern.

- **Exposé des motifs :**

Le secteur de Quélern ne peut plus bénéficier d'un zonage constructible puisque le juge a considéré qu'il ne pouvait être qualifié de village. Puisque ce secteur doit désormais être considéré comme un espace d'urbanisation diffuse, seuls peuvent être autorisés les agrandissements des constructions existantes en application de la loi Littoral.

De ce fait, un zonage UHt-i est proposé en lieu et place de la zone UHd initialement définie.

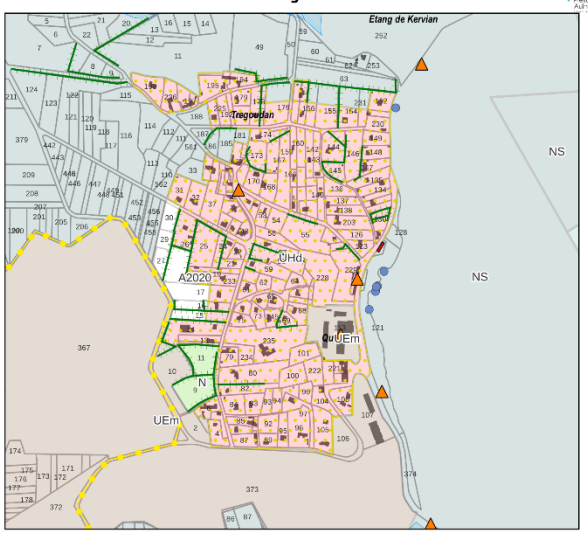
Le secteur UHt_i, dont la vocation dominante est l'habitat, délimite les espaces bâtis correspondant majoritairement à l'habitat individuelle et activités compatibles, pour lesquelles la constructibilité est limitée.

Il s'agit d'un espace urbanisé au titre de l'article R.151-18 du code de l'urbanisme mais ne répondant pas aux critères d'identification des agglomérations et villages en vertu du jugement du Tribunal administratif de Rennes du 14 février 2020.

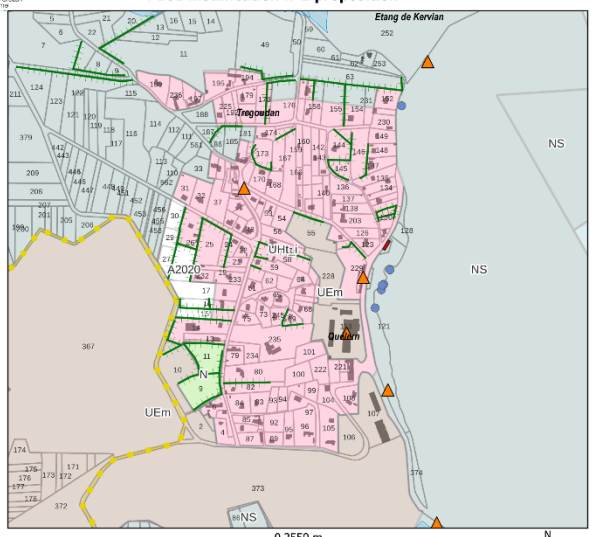
En outre, il est envisagé le changement d'affectation de deux parcelles AK 55 et AK 228 au sein de cet espace bâti de Quélern afin de permettre la réalisation d'une opération de logements relevant du Ministère de la Défense. Cet objet est présenté et justifié dans la fiche C12_b.

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



0 2550 m

Zones urbaines

- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- NM - Zone naturelle correspondant au domaine public maritime (intégrant les mouillages légers, les installations liées aux activités maritimes,...)
- NS - Zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral
- UEm - Zone urbanisée destinée à recevoir les installations, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement du service public militaire affecté à la Défense Nationale
- UHt_i - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles, à constructibilité limitée

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Bâtiments pouvants faire l'objet d'un changements de destina au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés
- OAP Patrimoniales, architecturales et écologiques

PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

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

C12b- Changement d'affectation des parcelles AK 55 et AK 228 vers un zonage UEm dans le secteur de Quélern

Caractéristiques :

➔ zones :

UHd : zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

Surface concernée : 10 587 m²

Propositions :

➔ Zone : UEm – zone urbanisée destinée à recevoir les installations, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement du service public militaire affecté à la Défense Nationale sur les parcelles AK 55 et AK 228

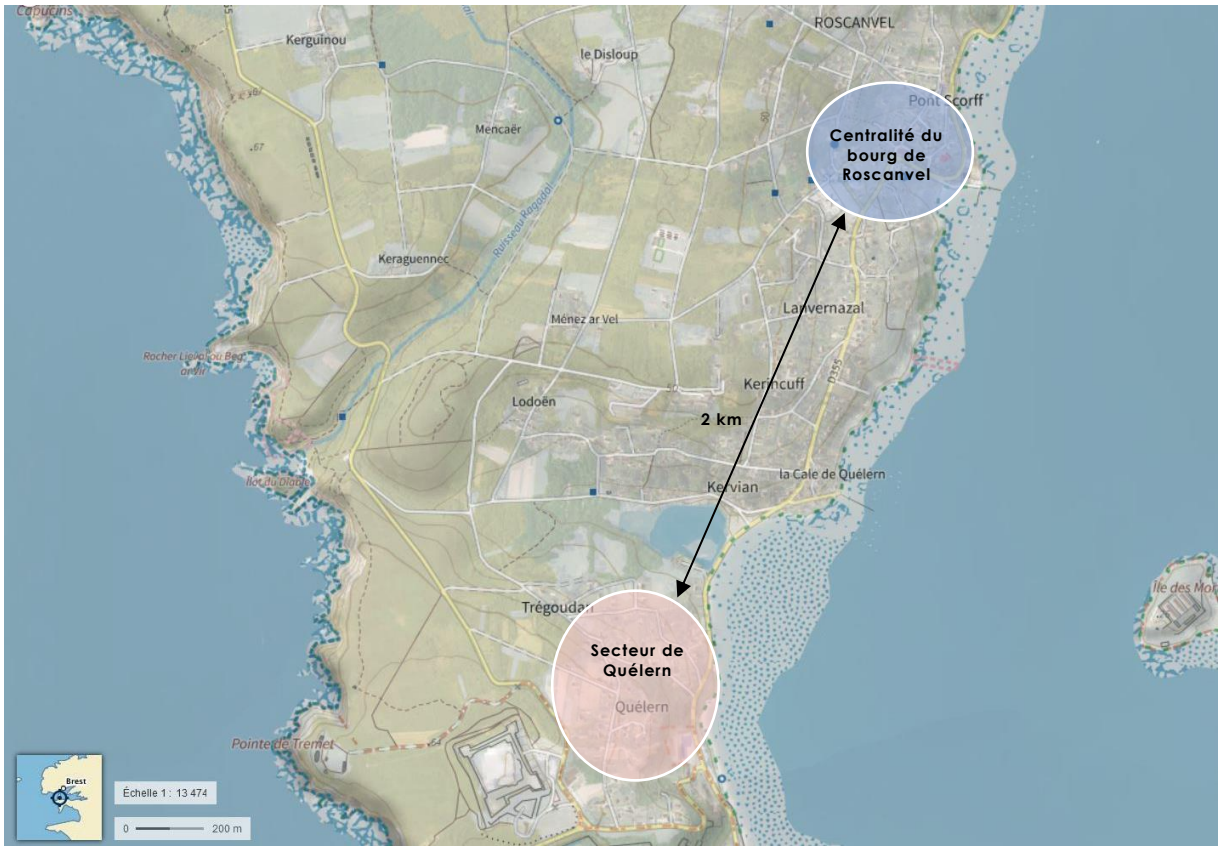
Exposé de l'objet de la modification

- **Contexte géographique et foncier :**

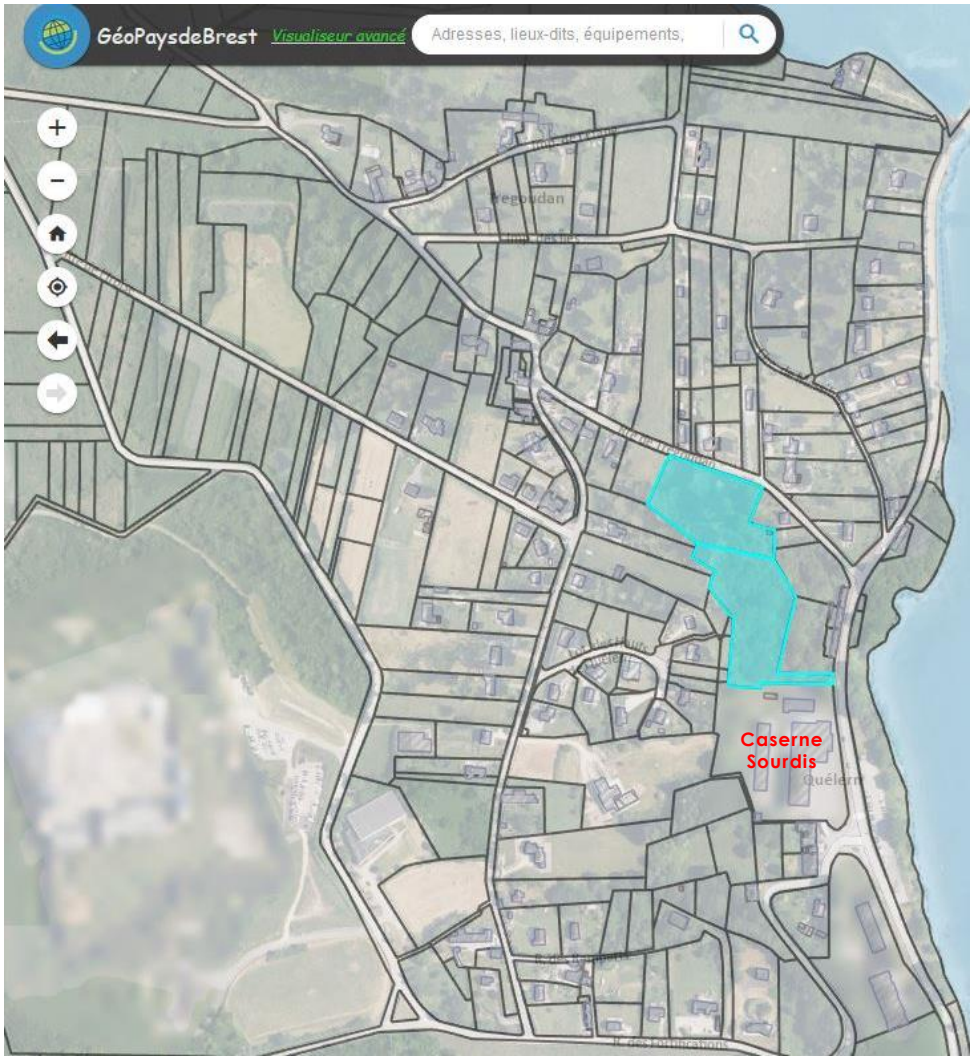
Le quartier de Quélern s'inscrit au Sud du territoire communal de Roscanvel en lien direct avec la Baie de Roscanvel et l'entrée de la Presqu'île du même nom. Couvrant une superficie de près de 25 hectares, le secteur de Quélern est physiquement séparé de l'agglomération du bourg par l'étang de Kervian.

Ce secteur dont la desserte est assurée par la RD 355 se compose d'un tissu urbain pavillonnaire, de boisements et de diverses emprises militaires foncières et immobilières relevant du ministère de la Défense.

Couvrant une superficie de 10 587 m², les parcelles AK 55 et AK 228 concernées par la présente modification, sont localisées au sein du tissu bâti du quartier de Quélern.



Situation du secteur de Quélern vis-à-vis de l'agglomération du bourg – position de seuil



Localisation des parcelles AK 55 et AK 228 au sein du quartier de Quélern

Ces deux parcelles appartenant au Ministère de la Défense sont limitées :

- Au Nord par la route de Trégoudan,
- Au sud par les emprises militaires bâties (dont la caserne Sourdis)
- A l'Ouest par un tissu bâti pavillonnaire aéré,
- A l'Est par une habitation et des parcelles non bâties.

La parcelle AK 228 jouxte la zone UEm (zone urbanisée destinée à recevoir les installations, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement du service public militaire affecté à la Défense Nationale) qui rassemblent les installations militaires relevant du centre parachutiste d'entraînement aux opérations militaires (CPEOM) de Quélern. La zone UEm couvre une emprise foncière de 1 hectare.

- **Exposé des motifs :**

Comme évoqué dans l'objet C12a précédent, le quartier de Quélern présente au regard de la loi Littoral une situation particulière en raison de la décision du Tribunal Administratif de Rennes du 14 février 2020 le qualifiant de zone d'urbanisation diffuse où aucune extension de l'urbanisation ne peut être autorisée.

De ce fait, la CCPCAM a tenu compte de ce jugement et définit un zonage UHt_i non constructible en lieu et place du zonage UHd (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat).

En 2022, le Président de la CCPCAM a été sollicité par le général de corps d'armée de zone de défense et de Sécurité Ouest en vue de permettre la modification du zonage rattachée à l'emprise de la caserne Sourdis pour les parcelles AK 55 et AK 255 dans le secteur de Quélern en Roscanvel.

Cette demande de changement de zonage était motivée par la construction d'un bâtiment d'hébergement au profit de l'unité opérationnelle stationnée à Roscanvel.

Cette demande a été réitérée au travers d'un nouveau courrier adressé en avril 2024 au Président de la CCPCAM et lors de l'enquête publique unique qui s'est tenue du 27 mai au 03 juillet 2024.

Il y était mentionné les éléments suivants : « *Le CPEOM est implanté sur la commune de Roscanvel depuis 1986, son personnel y est particulièrement bien intégré. Ce projet doit permettre aux militaires célibataires et célibataires géographiques de l'unité d'être logés dans des conditions conformes aux standards actuels de l'Armée de Terre. En effet, les logements actuels étant exigus et inadaptés, l'étude de leur réhabilitation a rapidement mis en évidence des contraintes techniques et financières fortes.*

Au titre du PLUiH actuellement en vigueur, ces parcelles sont classées en zonage « UHd » alors même qu'elles sont attachées à un PIV (point d'importance vitale). Le ministère des armées souhaite que ces parcelles soient classées « UEm » comme toutes les parcelles du PIV à savoir « zone destinée à recevoir des installations, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement du service public militaire affecté à la défense nationale ». Ce classement permettrait une cohérence avec celui de la caserne attenante et faciliterait l'édification du bâtiment programmé en 2027.

Indépendamment du classement de ces parcelles , le ministère des armées a pris en compte dans le projet du futur bâtiment les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols. Il a à coeur d'insérer au mieux le bâtiment dans son environnement. De ce fait les dispositions suivantes sont d'ores et déjà arrêtées dans le cadre d'une implantation la plus respectueuse possible en terme d'environnement et de biodiversité :

- *respect de la biodiversité floristique selon l'inventaire de parcelles boisées réalisé par l'Office National des Forêts (ONF) ;*
- *pas d'imperméabilisation de la zone de parking, cheminement piétonnier sur un sentier perméable entre le parking et le bâtiment ;*
- *conservation de la haie bocagère en pourtour des deux parcelles ;*
- bâtiment semi-enterré avec murs de soutènements des terres pour épouser la déclivité du terrain ;

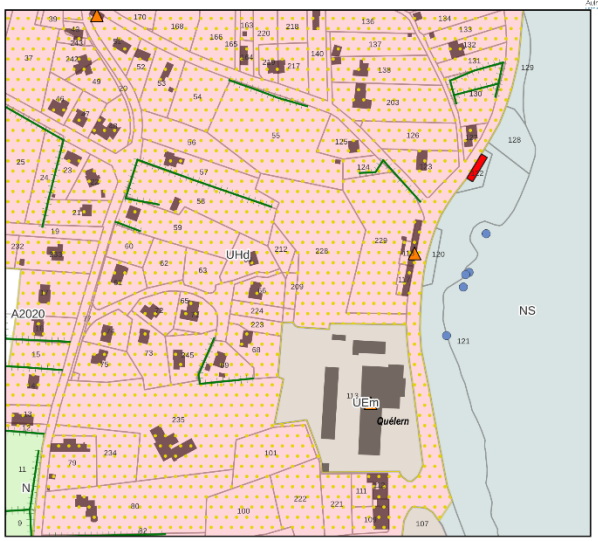
La CCPCAM entend permettre dans le cadre de la présente modification de PLUiH le changement d'affectation des parcelles AK 55 et AK 228 vers une zone UEm considérant que :

- le quartier de Quélern au travers de la présence de la caserne Sourdis depuis le début du 19ème siècle constitue un site militaire historique au sein duquel les fonctions de défense et militaires cohabitent ;
- que les propositions alternatives (réhabilitation des bâtiments existants et construction d'un bâtiment d'hébergement en zone UEm) n'ont pas été jugées satisfaisantes ;
- ce projet de bâtiment d'hébergement revêt un intérêt hautement stratégique pour le ministère de la Défense ;
- que ce projet s'inscrit dans le prolongement et la continuité des emprises de la Caserne Sourdis classée en zone UEm au PLUiH ;
- que les engagements pris par le ministère de la Défense en termes d'environnement et de biodiversité sont de nature à permettre une intégration satisfaisante du projet dans le site tout en limitant les nuisances vis-à-vis des riverains ;
- d'un point de vue règlementaire et compte tenu de sa spécificité, ce projet de bâtiment d'hébergement peut bénéficier de la dérogation à la loi Littoral figurant à l'article L.1221-4 du code de l'urbanisme : *« les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. »*

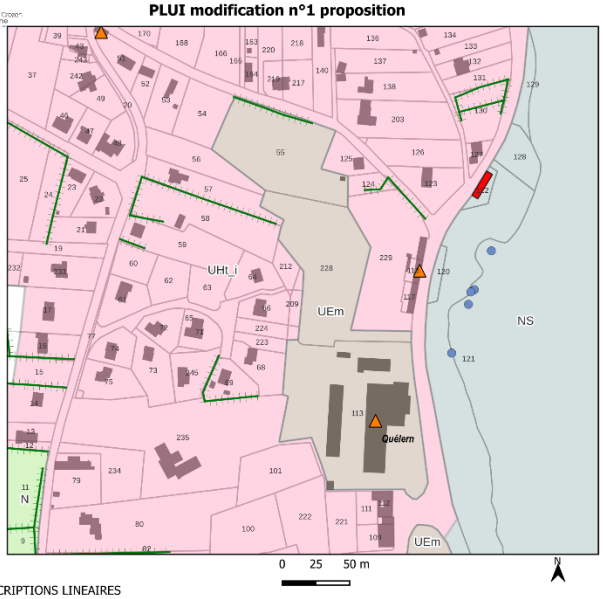
Compte tenu de la présence d'un couvert arboré sur ces deux parcelles (en grande partie endommagée suite à la tempête Cirian de novembre 2023), un relevé précis des arbres à conserver sera exigé préalablement à l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- NS - Zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral
- UEm - Zone urbanisée destinée à recevoir les installations, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement du service public militaire affecté à la Défense Nationale
- UHt_i - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles, à constructibilité limitée

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Bâtiments pouvants faire l'objet d'un changements de destination, identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

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

viii. Commune de Telgruc-sur-Mer

C13 - Changements d'affectation de zones US vers des zones urbaines à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat aux abords de la mairie et de l'école

Caractéristiques :

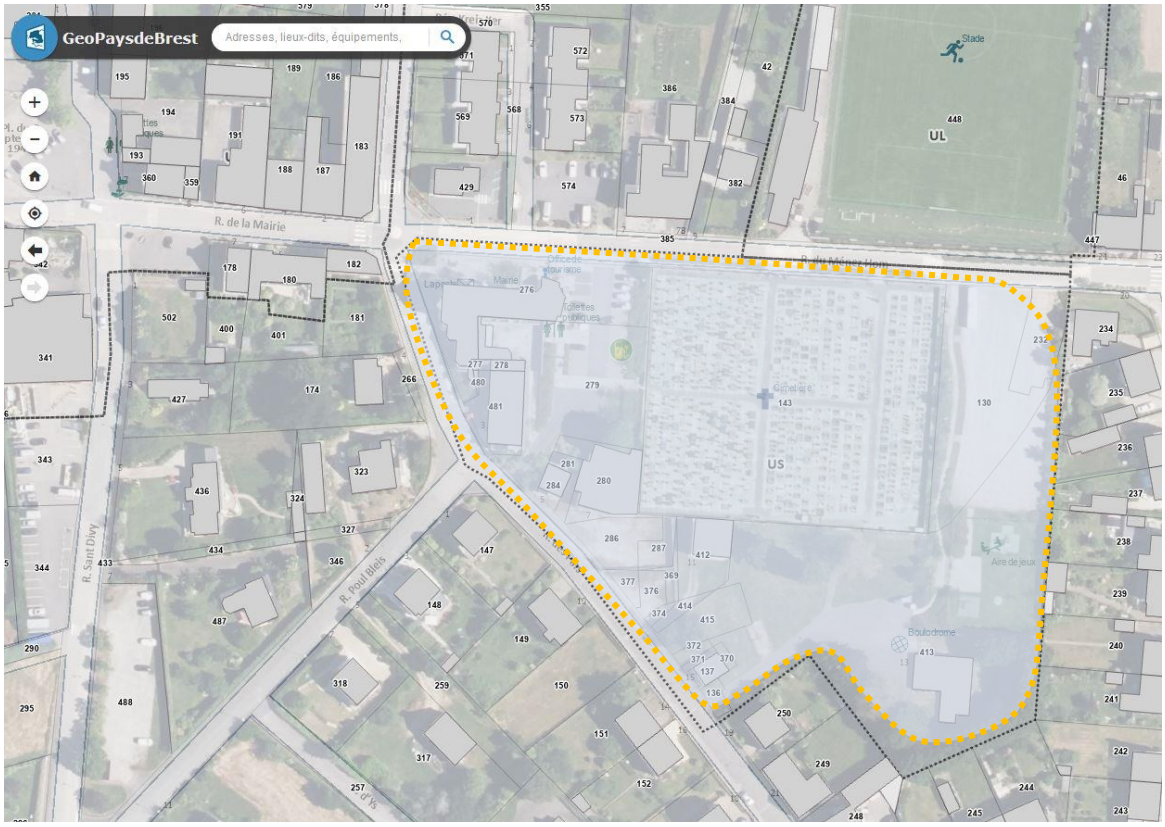
- ➔ Zonage : US – Zone urbaine à vocation de service et d'équipements d'intérêt collectif
- ➔ Surface concernée : environ 20 255 m² pour les abords de la mairie
- ➔ Surface concernée : environ 4 037 m²n pour les abords de l'école

Propositions :

- ➔ UHa : zone ubaine à vocation d'habitat et activités compatibles – Espace bâti ancien et dense
- ➔ UHd – zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles – Habitat individuel pavillonnaire
- ➔ OAP sectorielle sur la partie mutable des abords du cimetière

Exposé de l'objet de la modification : abords de la mairie

La commune de Telgruc-sur-Mer a initié en 2022 un projet concerté pour le renforcement de l'attractivité de son centre-bourg. Après la phase de diagnostic partagé et de définition de la stratégie, la dernière phase de détermination des actions a souligné la nécessité de réinvestir certaines emprises publiques de manière à favoriser une diversité des fonctions urbaines au sein de la centralité et de la densifier.



Carte de localisation de l'îlot de la mairie-cimetière – source : GéoPaysdeBrest

Aussi, l'îlot de la mairie-cimetière a été identifié comme un site mutable stratégique dans la perspective d'une redynamisation de la centralité du bourg de Telgruc-sur-Mer.

En effet, cet îlot est limité :

- au Nord par la rue du Menez-Hom, axe routier structurant de desserte du centre-bourg ;
- à l'Ouest par la rue des Pins,
- au Sud et à l'Est par un tissu urbain pavillonnaire de densité moyenne.

Cette vaste emprise de près de 2 hectares est marquée par la présence d'équipements d'intérêt collectif (mairie, la Poste, office de tourisme, le cimetière), d'équipements de loisirs (le boulodrome, une aire de jeux), des bâtiments d'activités partiellement occupés et de l'habitat.

L'ensemble de la zone est classé en US au PLUiH. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation de service public et d'équipements d'intérêt collectif.

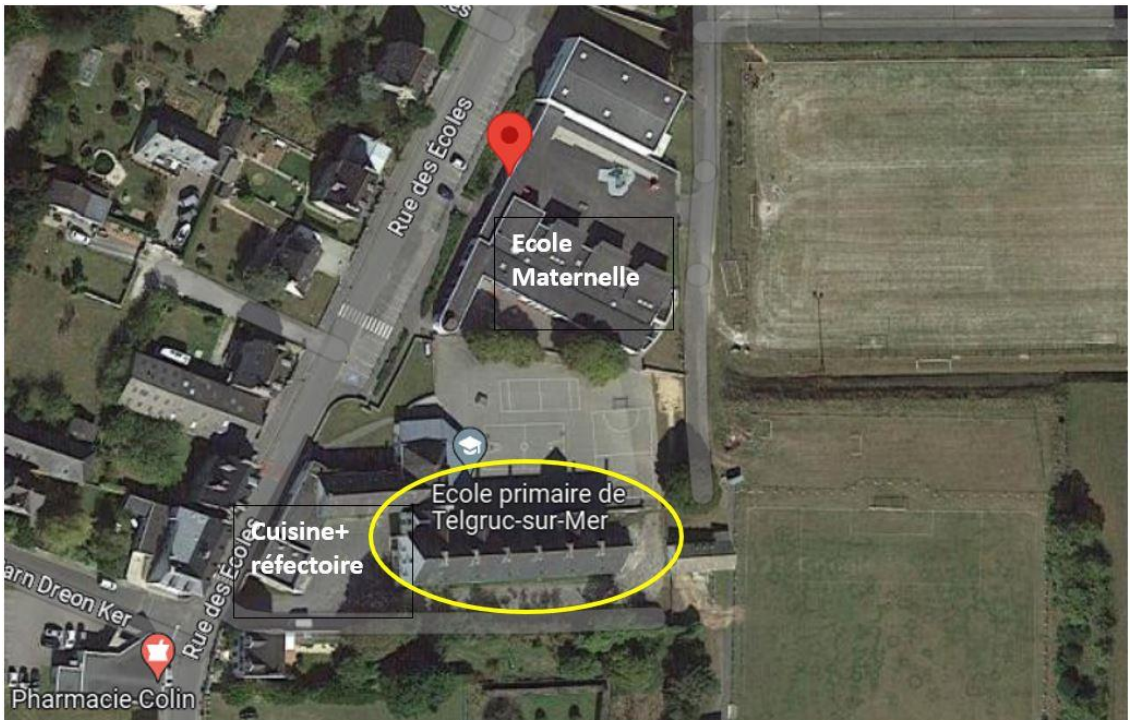
En lien avec l'étude d'aménagement en cours, il est proposé de changer l'affectation de cette zone US et de la raccrocher à la zone UHd, c'est-à-dire en zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat.

Cette évolution vise ainsi à promouvoir une diversité des fonctions urbaines sur ce site en autorisant notamment de l'habitat, des activités économiques et des équipements d'intérêt collectif.

Exposé de l'objet de la modification : abords de l'école

La commune de Telgruc-sur-Mer a souhaité entamer une rénovation-extension de l'école élémentaire Marie-Rose Le Bloch dont la construction remonte à 1955.

L'école élémentaire présente des problématiques fonctionnelle et renvoie une image peu qualitative.



La municipalité de Telgruc-sur-Mer a ainsi lancé à l'été 2024 un appel à projets en vue de vendre une partie de l'école au profit de la création de logements locatifs sociaux.

L'objectif de la commune est de vendre une partie du bâtiment dont elle n'a plus l'usage à des fins d'habitat.

Le bâtiment concerné se caractérise par une volumétrie et une hauteur importante.

Il est classé au PLUiH en vigueur au sein d'une zone US correspondant à une zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif.

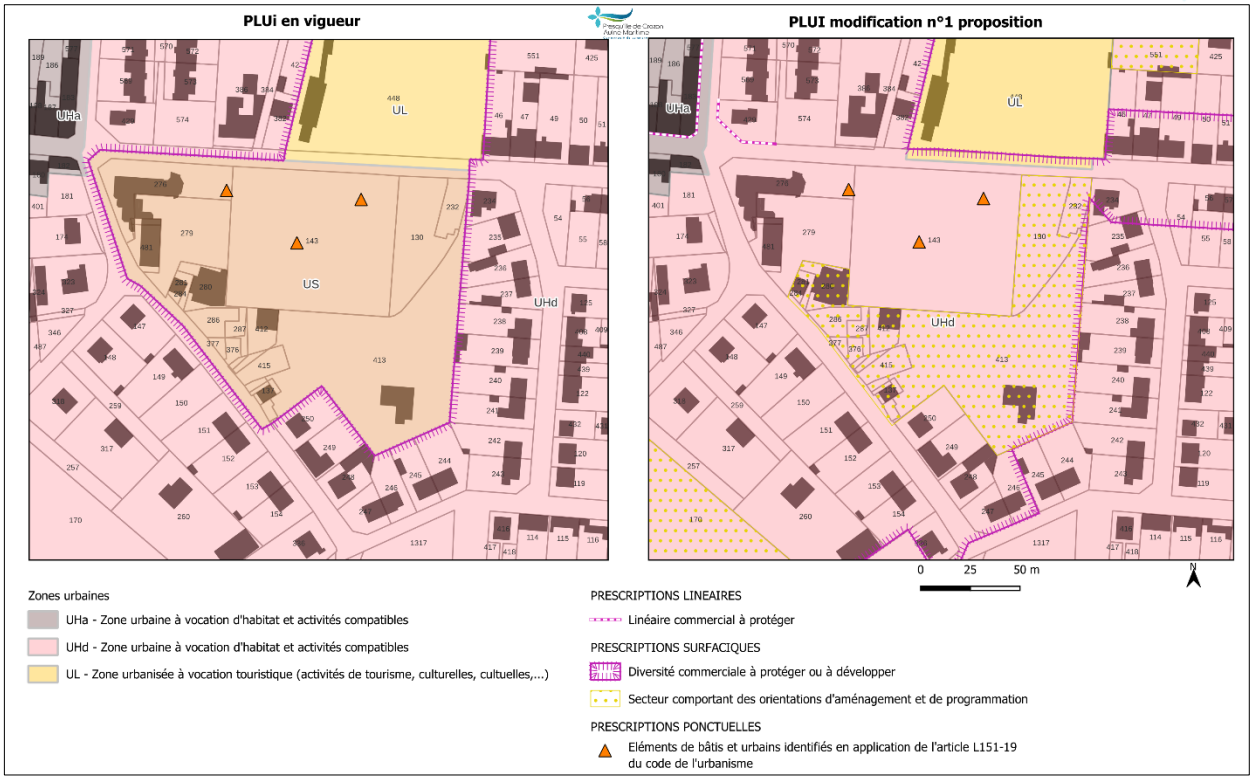
Le règlement de la zone US autorise la sous-destination logement sous conditions :

- Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente des activités autorisées dans la zone ;
- La surface de plancher ne doit pas excéder 50 m² ;
- Que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments de l'activité, dont la construction devra être antérieure ou concomitante.

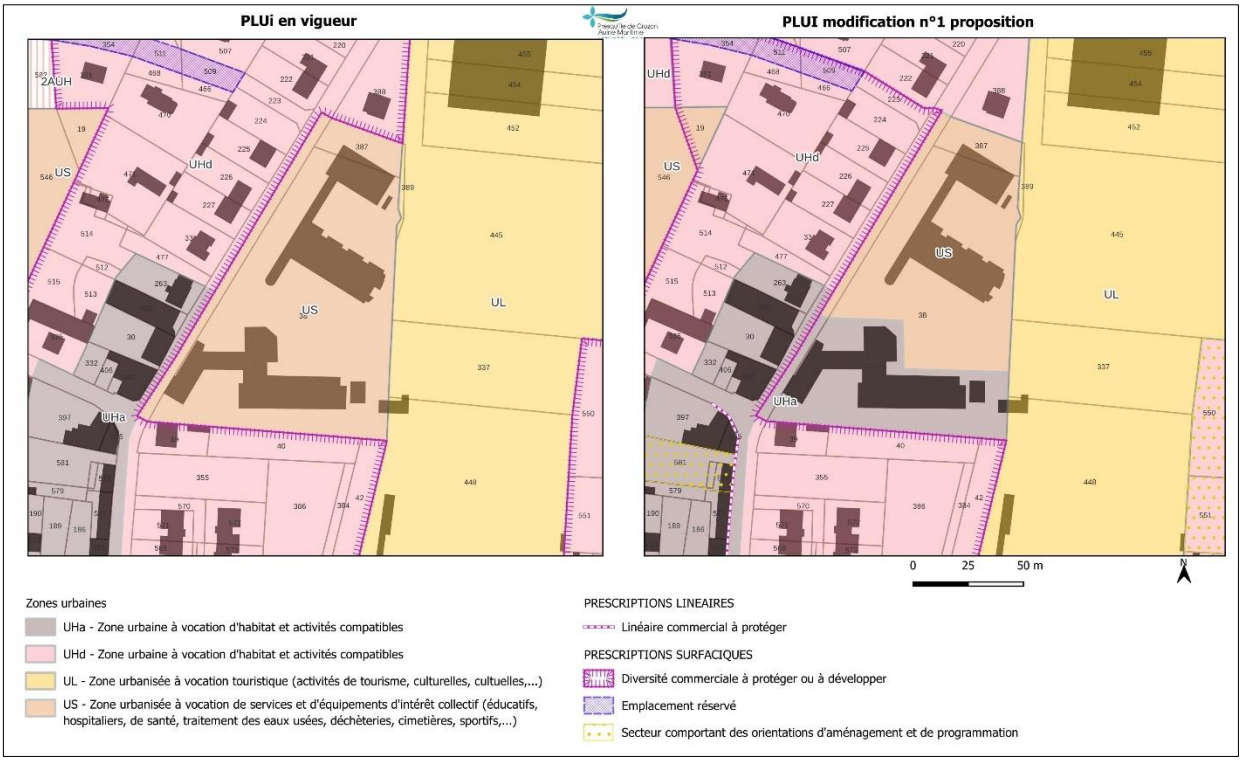
A la lecture du règlement écrit du PLUiH de la zone US, la transformation d'une partie des locaux de l'école en logements n'est pas autorisée.

En conséquence, il est proposé d'intégrer la partie Sud du pôle scolaire au sein de la zone UHa voisine (zone à urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat).

Evolutions envisagées : abords de la mairie



Evolutions envisagées : abords de l'école



C14 - Délimitation d'un zonage spécifique UEcp dédié à la préservation du commerce de proximité en centralité

Caractéristiques :

- ➔ Zonages : UHa et UHb – zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles - de
- ➔ Surface concernée : 3 300 m²

Propositions :

- ➔ Délimitation d'un zonage UEcp : zone urbaine à vocation d'activités commerciales de proximité avec possibilités d'habitat sous conditions

Exposé de l'objet de la modification

Le bourg de Telgruc-sur-Mer représente à l'échelle de l'armature urbaine du PLUiH une centralité dotée d'équipements, de services et de commerces de proximité associées à des activités touristiques (campings, hébergements…).

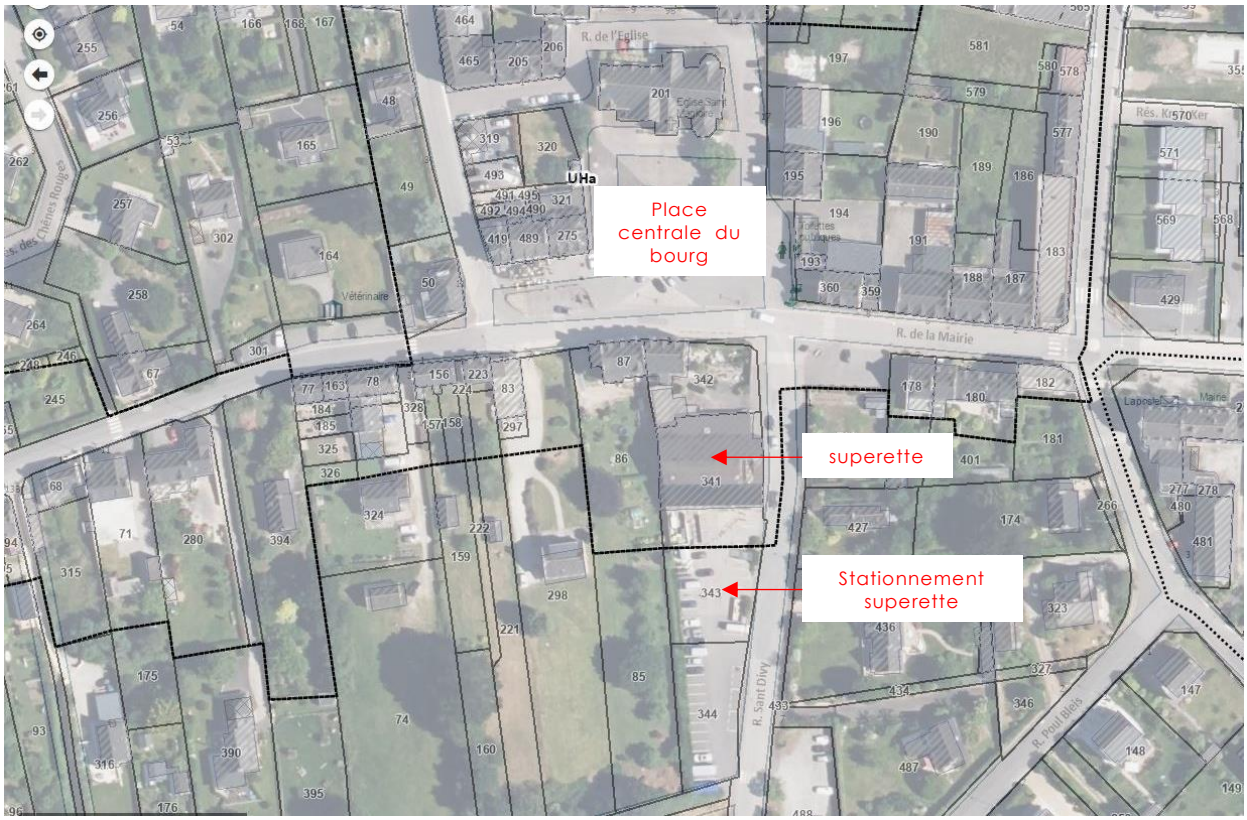
La commune de Telgruc-sur-Mer a initié en 2022 un projet concerté pour le renforcement de l'attractivité du centre-bourg. Dans le cadre du diagnostic, une analyse a été menée sur l'activité commerciale. Elle relève que cette activité commerciale se concentre dans un périmètre restreint couvrant le cœur le bourg et s'articulant autour de trois sites fréquentés : la superette, la boulangerie et la pharmacie.

La commune de Telgruc-sur-Mer entend préserver la vitalité commerciale dans la centralité formée par la place du 3 septembre 1944 et les rues qui y convergent.

Dans cette perspective, elle souhaite mettre en œuvre les conditions d'un maintien et d'un développement de la superette au cœur de bourg.

La superette est située à l'entrée de la rue Saint Divy, à proximité immédiate de la place centrale du bourg.

L'emprise de la superette comprend un bâtiment accueillant l'espace de vente et la réserve ainsi que du stationnement sur une emprise totale de 2 125 m².



Extrait du centre bourg de Telgruc-sur-Mer - Source : GéoPaysdeBrest

Cette emprise foncière qui comprend les parcelles AB 85, AB 341, AB 343, AB 344 s'inscrit à l'interface entre deux zonages : UHa (zone urbaine à vocation d'habitat – dense) pour la parcelle bâtie et UHd (zone urbaine à vocation d'habitat – habitat individuel pavillonnaire) pour la partie stationnement.

Le propriétaire de la superette souhaite conserver son activité dans la centralité tout en étendant son espace de vente. Les possibilités d'extension étant limitées, il convient de ménager des emprises foncières en vue de favoriser ce développement. Cette position est également partagée par la commune qui souhaite maintenir ce commerce au cœur de la centralité.

La définition d'un zonage spécifique visant à préserver et développer ce commerce de proximité au sein de la centralité apparait nécessaire.

Il est ainsi proposé de délimiter un zonage UEcp (zone urbaine à vocation d'activités commerciales de proximité) sur une emprise d'environ 3 371 m².

Compte tenu de ce positionnement en cœur de bourg et dans la perspective d'une mixité des fonctions urbaines, il s'agira également de favoriser l'implantation de commerces en rez-de-chaussée et du logement à l'étage en cas de réalisation d'une opération d'ensemble.

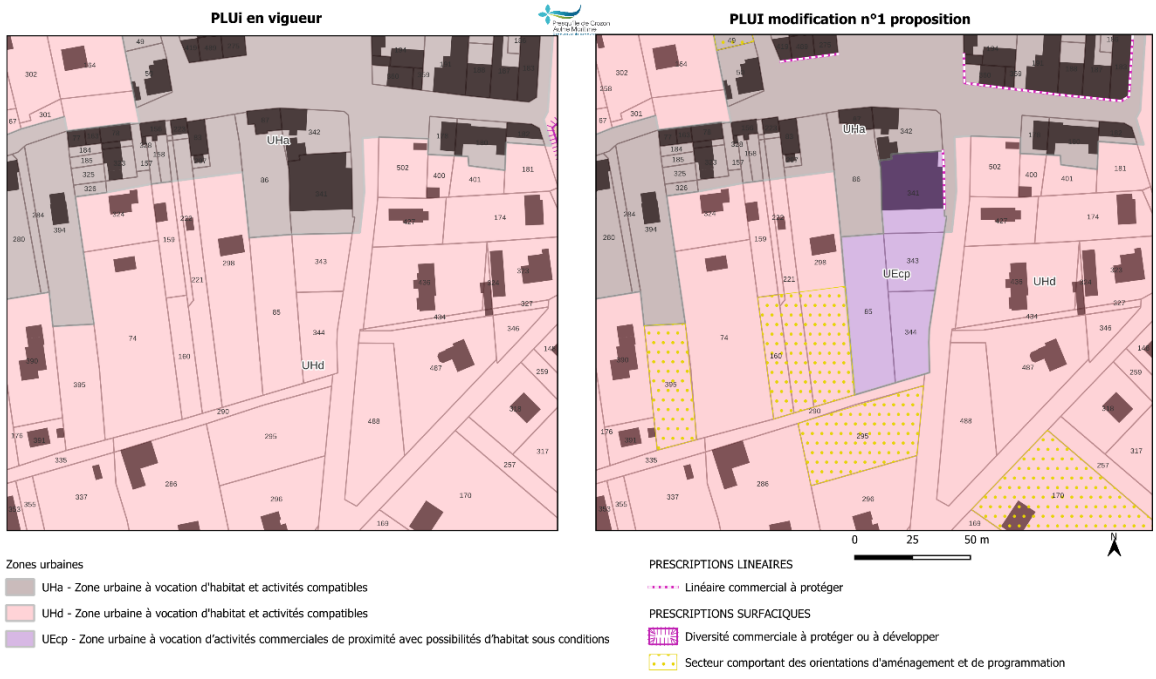
Cette opportunité s'inscrit en cohérence avec les dispositions de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme qui permet au règlement de préciser l'affectation des sols selon les usages principaux pouvant en être faits ou la nature des activités pouvant y être exercées.

Les dispositions règlementaires relatives à cette zone UEcp autoriseront :

- Le commerce et activités de services en rez-de-chaussée ;
- Sous conditions, la réalisation de logements uniquement à l'étage.

Le chapitre C portant sur les modifications apportées au règlement écrit comporte un paragraphe consacré à l'ajout de certaines dispositions règlementaires, dont celles liées à la zone UEcp.

Evolutions envisagées



C15 - Délimitation d'un zonage spécifique UHd1 en vue de permettre la réalisation d'une opération d'habitat réversible et démontable dans le secteur de Dour An Abad

Caractéristiques :

- ➔ Zonage : UHd – zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ Emprise foncière de 1,03 hectare

Propositions :

- ➔ Zonage UHd1 : zone urbaine à vocation d'habitat dont résidences démontables
- ➔ Définition d'une OAP sectorielle

Exposé de l'objet de la modification

➔ **Le contexte géographique :**

Le secteur de Dour An Abad est localisé au sein de l'enveloppe urbaine l'agglomération de Telgruc-sur-Mer à environ 700 mètres à l'Ouest du cœur de bourg.

Ce secteur se compose d'un habitat pavillonnaire de densité moyenne à aérée et développé soit de manière spontané le long de la rue de l'Aber ou par divisions parcellaires, soit de manière structurée dans le cadre d'opérations de lotissements. On note également la présence d'un ensemble bâti dense correspondant à du logement locatifs social (Espacil).



Extrait du centre bourg de Telgruc-sur-Mer - Source : GéoPaysdeBrest

Les parcelles concernées par la présente modification présentent une occupation des sols différentes :

- K75 : espace boisé
- K76 : espace boisé
- K1332 : terre agricole
- K1251 (pour partie) : habitat individuel.

La commune de Telgruc-sur-Mer est propriétaire des parcelles K75 et K76 tandis que la parcelle K1251est propriété du bailleur Espacil. La commune de Telgruc-sur-Mer est en discussion avec le propriétaire de la parcelle K1332 en vue de l'acquérir.

➔ **Le cadre règlementaire relatif aux résidences démontables, le règlement écrit du PLUiH en vigueur et les propositions :**

Le décret du 27 avril 2015 portant diverses mesures d'application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) prévoit la prise en compte de l'ensemble des modes d'habitat relatifs aux résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Ce décret consacre une définition juridique des « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (yourtes, tipis, tiny-house…) et précise les formalités nécessaires pour leur installation sur des terrains aménagés pour les recevoir.

Les dispositions de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme précisent que : « *sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois dans l'année. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.* »

Le règlement écrit en vigueur des zones UH et 1AUH ne permet pas l'implantation de résidences démontables (Tiny-house, yourte, roulotte…).

Afin de permettre l'implantation de modes d'habitat alternatifs sur ce secteur de Dour An Abad, il est proposé de créer un zonage spécifique avec des règles adaptées, selon les caractéristiques du projet.

Les dispositions règlementaires de la zone UHd1 sont insérées dans le règlement écrit du projet de PLUiH.

➔ **Le projet d'implantation d'une opération d'habitat comprenant des résidences démontables**

La commune de Telgruc-sur-Mer entend répondre aux besoin en logement à l'année sur le territoire de la CCPCAM tout en promouvant des formes urbaines alternatives et ce dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols.

Ce projet vise à répondre à une demande sociétale émanant de citoyens s'engageant dans une démarche solidaire et collaborative.

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHd1 - Zone urbaine à vocation d'habitat dont résidences démontables et activités compatibles

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

d. Suppressions et réductions de certaines zones à urbaniser classées en 2AU

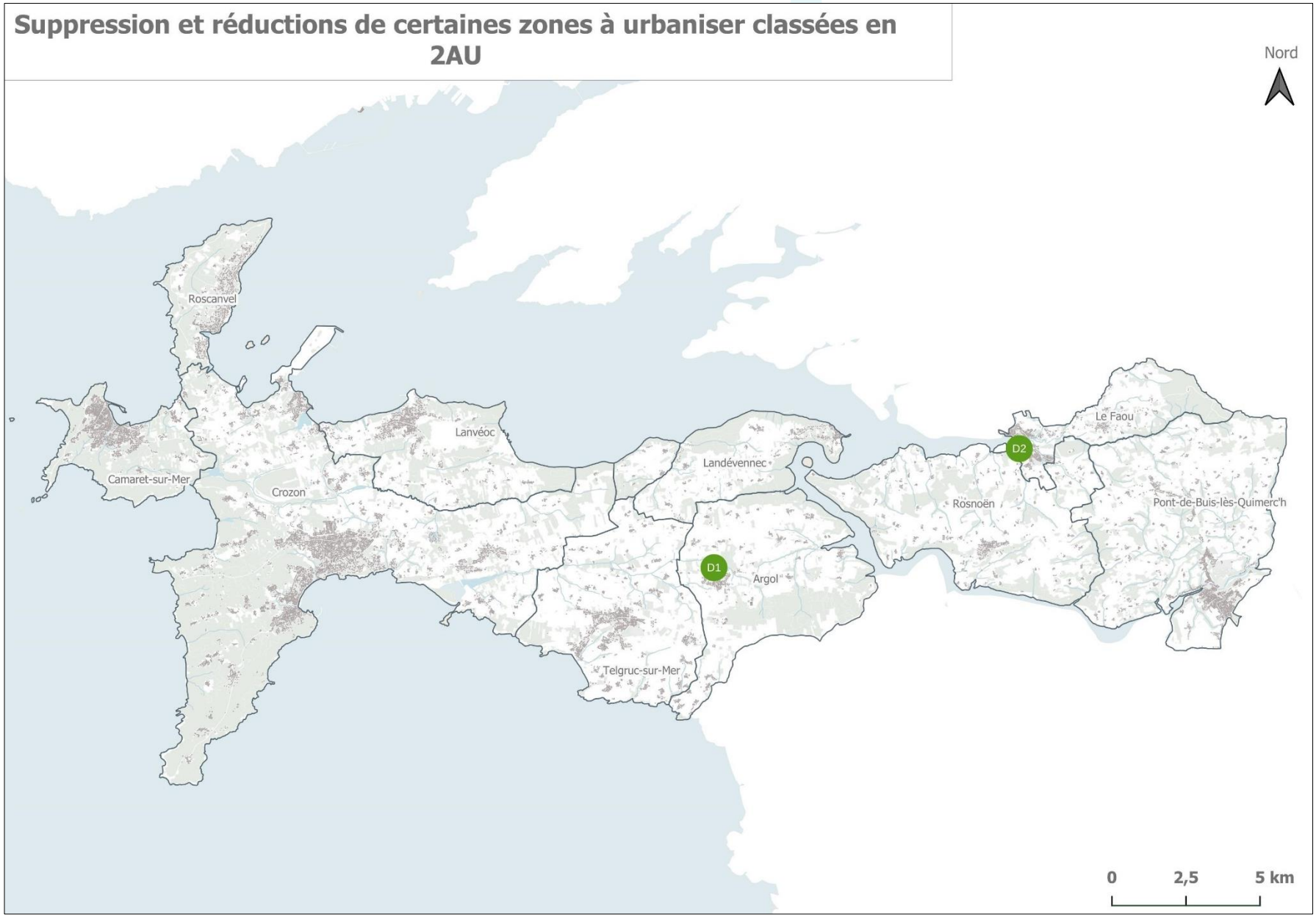
i. Exposé des motifs

Dans le cadre de la présente modification du PLUiH, il est proposé, en accord avec les communes concernées de déclasser certaines zones à urbaniser identifier en 2AU, c'est-à-dire en zone à urbaniser à moyen et long terme.

Ces évolutions consistant à restituer du foncier aux espaces agricoles et naturels s'inscrivent dans une logique de compensation au regard des surfaces ouvertes à l'urbanisation dans la présente modification du PLUiH. Les déclassements de ces secteurs sont justifiés et motiver dans le présent chapitre.

S'agissant des réductions de certaines zones à urbaniser classées en 2AU, il convient de se référer au paragraphe consacré aux ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU (Paragraphe A – *Les ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU*).

Suppression et réductions de certaines zones à urbaniser classées en 2AU



ii. Commune d'Argol

D1 - Déclassement de la zone 2AUH du Moulin d'Argol en zone N

Caractéristiques :

- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ Parcelles concernées : ZM 70,ZM 71 et AB 225
- ➔ Surface concernée : 0,47 hectare

Propositions :

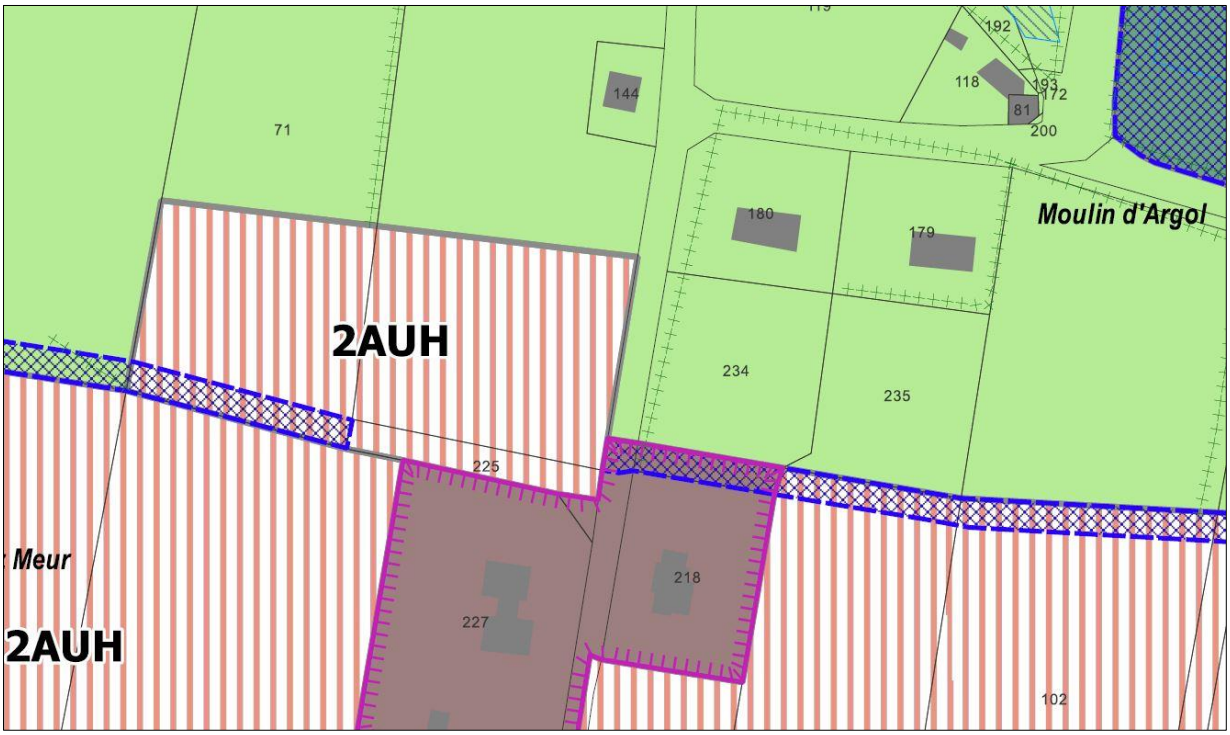
- ➔ Déclassement de la zone 2AUH au profit d'une zone N (zone naturelle à préserver)

Exposé de l'objet de la modification

Cette adaptation porte sur le reclassement de la zone 2AUH du Moulin d'Argol vers la zone N (zone naturelle à préserver) attenante.

Située au Nord de l'agglomération du bourg d'Argol, cette zone 2AUH est limitée :

- Au Nord et à l'Est par des espaces agro-naturels ;
- A l'Est par la voie desservant le moulin d'Argol ;
- Au Sud par un habitat pavillonnaire aéré et une zone 2AUH.



Extrait du PLUiH en vigueur

Cette zone, composée de parcelles agricoles délimitées par un talus et d'une amorce de voie s'inscrit à proximité des espaces naturels et de biodiversité de la vallée de l'Aber, continuité écologique majeure à l'échelle de la CCPCAM.

Pénétrant fortement au sein des espaces à dominante naturelle, cette zone 2AUH représente une excroissance peu judicieuse au regard de la sensibilité environnementale de ce secteur.

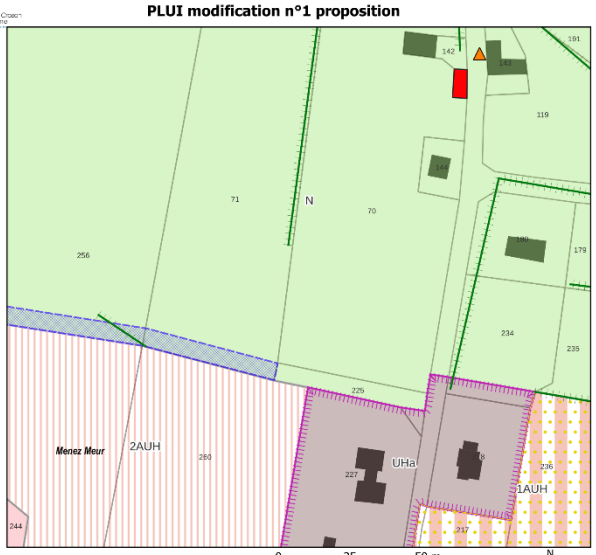
Aussi, afin de contenir l'étalement urbain en direction de la vallée et de limiter l'artificialisation des sols, il est proposé de déclasser cette zone 2AUH en la réintégrant dans la zone naturelle attenante.

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



0 25 50 m

Zones urbaines

- 1AUH - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- UHa - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Bâtiments pouvants faire l'objet d'un changements de destination, identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Emplacement réservé
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

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

iii. Commune du Faou

D3 - Déclassement d'une partie de la zone 2AUH de Goarimic en zone A2020

Caractéristiques :

- ➔ Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles – 0,88 hectare
- ➔ Prescriptions règlementaires : secteurs bâtis identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Propositions :

- ➔ Déclassement d'une partie de la zone 2AUH au profit d'une zone A2020 (zone agricole à protéger)
- ➔ Maintien de la prescription règlementaire : secteurs bâtis identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

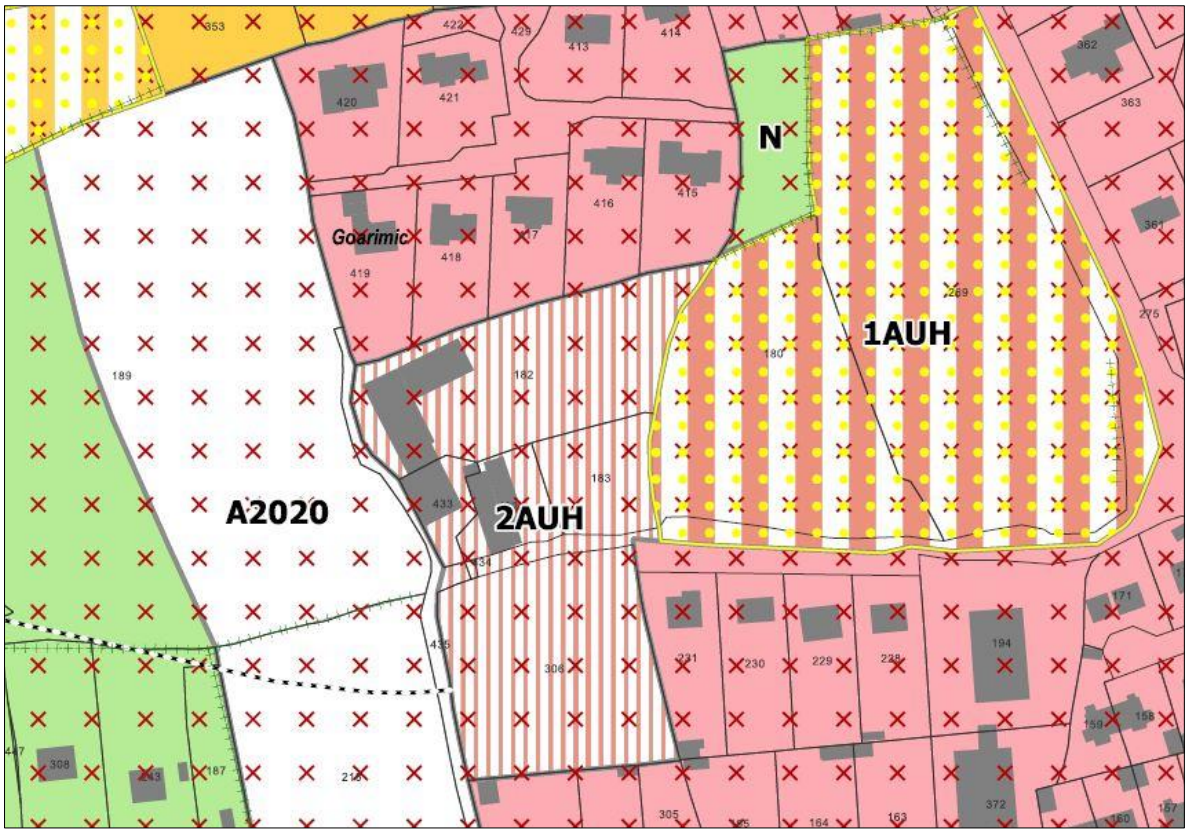
Exposé de l'objet de la modification

La zone 2AUH de Goarimic s'établit en frange Ouest de l'agglomération du bourg du Faou en extension de l'enveloppe urbanisée dans un contexte agricole dominant (présence notamment de vergers en exploitation).

Couvrant une superficie de 0,88 hectare, cette zone est occupée par un ensemble bâti d'origine agricole, des espaces d'agrément avec un maillage bocager dense ainsi que par un verger.

Elle est limitée :

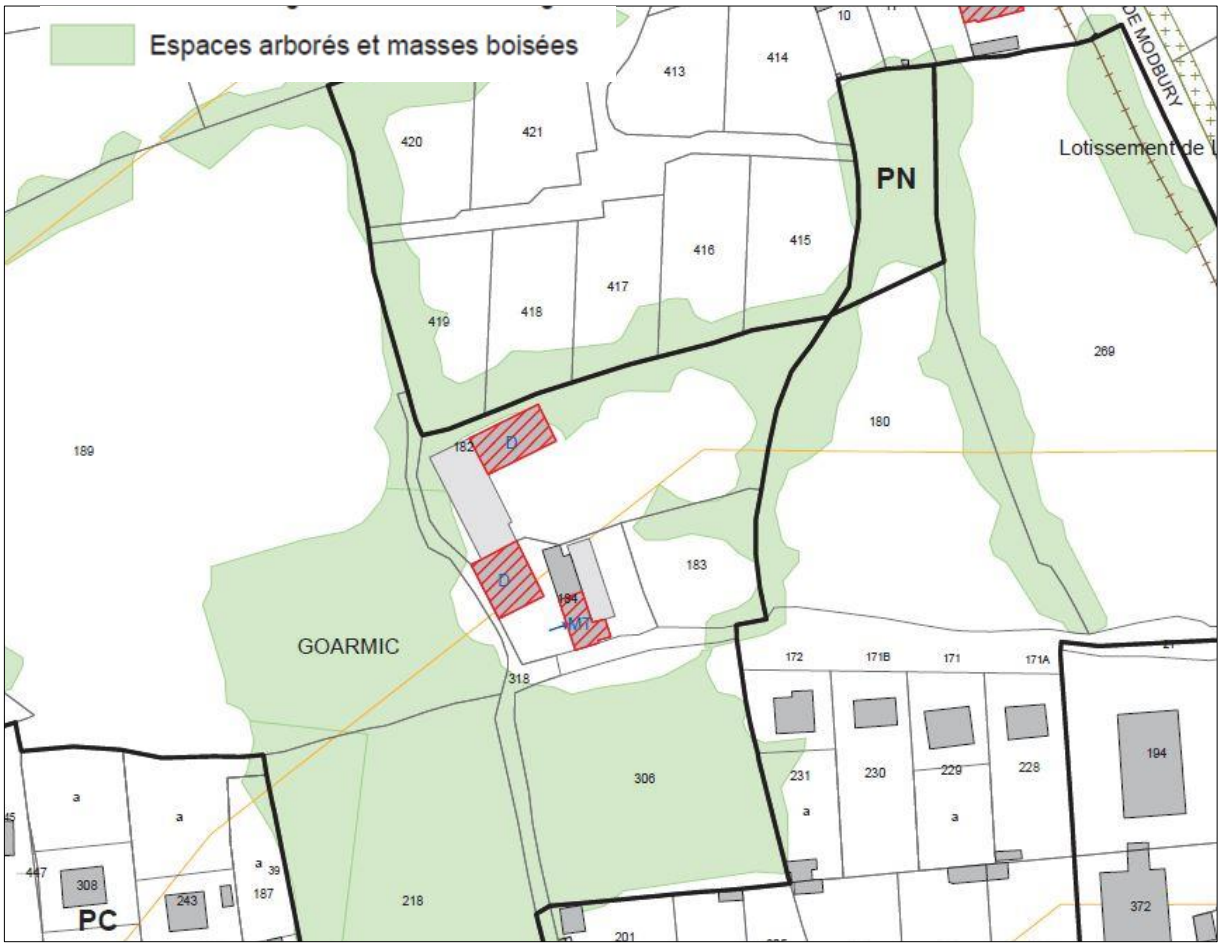
- Au Nord par un lotissement d'habitation récent ;
- A l'Est par un terrain agricole identifié en zone 1AUH ;
- Au Sud par un habitat pavillonnaire linéaire bordant la route de Crozon ;
- A l'Ouest par des parcelles agricoles constituées de vergers.



Extrait du PLUiH en vigueur – Secteur de Goarimic

Au regard du SPR (Site patrimonial remarquable) du Faou approuvé en janvier 2020, cette zone est située dans un secteur identifié en PN. Il s'agit d'un secteur rural et naturel.

Elle est également en grande partie concernée par la trame « *espaces arborés et masses boisées* ». Le règlement du SPR précise que « *sont interdites, les constructions autres que celles liées à la sécurité et aux réseaux* ».



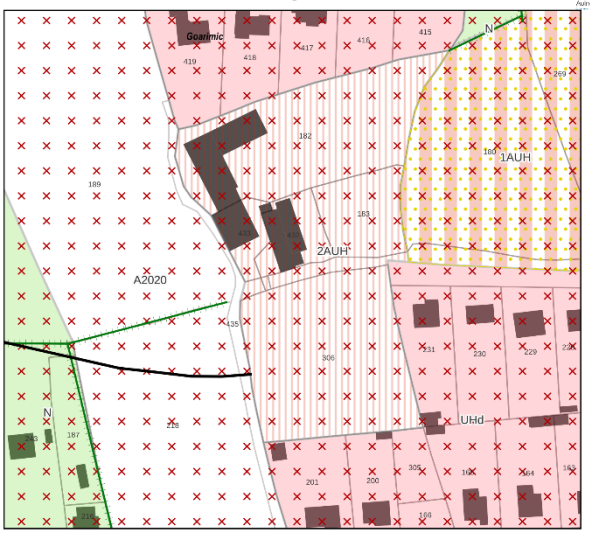
Extrait du plan règlementaire du SPR du Faou en vigueur en octobre 2024

Compte tenu des dispositions règlementaires du SPR, il ressort qu'une partie de la zone 2AUH ne peut prétendre à une quelconque urbanisation (parcelle AE 306).
De ce fait, une partie de la zone 2AUH figurant au PLUiH s'inscrit en contradiction avec les prescriptions issues du SPR du Faou. Le SPR du Faou constituant une servitude d'utilité publique s'imposant au document d'urbanisme, il convient de régulariser la situation et de déclasser une partie de cette zone 2AUH.

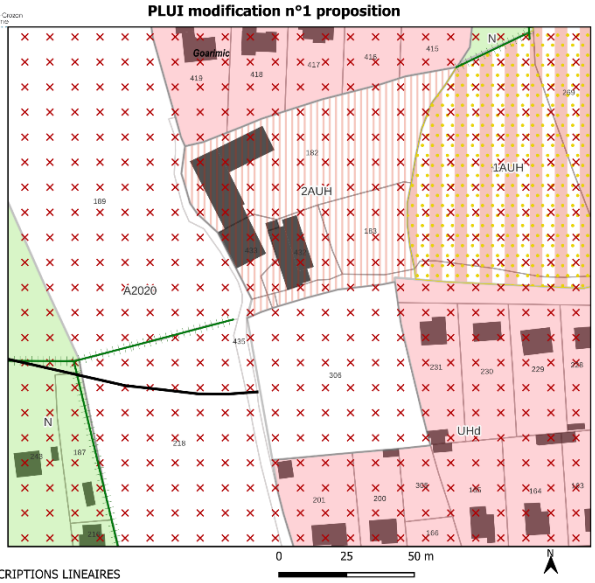
En conséquence, il est proposé le déclassement de la parcelle AE 306 de la zone 2AUH au profit du zonage A 2020 voisin.
Les emprises bâties ainsi que les espaces d'agrément attenants sont maintenus en zone 2AUH en l'absence de projet d'aménagement.

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

- 1AUH - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique
- Règles d'implantation des constructions

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

e. Ajouts, suppressions et modifications d'emplacements réservés

Dans le cadre de la présente modification du PLUiH, il est proposé, en accord avec les communes concernées de réinterroger la pertinence de certains emplacements réservés et d'en proposer d'autres.

L'emplacement réservé constitue une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par le PLUiH en vue d'une affectation prédéterminée.

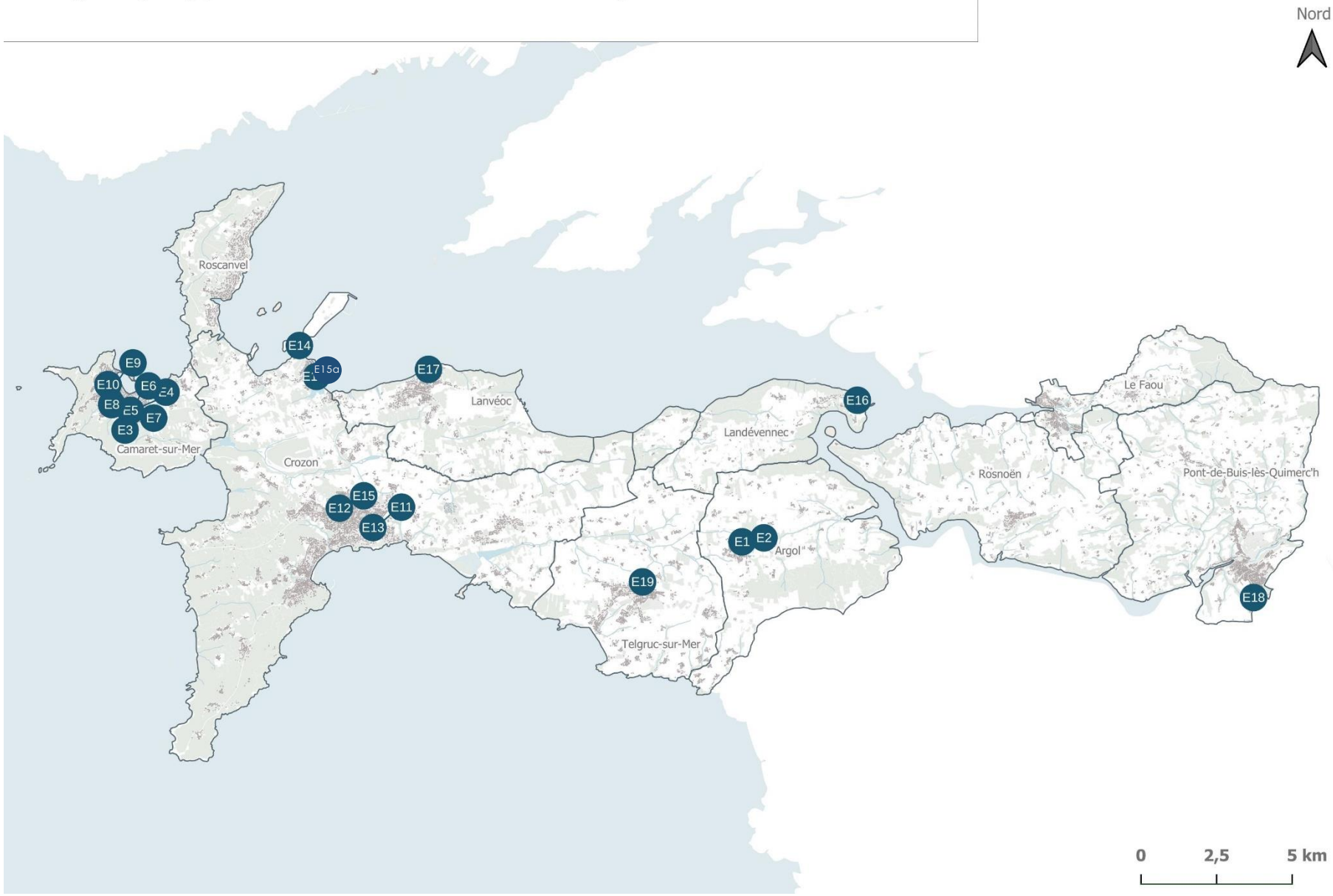
Il s'agit d'un outil règlementaire limitant les droits à construire, en contrepartie de laquelle, le propriétaire concerné bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant d'exiger de la collectivité publique bénéficiaire de la réserve qu'elle procède à l'acquisition de l'emprise concernée.

Le PLUiH de la CCPCAM comporte **106 emplacements réservés** majoritairement destinés à des voies et ouvrages publics.

Ces emplacements réservés sont régulièrement actualisés en raison :

- De la réalisation de l'opération ;
- De l'abandon de l'opération ;
- De l'émergence de nouveaux projets.

Ajouts, suppressions et modifications d'emplacements réservés



i. Commune d'Argol

E1 - Suppression de l'emplacement réservé n°1 visant en la création d'une voie d'accès à la zone 2AUH

Exposé de l'objet de la modification

L'emplacement réservé n°1 porte sur la création d'une voie d'accès à la zone 2AUH pour une contenance de 2 402 m² au profit de la commune d'Argol.

La commune d'Argol a récemment acquis une partie du foncier en vue de réaliser une opération d'habitat au sein de la zone 2AUH (dont l'ouverture à l'urbanisation est programmée dans la présente modification du PLUiH).

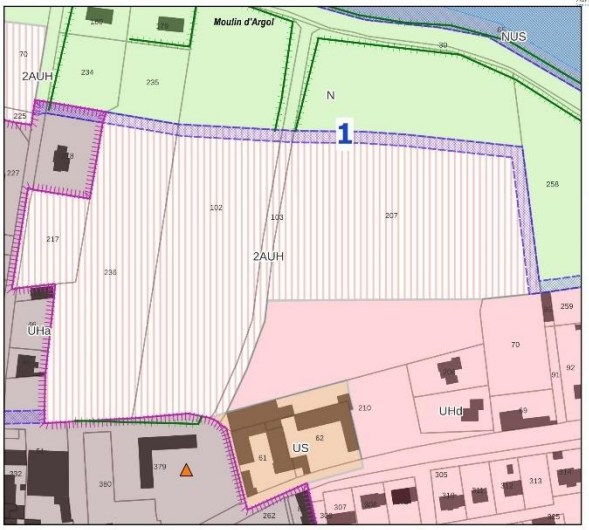
Le projet d'aménagement retenu par la commune d'Argol ne prévoit pas la création d'une voie de desserte périphérique de la zone 2AUH.

La commune envisage de manière préférentielle la réalisation d'un cheminement doux périphérique permettant ainsi d'assurer des connexions avec les quartiers voisins et de promouvoir une transition de qualité avec l'espace naturel de la vallée de l'Aber.

Aussi, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé n°1.

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

- 1AUH - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- UEm - Zone urbanisée destinée à recevoir les installations, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement du service public militaire affecté à la Défense Nationale
- UHa - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- 1AUHd1 - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat dont résidences démontables

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Emplacement réservé
- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

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

E2 - Suppression de l'emplacement réservé n°6 visant en la création d'une liaison douce

Exposé de l'objet de la modification

L'emplacement réservé n°6 porte sur la création d'une liaison douce pour une contenance de 634 m² au profit de la commune d'Argol en frange Nord de l'agglomération du bourg.

Une étude portée par la commune sous maîtrise d'œuvre « Eau du Ponant » dans le domaine de l'assainissement des eaux usées a retenu un scénario prioritaire consistant à créer une station d'épuration de type boues activées sur l'emprise concernée par l'emplacement réservé n°6 (voir documents ci-après).



Localisation du site pressenti pour accueillir la future station d'épuration d'Argol

De ce fait, l'emplacement réservé n°6 n'a plus lieu d'être. Il est proposé de supprimer l'emplacement réservé n°6.

Evolutions envisagées



ii. Commune de Camaret-sur-Mer

E3 - Suppression de l'emplacement réservé n°4 destiné à l'aménagement d'un accès dans le secteur de Guernevez

Exposé de l'objet de la modification

L'emplacement réservé n°4 porte sur l'aménagement d'un accès dans le secteur de Guernevez sur une superficie de 291 m² au profit de la commune de Camaret-sur-Mer.

Cette emprise foncière étant publique, l'emplacement réservé n°4 n'a pas lieu d'être.

Aussi, il est proposé de le supprimer.

Evolutions envisagées



E4 - Suppression de l'emplacement réservé n°5 destiné à l'aménagement d'un accès dans le secteur de Kerhos

Exposé de l'objet de la modification

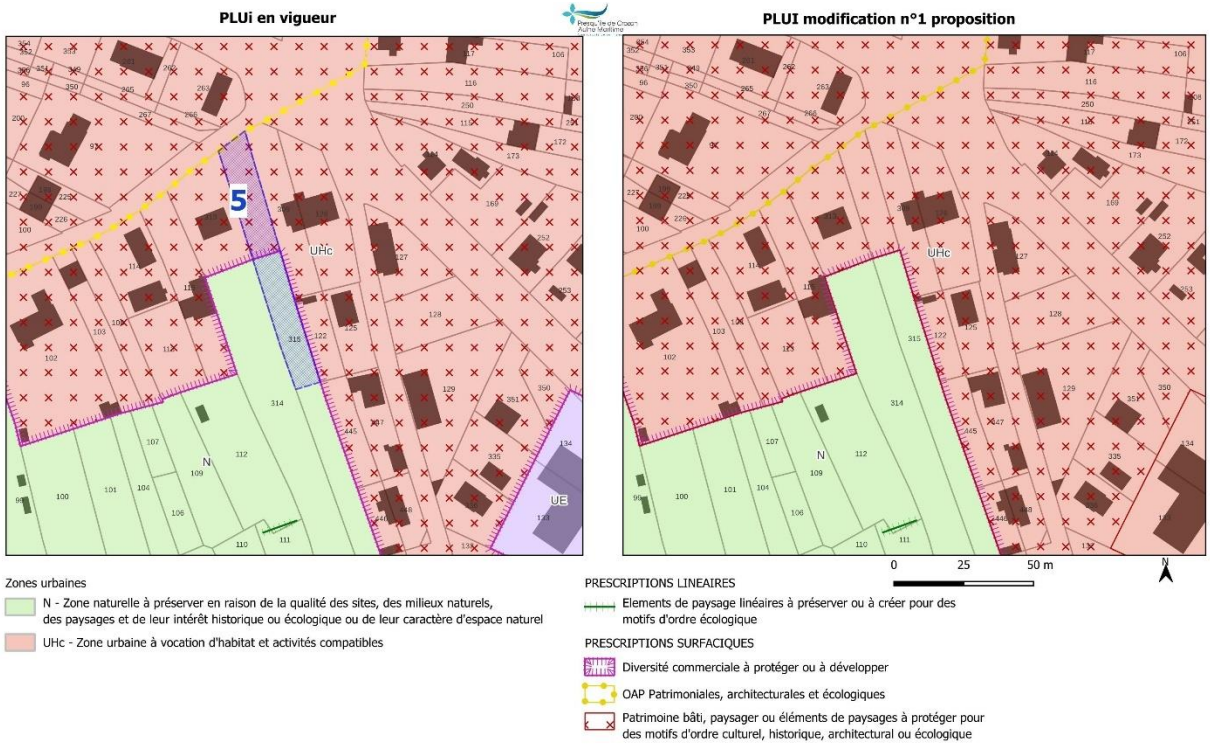
L'emplacement réservé n°5 porte sur l'aménagement d'un accès dans le secteur de Kerhos sur une superficie de 944 m² au profit de la commune de Camaret-sur-Mer.

Cet emplacement réservé occupe une partie significative de la parcelle AN315. Il s'inscrit à l'interface entre un zonage UHc (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles) et une zone N (zone naturelle à préserver).

Compte tenu des perspectives d'évolution en matière d'urbanisation de ce secteur au PLUiH et du maintien de la zone naturelle, il s'avère que cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

Aussi, il est proposé de le supprimer ce qui pourrait permettre la densification du bâti sur une partie de cette parcelle AN 315.

Evolutions envisagées



E5 - Suppression de l'emplacement réservé n°6 destiné à l'élargissement de l'impasse Amiral Guépratte

Exposé de l'objet de la modification

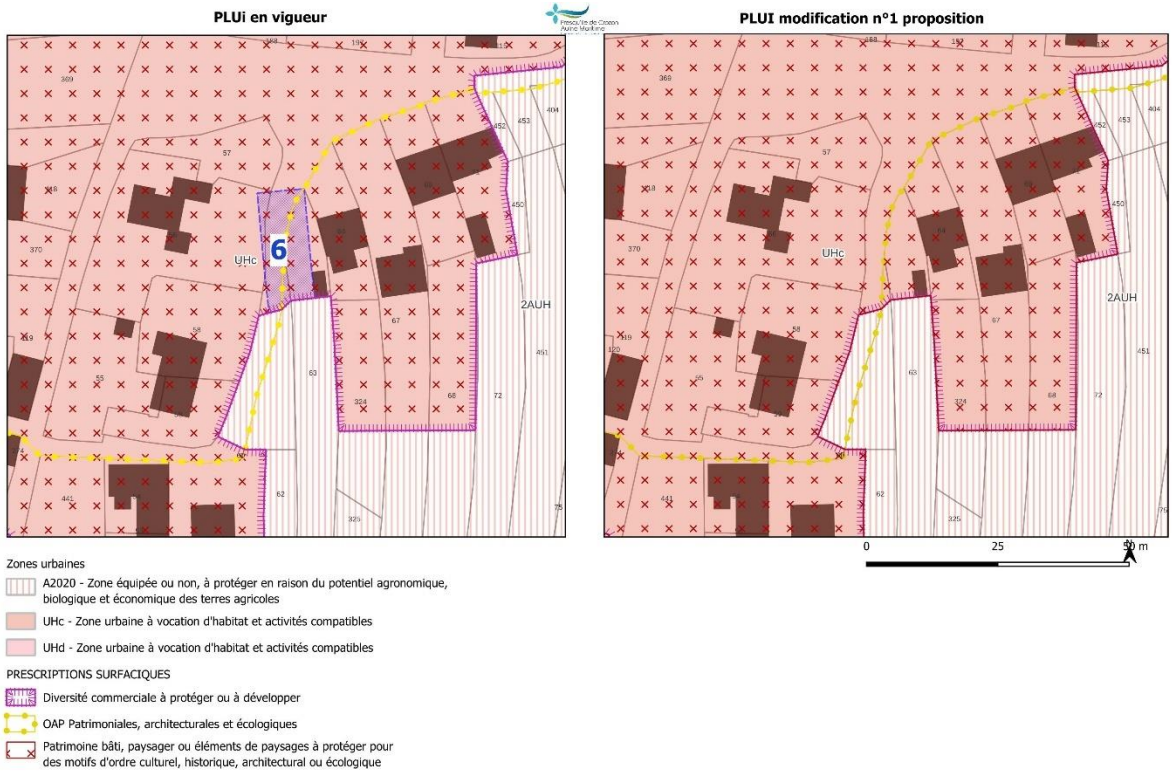
L'emplacement réservé n°6 porte sur l'élargissement de l'impasse Amiral Guépratte sur une emprise de 195 m² au profit de la commune de Camaret-sur-Mer.

Cet emplacement réservé occupe une partie significative de la parcelle AN63.

Compte tenu des nombreuses possibilités de desserte de la zone 2AUH de Kerhos, la commune considère que cet emplacement réservé n'a pas d'utilité.

Aussi, il est proposé de le supprimer.

Evolutions envisagées



E6 - Suppression de l'emplacement réservé n°7 destiné à l'aménagement d'un accès dans le secteur de Kerhos

Exposé de l'objet de la modification

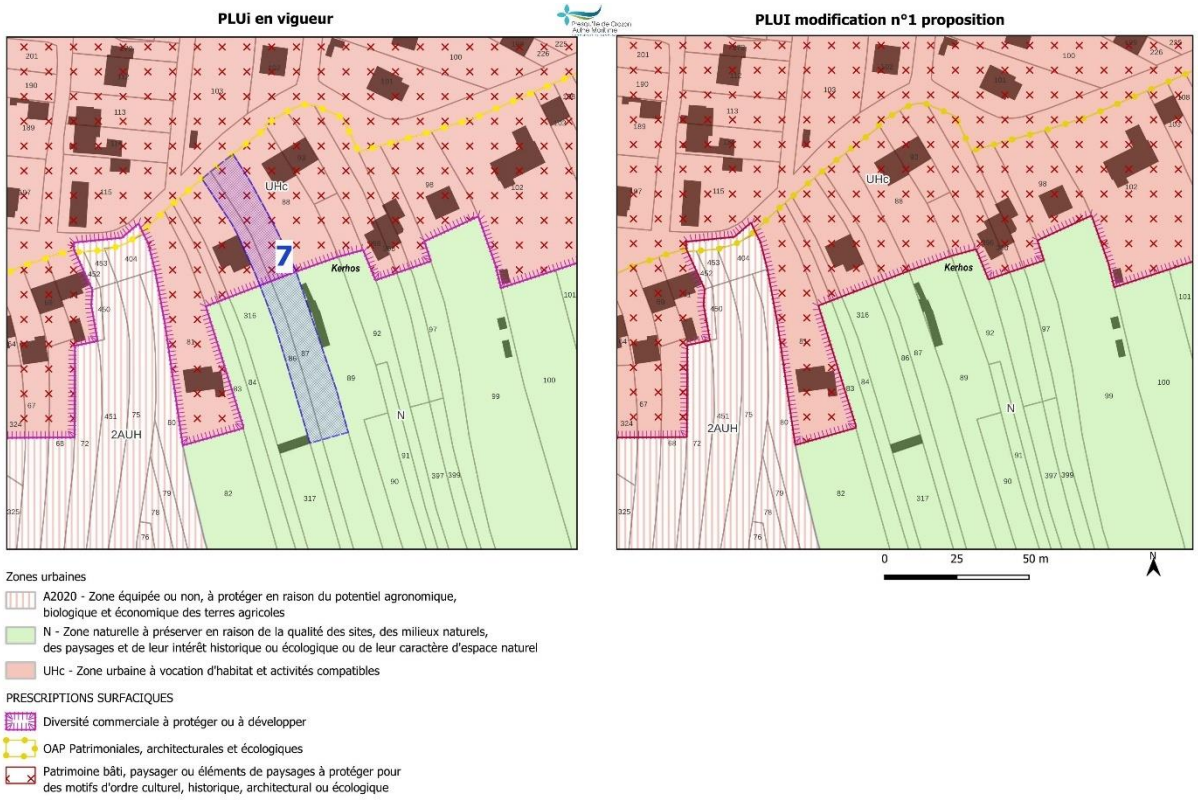
L'emplacement réservé n°7 porte sur l'aménagement d'un accès dans le secteur de Kerhos sur une superficie de 1365 m² au profit de la commune de Camaret-sur-Mer.

Cet emplacement réservé occupe une partie significative des parcelles AN86 et AN 87. Il s'inscrit à l'interface entre un zonage UHc (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles) et une zone N (zone naturelle à préserver).

Compte tenu des perspectives d'évolution en matière d'urbanisation de ce secteur au PLUiH et du maintien de la zone naturelle attenante, il s'avère que cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

Aussi, il est proposé de le supprimer ce qui pourrait permettre l'implantation d'une ou deux constructions nouvelles en densification du tissu urbain existant.

Evolutions envisagées



E7 - Suppression de l'emplacement réservé n°8 destiné à l'aménagement d'une voie d'accès

Exposé de l'objet de la modification

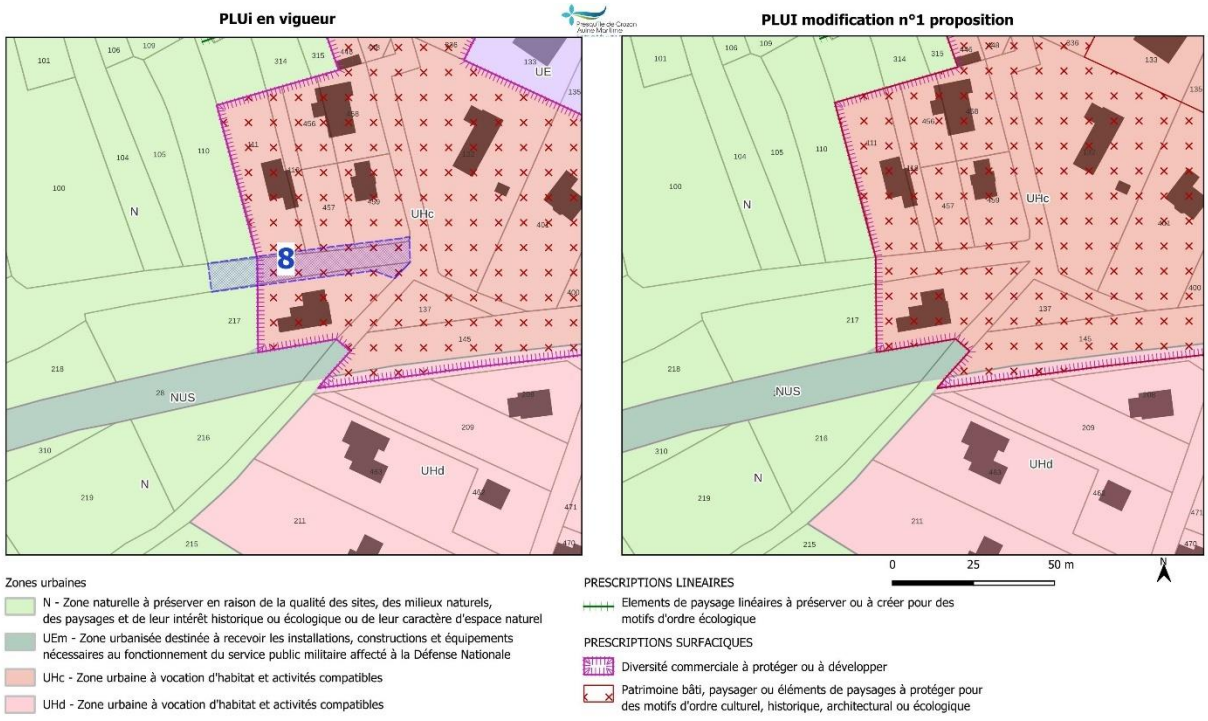
L'emplacement réservé n°8 porte sur l'aménagement d'une voie d'accès (largeur 8 m) dans le secteur de Kerhos sur une superficie de 581 m² au profit de la commune de Camaret-sur-Mer.

Cet emplacement réservé couvre en grande partie une emprise publique.

Compte tenu des perspectives d'évolution en matière d'urbanisation de ce secteur au PLUiH (classement en zone N), il s'avère que cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

Aussi, il est proposé de le supprimer.

Evolutions envisagées



E8 - Suppression de l'emplacement réservé n°16 destiné à l'aménagement d'une voie d'accès

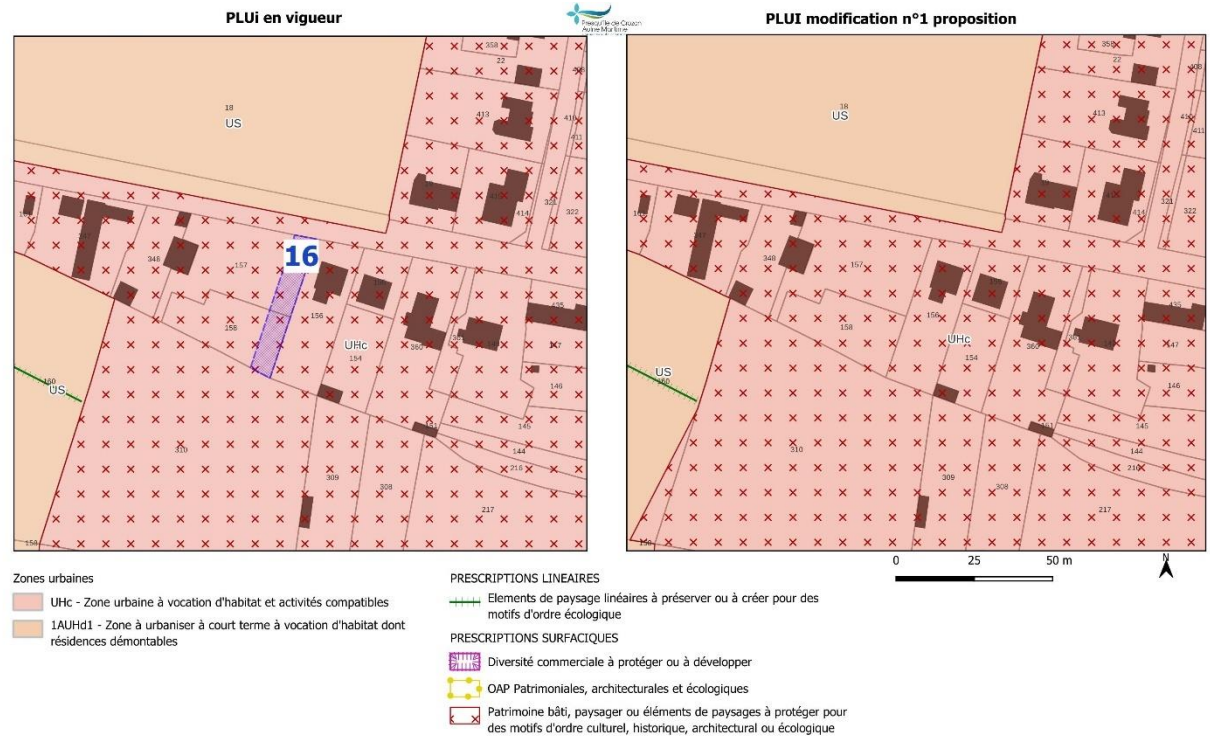
Exposé de l'objet de la modification

L'emplacement réservé n°16 porte sur l'aménagement d'une voie d'accès (largeur 7 m) dans le secteur de cimetière sur une superficie de 321 m² au profit de la commune de Camaret-sur-Mer.

Cet emplacement réservé avait pour vocation d'assurer, depuis la rue du Chanoine Bossennec, une desserte des emprises foncières non bâties bordant le nouveau cimetière.

Compte tenu des orientations retenues dans le projet résidentiel porté par Finistère Habitat sur ces emprises, la commune estime que cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être et mérite par conséquent d'être supprimé. Une densification possible du tissu urbain existant est ainsi rendu possible.

Evolutions envisagées



E9 - Création d'un emplacement réservé pour l'élargissement de la rue Joseph Pennec

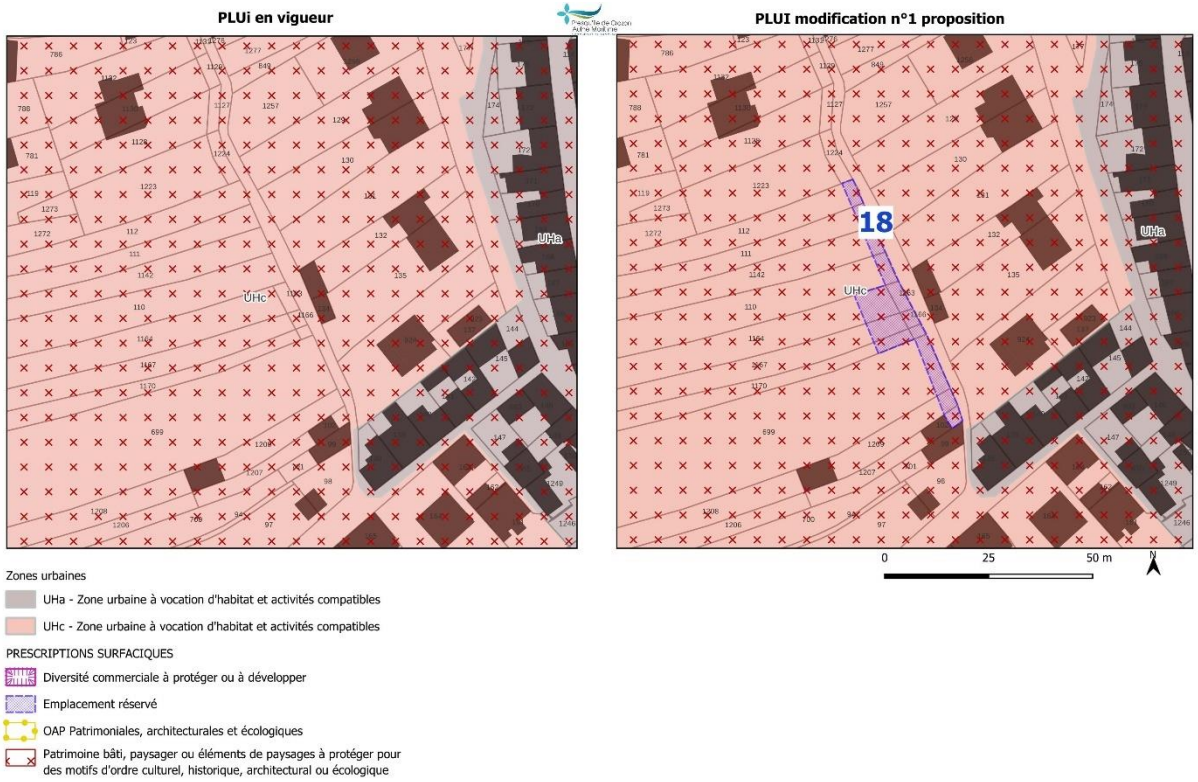
Exposé de l'objet de la modification

Localisée en arrière du tissu urbain dense du port de Camaret-sur-Mer, la rue Joseph Pennec constitue une voie de desserte locale au gabarit relativement modeste. Plusieurs constructions ont été édifiées ces dernières années de part et d'autre de cette voie générant un accroissement de la circulation automobile à l'échelle de cette voie.

La commune de Camaret-sur-Mer souhaite instaurer à son bénéfice, un emplacement réservé en vue de l'élargissement de la rue Joseph Pennec de manière à favoriser les mobilités douces.

Cet emplacement réservé se déploie sur une emprise de 3 mètres de large sur l'intégralité de la voie.

Evolutions envisagées



E10 - Extension de l'emplacement réservé n°11 sur l'intégralité de la parcelle AL 336 – rue de la Gare et suppression de l'emplacement réservé n°10

Exposé de l'objet de la modification

L'emplacement réservé n°10 est destiné à la création d'un parking pour car sur une superficie de 1006 m² au profit de la commune de Camaret-sur-Mer.

L'emplacement réservé n°11 est destiné à la création d'un parc de stationnement sur une superficie de 4330 m² au profit de la commune de Camaret-sur-Mer.

La parcelle AL 336 d'une contenance de 13 925 m² est actuellement occupée par le centre de vacances de la SNCF.

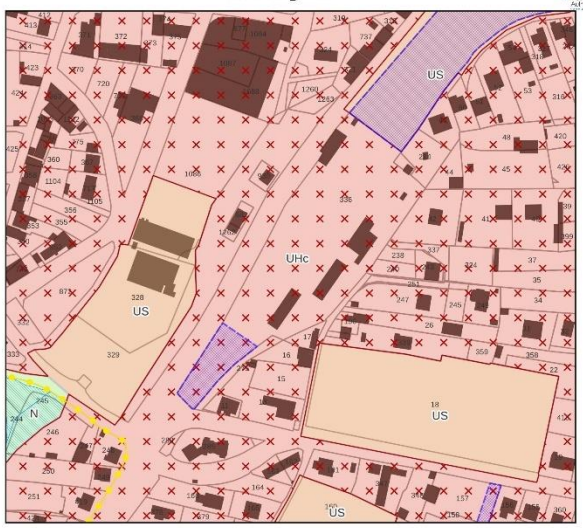
La commune de Camaret-sur-Mer a engagé une étude d'aménagement visant à réhabiliter le site. Cette étude promeut une mixité des fonctions urbaines : espaces publics, mobilités douces, emprises dédiées au stationnement, d'équipements d'intérêt collectif et logements publics.

Pour ces raisons, il convient d'étendre l'emplacement réservé n°11 sur l'intégralité de la parcelle AL 336 en permettant l'aménagement d'espaces publics, la création d'équipements d'intérêt collectif et des logements publics.

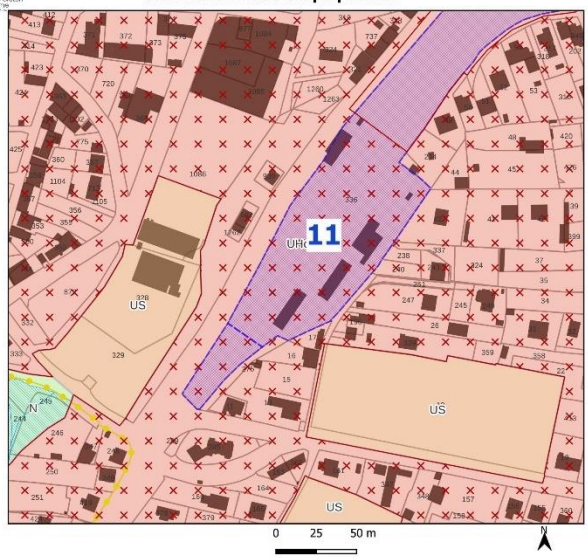
L'emplacement réservé n°10 est par conséquent supprimé.

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- 1AUHd1 - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat dont résidences démontables

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

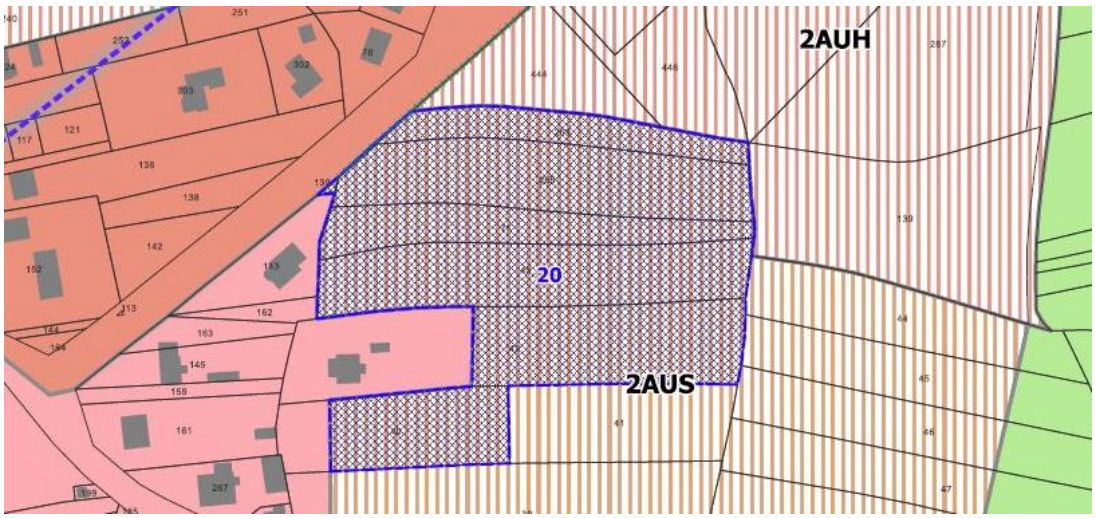
- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Emplacement réservé
- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés
- OAP Patrimoniales, architecturales et écologiques
- Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs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

iii. Commune de Crozon

E11 – Complément à l'intitulé de l'emplacement réservé n°20

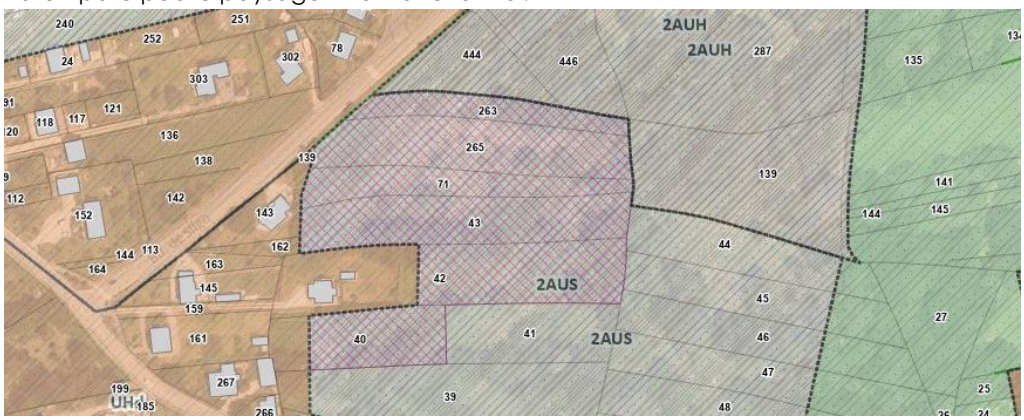
Exposé de l'objet de la modification

L'emplacement réservé n°20, au profit de la commune de Crozon est destiné au PLUiH en vigueur à la création d'un cimetière paysager, sur une emprise de 13 410 m².



Extrait du PLUiH en vigueur

Dans le cadre des réflexions d'aménagement menées par la commune de Crozon sur la valorisation et l'aménagement des espaces publics, il ressort qu'outre la création d'un cimetière paysager, il est envisager la création d'un parc public paysager multifonctionnel.



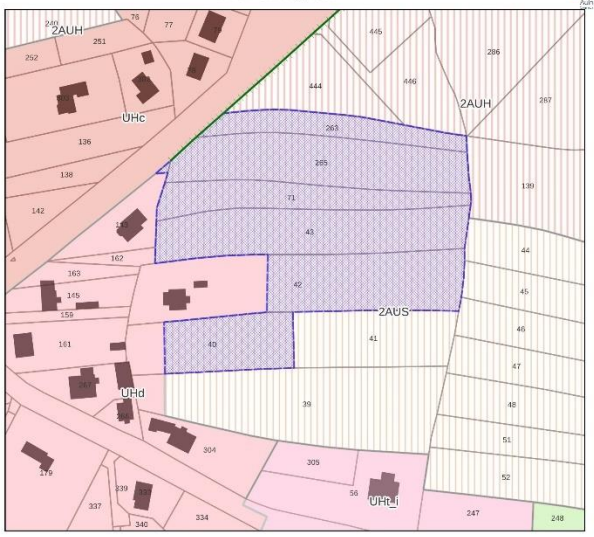
Extrait du PLUiH en vigueur - GéoPaysdeBrest

Aussi, il est proposé de compléter l'intitulé de l'emplacement réservé n°20.

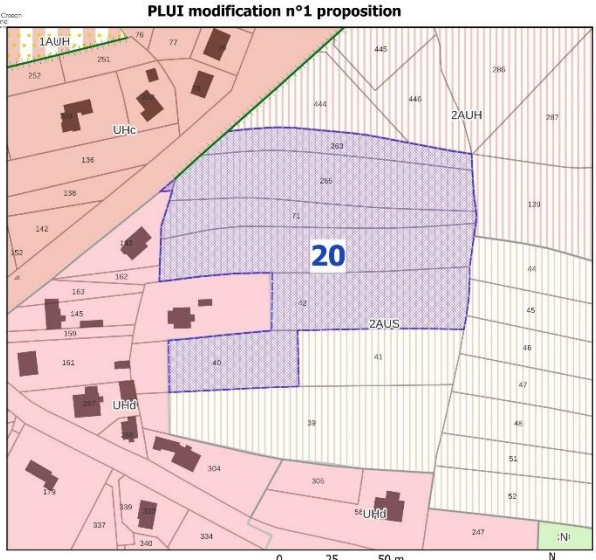
Evolutions envisagées

Description de l'emplacement réservé : création d'un cimetière paysager et d'un parc public paysager et multifonctionnel

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

- 1AUH - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- 2AUS - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, hospitaliers, de santé, traitement des eaux usées, déchèteries, cimetières, sportifs,...)
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Emplacement réservé
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

E12 - Définition d'un nouvel intitulé pour l'emplacement réservé n°45

Exposé de l'objet de la modification

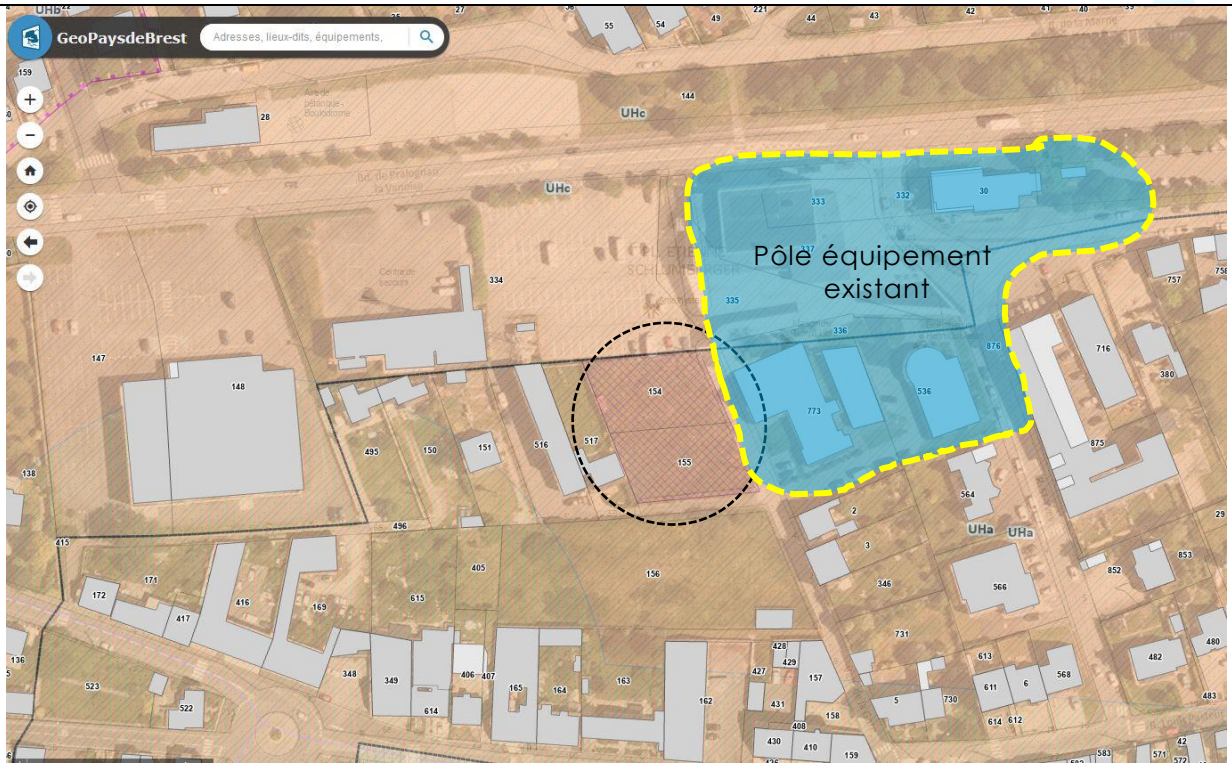
L'emplacement réservé n°45, d'une superficie de 1 564 m² au profit de la CCPCAM porte sur la création d'un stationnement au PLUiH en vigueur. Cet emplacement réservé s'établit au sein d'un secteur stratégique mutable situé à l'interface entre le boulevard de Pralognan-la-Vanoise et le cœur de bourg. Il borde la venelle de la Gare.

Dans le cadre de l'étude initiée par la commune de Crozon autour de la redynamisation de sa centralité, en lien avec la démarche « Petites villes de demain », il a été proposé d'élargir les destinations et sous-destinations possibles sur cette emprise foncière en permettant outre le stationnement, la possibilité d'y édifier des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Cette proposition vise à renforcer et étoffer le pôle culturel déjà constitué autour des équipements publics existants : centre culturel, école de musique, bibliothèque et Maison du temps libre.



Extrait du règlement graphique du PLUiH en vigueur – Secteur de la venelle de la Gare



Localisation du site d'étude – source : GéoPaysdeBrest

Evolutions envisagées

Description de l'emplacement réservé : création d'un stationnement et équipements d'intérêt collectif et services publics

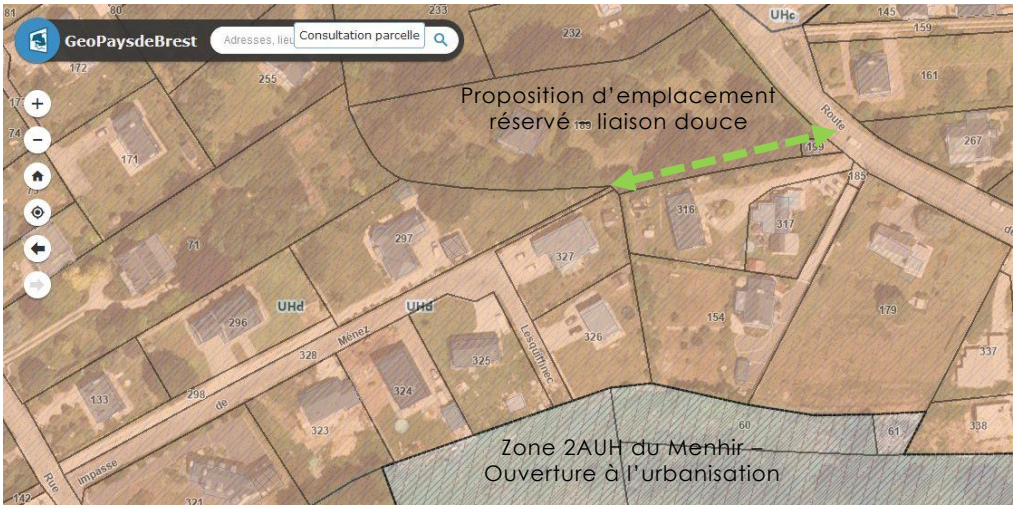


E13 – Création d'un emplacement réservé n°52 pour la réalisation d'une liaison douce – Secteur de la route de Postolonnec en centre-bourg

Exposé de l'objet de la modification

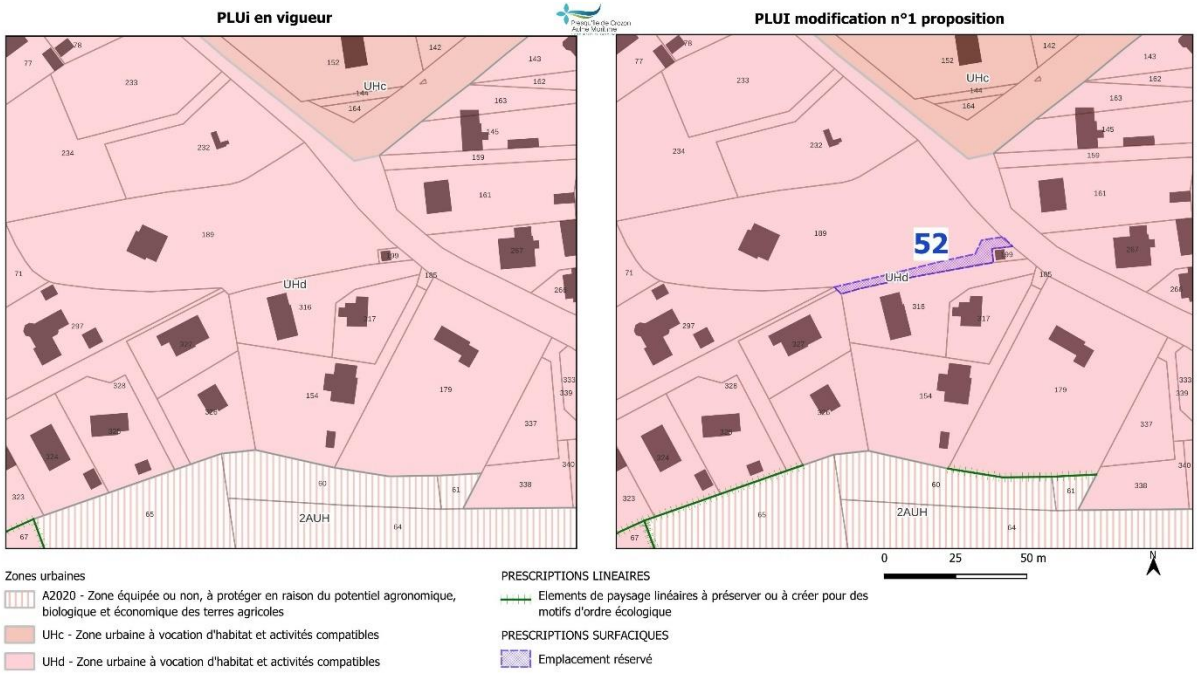
Dans le cadre des démarches engagées par la commune de Crozon et la CCPCAM sur la promotion et le développement des mobilités douces à l'échelle de l'agglomération du bourg de Crozon, la collectivité souhaite inscrire un emplacement réservé en limite de la parcelle HS 189. Il s'inscrit également en lien avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH voisine du Menhir,

Cet emplacement réservé au profit de la commune de Crozon vise à assurer une circulation douce entre la route de Postolonnec à l'Est et la rue du Menhir à l'Ouest, via le prolongement piétonnier existant de l'impasse de Menez Lesquiffinec. Une emprise foncière de 3 mètres de large est définie sur une longueur de 60 mètres environ.



Extrait du PLUiH de la CCPCAM en vigueur – GéoPaysdeBrest

Evolutions envisagées



Annexe au règlement écrit du PLUiH ; ajout d'un emplacement réservé n°52 :

Création d'une liaison douce au bénéficie de la commune de Crozon sur une emprise de 200 m².

E14 – Suppression de l'emplacement réservé n°51 destiné au Ministère des Armées

Exposé de l'objet de la modification

L'emplacement réservé n°51 est destiné à la création d'un parking sur une emprise de 11 033 m² au profit du Ministère des Armées.

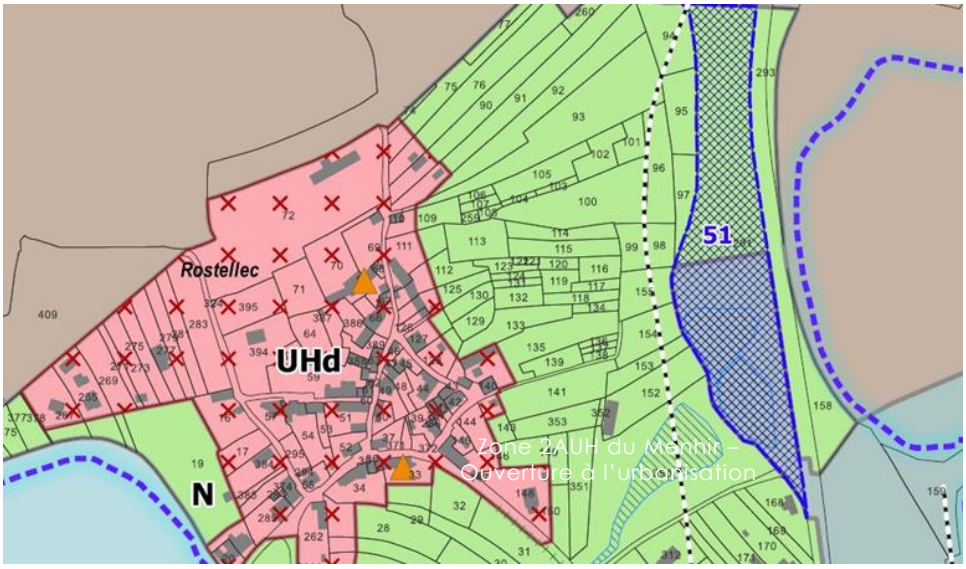
Cet emplacement réservé est identifié sur la parcelle AY 291 à proximité du village de Rostellec et à l'entrée de la base militaire opérationnelle de l'Ile-Longue.



Cette parcelle appartenait jusqu'à peu à la commune de Crozon.

Le ministère des Armées ayant acquis cette parcelle, l'emplacement réservé n°51 n'a plus lieu d'être.

Aussi, il est proposé la suppression de cet emplacement réservé.



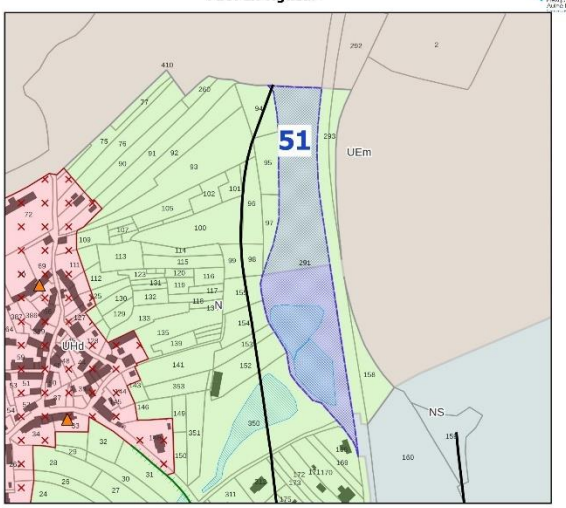
Extrait du PLUiH de la CCPCAM en vigueur

Evolutions envisagées

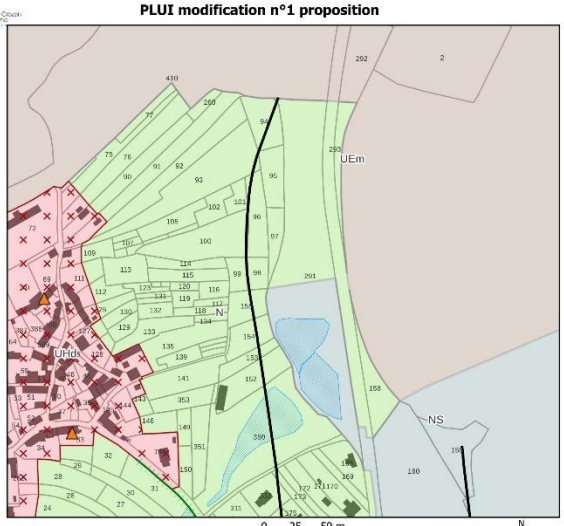
Règlement graphique : tome 1 – plan de zonage – planches 6 et 7 – suppression de l'emplacement réservé n°51

Annexe au règlement écrit du PLUiH ; suppression de l'emplacement réservé n°51 .

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



0 25 50 m

N

Zones urbaines

- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- NS - Zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral
- UEm - Zone urbanisée destinée à recevoir les installations, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement du service public militaire affecté à la Défense Nationale
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique
- Règles d'implantation des constructions

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés
- Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique

PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

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

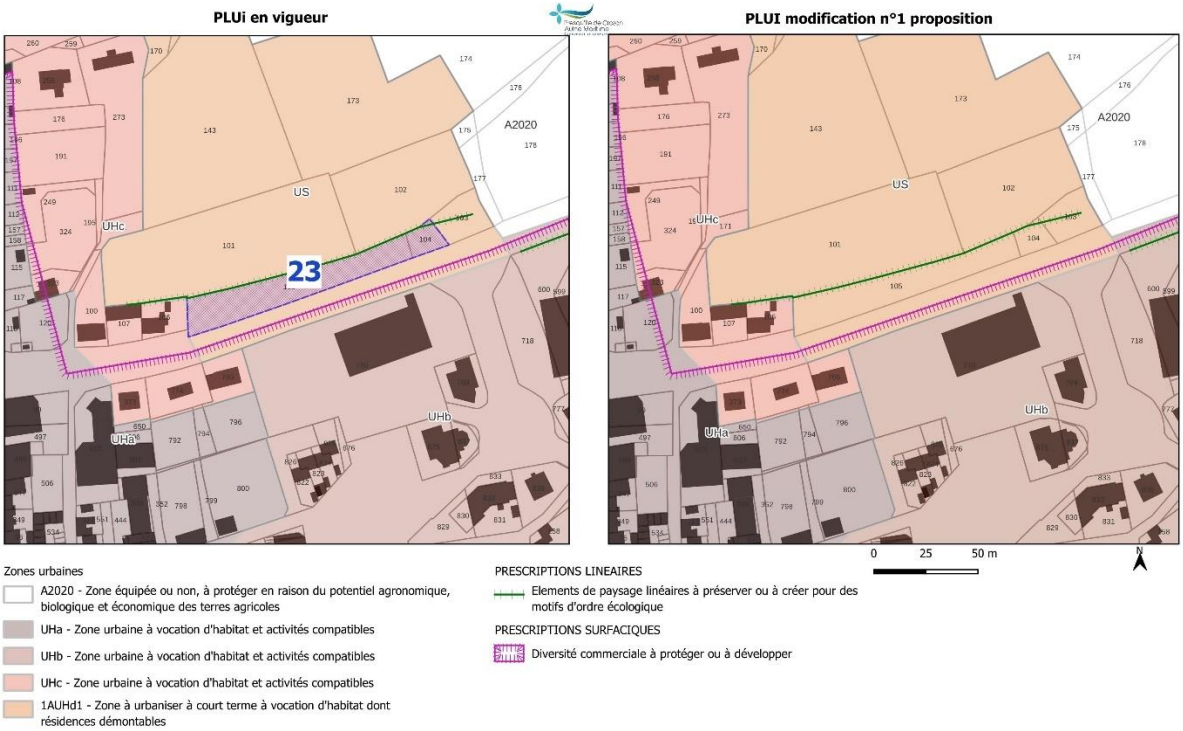
E15 – Suppression de l'emplacement réservé n°23 – Création d'un stationnement

Exposé de l'objet de la modification

L'emplacement réservé n°23 d'une emprise de 1 778 m² est destiné à la création d'un stationnement au profit de la commune de Crozon en bordure du Boulevard Pierre Mendes France.

Cette opération ayant été mise en œuvre récemment par la commune de Crozon, il est proposé la suppression de cet emplacement réservé.

Evolutions envisagées



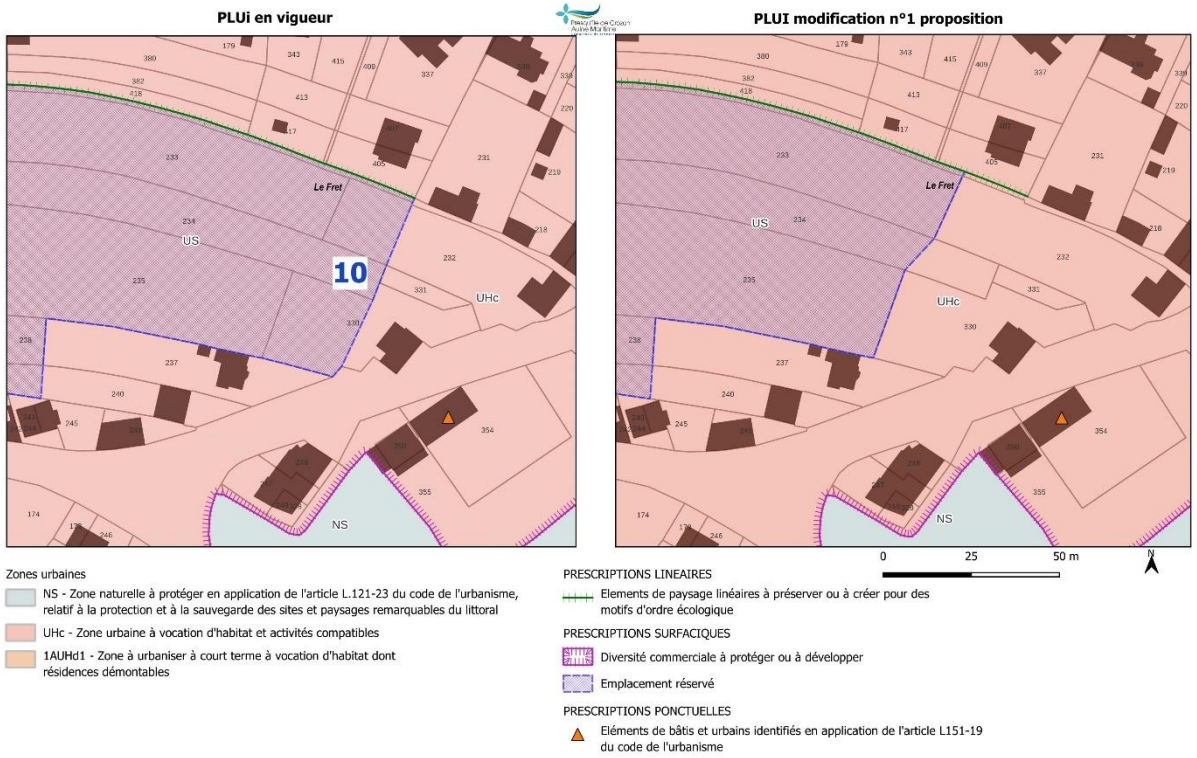
E15a – Réduction de l'emprise foncière de l'emplacement réservé n°10 destiné à un équipement public et un stationnement relais au Fret

Exposé de l'objet de la modification

L'emplacement réservé n°10 d'une emprise de 12 029 m² est destiné à la création d'un équipement et d'un stationnement relais au profit de la commune de Crozon. Il est localisé en cœur de village du Fret.

Afin d'assurer une cohérence avec la réduction de l'emprise de la zone US (zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif) et dont la justification figure dans le point C « *ajustements de certaines délimitations de zones et zonages en lien avec des projets en cours ou décisions administratives* » de la présente notice de présentation, il est proposé de réduire l'emprise foncière de l'emplacement réservé n°10 sur une emprise de 1 252 m².

Evolutions envisagées



iv. Commune de Landévennec

E16 - Suppression de l'emplacement réservé n°3 portant sur la création d'une station d'épuration

Exposé de l'objet de la modification

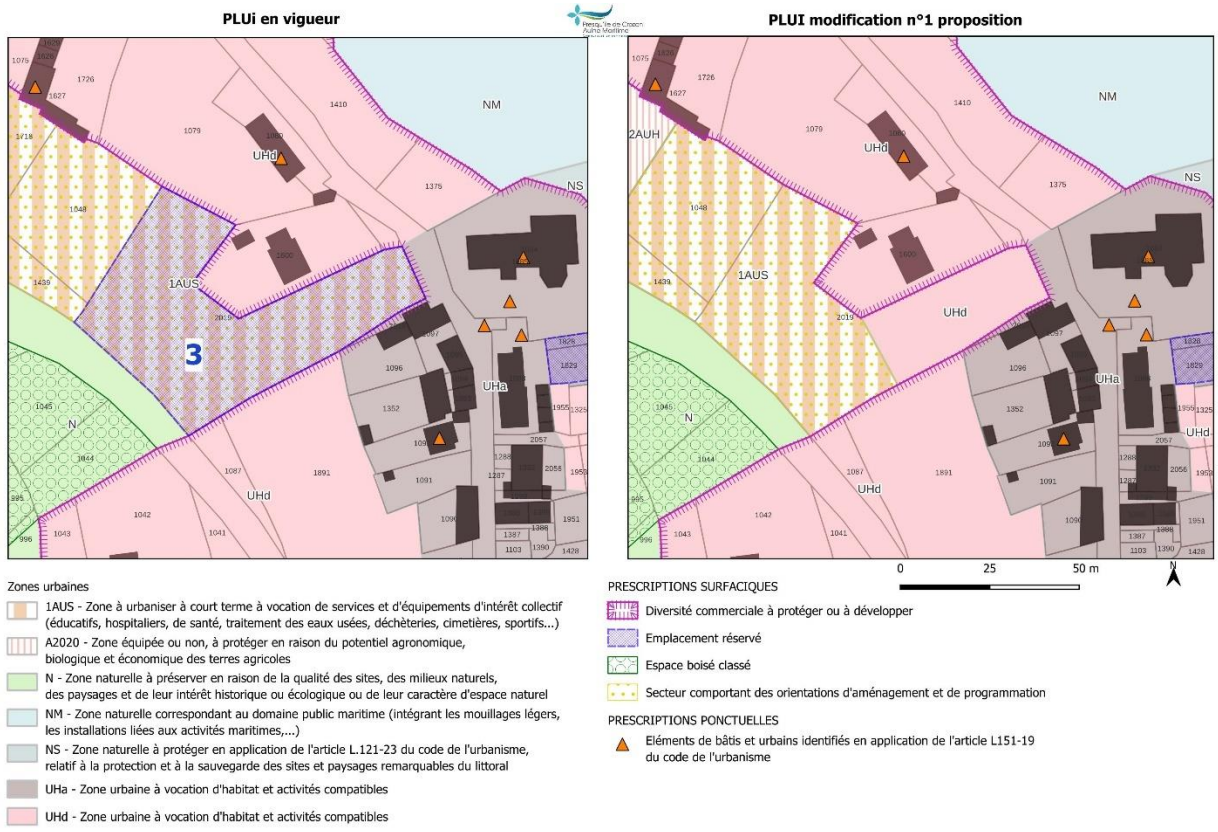
L'emplacement réservé n°3 porte sur la création d'une station d'épuration sur une emprise de 2964 m² au profit de la commune de Landévennec.

Cet emplacement réservé occupe une partie de la zone 1AUS (zone à urbaniser à court terme à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif).

Aussi, afin de tenir compte des évolutions en termes de vocations (voir les points C4 et C5 de la présente notice) et compte tenu de l'état d'avancement des négociations en matière d'acquisitions foncières entre la commune et le propriétaire, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

Aussi, il est proposé de le supprimer.

Evolutions envisagées



v. Commune de Lanvéoc

E17 - Suppression de l'emplacement réservé n°10 portant sur la création du camping municipal

Exposé de l'objet de la modification

L'emplacement réservé n°10 est destiné à la création du camping municipal sur une superficie de 35 527 m² au profit de la commune de Lanvéoc.

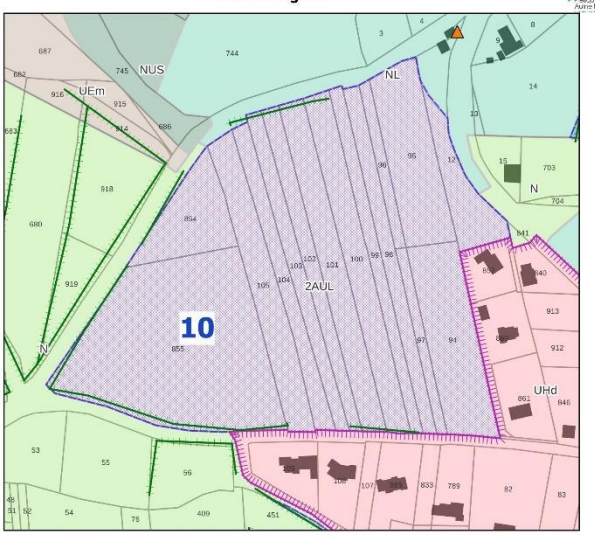
La commune de Lanvéoc mène depuis de nombreuses années des démarches d'acquisitions foncières de ces emprises. Elle possède près de 80% des emprises foncières de cette zone 2AUL destinée à l'extension du camping.

Les propriétaires du camping envisagent d'acquérir ces emprises foncières à la commune de Lanvéoc de manière à étendre le camping existant. Ils ont également entrepris des démarches auprès des propriétaires privées en vue d'acquérir le foncier restant.

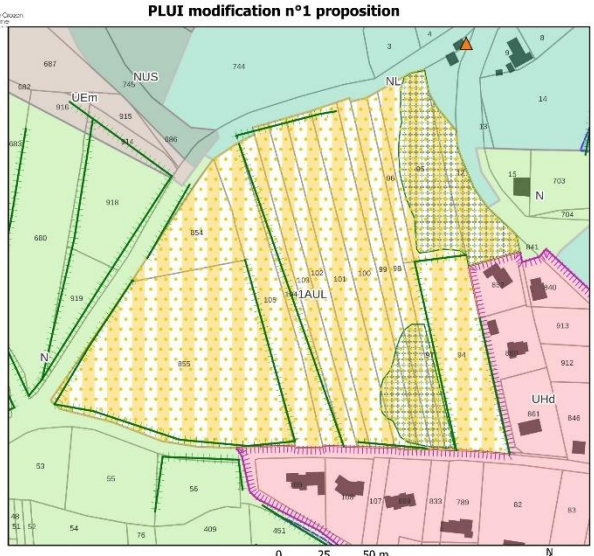
De ce fait, l'emplacement réservé n°10 n'a plus lieu d'être. Il est ainsi proposé de le supprimer.

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



0 25 50 m

Zones urbaines

- 2AUH - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- NUS - Zone naturelle à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics (stations de traitement des eaux usées, déchèteries,...)
- UEm - Zone urbanisée destinée à recevoir les installations, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement du service public militaire affecté à la Défense Nationale
- UEm - Zone urbanisée destinée à recevoir les installations, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement du service public militaire affecté à la Défense Nationale
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Eléments de paysage correspondant à un espace boisé, (site et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique
- Emplacement réservé
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

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

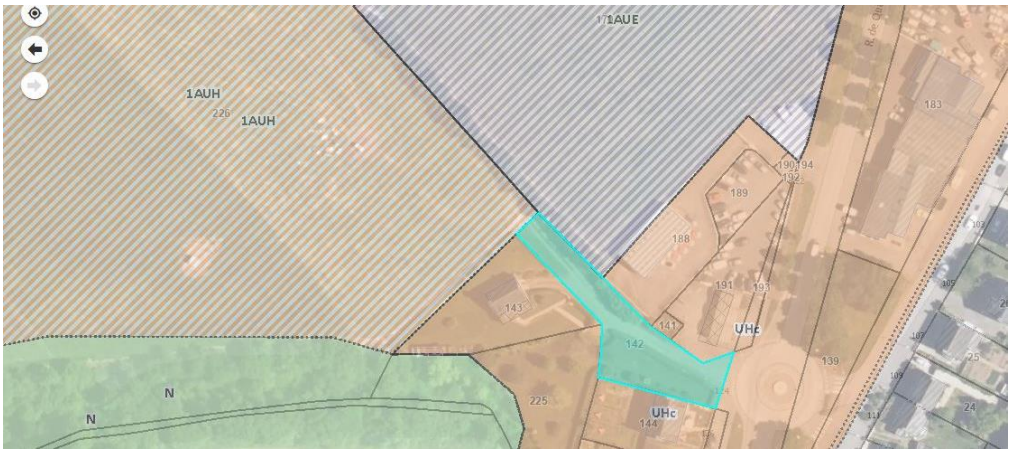
vi. Commune de Pont-de-Buis les Quimerc'h

E18 – Création de l'emplacement réservé n°5 en vue de la réalisation d'une voie de desserte dans le secteur de Logodec

Exposé de l'objet de la modification

Dans le cadre de l'urbanisation résidentielle et économique programmée à court et moyen terme sur le plateau de Logodec en centre-bourg de Pont-de-Buis, il est proposé la création d'un emplacement réservé sur l'intégralité de la parcelle BM 142 afin d'assurer la desserte du futur quartier sur une emprise foncière de 973 m².

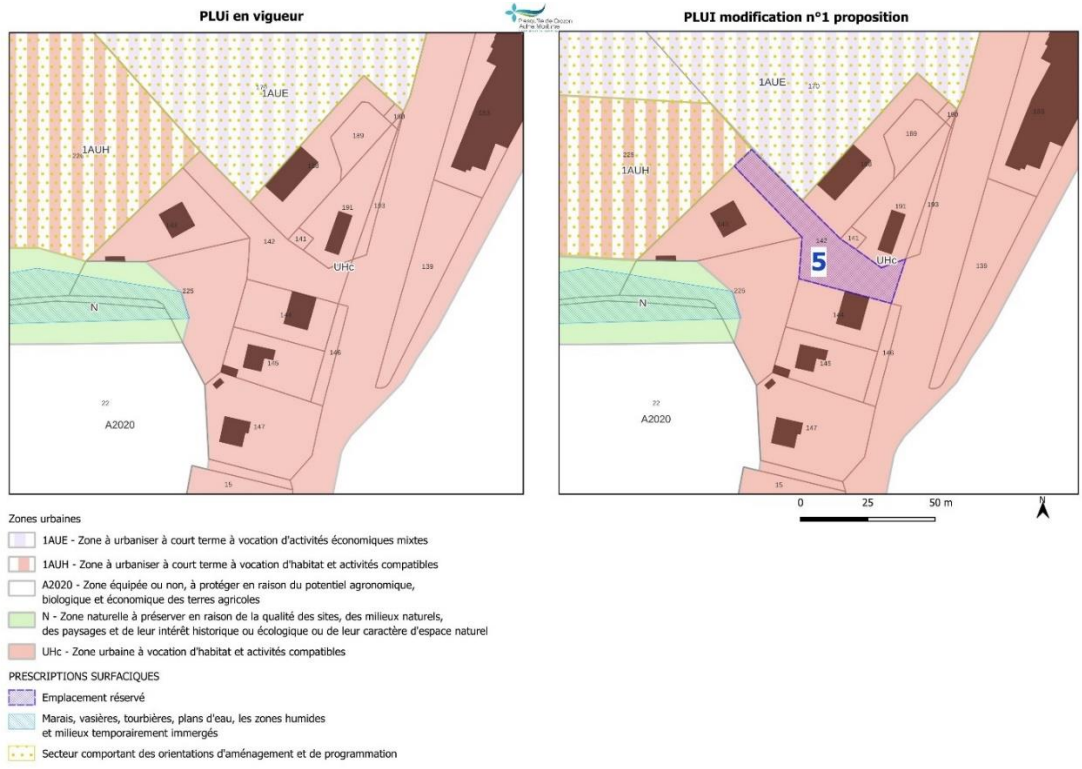
Il s'agit en effet de permettre la desserte du quartier directement à partir de la route de Quimper (RD 770) et du giratoire.



Extrait du règlement graphique du PLUiH – Secteur de Logodec

Evolutions envisagées

Description de l'emplacement réservé : création d'une voie de desserte dans le secteur de Logodec au profit de la commune de Pont-de-Buis les Quimerc'h sur une emprise de 973 m²



vii. Commune de Telgruc-sur-Mer

E19 - Réduction et redéfinition de l'emplacement réservé n°3 portant sur une voie nouvelle

Exposé de l'objet de la modification

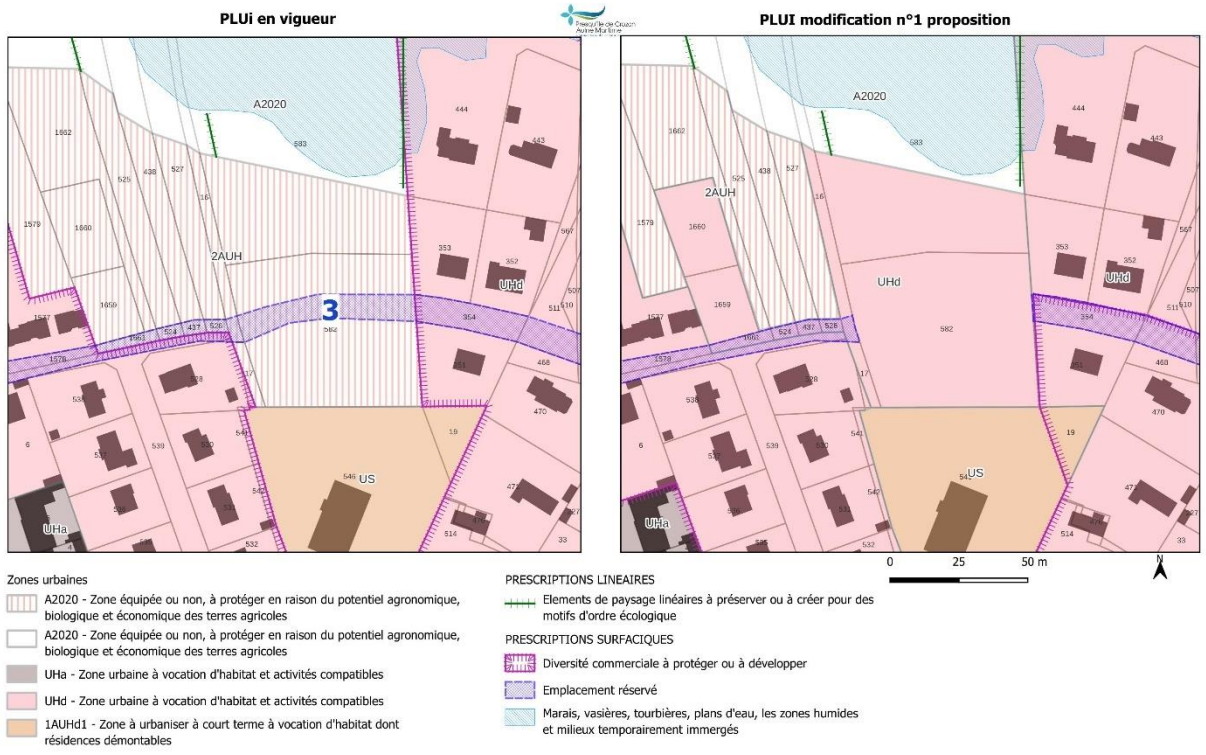
L'emplacement réservé n°3 d'une superficie de 2 195 m² au profit de la commune de Telgruc-sur-Mer porte sur la réalisation d'une voie nouvelle de la VC2 (route des Ecoles) à la VC3 (route de Feuntueun Ven) au PLUiH en vigueur.

L'emprise foncière de l'emplacement réservé sur les parcelles AC16 et AC582 est actuellement en cours d'aménagement afin de desservir les constructions à usage d'habitation liées à l'opération de Finistère Habitat. En conséquence, compte tenu de la mise en œuvre d'une partie de l'emplacement réservé, il convient de le réduire.

En outre, la municipalité de Telgruc-sur-Mer estime que la création d'une voirie routière traversante Est-Ouest reliant la route des Ecoles à celle de Feunteun Ven ne paraît plus nécessaire au regard des aménagements viaires réalisés en périphérie de ce site. Il convient néanmoins de permettre une continuité douce entre ces deux voies. En conséquence, il est proposé également de modifier l'intitulé de l'emplacement réservé remanié.

Evolutions envisagées

Description de l'emplacement réservé : création d'une liaison à dominante douce entre la vc2(route des Ecoles) et la vc3 (route de Feunteun Ven).



viii. Actualisation de la liste des emplacements réservés

ARGOL

Numéro	Description	Superficie indicative en m²	Bénéficiaire
~~1~~	~~Création d'une voie d'accès à la zone 2 AUH~~	~~2402~~	~~Commune~~
~~6~~	~~Liaison douce à créer~~	~~634~~	~~Commune~~

CAMARET-SUR-MER

Numéro	Description	Superficie indicative en m²	Bénéficiaire
~~4~~	~~Aménagement d'un accès~~	~~291~~	~~Commune~~
~~5~~	~~Aménagement d'un accès~~	~~944~~	~~Commune~~
~~6~~	~~Elargissement de voirie (largeur 9m)~~	~~195~~	~~Commune~~
~~7~~	~~Aménagement d'un accès~~	~~1365~~	~~Commune~~
~~8~~	~~Aménagement d'une voie d'accès (largeur 8m)~~	~~581~~	~~Commune~~
~~10~~	~~Création d'un parking pour cars~~	~~1006~~	~~Commune~~
11	Aménagement du site de l'ancienne Gare	13 981	Commune
~~16~~	~~Aménagement d'une voie d'accès (largeur 7m)~~	~~321~~	~~Commune~~
18	Elargissement de la rue Joseph Pennec	366	Commune

CROZON

Numéro	Description	Superficie indicative en m²	Bénéficiaire
10	Création d'un équipement public et d'un stationnement relais	10 777	Commune
20	Création d'un cimetière paysager et d'un parc public paysager et multifonctionnel	13 410	Commune
~~23~~	~~Création d'un stationnement~~	~~1 778~~	~~Commune~~
45	Création d'un stationnement et équipements d'intérêt collectif	1 564	CCPCAM
~~51~~	~~Création d'un parking~~	~~11 103~~	~~MINARM~~
52	Création d'une liaison douce – Impasse de Menez Lesquiffinec	200	Commune

LANDEVENNEC

Numéro	Description	Superficie indicative en m²	Bénéficiaire
~~3~~	~~Création d'une station d'épuration~~	~~2 964~~	~~Commune~~

LANVEOC

Numéro	Description	Superficie indicative en m²	Bénéficiaire
~~10~~	~~Création du camping municipal~~	~~35 527~~	~~Commune~~

PONT DE BUIS LES QUIMERCH

Numéro	Description	Superficie indicative en m²	Bénéficiaire
5	Création d'une voie de desserte dans le secteur de Logodec	973	Commune

TELGRUC-SUR-MER

Numéro	Description	Superficie indicative en m²	Bénéficiaire
3	création d'une liaison à dominante douce	1 500	Commune

f. Ajouts, suppressions et modifications de STECAL

Le PLUiH de la CCPCAM comporte au sein des zones Naturelles des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme selon la nomenclature suivante :

- **NL** – zone naturelle à vocation touristique ;
- **NUS** – zone naturelle à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- **NE** – zone naturelle à vocation économique ;
- **NEp** – zone naturelle à vocation d'activités portuaires, nautique et plaisance.

Il est précisé que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter des STECAL dans lesquels peuvent être autorisés des constructions.

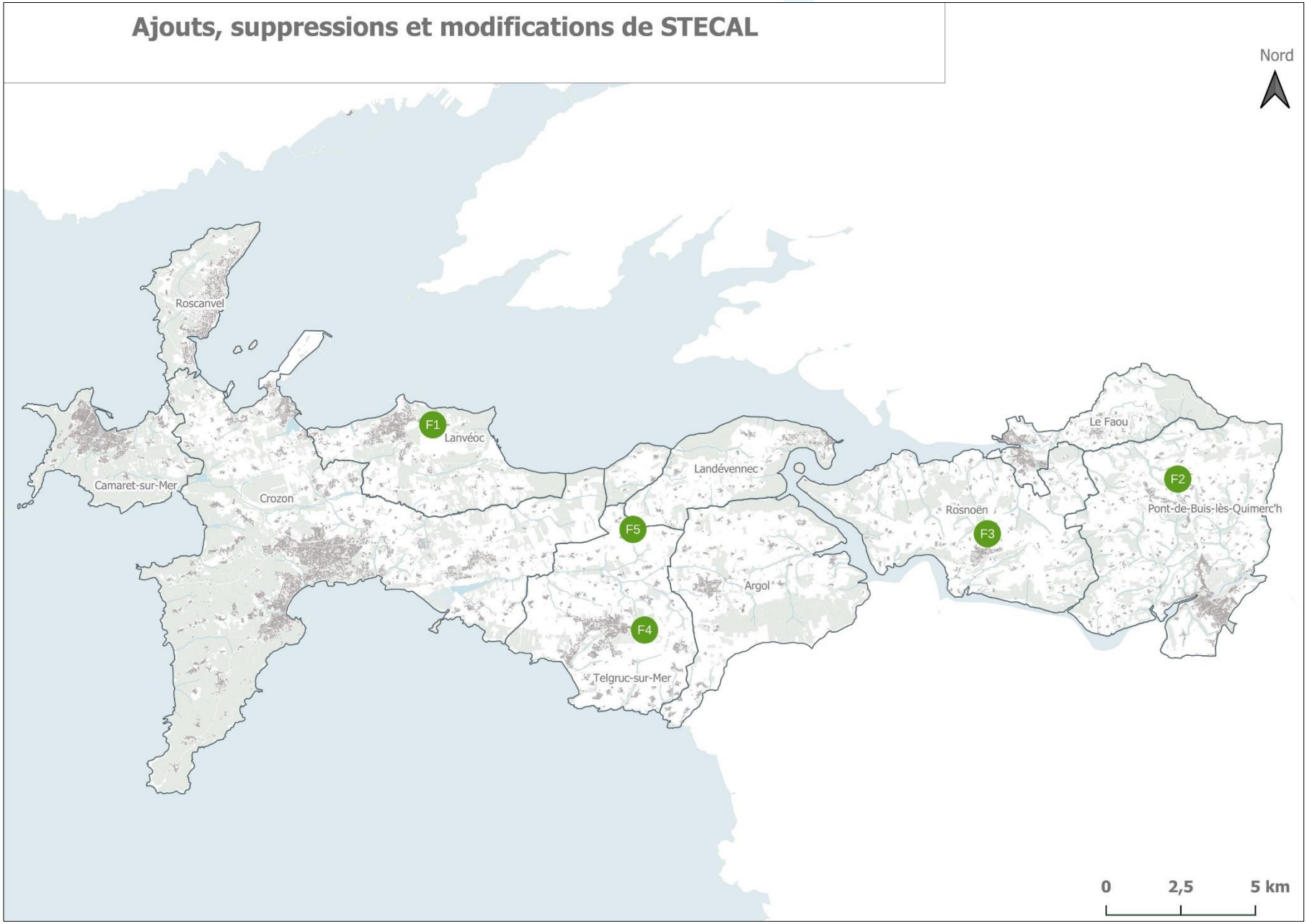
Dans le cadre de l'élaboration du PLUiH, il s'avère que certaines activités économiques ou des équipements d'intérêt collectif au sein des zones A2020 et N n'ont pas fait l'objet d'une délimitation au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, ce qui contraint fortement les possibilités d'évolution même modestes.

Ainsi, dans les cas présents, il s'agit d'y définir, conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme et en corrélation avec les orientations exprimées par le PADD, des secteurs en capacité d'accompagner leur développement potentiel.

Certaines délimitations de STECAL ont également été revues (à la baisse) afin de tenir compte des emprises foncières réellement occupées parc ces activités et équipements.

Il est à noter en dernier lieu que ces ajustements et remaniements n'entrainent pas de réductions de zones A2020 (zone agricole) et ou N (zone naturelle) car ils demeurent dans ces catégories de zonage.

Ajouts, suppressions et modifications de STECAL



i. Commune de Lanvéoc

F1 - Ajout d'un STECAL par la création d'une zone NE, rue du Poulmic

Caractéristiques :

➔ Zonage actuel : N zone naturelle à préserver

Propositions :

➔ Zonage NE – zone naturelle à vocation économique

➔ 0,53 hectare

Exposé de l'objet de la modification

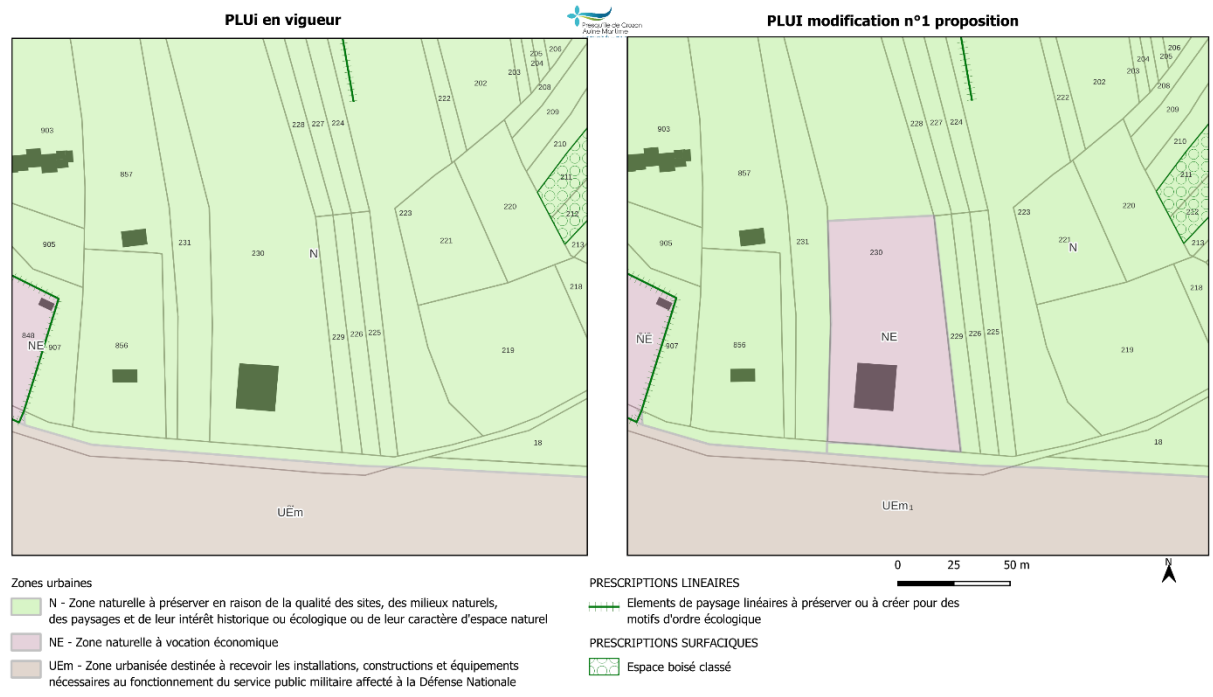
Il s'agit d'identifier et de délimiter une STECAL à vocation d'activités économiques (NE) sur une partie de la parcelle BO 230, route du Poulmic à la sortie du bourg de Lanvéoc.

En effet, cette parcelle est en partie occupée par un garage automobile en activité comprenant un bâtiment technique ainsi que des espaces de stationnement et de stockage.

Cette entreprise souhaite étendre le bâtiment existant dans la continuité de celui-ci de manière à améliorer la qualité de l'accueil et du service.

De ce fait, il est proposé l'ajout d'un STECAL en NE sur les emprises occupées par le garage.

Evolutions envisagées



ii. Commune de Pont-de-Buis les Quimerc'h

F2 - Ajout d'un STECAL par la création d'une zone NL sur l'emprise du terrain de football de Quimerc'h

Caractéristiques :

➔ Zonage actuel : N zone naturelle

Propositions :

➔ Zonage NL – zone naturelle à vocation touristique – 2,19 hectares

Exposé de l'objet de la modification

Il s'agit de permettre l'identification et la délimitation d'un STECAL à vocation touristique (NL) sur l'emprise artificialisée du terrain de football de Quimerc'h. La parcelle ZH 30 appartient à la commune de Pont-de-Buis les Quimerc'h.

Ce site est occupé par un bâtiment faisant office de vestiaires, d'un parking et du terrain de football.

Les dispositions règlementaires actuellement en vigueur ne permettent pas d'évolution bâtimentaire de ce site.

De ce fait, il est proposé l'ajout d'un STECAL en NL sur l'intégralité de la parcelle ZH 30 afin de permettre les évolutions bâtimentaires des équipements sportifs existants.

Evolutions envisagées



iii. Commune de Rosnoën

F3 – Réduction du STECAL classé en NUS dans le secteur de Treuscoat

Caractéristiques :

- ➔ Zonage actuel : NUS – Zone naturelle à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics –
- ➔ Emprise foncière de 3,11 hectares

Propositions :

- ➔ Zonage NUS : zone naturelle à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics – 1,66 hectare
- ➔ Zonage N : Zone naturelle à préserver – 1,45 hectare

Exposé de l'objet de la modification

Le secteur NUS correspond aux zones naturelles destinées à accueillir des équipements d'intérêt collectif et de services publics relatifs au traitement des eaux usées, aux déchèteries…

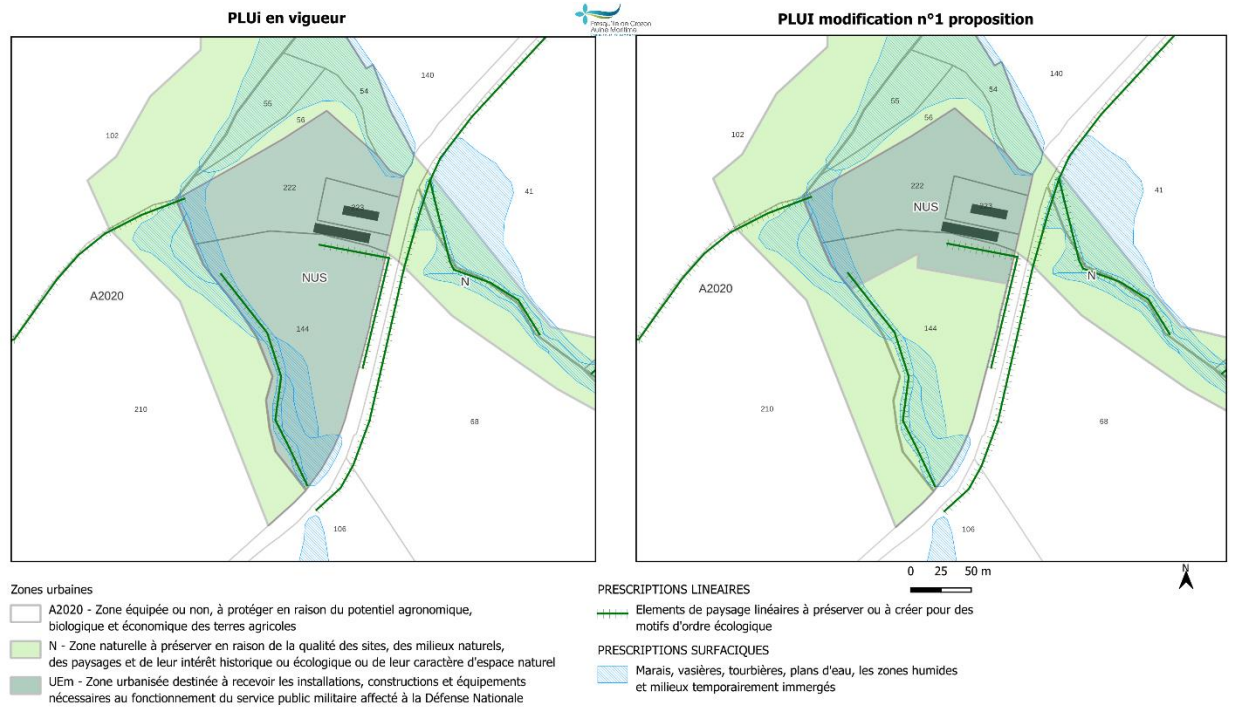
La commune de Rosnoën accueille un secteur NUS sur les emprises foncières liées à la nouvelle station d'épuration et aux services techniques municipaux, au lieu-dit Treuscoat sur une superficie de 3,11 hectares.

Dans le cadre de son plan « arbre », le département du Finistère souhaite réaliser des plantations forestières en vue de favoriser le captage du carbone, la biodiversité, l'accueil du public et d'y appliquer une gestion forestière durable. La commune de Rosnoën entend s'inscrire dans ce dispositif en boisant les parties en friche de sa nouvelle station d'épuration (parcelle YE 144).

Une étude de boisements réalisée sur cette parcelle par l'ONF a mis en évidence le caractère boisable de la parcelle YE 144.

De ce fait, il est proposé de déclasser environ 1,45 hectare de l'emprise NUS et de les réaffecter à la zone N attenante.

Evolutions envisagées



iv. Commune de Telgruc-sur-Mer

F4 - Réajustement des contours du STECAL classé NE au niveau de la zone d'activités de Pencran

Caractéristiques :

- ➔ Zonage actuel : A2020 - zone agricole
- ➔ Zonage actuel : NE – zone naturelle à vocation économique

Propositions :

- ➔ Zonage NE – Zone naturelle à vocation économique – emprise nouvelle de 0,70 hectare
- ➔ Zone A2020 – zone agricole – 2,33 hectares

Exposé de l'objet de la modification

Située à l'Entrée Est de l'agglomération de Telgruc-sur-Mer, la zone d'activités économiques de Pencran est séparée de l'urbanisation existante du bourg par des parcelles agricoles.

Couvrant une superficie de 3,30 hectares, cet espace économique géré par la commune accueille une dizaine d'entreprise à vocation artisanale, de commerce et de services.

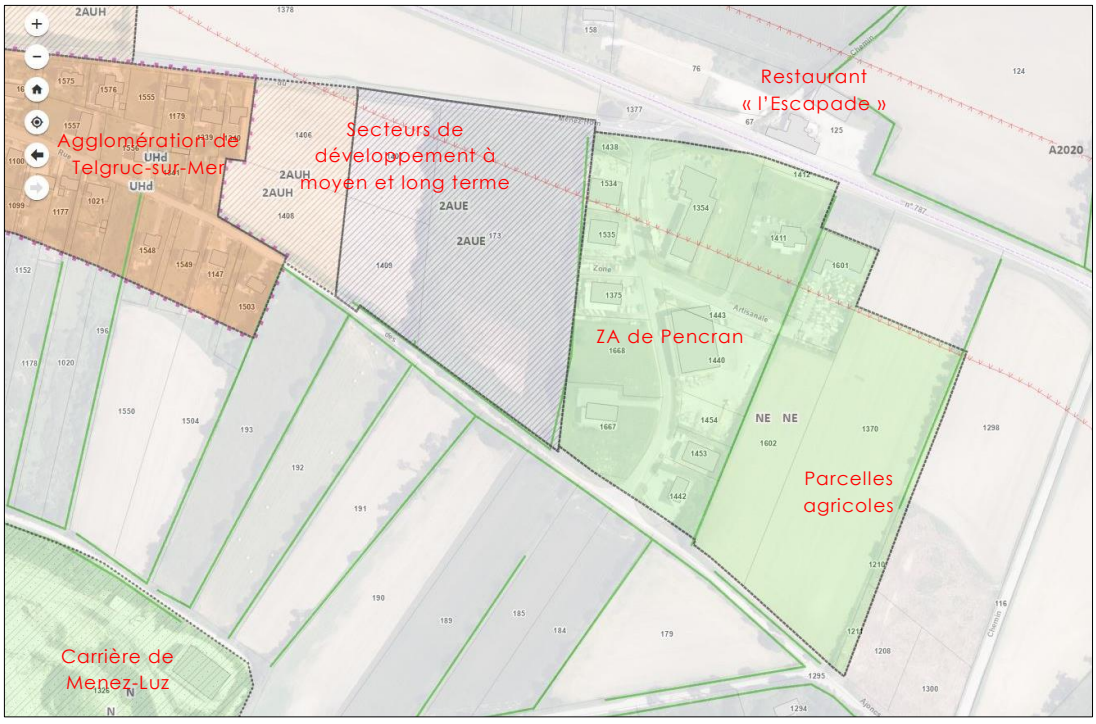
Compte tenu de son positionnement en discontinuité du bourg de Telgruc-sur-Mer et du nombre insuffisant de constructions, cette zone d'activités économiques ne peut prétendre actuellement à un zonage constructible en application des dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. Elle ne constitue pas en outre une zone déjà urbanisée, caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions.

De ce fait, la zone est qualifiée de secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme. Elle est classée en NE, c'est-à-dire en zone naturelle à vocation économique dans laquelle seules les extensions bâtimentaires sont autorisées.

Face à cette zone d'activités, au-delà de la RD 887, est implanté un restaurant. Celui-ci est inclus dans la zone A2020, ce qui condamne toute possibilité d'évolution.

En conclusion, le projet de réajustement des limites de la zone NE de Pencran consiste :

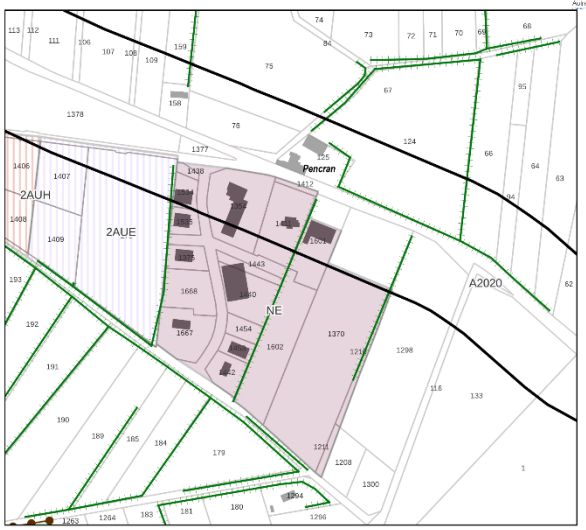
- A rattacher l'emprise du restaurant à la zone NE de Pencran,
- A exclure du zonage NE les parcelles agricoles situées à l'Est (parcelles K 1211, K 1602, K 1370 et K 1210) et les restituer à la zone A2020



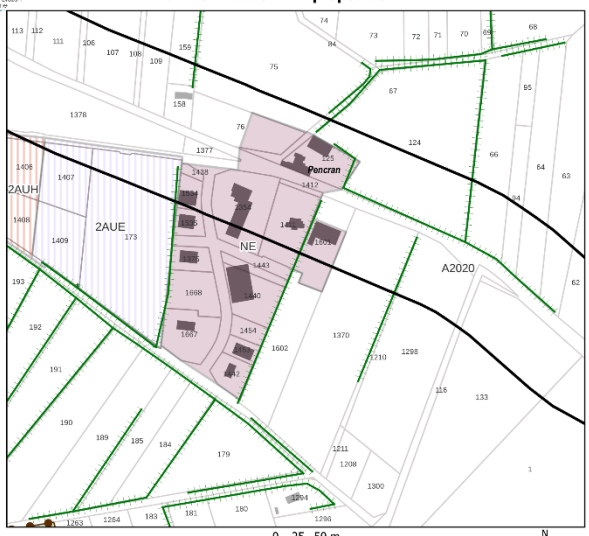
Extrait du PLUiH en vigueur – Secteur de Pencran – Source : GéoPaysdeBrest

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

- 2AUS - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, hospitaliers, de santé, traitement des eaux usées, déchèteries, cimetières, sportifs,...)
- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- NE - Zone naturelle à vocation économique

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique
- Règles d'implantation des constructions

F5 – Ajout d'un STECAL par la création d'une zone NE dans le secteur de Creac'h Hily

Caractéristiques :

➔ Zonage actuel : A2020 - zone agricole

Propositions :

➔ Zonage NE – Zone naturelle à vocation économique – Emprise nouvelle de 0,42 hectare

Exposé de l'objet de la modification

Il s'agit d'identifier et de délimiter un STECAL à vocation d'activités économiques (NE) au lieu-dit Creac'h Hily sur les parcelles ZC 34,ZC 97 et ZC 99 pour une contenance de 0,42 hectare.

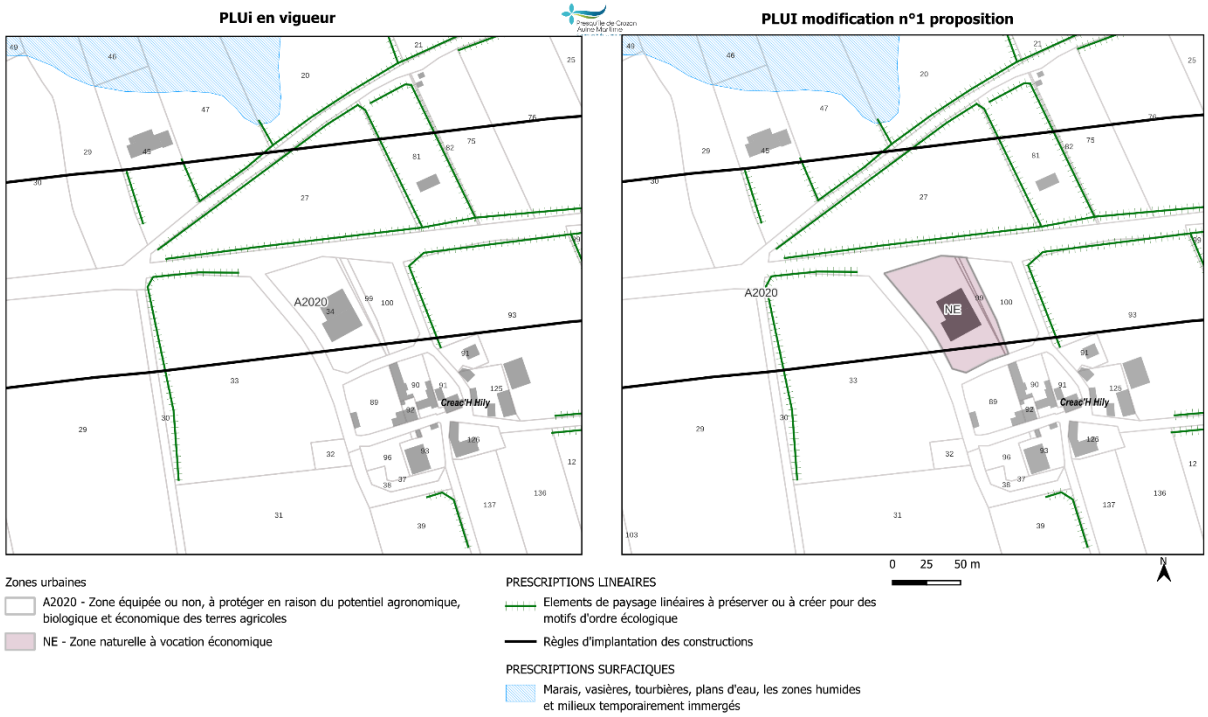
Il s'agit d'un site économique existant occupé par la société Daniel Moquet spécialisée dans l'aménagement et la rénovation d'allées, de cours et de terrasses pour les particuliers.

Bordant la RD 791, le site se compose de deux bâtiments d'activités et d'un espace de stockage.

Les dispositions règlementaires relativant de la zone A2020 actuellement en vigueur ne permettent pas d'évolution bâtimentaire de ce site existant et actif.

De ce fait, il est proposé l'ajout d'un STECAL par la création d'un zonage NE sur les emprises foncières occupées et aménagées par cette activité existante.

Evolutions envisagées



g. Ajustements des périmètres de centralité commerciale et linéaires de restriction de changement de destination

i. Ajustements des périmètres de centralité commerciale

Le règlement graphique du PLUiH de la CCPCAM identifie au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme des périmètres de centralité commerciale.

L'article L.151-16 du code de l'urbanisme précise que *« règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »*

La délimitation de ces périmètres répond aux objectifs exprimés dans le PADD, en lien avec le dynamisme des centralités :

- **Axe 1** – Construire un territoire structuré, cohérent et lui assurer un développement équilibré – Conforter les centralités comme des lieux de vie et de développement du territoire .
- **Axe 3** – Développer un territoire performant et attractif s'appuyant sur les ressources et atouts locaux – Accompagner le développement de l'économie présentielle, notamment au sein des centralités.

Cette orientation s'inscrit également en cohérence avec les dispositions du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT du Pays de Brest qui promeut la mise en place d'une stratégie commerciale équilibrée dans le cadre du Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC).

Il précise que les documents d'urbanisme locaux délimitent les centralités urbaines commerciales ainsi que les polarités commerciales urbaines et périphériques en définissant également des règles spécifiques dans le respect des dispositions du DAAC.

Les périmètres de centralité délimités par le PLUiH méritent d'être réinterrogés sur certaines communes à la lumière des dynamiques commerciales observées depuis l'approbation du PLUiH et des projets émergents.

ii. Ajustements du linéaire de restriction de changement de destination

Le règlement graphique du PLUiH de la CCPCAM identifie au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme un linéaire de changement de destination du commerce.

L'article L.151-16 du ode de l'urbanisme précise que *« règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »*

Le Tome 2 du rapport de présentation précise que certains linéaires commerciaux ont été identifiés sur le règlement graphique afin de préserver la vocation « *artisanat et commerce de détail* » en rez-de-chaussée.

Il s'agit notamment du coeur de ville de la commune du Faou (Place aux Foires, rue du Général de Gaulle) où il est important de conserver une concentration des commerces, tant pour les habitants à l'année que pour les visiteurs.

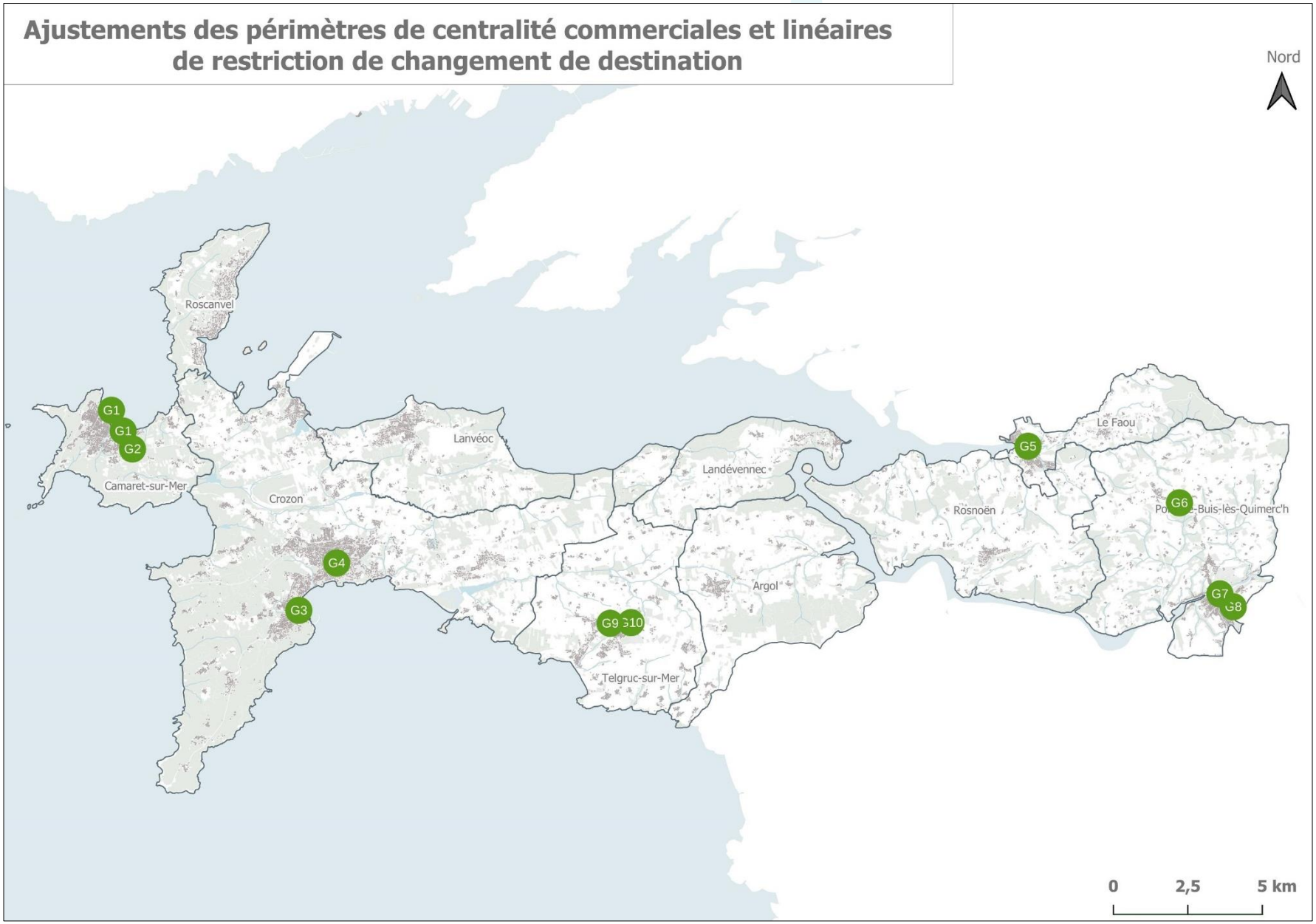
En lien avec les actions opérationnelles menées dans le cadre de la démarche « Petites villes de demain » dont fait partie le Faou, la commune souhaite remanier à la marge ce linéaire de restriction de changement de destination afin de tenir compte des réalités commerciales actuelles et des projets à venir au sein de la centralité (notamment pour le quartier Saint-Joseph, rive droite).

Les centralités des commune de Pont-de-Buis les Quimerc'h et de Telgruc-sur-Mer ne comportent pas au PLUiH en vigueur de linéaires commerciaux en cœur de bourg.

En corrélation avec l'étude d'attractivité du centre-bourg de Telgruc-sur-Mer, la municipalité souhaite se doter d'un outil règlementaire visant à assurer la préservation du commerce de détail en cœur de bourg.

S'agissant de Pont-de-Buis les Quimerc'h, la définition d'un linéaire de restriction de changement de destination s'inscrit dans une volonté de préserver les capacités commerciales de part et d'autre de la rue de Quimper et aux abords du pôle commercial de la Gare

Ajustements des périmètres de centralité commerciales et linéaires de restriction de changement de destination



iii. Commune de Camaret-sur-Mer

G1 – Extension du périmètre de centralité commerciale aux abords du port industriel et du sillon

Caractéristiques :

- ➔ Zonage UEp : zone urbanisée à vocation d'activités portuaires (commerce, pêche, conchyliculture), nautiques et de plaisance
- ➔ Zonage UL : zone urbanisée à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, cultuelles)
- ➔ Hors périmètre de centralité commerciale

Propositions :

- ➔ Intégration des emprises foncières du port industriel et du sillon dans le périmètre de centralité commerciale

Exposé de l'objet de la modification

Le port de Camaret-sur-Mer et le sillon constituent à l'échelle communautaire et du pays de Brest un espace économique structurant à vocation portuaire (cf : DOO du SCoT du Pays de Brest et PADD du PLUiH).

Il participe pleinement à l'attractivité et la notoriété touristique du territoire de par la présence notamment de la tour Vauban, bien inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.



Extrait du GéoPaysdeBrest – L'anse urbanisée de Camaret-sur-Mer

Support d'activités économiques en lien avec la mer (plaisance, pêche…), le port de Camaret-sur-Mer est classé en zone UEp au PLUiH. Il s'agit d'une zone urbanisée à vocation d'activités portuaires, nautiques et de plaisance.

Le règlement de la zone UEp autorise la destination « *commerce et activités de services* » dès lors qu'elle est compatible avec la vocation portuaire de la zone et les milieux environnants.

Le périmètre de centralité commerciale délimité dans le PLUiH n'inclut pas cet espace sur lequel des démarches de réhabilitation sont engagées en vue de le redynamiser.

L'extrémité du sillon de Camaret-sur-Mer accueille de nombreuses fonctions et bâtiments en lien avec la riche histoire maritime et militaire de la commune : la tour Vauban, la chapelle Notre-Dame-de-Rocamadour, l'ancien slipway, chantier naval…

Ce secteur est classé au PLUiH en zone UL au PLUiH. Il s'agit d'une zone urbanisée à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, cultuelles…). Le règlement autorise la sous-destination « *artisanat et commerce de détail* » sous conditions.

Les motivations consistant à proposer les extensions de ces périmètres de centralité commerciale au niveau du sillon et du port industriel sont issues du schéma directeur d'aménagement de l'agglomération du bourg de Camaret-sur-Mer et notamment les fiches actions suivantes :

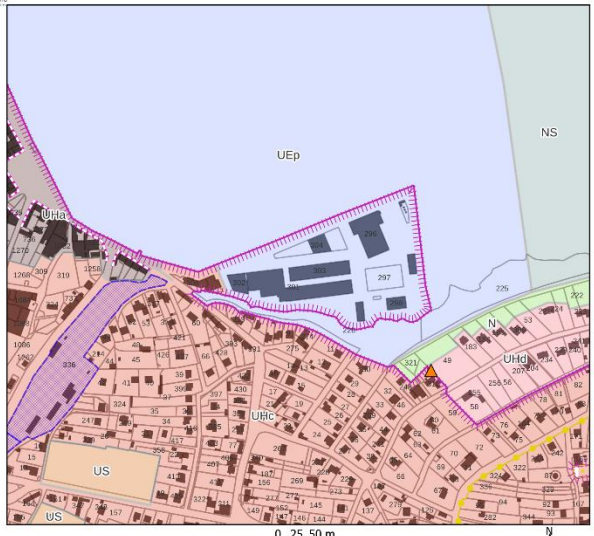
- Plan d'intention d'aménagement du Sillon : diversification de l'offre culturelle et restaurative, implantation d'une superette estivale ;
- Plan d'intention du port de pêche : implantation d'activités commerciales en lien avec la mer et l'animation du port de pêche.

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

- 1AUH - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- NS - Zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral
- UEp - Zone urbanisée à vocation d'activités portuaires (commerce, pêche, conchyliculture), nautiques et de plaisance
- UHa - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- 1AUHd1 - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat dont résidences démontables

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Linéaire commercial à protéger

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Emplacement réservé
- OAP Patrimoniales, architecturales et écologiques
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

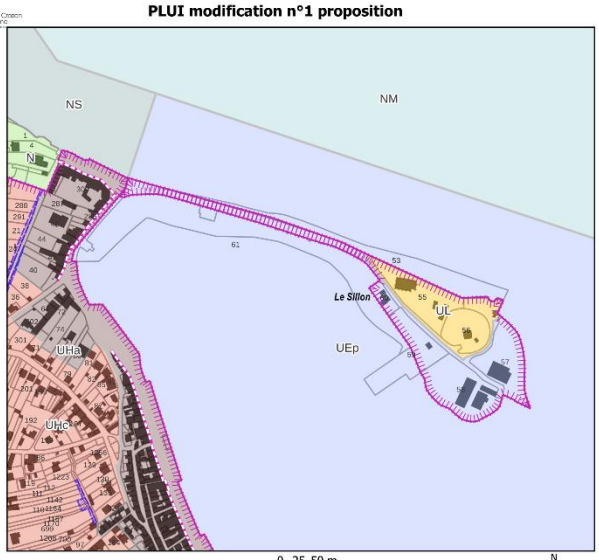
PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

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

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



0 25 50 m

Zones urbaines

- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- NM - Zone naturelle correspondant au domaine public maritime (intégrant les mouillages légers, les installations liées aux activités maritimes,...)
- NS - Zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral
- UEp - Zone urbanisée à vocation d'activités portuaires (commerce, pêche, conchyliculture), nautiques et de plaisance
- UHa - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UL - Zone urbanisée à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, cultuelles,...)

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Linéaire commercial à protéger

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Emplacement réservé
- OAP Patrimoniales, architecturales et écologiques

G2 – Extension du périmètre de centralité commerciale aux abords de la ZA de Keraudren

Caractéristiques :

➔ Zonage UE : zone urbanisée à vocation d'activités économiques mixtes

Propositions :

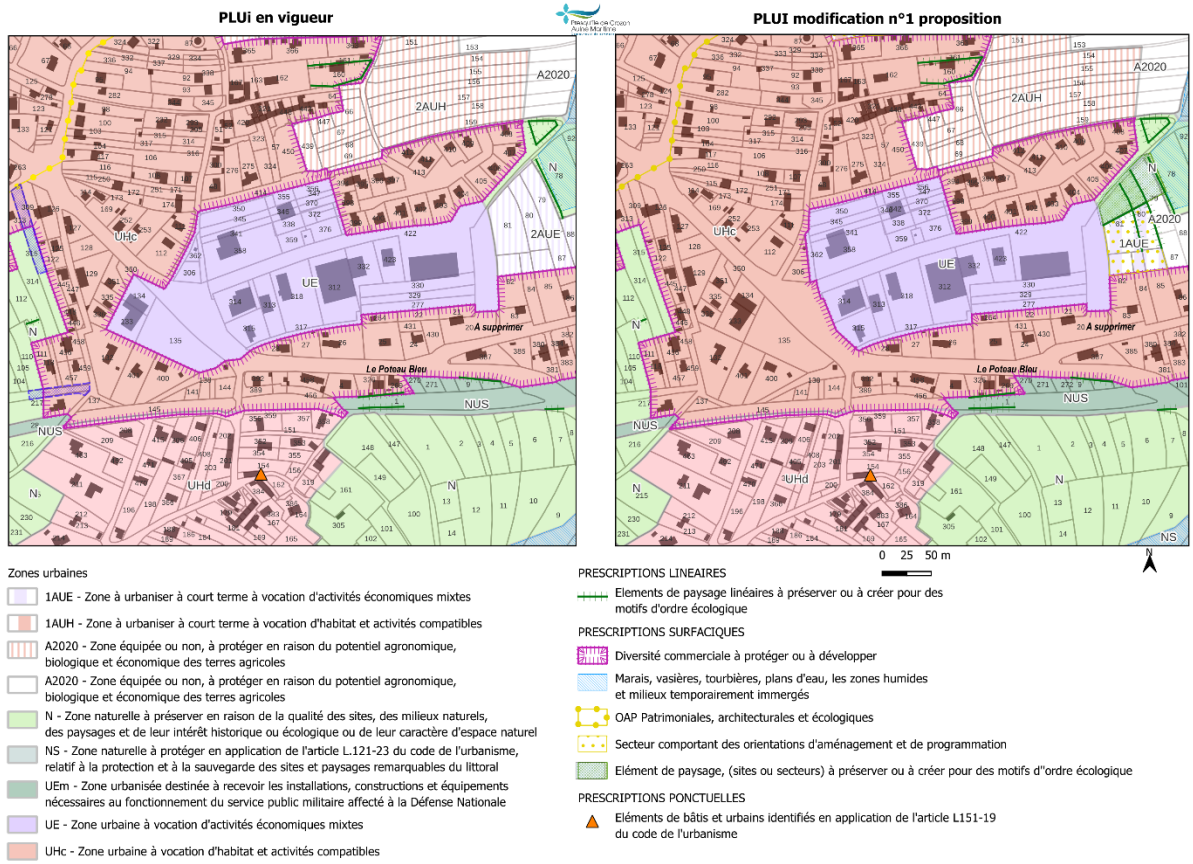
➔ Intégration des parcelles AR 41, AR 306, AN 133, AN 134 et NA 135 pour une emprise de 9 600 m² dans le périmètre de centralité commerciale

Exposé de l'objet de la modification

En lien avec les évolutions graphiques définies au point C4 de la présente notice portant sur *« des ajustements de certaines délimitations de zones et zonages en lien avec des projets en cours ou décisions administratives »*, une extension du périmètre de centralité commerciale proposée sur les parcelles AR 41, AR 306, AN 133, AN 134,NA 135 ainsi que sur l'emprise foncière publique bordant l'entrée de la zone d'activités communautaire de Keraudren.

Il s'agit de prendre en compte la réalité des fonctions urbaines existantes dans ce secteur et notamment la présence d'une activité commerciale en l'occurrence une biscuiterie.

Evolutions envisagées



iv. Commune de Crozon

G3 – Extension du périmètre de centralité commerciale aux abords du port de Morgat

Caractéristiques :

- ➔ Zonage UEp : zone urbanisée à vocation d'activités portuaires (commerce, pêche, conchyliculture), nautiques et de plaisance
- ➔ Hors périmètre de centralité commerciale

Propositions :

- ➔ Intégration d'une partie du port dans le périmètre de centralité commerciale

Exposé de l'objet de la modification

Le port de Morgat constitue à l'échelle communautaire et du pays de Brest un espace économique structurant à vocation portuaire. Il participe également à l'attractivité touristique du territoire.



Extrait du GéoPaysdeBrest – le port de Morgat

Support d'activités économiques en lien avec la mer (plaisance, pêche…), le port de Morgat est classé en zone UEp au PLUiH. Il s'agit d'une zone urbanisée à vocation d'activités portuaires, nautiques et de plaisance.

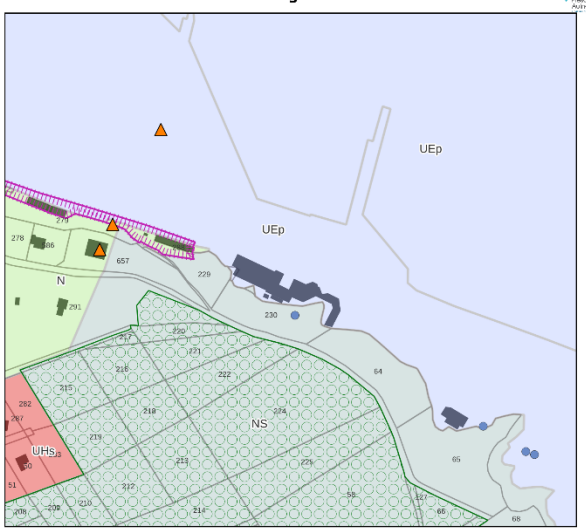
Le règlement de la zone UEp autorise la destination « *commerce et activités de services* » dès lors qu'elle est compatible avec la vocation portuaire de la zone et les milieux environnants.

Le périmètre de centralité délimité dans le PLUiH en vigueur ne couvre qu'une partie modeste des emprises portuaires.

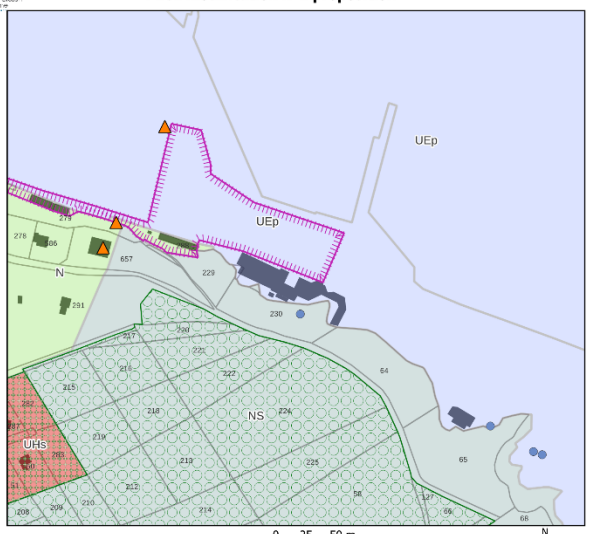
Afin de permettre l'implantation d'activités commerciales contribuant au dynamisme et à l'animation du port de Morgat, il est proposé d'étendre ce périmètre de centralité au niveau du vieux môle ainsi que dans la continuité de la billetterie des vedettes de la société « *Sirènes* ».

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel

NS - Zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral

UEp - Zone urbanisée à vocation d'activités portuaires (commerce, pêche, conchyliculture), nautiques et de plaisance

UHs - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles à sensibilité paysagère

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

Diversité commerciale à protéger ou à développer

Eléments de paysage correspondant à un espace boisé, (site et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique

Espace boisé classé

PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

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

G4 – Extension un linéaire commercial de restriction de changement de destination en centre -bourg de Crozon – Rue de Poulpatré

Caractéristiques :

- ➔ Zonage UHa : zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles – secteur dense et mixité des fonctions urbaines
- ➔ Secteur intégré dans le périmètre de centralité commerciale

Proposition :

- ➔ Extension du linéaire commercial de restriction de changement de destination en centre-bourg de Crozon, sur une partie de la rue de Poulpatré au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Exposé de l'objet de la modification

Le règlement graphique du PLUiH identifie certains linéaires commerciaux afin de préserver la vocation « artisanat et commerce de détail » en rez-de-chaussée.

Certains rues et places du cœur de bourg de Crozon sont concernées par cette disposition (voir extrait du règlement graphique du PLUiH en vigueur ci-après).



Linéaire commercial, délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

En lien avec les actions menées dans le cadre de la démarche « Petites villes de demain », la commune de Crozon souhaite assurer la sauvegarde des rez-de-chaussée d'activités au niveau de la rue de Poulpatré, axe commerçant historique ayant connu ces dernières années une déprise commerciale importante.

Cette dévitalisation s'est traduite par une vacance commerciale importante ainsi que des changements de destination et d'affectation de rez-de-chaussée vers de l'habitat.

Aussi, la proposition retenue consiste à inscrire un linéaire commercial de part et d'autre de la rue de Poulpatré depuis la rue Anne de Mesmeur à l'Est jusqu'au passage la reliant à la rue Yves le Gallo à l'Ouest.

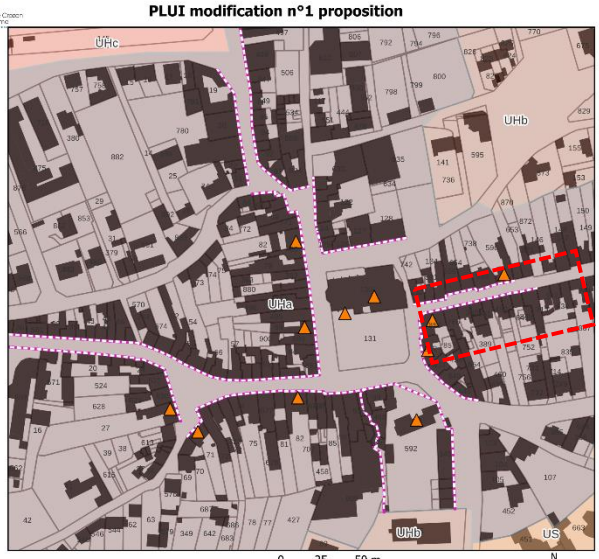
Cette disposition vise ainsi à préserver les capacités commerciales et économiques au cœur de la centralité de Crozon en accompagnement des réflexions menées sur la valorisation des espaces publics et notamment la rue de Poulpatré.

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

- UHa - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHb - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- 1AUHd1 - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat dont résidences démontables

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Linéaire commercial à protéger

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Diversité commerciale à protéger ou à développer

PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

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

v. Commune du Faou

G5 – Ajustement du linéaire de restriction du changement de destination – Quartier Saint Joseph et place aux Foires

Caractéristiques :

- ➔ Linéaire de restriction du changement de destination uniquement délimité sur la rue du Général de Gaulle, place des Résistants et Fusillés et place du Champ de Foire.

Propositions :

- ➔ Extension du linéaire de restriction du changement de destination dans le quartier Saint Joseph, rive droite
- ➔ Remaniement du linéaire de restriction du changement de destination aux abords de la place aux Foires

Exposé de l'objet de la modification

Dans le cadre de la démarche « Petites villes de demain » déployée sur la centralité du Faou, la redynamisation du quartier Saint-Joseph situé sur la rive droite de la rivière du Faou a été identifiée comme un enjeu prioritaire.

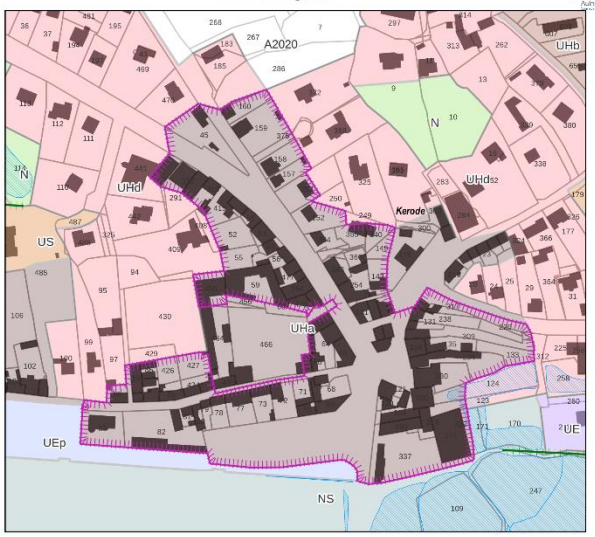
Pour ce faire, la commune du Faou en lien avec les études en cours (étude de faisabilité sur le devenir de l'ancienne conserverie et des services techniques municipaux, la requalification des espaces publics aux abords de la place Saint Joseph et quai Quélen) entend poursuivre le linéaire de restriction de changement de destination des commerces au quartier Saint Joseph. Il s'agit de sauvegarder et développer la diversité commerciale de ce quartier notamment les commerces de détail et de proximité.

De la même manière, la commune propose d'identifier un îlot bâti situé à proximité de la place aux Foires dans ce linéaire de restriction de changement de destination.

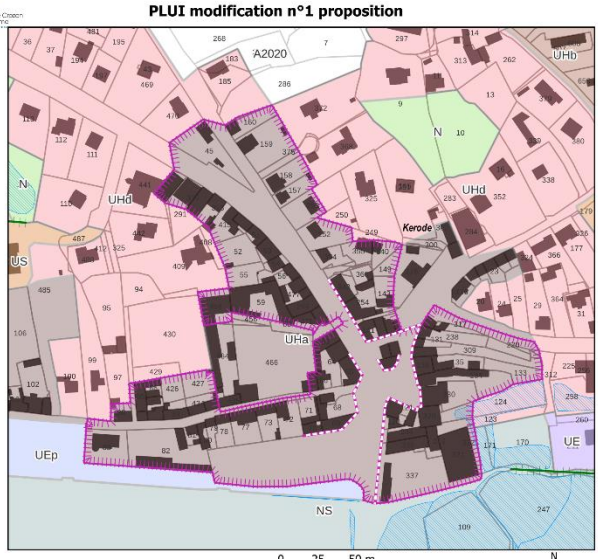
En dernier lieu, elle entend également retirer cette prescription sur la façade de la maire et de l'école dans la mesure où cette façade ne revêt pas de caractère commercial.

Evolutions envisagées : quartier Saint Joseph

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



0 25 50 m

Zones urbaines

- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- NS - Zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral
- UE - Zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes
- UEp - Zone urbanisée à vocation d'activités portuaires (commerce, pêche, conchyliculture), nautiques et de plaisance
- UHa - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHb - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- 1AUHd1 - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat dont résidences démontables

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

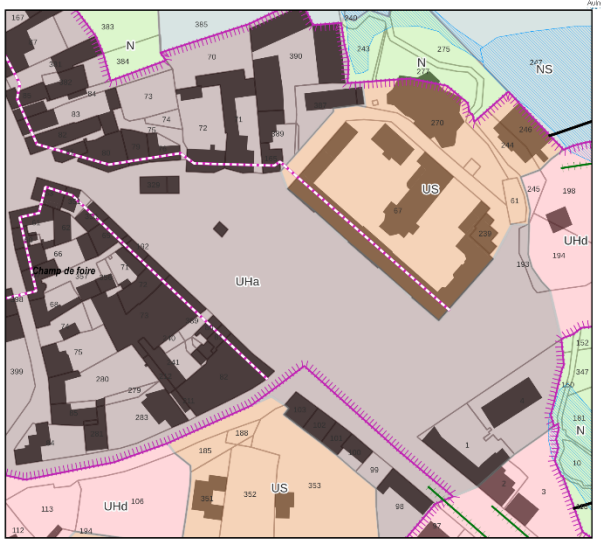
- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique
- Linéaire commercial à protéger

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

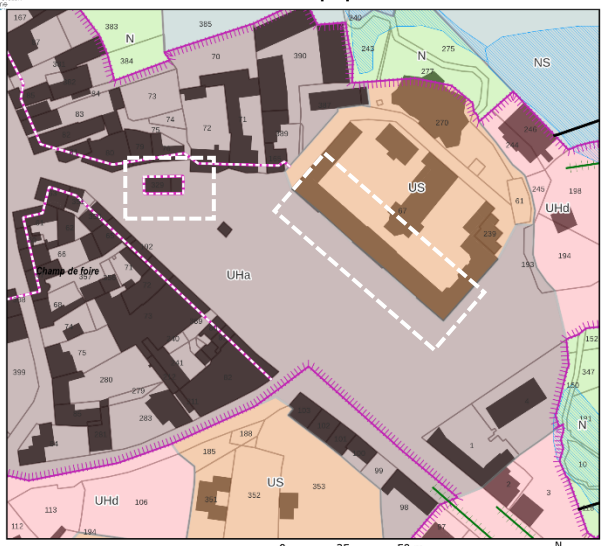
- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés

Evolutions envisagées : places aux Foires

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



0 25 50 m

Zones urbaines

- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- NS - Zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral
- UHa - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- 1AUHd1 - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat dont résidences démontables

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique
- Linéaire commercial à protéger
- Règles d'implantation des constructions

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés

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

G6 – Extension du périmètre de centralité commerciale du bourg de Quimerc'h

Caractéristiques :

- ➔ Zonage UHc : zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- ➔ Hors périmètre de centralité commerciale

Propositions :

- ➔ Extension du périmètre de centralité commerciale en bordure de la rue de Ti Jopic (RD 770)

Exposé de l'objet de la modification

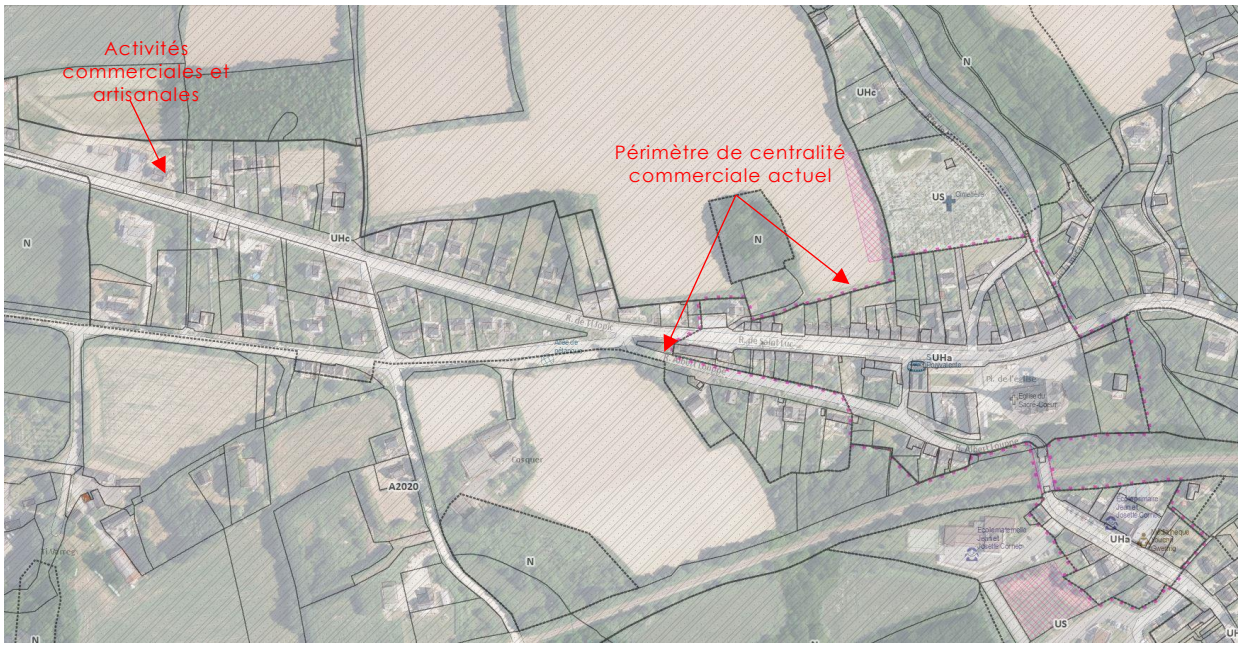
Le bourg de Quimerc'h forme à l'échelle de l'armature urbaine du PLUiH une centralité dotée d'équipements, de services et de commerces de proximité. Il s'agit d'un bourg-rue développé de part et d'autre de la RD 770.

Traversé par la route nationale reliant Brest à Quimper avant la mise en service de la RN 165, le bourg de Quimerc'h bénéficie d'une tradition commerciale qui perdure encore aujourd'hui.

Ainsi, plusieurs activités commerciales et artisanales nouvelles se sont implantées au cours des années 2010 le long de la rue de Ti Jopic (RD 770) bénéficiant ainsi d'une visibilité forte et d'un effet vitrine non négligeable.

Ce dynamisme commercial et artisanal n'avait pas été pris en compte dans la délimitation du périmètre de centralité commerciale du PLUiH.

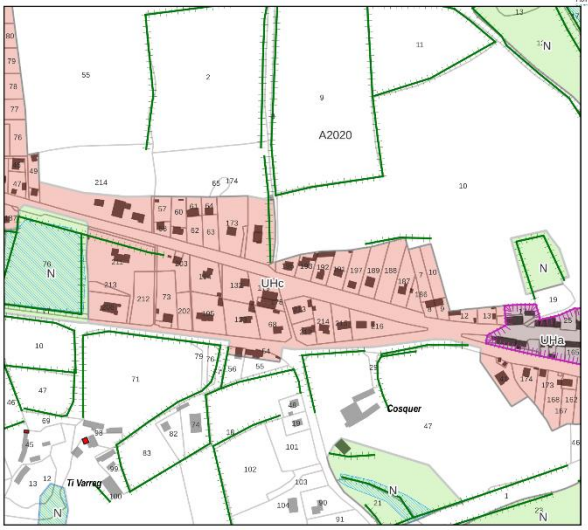
Ainsi, les élus communaux entendent pérenniser et conforter ce processus en permettant une extension du périmètre de centralité commerciale mais sur un linéaire relativement contenu.



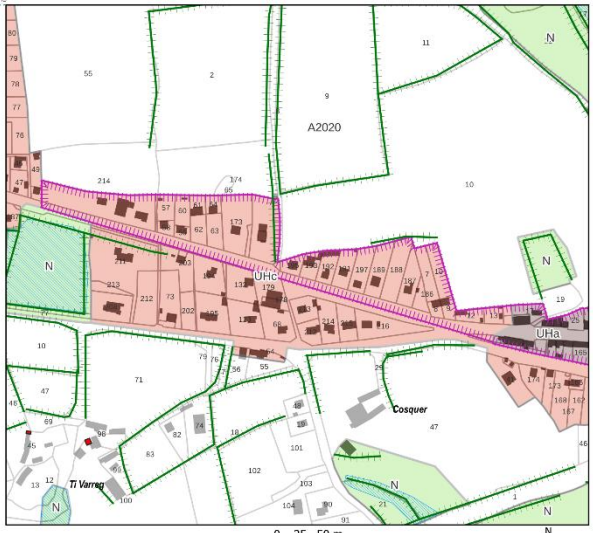
Extrait du GéoPaysdeBrest – le bourg de Quimerc'h

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



0 25 50 m

Zones urbaines

- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- UHa - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Bâtiments pouvants faire l'objet d'un changements de destination, identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés

G7 – Extension du périmètre de centralité commerciale du bourg de Pont-de-Buis sur la friche de la Poudrerie

Caractéristiques :	Propositions :
➔ Hors périmètre de centralité commerciale	➔ Extension du périmètre de centralité commerciale sur la friche de la Poudrerie (futur zonage UR – Zone urbaine mixte en renouvellement urbain)

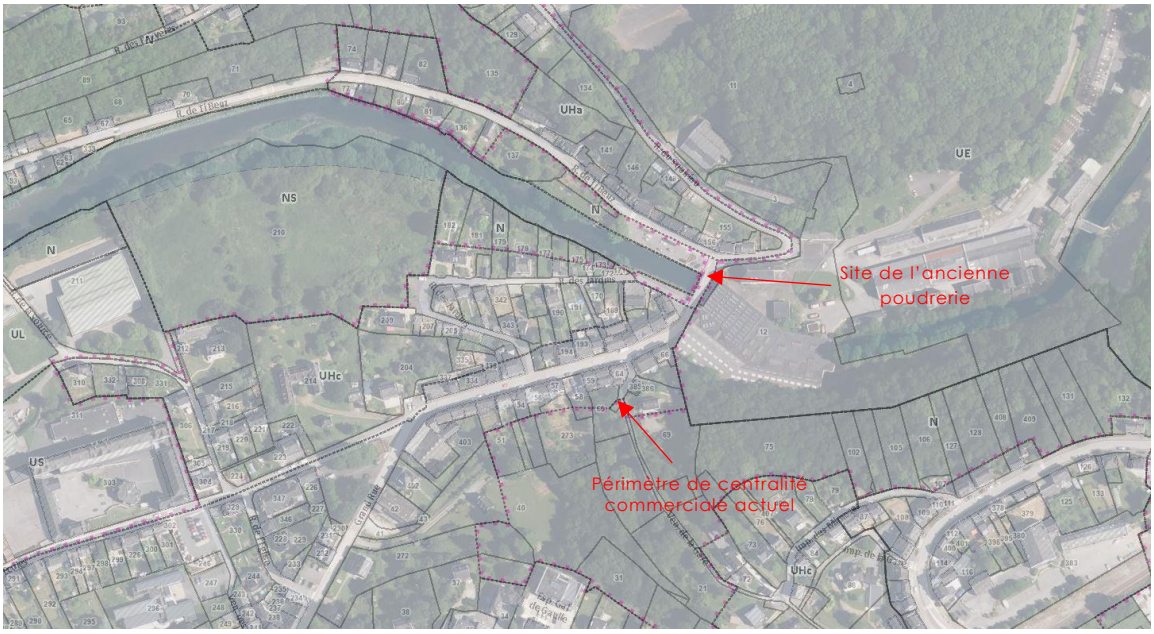
Exposé de l'objet de la modification

En lien avec les réflexions menées par la municipalité de Pont-de-Buis les Quimerc'h et les différents partenaires (l'EPF Bretagne et la CCPCAM notamment) autour de la reconversion de la friche de la poudrerie et en cohérence avec la création d'un zonage spécifique de type UR correspondant à une zone urbaine mixte en renouvellement urbain, il est proposé d'étendre le périmètre de centralité commerciale sur les emprises occupées par cette friche industrielle.

Ce projet d'envergure vise à recycler cette friche en l'intégrant à la centralité de Pont-de-Buis tout en valorisant le patrimoine historique, industriel et naturel du site au travers d'une diversité des fonctions urbaines dans laquelle le commerce pourrait s'y déployer en complémentarité avec l'offre déjà existante en centralité.

En effet, le site de la Poudrerie s'inscrit dans le prolongement de la Grand Rue, axe commercial historique présentant aujourd'hui une vacance commerciale.

A proximité du site de la Poudrerie, le périmètre de centralité commerciale identifié sur le règlement graphique du PLUiH englobe la Grand Rue et ses abords ainsi sur la rive droite de la Douffine, les rues de Ti Beuz et du Squiriou.



Extrait du règlement graphique du PLUiH – Secteur de Pont-de-Buis

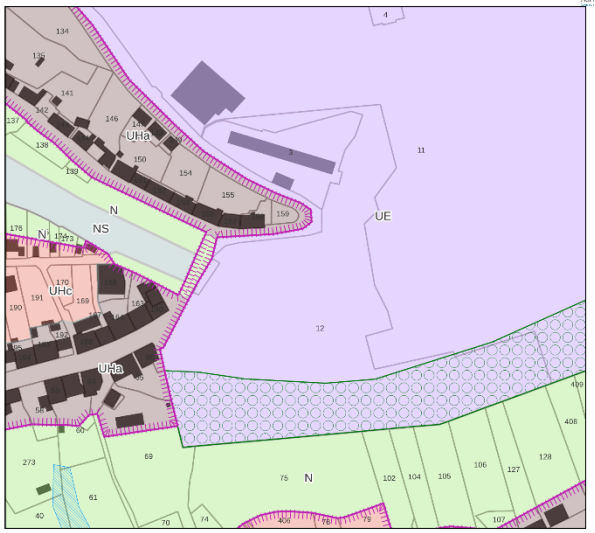
Le volet commercial du Document d'orientations et d'objectifs du SCoT du Pays de Brest précise que les centralités urbaines commerciales sont caractérisées par un bâti dense et une diversité des fonctions urbaines.

Ainsi, l'intégration de cette friche au sein de la centralité commerciale s'inscrit en cohérence avec l'ambition du SCoT de faire des centralités le lieu privilégié des implantations commerciales en vue d'y favoriser l'animation et l'identité des bourgs.

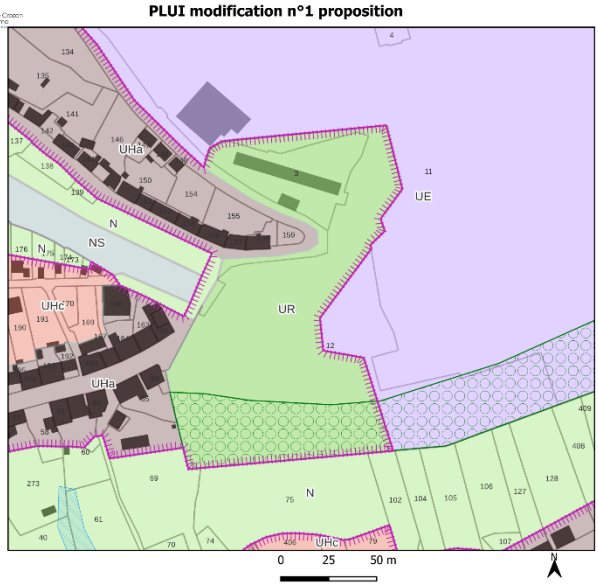
L'extension du périmètre de centralité couvre le zonage UR correspondant à une zone urbaine mixte en renouvellement urbain.

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



Zones urbaines

- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- NS - Zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral
- UE - Zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes
- UHa - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Espace boisé classé
- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés

G8 – Identification d'un linéaire commercial de restriction de changement de destination en cœur de bourg

Caractéristiques :

➔ Pas de disposition règlementaire au PLUiH en vigueur

Propositions :

➔ Identification d'un linéaire commercial de restriction de changement de destination au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Exposé de l'objet de la modification

Le règlement graphique du PLUiH identifie certains linéaires commerciaux afin de préserver la vocation « artisanat et commerce de détail » en rez-de-chaussée.

La centralité de Pont-de-Buis n'est actuellement pas concernée par cette disposition.

Dans le cadre du dispositif « petites villes de demain », la convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT) porte l'ambition pour la commune de Pont-de-Buis les Quimerc'h de conforter la fonction commerciale au service de l'attractivité de la centralité.

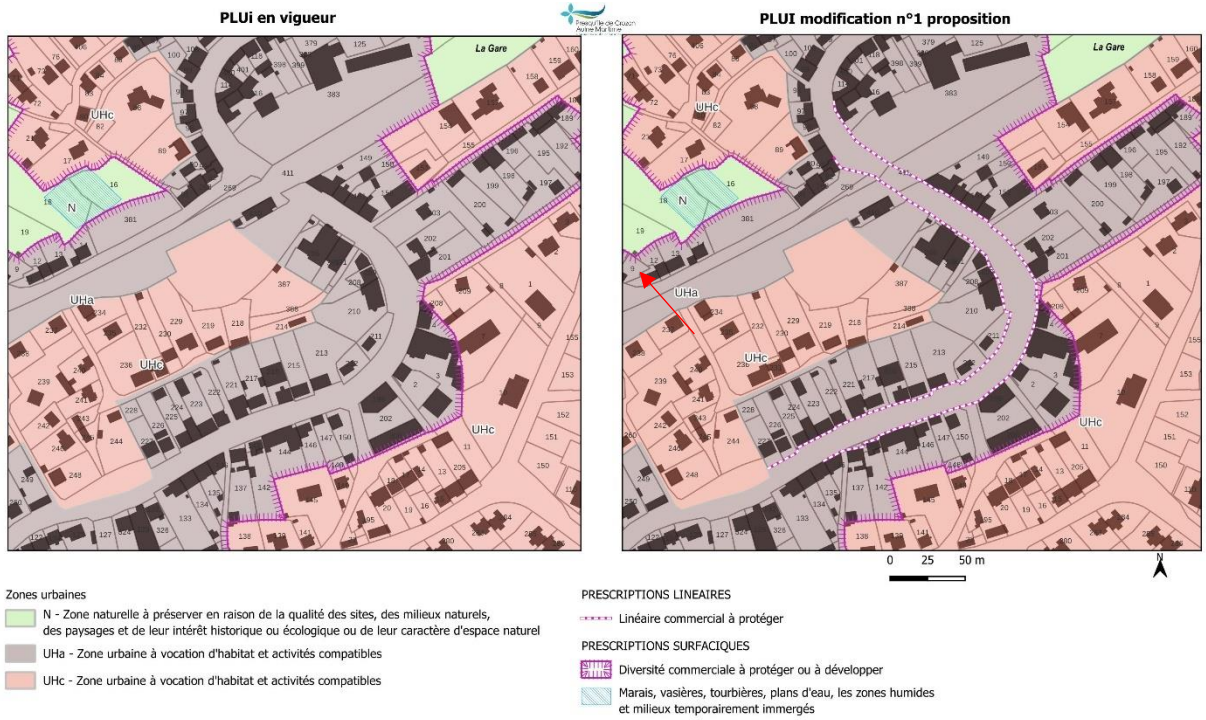
La centralité de Pont-de-Buis pâtit de plusieurs dysfonctionnements :

- discontinuité d'un front bâti commercial ;
- présence d'une vacance commerciale importante ;
- des fermetures commerciales annoncées.

En lien avec la livraison en début 2025 de la halle marché à proximité du pôle gare et ses deux cellules commerciales, les élus entend instaurer un linéaire commercial de restriction de changement de destination de manière à conserver des activités en rez-de-chaussée et contribuer ainsi à l'animation et l'attractivité de la rue.

La proposition de linéaire commercial se déploie de part et d'autre de la partie basse de la rue de Quimper ainsi que la partie haute de la rue de Brest.

Evolutions envisagées



vii. Commune de Telgruc-sur-Mer

G9 – Réduction du périmètre de centralité commerciale de l'agglomération du bourg

Caractéristiques :

➔ Prescription : périmètre de centralité commerciale délimité au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

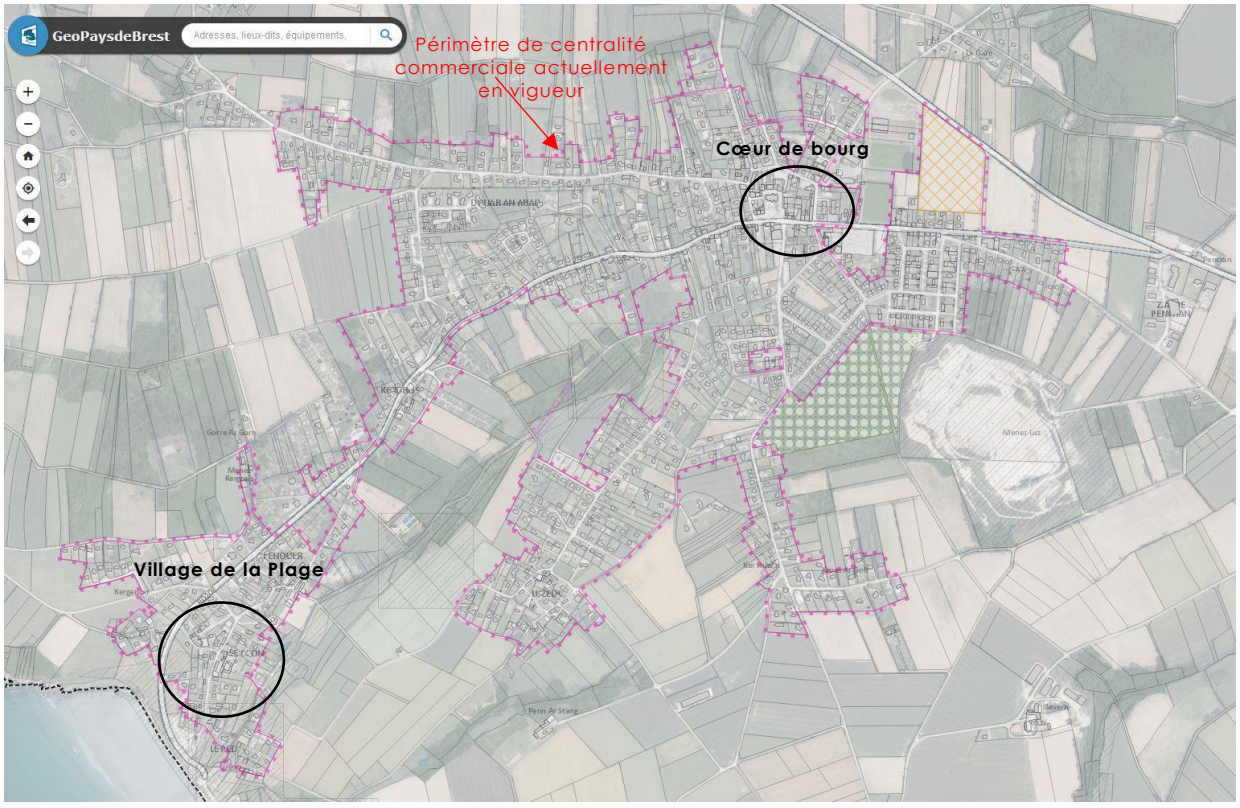
Propositions :

➔ Réduction du périmètre de centralité commerciale au niveau de l'agglomération du bourg et du village de la Plage

Exposé de l'objet de la modification

Le bourg de Telgruc-sur-Mer représente à l'échelle de l'armature urbaine du PLUiH une centralité dotée d'équipements, de services et de commerces de proximité associée à des activités touristiques (campings, hébergements…) saisonnières.

Le périmètre de centralité commerciale identifié au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme couvre la quasi-intégralité de l'agglomération du bourg et du village de la Plage sur une superficie de près de 140 hectares.



Extrait du GéoPaysdeBrest – Agglomération du bourg de Telgruc-sur-Mer et village de la Plage

La commune de Telgruc-sur-Mer a initié en 2022 un projet concerté pour le renforcement de l'attractivité du centre-bourg. Dans le cadre du diagnostic, une analyse a été menée sur l'activité commerciale. Elle relève que cette activité commerciale se concentre dans un périmètre restreint couvrant le cœur le bourg et s'articulant autour de trois sites fréquentés : la superette, la boulangerie et la pharmacie.

Il s'avère que le périmètre de centralité commerciale tel qu'il est délimité au PLUiH en vigueur ne répond pas aux critères définis par le SCoT du Pays de Brest (centralité urbaine caractérisée par un bâti dense et une diversité des fonctions urbaines) et ne permet pas de limiter le développement commercial périphérique.

C'est pour ces raisons que la commune de Telgruc-sur-Mer a souhaité requestionner ce périmètre avec pour ambition de préserver les fonctions commerciales en cœur de bourg.

Aussi, le périmètre de centralité a été sensiblement réduit au cœur de bourg ancien caractérisé par un bâti dense et une diversité des fonctions urbaines. Il englobe par conséquent : la place du 3 septembre 1944, la rue de la Mairie, le début de la rue de la Plage et du Menez-Hom, la rue de L'église et la rue Garn Dréon Ker.

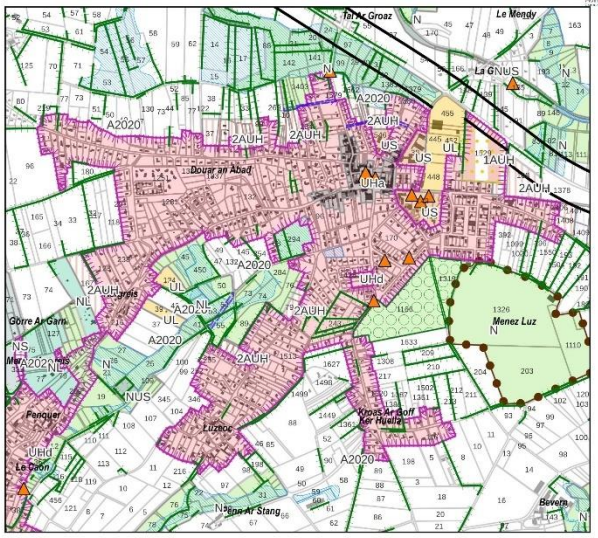
Elle s'étend également sur une partie de la zone 1AUH de la rue du Menez-Hom afin de tenir compte des projets en cours dans ce secteur et notamment la création d'un nouveau quartier d'habitat dans le prolongement de bourg et l'implantation d'une station-service et d'une station de lavage.

Dans le secteur de la Plage, la commune a maintenu un périmètre de centralité commerciale considérant que ce secteur présente des atouts afin d'accueillir des activités commerciales, en lien avec l'animation de ce site balnéaire et touristique. Il a néanmoins été sensiblement réduit afin de favoriser le regroupement commercial et non sa dispersion.

Evolutions envisagées

– Agglomération du bourg

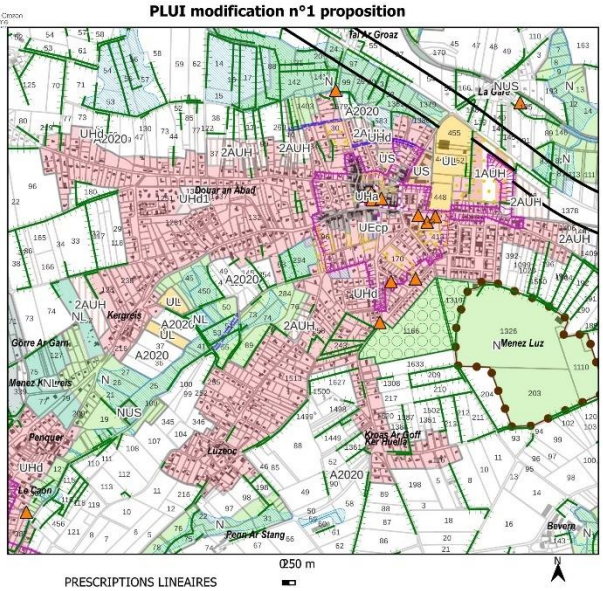
PLUi en vigueur



Zones urbaines

- 1AUH - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- 2AUS - Zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, hospitaliers, de santé, traitement des eaux usées, déchèteries, cimetières, sportifs,...)
- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- A2020 - Zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles
- N - Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel
- NUS - Zone naturelle à vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics (stations de traitement des eaux usées, déchèteries,...)
- NS - Zone naturelle à protéger en application de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages remarquables du littoral
- UEm - Zone urbanisée destinée à recevoir les installations, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement du service public militaire affecté à la Défense Nationale

PLUI modification n°1 proposition



PRESCRIPTIONS LINEAIRES

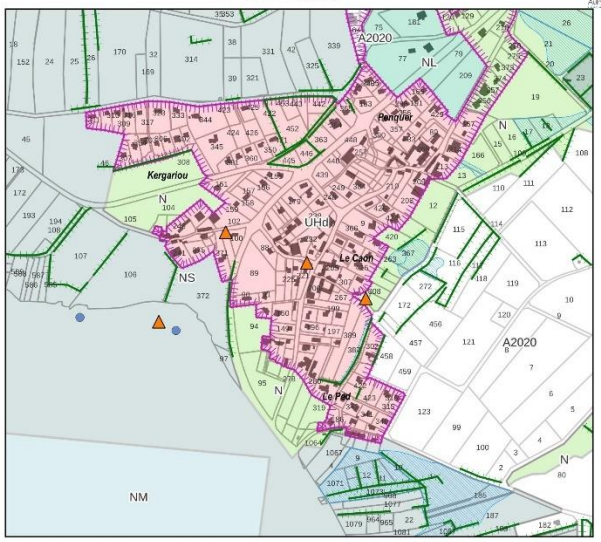
- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique
- Linéaire commercial à protéger
- Règles d'implantation des constructions

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

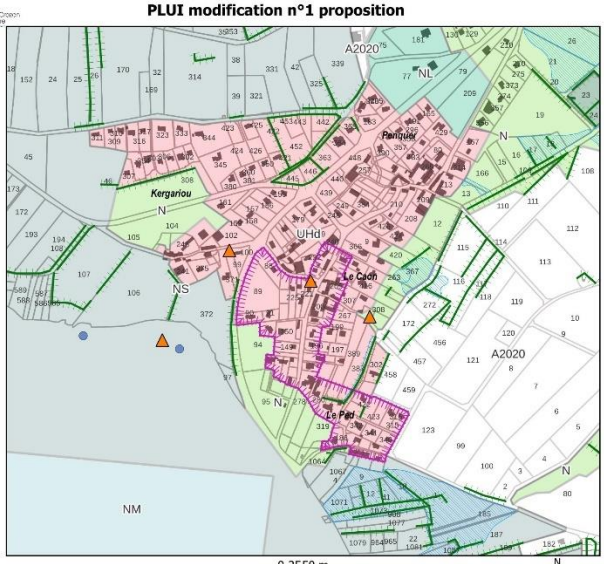
- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation
- Zone de recherche et d'exploitation de carrière

– Village de la Plage

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



0 2550 m

Zones urbaines

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

PRESCRIPTIONS LINEAIRES

- Elements de paysage linéaires à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Marais, vasières, tourbières, plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés

PRESCRIPTIONS PONCTUELLES

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

G10 – Identification d'un linéaire commercial de restriction de changement de destination en cœur de bourg

Caractéristiques :

➔ Zonage UHa : zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat – secteur dense et mixité des fonctions urbaines

Proposition :

➔ Identification d'un linéaire commercial de restriction de changement de destination en cœur de bourg en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Exposé de l'objet de la modification

En lien avec le projet concerté pour le renforcement de l'attractivité du centre-bourg de Telgruc-sur-Mer, la municipalité souhaite identifier des linéaires commerciaux de restriction de changement de destination de manière à maintenir la vocation commerciale et d'activités de certains rez-de-chaussée en cœur de bourg.

Elle entend également préserver une capacité de réinvestissement de certains locaux commerciaux actuellement vacants en proscrivant les changements de destination vers l'habitat, y compris la création de garages liés à une habitation.

De ce fait, il ressort de l'analyse terrain menée dans le cadre de cette étude d'attractivité du centre-bourg que certains axes et carrefours stratégiques du cœur de bourg de Telgruc-sur-Mer méritent d'être préservés.

Il s'agit :

- La rive Nord de la rue de la Mairie
- La rive Ouest de la rue des Ecoles
- Les abords de la place du 3 septembre 1944
- L'ancienne banque face à la mairie
- La façade de la superette située rue Saint-Divy

Evolutions envisagées

PLUi en vigueur



PLUI modification n°1 proposition



0 25 50 m

Zones urbaines
- UHa - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- 1AUHd1 - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat dont résidences démontables
- UEcp - Zone urbaine à vocation d'activités commerciales de proximité avec possibilités d'habitat sous conditions

PRESCRIPTIONS LINEAIRES
- Linéaire commercial à protéger

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES
- Diversité commerciale à protéger ou à développer
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

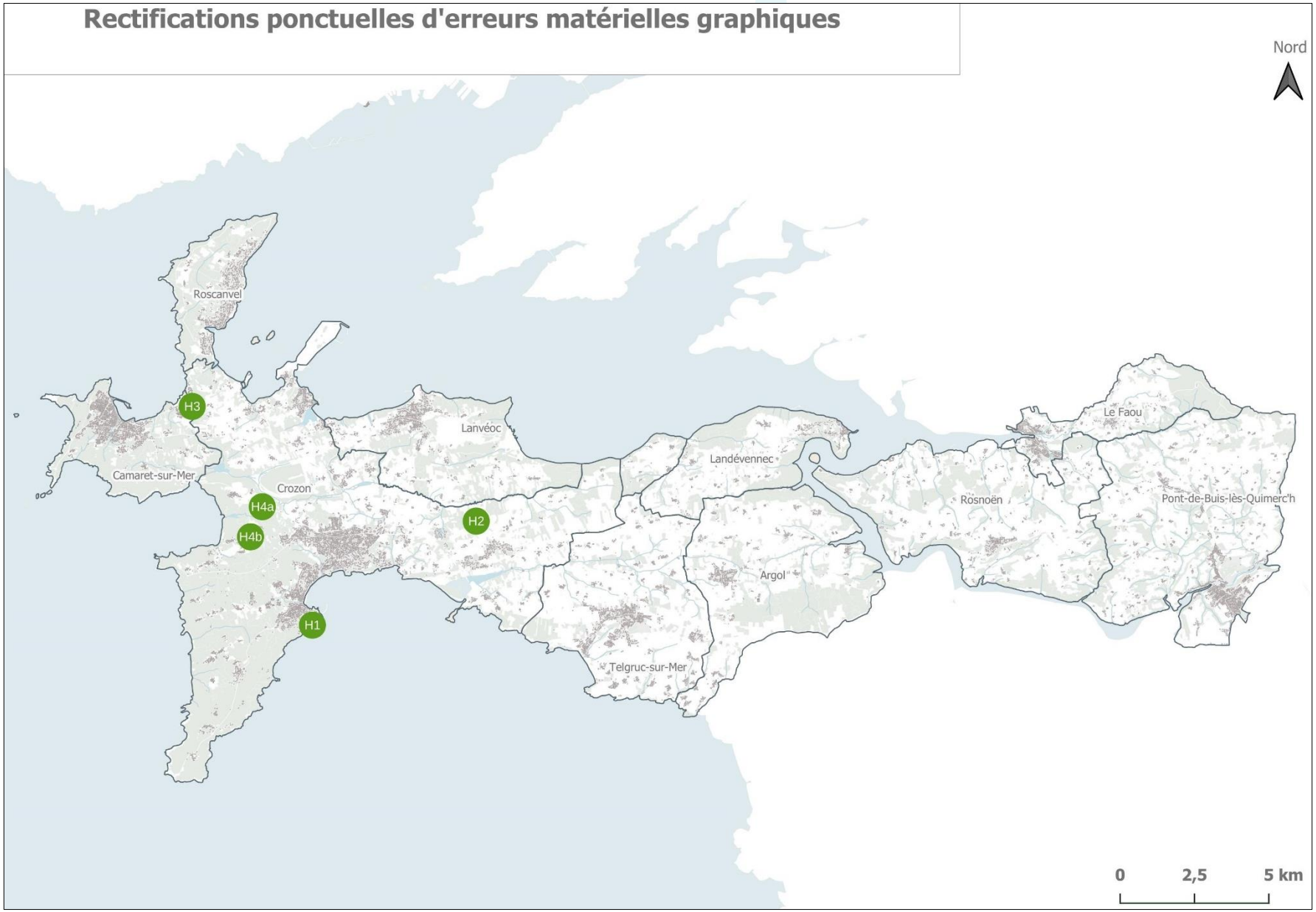
PRESCRIPTIONS PONCTUELLES
- Eléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

h. Rectifications ponctuelles d'erreurs matérielles graphiques

Le présent chapitre vise à apporter les justifications nécessaires dans le cadre de rectifications ponctuelles d'erreurs matérielles d'ordre graphique constatées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

En effet, l'application et la mise en oeuvre du PLUiH ont mis en évidence des erreurs matérielles qu'il parait nécessaire de corriger de manière à permettre la réalisation de certains projets et assurer une cohérence entre les intentions politiques exprimées et leurs traductions règlementaires.

Rectifications ponctuelles d'erreurs matérielles graphiques



i. Commune de Crozon

H1 – Suppression de la trame « *secteur bâti identifié en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme* » au profit de la trame « *secteur paysager identifié en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme* » dans le quartier du Kador à Morgat

Caractéristiques :

- ➔ Zonage UHs : zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles à sensibilité paysagère
- ➔ Prescription : secteur bâti identifié en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Propositions :

- ➔ Zonage UHs : zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles à sensibilité paysagère
- ➔ Prescription : secteur paysager identifié en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Exposé de l'objet de la modification

Localisé en périphérie de l'agglomération de Crozon sur les hauteurs de Morgat, le quartier du Kador s'inscrit à l'interface entre un tissu urbain pavillonnaire de densité moyenne et des espaces naturels boisés identifiés au titre des espaces remarquables.

Présentant une organisation urbaine spécifique sous forme îlots ordonnés, ce quartier se compose d'un habitat pavillonnaire de densité aérée et d'ensembles boisés fragmentés.



Extrait du GéoPaysdeBrest – Quartier du Kador – Zonage UHs

Ce site dont la superficie avoisine les 22 hectares est classé en zone UHs au PLUiH. Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat à sensibilité paysagère.

Le secteur UHs concerne le quartier urbanisé contigüe au bois du Kador en périphérie de Morgat à Crozon.

Il s'agit d'un site à forte sensibilité environnementale et paysagère, du fait du caractère boisé du site et de sa proximité avec l'ensemble naturel du Cap de la Chèvre. Il a pour particularité de présenter un parcellaire relativement lâche, offrant d'importants potentiels fonciers pour l'habitat. En conséquence, des règles

particulières ont été édictées afin préserver la qualité paysagère du site du Kador, sans toutefois bloquer l'évolution du quartier.

Ce zonage UHs est complété par une prescription règlementaire « *secteur bâti identifié en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme* ».

Ce secteur est en outre intégralement couvert par la servitude d'utilité publique relative au site inscrit du Cap de la Chèvre (AC 2).

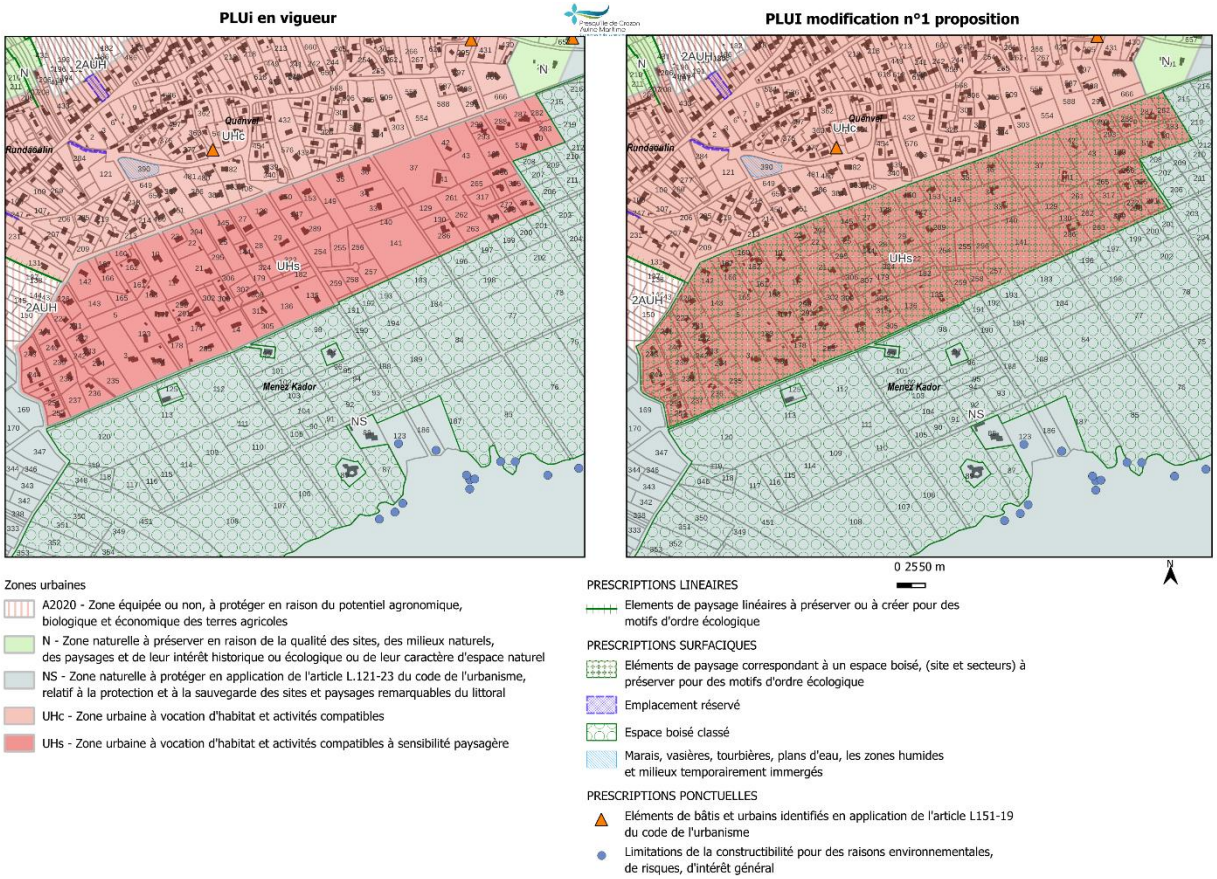
Compte tenu de la sensibilité paysagère et environnementale de ce site, la prescription « *secteur bâti identifié en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme* » n'est pas appropriée dans la mesure où elle s'applique sur des secteurs bâtis et quartiers patrimoniaux.

D'ailleurs, ce secteur n'est pas mentionné dans le chapitre A du titre II du règlement écrit portant sur les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage.

En conséquence, il convient de la remplacer par la prescription « *secteur paysager identifié en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme* » qui couvrent des ensembles boisés en secteur urbain et littoral.

Les prescriptions règlementaires permettront ainsi d'assurer la préservation du caractère boisé du site dans le cadre de projets d'urbanisme de qualité.

Evolutions envisagées



H2 – Rectification de la délimitation du périmètre de l'ISDI de Bronfez dans le règlement graphique thématique

Caractéristiques :

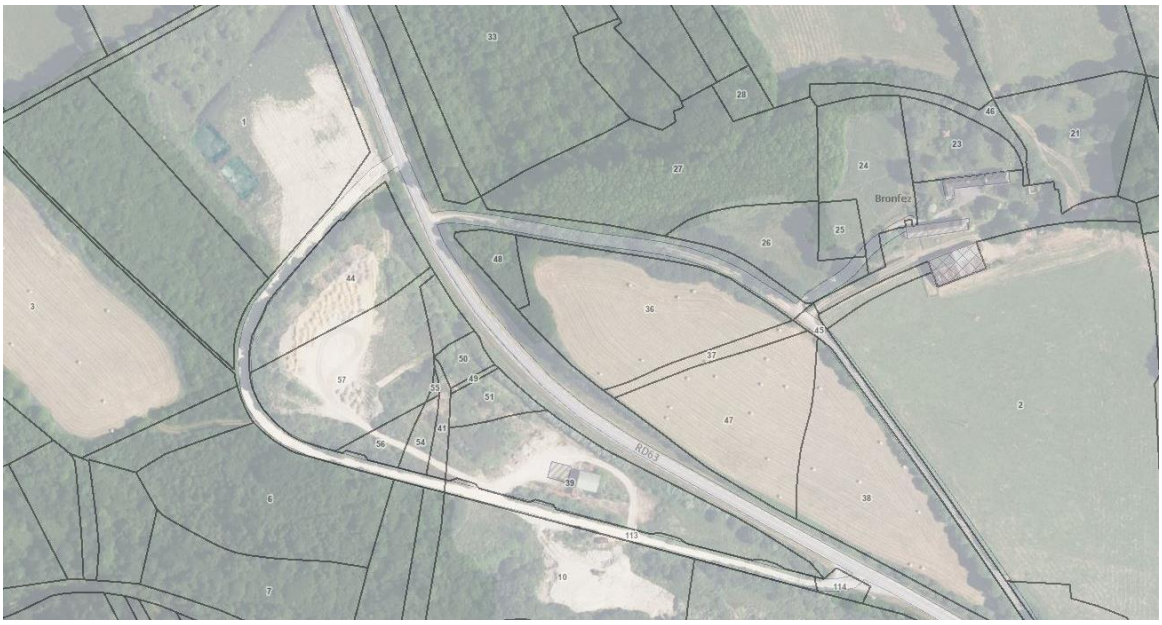
- ➔ Zonage : N - zone naturelle à préserver
- ➔ Règlement graphique thématique : périmètre de carrières

Propositions :

- ➔ Extension du périmètre de l'ISDI sur la parcelle CM1 pour se conformer à l'arrêté préfectoral n°08-2023EI du 03 février 2023

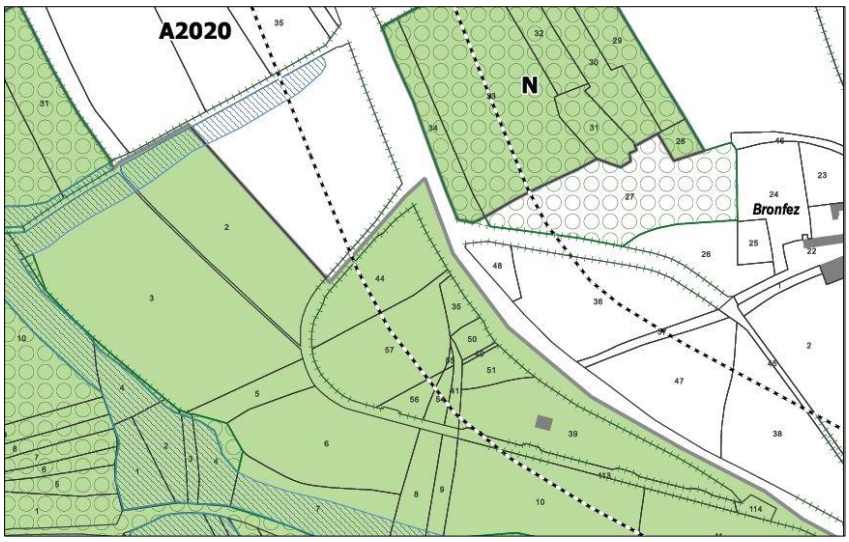
Exposé de l'objet de la modification

La commune de Crozon accueille sur son territoire une installation de stockage de déchets inertes (ISDI) dans le secteur de Bronfez, en bordure de la RD 63 reliant Tal-Ar-Groas à Lanvéoc.



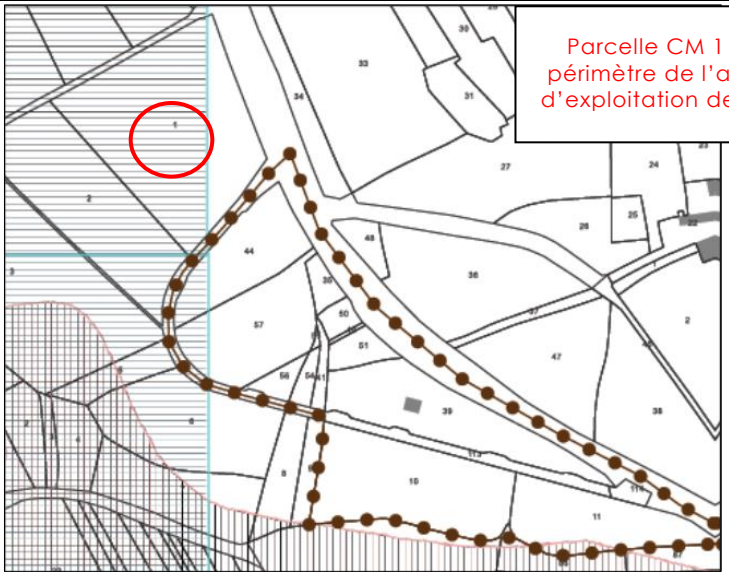
Orthophoto (source : GéopaysdeBrest) du site de Bronfez

Le plan règlementaire du PLUiH classe cette ISDI en zone N, c'est-à-dire en zone naturelle à protéger. Le règlement graphique thématique délimite l'emprise de cette ISDI.



Extrait du règlement graphique du PLUiH en vigueur – Secteur de Bronfez

Cette ISDI, propriété de la société Lagadec SA, bénéficie d'un arrêté préfectoral d'exploitation n°2012188-0004 du 6 juillet 2012. L'arrêté N°08-2023EI prolongeant la durée de l'installation de stockage de déchets inertes exploitée par la société Carrières Lagadec au lieu-dit Bronfez à Crozon a été délivré par la préfet du Finistère en date du 03 février 2023.



Extrait du règlement graphique thématique du PLUiH – Secteur de Bronfez – périmètre de carrières

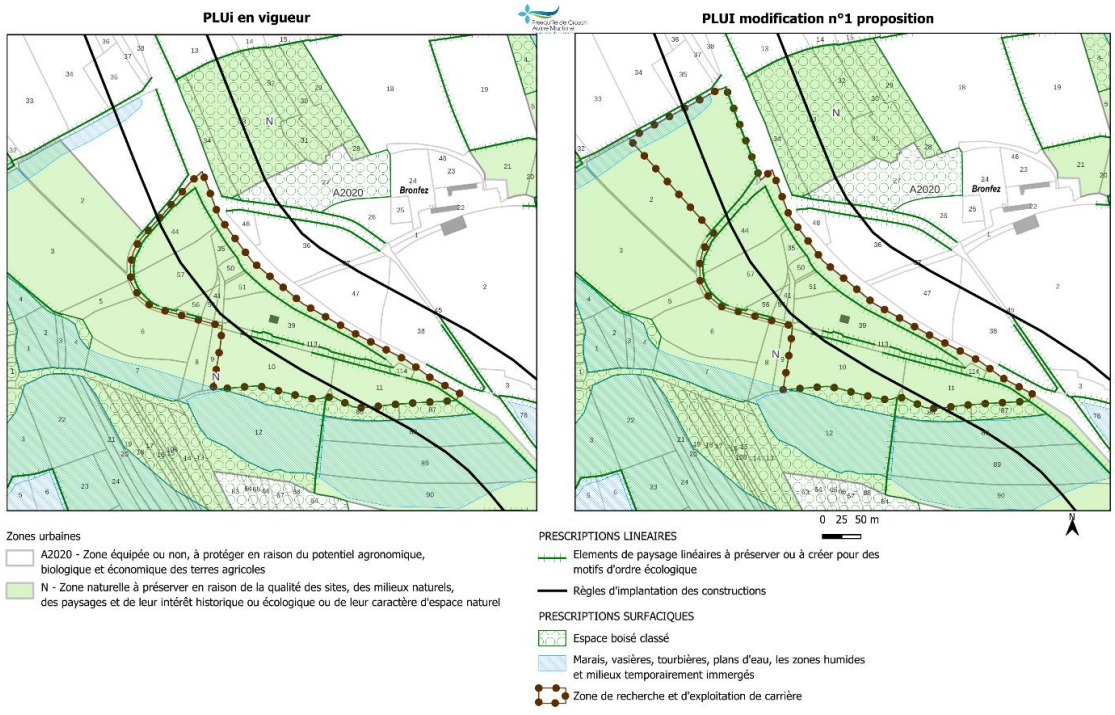
L'article 3 de cet arrêté précise que l'exploitation est prolongée pour une durée de 10 ans à compter de l'échéance indiquée dans l'arrêté du 06 juillet 2012. L'article 4 précise qu'à compter de la notification du présent arrêté, la capacité totale de stockage est limitée à 272 500 m3 (436 800 tonnes) à raison d'une quantité annuelle admissible de 65 500 m3 (100 000 tonnes).

La parcelle CM 1 d'une superficie de 16 350 m² n'est pas incluse dans le périmètre du règlement graphique « *tome 2 - plan thématique* » du PLUiH alors qu'elle est mentionnée dans l'arrêté préfectoral n° 2012188-0004 du 06 juillet 2012.

Il s'agit manifestement d'une erreur matérielle qui mérite d'être rectifiée dans le cadre de la présente modification du PLUiH.

En conséquence, le périmètre de l'ISDI de Bronfez est revue en intégrant la parcelle CM1 et ce au niveau du règlement graphique « tome 2 – plan thématique ».

Evolutions envisagées



H4a et H4b – Rectification d'une erreur matérielle relative à l'identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sein du secteur UHt_i

Caractéristiques :

- ➔ Zonage UHt_i : zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles, à constructibilité limitée
- ➔ Prescription règlementaire : bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination identifiés au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme

Proposition :

- ➔ Suppression de la prescription règlementaire graphique « bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination identifiés au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme au sein des secteurs UHt_i de Kerellou, Kerseoc, Kerret et Kersuet à Crozon

Exposé de l'objet de la modification

Le secteur UHt_i, dont la vocation dominante est l'habitat, délimite les espaces bâtis correspondant majoritairement à l'habitat individuel et activités compatibles, pour lesquelles la constructibilité est limitée.

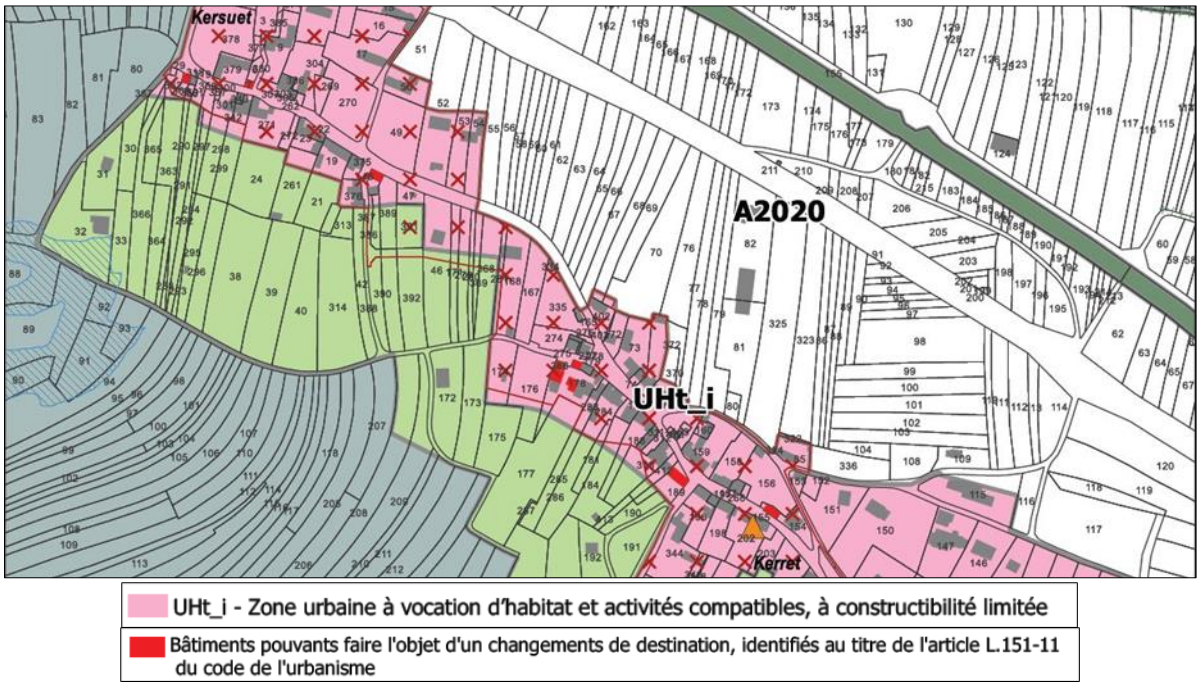
Ces secteurs sont circonscrits aux bâtis existants afin d'éviter un étalement urbain au détriment de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Il s'agit majoritairement de secteurs bâtis traditionnels présentant les caractéristiques d'un espace urbanisé au sens de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme où seule l'évolution des constructions existante est autorisée.

Les secteurs UHt_i ainsi délimités sont les suivants :

- Kergolézec, la Palue, Kerret, Gaoulac'h, Kerseoc'h, Trélannec, Kérastrobel et Kervarvail à Crozon ;
- Partie nord du bourg de Roscanvel.

Le règlement graphique identifié au sein de certains secteurs UHT_i de la commune de Crozon des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.



Extrait du règlement graphique du PLUiH en vigueur – Secteur UHt_i de Kerret-Kersuet à Crozon

L'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme est uniquement applicable aux zones agricoles, naturelles et forestières. Il ne peut s'appliquer aux zones urbaines qui, sauf dispositions règlementaires contraires (ce qui est le cas pour le secteur UHt_i) autorisent le changement de destination sous certaines conditions.

Il ressort que cette disposition règlementaire est inopérante en zone urbaine.

Il parait ainsi nécessaire de supprimer cette disposition règlementaire au sein des secteurs UHt_i concernés.

Une analyse a été menée sur l'ensemble des secteurs UHt_i de Crozon et de Roscanvel. Elle met en évidence un certain nombre d'anomalies au sein des secteurs UHt_i.

Commune	Secteur UHt_i	Nombre de bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme
Crozon	Kerellou	2 bâtiments
Crozon	Kerseoc'h	2 bâtiments
Crozon	Kerret-Kersuet	9 bâtiments

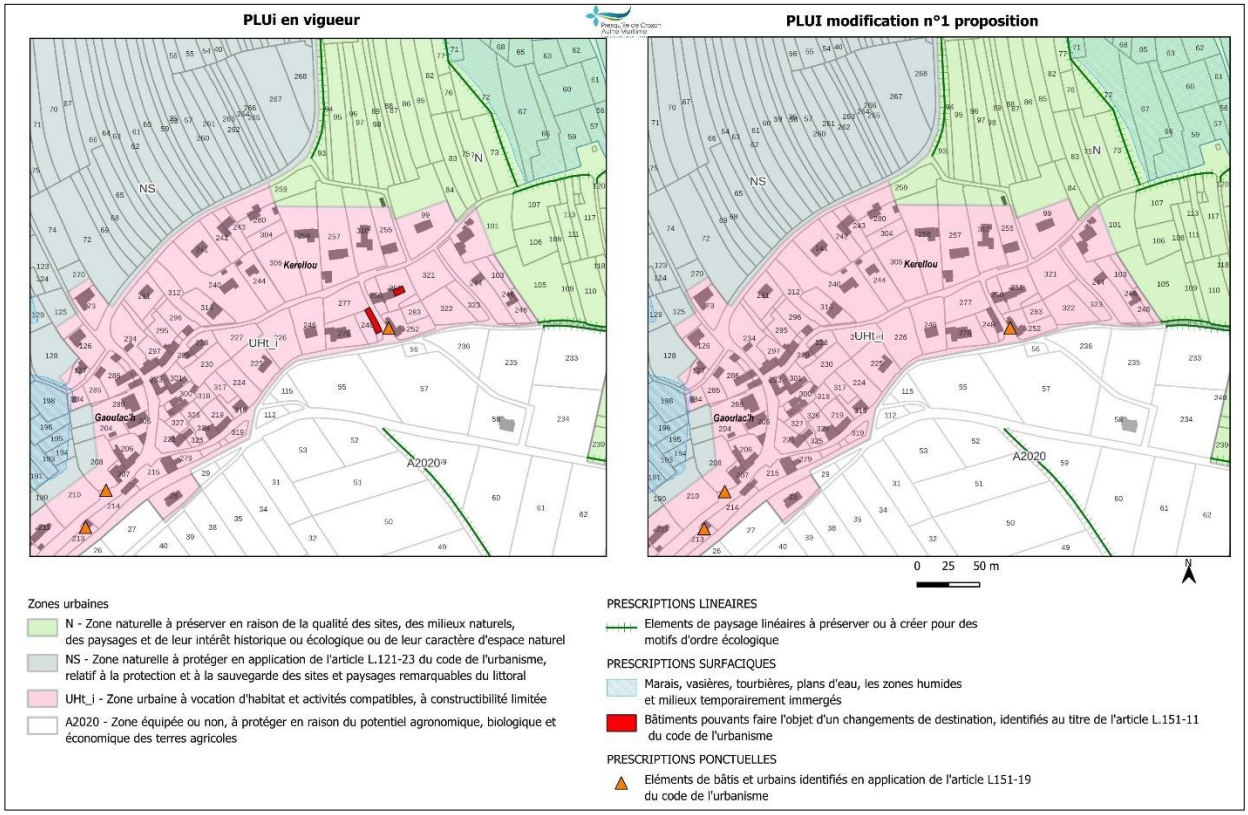
13 bâtiments bénéficient de la prescription règlementaire relative à l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme. Ils sont situés au sein des secteurs UHt_i de Kerelou, Kerseoc'h et Kerret-Kersuet sur la commune de Crozon.

La rectification de l'erreur matérielle porte par conséquent sur la suppression de cette disposition règlementaire sur ces 13 bâtiments.

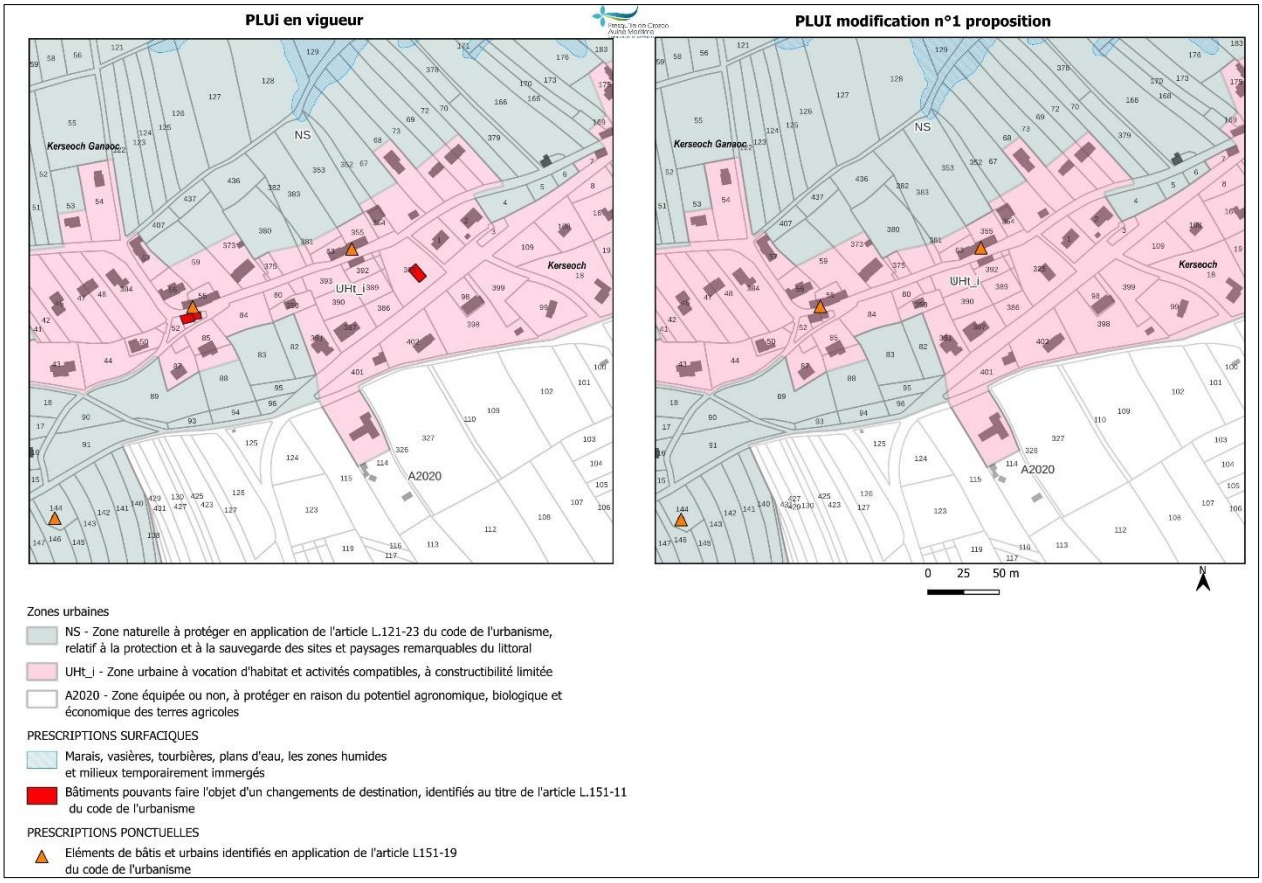
En parallèle, le règlement écrit du PLUiH relatif au secteur UHT_i va évoluer également en permettant le changement de destination.

Evolutions envisagées

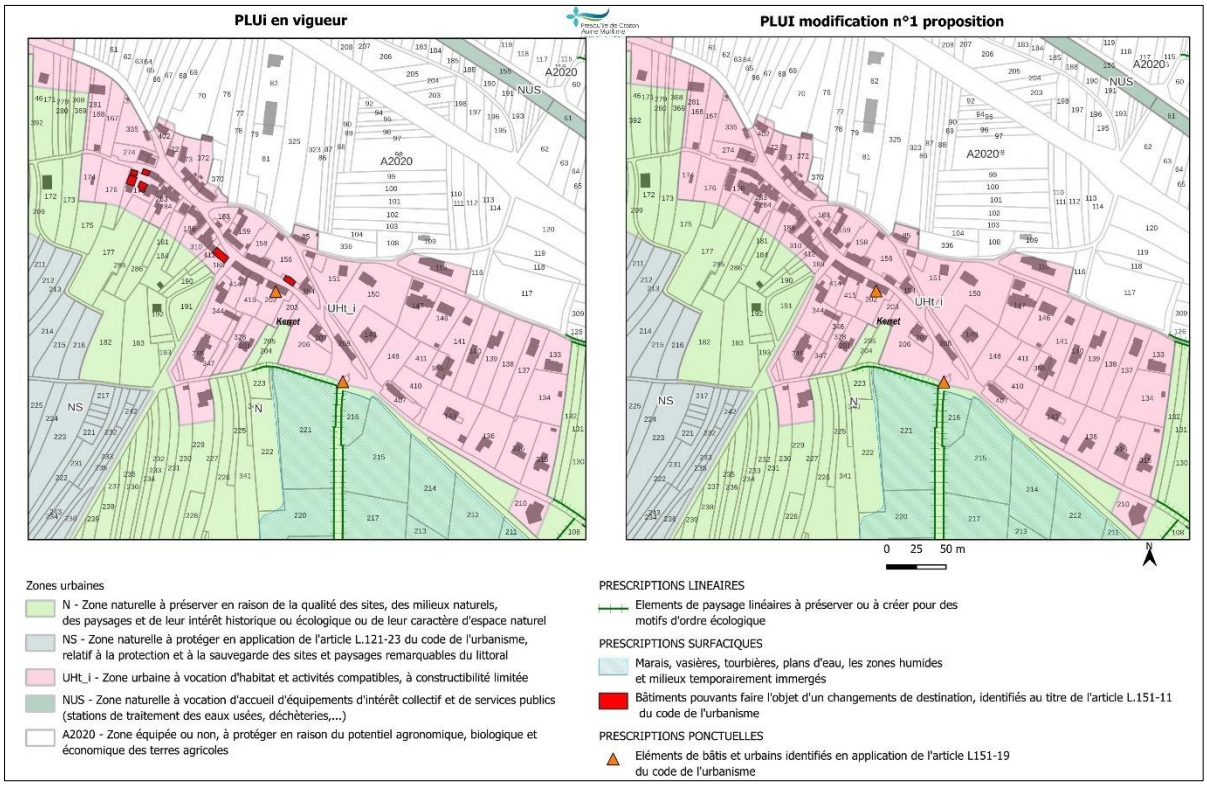
- **Zone UHt_i de Kerellou**
-



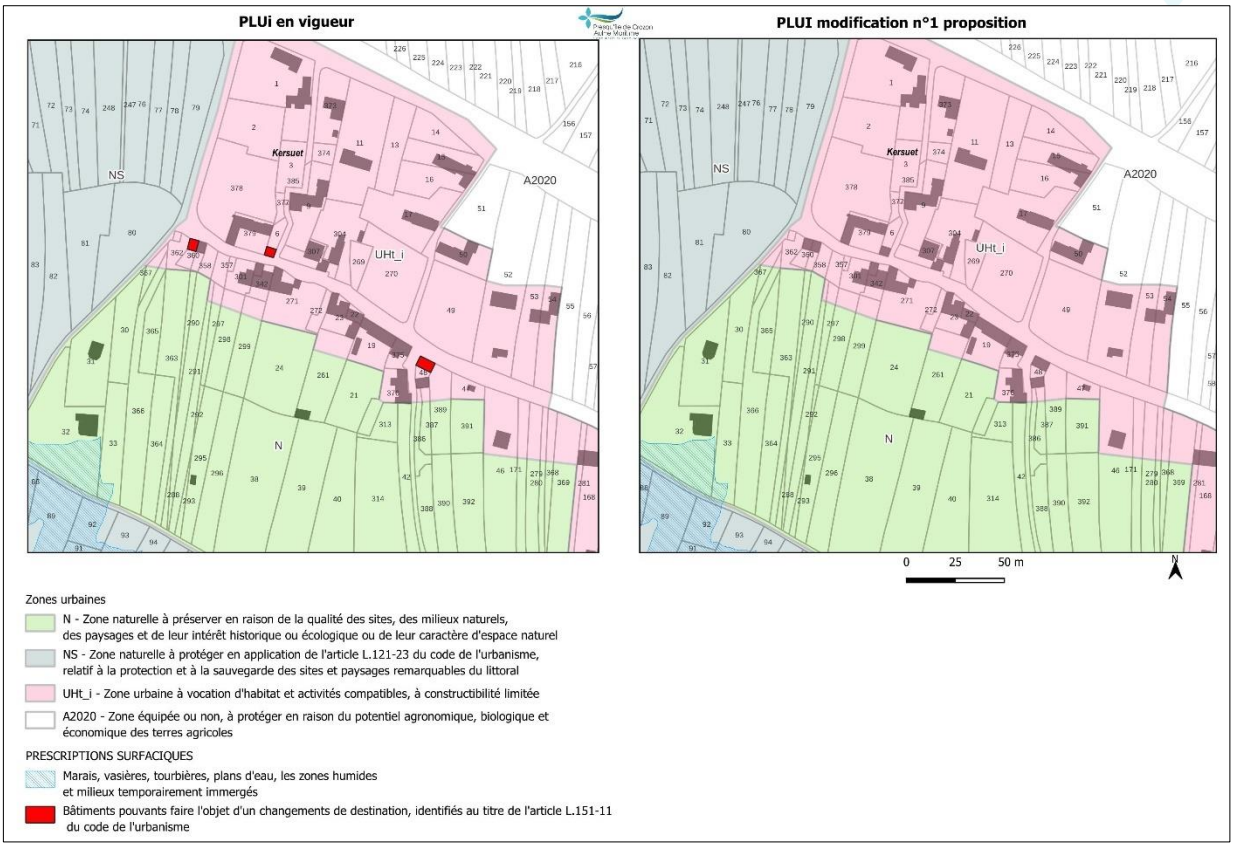
– Zone UHt_i de Kerseoc'h



– Zone UHt_i de Kerret



– Zone UHt_i de Kersuet



ii. Commune de Camaret-sur-Mer

H3 – Rectification d'une erreur matérielle au niveau de l'identification d'un élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme – Secteur de Lambezen

Caractéristiques :

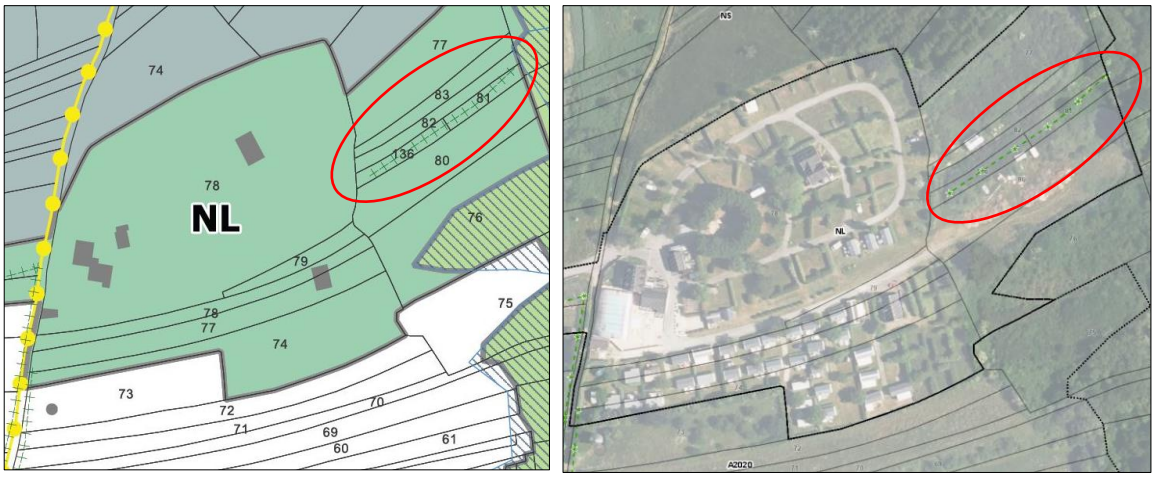
➔ Elément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Proposition :

➔ Suppression de cet élément de paysage à préserver au niveau des parcelles AY 81 et AY 136

Exposé de l'objet de la modification

Le camping du Grand Large est classé en zone NL au PLUiH. Cette zone NL correspond à une zone naturelle à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, cultuelles…). Un élément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique est identifié sur le règlement graphique au centre des parcelles AY 81 et AY 136.

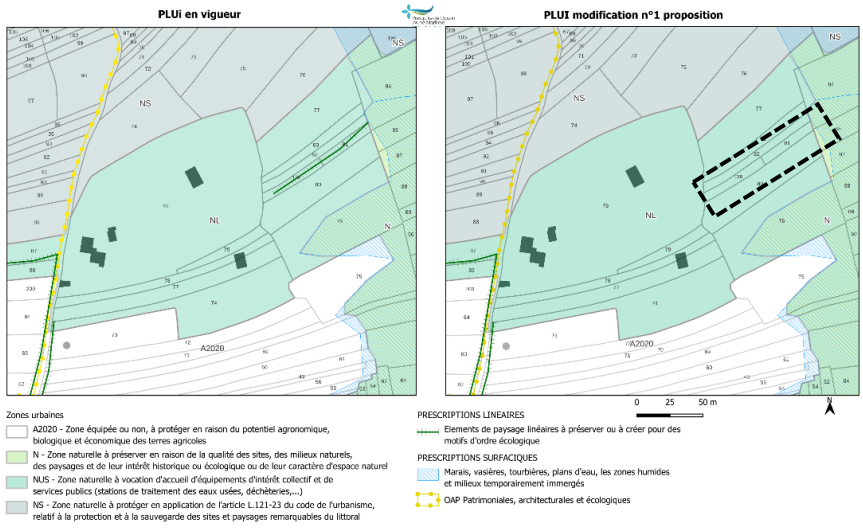


Extrait du règlement graphique du PLUiH et orthophoto – Camping du Grand Large

Ce camping fait actuellement l'objet d'un projet d'aménagement. Il s'avère que sur le terrain, ces parcelles ne présentent pas d'élément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique.

Aussi, afin de ne pas compromettre l'aménagement futur du camping, il est proposé de rectifier cette erreur matérielle et de supprimer cet élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Evolutions envisagées



i. Actualisation du tableau des surfaces

Le tableau des surfaces (en ha) au PLUiH approuvé le 16 mai 2022 est mis à jour afin de prendre en compte les évolutions graphiques induites par la modification n°1 du PLUiH.

Il est à noter que les données issues du SIG de la CCPCAM diffèrent légèrement de celles figurant dans le rapport de présentation du PLUiH approuvé le 16/05/2022. Afin d'assurer une cohérence avec les données issues de la modification du PLUiH, le tableau des surfaces au PLUiH en vigueur a été actualisé sur la base des données consolidées du SIG communautaire.

TABLEAU DES SURFACES (EN HA) PLUiH EN VIGUEUR – APPROBATION DU 16/05/2022		TABLEAU DES SURFACES (EN HA) PLUIH – MODIFICATION N°1 – PHASE NOTIFICATION	
Zones urbaines			
UHa	98,34	**UHa**	**98,66**
UHa1	0,54	UHa1	0,54
UHb	23,36	UHb	23,37
UHc	541,97	***UHc***	***545,54***
UHd	689,46	***UHd***	***687,69***
		UHd1	***1,03***
UHt	21,09	UHt	21,09
UHs	22,54	UHs	22,54
UHt_i	103,29	***UHt_i***	***106,93***
UE	148,18	**UE**	***145,83***
UEc	24,74	UEc	24,74
		UEcp	**0,34**
UEm	956,09	**UEm**	***957,15***
UEp	96,06	UEp	96,06
UL	40,46	**UL**	***41,43***
UL_i	9,45	UL_i	9,46
US	73,43	**US**	***68,44***
		UR	***1,39***
Sous-total	**2 849 ha**	***Sous-total U***	***2 852,23 ha***
Zones agricoles			
A2020	13044,73 ha	**A2020**	**13044,18**
Sous-total	**13044,73 ha**	***Sous-total***	***13044,18 ha***
Zones naturelles			
N	4855,35	***N***	***4859,93***
NS	13459,32	NS	13459,33
NM	65 514,73	NM	65 514,73
NEp	7,65	NEp	7,65
NE	24,27	***NE***	***23,63***
NL	97,66	***NL***	***99,86***
NUS	75,45	***NUS***	***74,13***
Sous-total	**84 034,43 ha**	***Sous-total N***	***84 039,26 ha***
Zones à urbaniser			
1AUH	17,89	**1AUH**	**30,23**
		1AUHd1	***0,28***
		1AUHd2	***0,30***
1AUE	17,07	**1AUE**	**19,66**
1AUEa	3,18	1AUEa	3,18
1AUEc	4,09	1AUEc	4,09
1AUL	0,66	***1AUL***	***5,53***
1AUS	2,72	***1AUS***	***4,90***
2AUH	111,23	***2AUH***	***88,50***
2AUE	6,85	***2AUE***	***6,00***
2AUL	8,66	***2AUL***	***5,11***
2AUS	4,89	***2AUS***	***1,72***
Sous-total	**177,24 ha**	***Sous-total AU***	***169,80 ha***

CHAPITRE C. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

a. Modifications, clarifications et ajouts de certaines dispositions règlementaires et recommandations

Parmi ces objets, certains relèvent de modifications, de clarifications et d'ajouts visant ainsi à clarifier et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

➔ **A-1 : Modifications des dispositions règlementaires relatives aux annexes dans les zones UHt_i, A2020,N,NL,NUS,NE et NEp**
- Suppression de la disposition actuellement en vigueur concernant les conditions spécifiques à la sous-destination « *logement* » non lié au siège d'une exploitation agricole en matière d'annexes
- Rédaction d'une nouvelle disposition relative aux annexes.

➔ **A-2 : Ajustements des dispositions relatives aux usages et affectations des sols dans les zones A2020 et N – le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé**
- Suppression de la disposition actuellement en vigueur concernant le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé dans la zone A2020
- Compléments apportés à la rédaction de cet article pour la zone N

➔ **A-3 : Ajout d'une disposition règlementaire relative à la préservation des cours d'eau – Dispositions applicables à toutes les zones**
- Définition d'une bande inconstructible le long des cours d'eau

➔ **A-4 : Ajout d'une annexe 8 au règlement écrit relative aux recommandations en matière de déchets**

➔ **A-5 : Ajout d'une disposition règlementaire en faveur de la qualité architecturale pour les bâtiments pouvant changer de destination dans les zones A2020 et N**
- Introduction des prescriptions règlementaires relatives aux bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

➔ **A-6 : Ajout d'une annexe 9 au règlement écrit relative à l'arrêté préfectoral n°2020034-0002** portant sur la localisation de secteurs d'informations sur les sols (SIS) sur le territoire de la Communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime (CCPCAM

➔ **A-7 : établissement d'un règlement spécifique en lien avec la création d'un zonage UR** correspondant à une zone urbaine mixte de renouvellement urbain sur le site de l'ancienne Poudrerie sur la commune de Pont-de-Buis les Quimerc'h

➔ **A-8 : Ajout d'une disposition règlementaire au règlement écrit des zones UHc et 1AUH pour l'article 4.2** relatif à la hauteur maximale des constructions

➔ **A-9 : ajustement de la disposition règlementaire relative aux linéaires commerciaux** délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

➔ **A-10 : établissement d'un règlement spécifique en lien avec la création d'un zonage UEcp** correspondant à une zone urbaine à vocation d'activités commerciales de proximité avec possibilités d'habitat sous conditions

- ➔ **A-11 : adaptation des dispositions règlementaires relatives à la zone UHt_i** en ce qui concerne le changement de destination et la création d'annexes

- ➔ **A-12 : établissement de dispositions règlementaires spécifiques en lien avec la création de zones** (UHd1, 1AUHd1 et 1AUHd2) destinées à l'accueil de résidences démontables

A-1 : Modifications des dispositions règlementaires relatives aux annexes dans les zones UHt_i, A2020,N, NL,NUS,NE et NEp

Pièces du PLUiH :	Page(s) :
➔ Règlement littéral : zones UHt_i, A2020,N, NL,NUS,NE et NEp	➔ P 284,296,313,323,330,340

Exposé de l'objet de la modification

Le règlement écrit du PLUiH actuellement en vigueur pour les zones A2020 et N interdit la construction d'annexes aux habitations existantes. Seule l'extension des annexes existantes est autorisée, sous réserve de ne pas excéder une emprise au sol totale de 30 m² après travaux.

La rédaction de cette disposition s'apparentait à une transcription fidèle des décisions administratives relevées au cours des années 2010 en matière d'édification d'annexes dans les communes littorales, en application de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme relatif à l'extension de l'urbanisation en continuité.

Or, il s'avère que depuis l'approbation du PLUiH de la CCPCAM, de nouvelles jurisprudences sont venues précisées et complétées les possibilités offertes dans les communes littorales d'admettre des annexes aux habitations existantes en dehors des agglomérations existantes.

Deux jurisprudences récentes précisées ci-après l'attestent.

- **CAA de Bordeaux n°19BX03643 du 23 février 2021 – Edification d'une piscine**

« il ressort des pièces du dossier que le projet en litige consiste en la réalisation d'une piscine d'environ 16 m² sur la parcelle cadastrée section BB n°53 qui jouxte la parcelle cadastrée section BB n°4 sur laquelle sont implantées deux maisons d'habitation. Au vu des annotation apposées sur l'extrait du plan cadastral du terrain d'assiette, la piscine est située à proximité immédiate d'une des maisons. Aussi, eu égard à sa localisation et au caractère modeste des dimensions de la piscine envisagée, le projet en litige ne constitue pas une extension de l'urbanisation au sens des dispositions de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme. »

- **TA de Poitiers n°19001611 du 10 septembre 2020**

« si, en adoptant l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, le législateur a entendu interdire en principe toute opération de construction isolée dans les communes du littoral, le simple agrandissement d'une construction existante ne peut être regardé comme une extension de l'urbanisation au sens de ces dispositions. Il en va de même, sans préjudice des règles particulières qui pourraient être fixées par les auteurs d'un document d'urbanisme, lorsqu'il s'agit de la construction d'une annexe de taille modeste à proximité immédiate d'un bâtiment existant (au cas d'espèce un carport de 42 m² à quelques mètres de la maison).

A la lumière de ces deux décisions administratives récentes, la CCPCAM entend permettre l'édification d'annexes au sein des zones A2020 et N par l'instauration de règles précises et claires visant à concilier d'une part les évolutions nécessaires des logements au sein de l'espace rural et d'autre part à assurer la nécessaire préservation de l'activité agricole et des paysages.

Information règlementaire :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, les nouvelles dispositions du règlement seront soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Pièces du PLUiH : Avant

➔ ***Article 1 « Destinations et sous-destinations des constructions » - zones A2020 et N***

Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » non lié au siège d'une exploitation agricole :

Les annexes existantes lors de l'approbation du PLUi pourront faire l'objet d'une extension, sous réserve de ne pas excéder une emprise au sol totale de 30 m² après travaux.

Pièces du PLUiH : Après

➔ ***Article 1 « Destinations et sous-destinations des constructions » - zones A2020 et N***

Conditions spécifiques à la sous-destination « logement » non lié au siège d'une exploitation agricole :

~~Les annexes existantes lors de l'approbation du PLUi pourront faire l'objet d'une extension, sous réserve de ne pas excéder une emprise au sol totale de 30 m² après travaux.~~

La construction d'annexes supplémentaires aux habitations existantes à compter de la date d'approbation du présent PLUi est autorisée :

- *sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres du bâtiment principal d'habitation dont elles dépendent,*
- *dans une limite de 30 m² d'emprise au sol (total des annexes nouvellement créées),*
- *et dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

A-2 : Ajustements des dispositions relatives aux usages et affectations des sols dans les zones A2020 et N – Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé

Pièces du PLUiH :	**Page(s) :**
➔ Règlement littéral : zones A2020 et N	➔ P 284 et 297

Exposé de l'objet de la modification

Le règlement écrit du PLUiH actuellement en vigueur pour les zones A2020 et N autorise le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé, durant 3 mois maximum, ainsi que sans temporalité sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes régulièrement édifiées où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

La partie Presqu'ilienne de la CCPCAM est marquée par une forte pression touristique engendrant des phénomènes de sur-fréquentation de certains sites emblématiques (Cap de la Chèvre, pointe de Pen-Hir, pointe des Espagnols, l'anse de Dinan, l'Aber ou Trez-Bellec…).

Cette forte pression touristique se traduit également par une prolifération anarchique de caravanes, camping-cars et autres HLL au sein des zones A2020 et N conduisant ainsi à une banalisation importante des paysages et des dégradations significatives sur la biodiversité.

Cette disposition génère également des conflits d'usage au sein de l'espace rural entre les activités agricoles et ces pratiques de stationnement de caravanes, camping et de camping-car isolé.

Au sujet de cette disposition, la Chambre d'Agriculture du Finistère, dans le cadre de la consultation relative à la procédure de modification simplifiée du PLUiH de la CCPCAM, s'était exprimée en septembre 2021 selon les termes suivants :

« Nous regrettons l'absence de correctif sur l'article A2 des projets autorisés relatifs au stationnement de caravanes et de campings. La rédaction laissant place à une interprétation des droits qui peut être contraire aux objectifs de préservation de la zone A. »

Les élus souhaitent au travers de cette nouvelle rédaction proscrire ces pratiques dans la zone A2020 sur des parcelles isolées.

Information règlementaire :

Conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, les nouvelles dispositions du règlement seront soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Pièces du PLUiH : Avant : zone A2020

➔ ***Article 2 « Usages et affectations des sols et types d'activités »***

« Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé, durant 3 mois maximum, ainsi que sans temporalité sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes régulièrement édifiés où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Pièces du PLUiH : Après : A2020

➔ ***Article 2 « usages et affectation des sols et types d'activités »***

Sous réserve de respecter les dispositions de l'article R.111-33 du code de l'urbanisme relative à la pratique du camping au sein des sites et secteurs protégés (site classé, site inscrit, monuments historiques, SPR…), sont autorisés ~~sous conditions~~ les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants,

Le camping, le stationnement de caravanes et de camping-cars ~~isolé, durant 3 mois maximum, ainsi que sans temporalité~~ sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes régulièrement édifiés où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Pièces du PLUiH : Avant : zone N

➔ ***Article 2 « Usages et affectations des sols et types d'activités »***

« Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé, durant 3 mois maximum, ainsi que sans temporalité sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes régulièrement édifiés où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Pièces du PLUiH : Après : zone N : compléments

➔ ***Article 2 « usages et affectation des sols et types d'activités »***

Sous réserve de respecter les dispositions de l'article R.111-33 du code de l'urbanisme relative à la pratique du camping au sein des sites et secteurs protégés (site classé, site inscrit, monuments historiques, SPR…), sont autorisés ~~sous conditions~~ les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants,

Le camping, le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé, durant 3 mois maximum, ainsi que sans temporalité sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes régulièrement édifiés où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

A-3 : report des cours d'eau sur le règlement graphique du PLUiH et ajout d'une disposition règlementaire relative à la préservation des cours d'eau (dispositions applicables à toutes les zones)

Pièces du PLUiH :

- ➔ Règlement littéral : Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones – Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan du zonage

Page(s) et règlement graphique

- ➔ Pages 20 et 21 – Rubrique « *zones humides* »
- ➔ Report de l'inventaire des cours d'eau (arrêté préfectoral 2011-1057 du 18/07/2011 modifié en 2014) sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Exposé de l'objet de la modification

L'OAP thématique relative à la Trame Verte et Bleue comprend des préconisations applicables aux continuités écologiques de la sous-trame humide et aquatique.

- *« Les projets intégreront une zone tampon aux abords des zones humides et des cours d'eau. La zone tampon aux abords de la zone humide sera fonction des caractéristiques de la parcelle concernée et du projet. Une valeur indicative de 20 m est proposée. »*

Les zones humides sont identifiées au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Des prescriptions sont ainsi définies afin d'assurer la préservation des zones humides. »

S'agissant des cours d'eau, le règlement écrit du PLUiH actuellement en vigueur ne comporte pas de prescription visant à assurer la préservation des cours d'eau.

Le Document d'orientations et d'objectifs du SCoT du Pays de Brest précise que *« les documents d'urbanisme locaux délimitent et protègent les zones humides et les cours d'eau. En dehors des espaces urbanisés, ils préservent les berges et les abords des cours d'eau en prévoyant :*

- *Des bandes inconstructibles le long des cours d'eau ;*
- *Des règles ou orientations qui favorisent la reconstitution des ripisylves. »*

Considérant que la préservation des cours d'eau et de ses abords contribue au maintien de la biodiversité et participe à la lutte contre l'artificialisation des sols, les élus entendent mettre en œuvre des mesures permettant d'atteindre ces objectifs.



Carte des cours d'eau issus de l'arrêté préfectoral 2011-1057 du 18/07/2011 modifié en 2014 - GéoPaysdeBrest

C'est pourquoi, il est proposé :

- D'identifier sur le règlement graphique du PLUiH au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les cours d'eau recensant dans l'arrêté préfectoral 2011-1057 du 18/07/2011 modifié en 2014 . Cette proposition s'inscrit en cohérence avec les axes 4 du PADD « Maintenir et valoriser le cadre de vie exceptionnel » et plus particulière l'orientation visant à préserver et valoriser les ressources naturelles du territoire au travers de la préservation des cours d'eau du territoire.
- De définir une bande inconstructible le long des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Pièces du PLUiH : Avant

➔ ***Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones***

- *Chapitre A. Dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan graphique*
  - *Cours d'eau : sans objet*

Pièces du PLUiH : Après

➔ ***Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones***

- *Chapitre A. Dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan graphique :*
  - *5 – zones humides et cours d'eau*

Pour les secteurs situés à proximité des cours d'eau :

Sont interdites, les constructions nouvelles (= les extensions de constructions existantes ne sont pas concernées) situées à moins de 5 mètres vis-à-vis d'un cours d'eau naturel permanent non busé.

A-4 : Ajout d'une annexe 8 au règlement écrit relative aux recommandations en matière de déchets

Pièces du PLUiH :	**Page(s) :**
➔ Règlement littéral :Titre VII – Annexe 8	➔ Pages 401 et suivantes

Exposé de l'objet de la modification

Le règlement écrit du PLUiH actuellement en vigueur ne comporte pas de dispositions en faveur de la production, la gestion et la valorisation des déchets.

En lien avec le service déchets de la CCPCAM, il est proposé de créer une annexe dans laquelle des recommandations en matière de déchets seront édictées.

Il s'agit ainsi de sensibiliser les habitants, les particuliers ainsi que les professionnels de l'aménagement et de la construction sur cette problématique globale des déchets.

Pièces du PLUiH : Avant

➔ ***Titre VII – Annexe - Néant***

Pièces du PLUiH : Après

➔ ***Titre VII – Annexes 8 – Recommandations en matière de déchets***

RAPPEL DES CONSIGNES DE TRI SUR LE TERRITOIRE

Pour les déchets ménagers et assimilés :

2 flux en *porte à porte* (tri sélectif et ordures ménagères) soit deux bacs respectivement matérialisés de couleur jaune et verte.

3 flux en *colonnes d'apport volontaire* (verre, tri sélectif et ordures ménagères), colonnes réparties sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Presqu'île de Crozon Aulne-Maritime.

Les bacs et les colonnes d'apport volontaire sont fournis par la Communauté de Communes Presqu'île de Crozon Aulne-Maritime.

Certains aménagements sont pris en charge par les communes ou par des entreprises privées suivant la particularité du projet.

Pour les autres déchets (déchets végétaux, encombrants, déchets dangereux, etc.) : un réseau de déchèteries existe sur le territoire. (Crozon, Camaret et Rosnoën).

Documents à disposition :

- Règlement du service déchets version Mars 2018 : https://www.comcom-crozon.com/wp-content/uploads/2018/06/R%C3%A8glement-dechets-2018-web.pdf
- Liste déchets acceptés en déchèterie https://www.comcom-crozon.com/wp-content/uploads/2018/06/Liste_dechets_acceptes_en_decheterie.pdf
- Listes déchets non-acceptés en déchèterie https://www.comcom-crozon.com/wp-content/uploads/2018/06/liste_dechets_non-acceptes_en-decheterie.pdf

Contact :

Le service déchets de la Communauté de Communes Presqu'île de Crozon Aulne-Maritime peut être contacté au 02 98 16 02 51.

DOTATION EN BACS ET STOCKAGE DES BACS

1. Le cas des maison individuelles
   - stockage des bacs sur chaque parcelle
   - présentation des bacs la veille de la collecte au point de collecte défini
   - rangement des bacs au plus vite une fois la collecte effectuée

2. Le cas des lotissements
   - stockage des bacs sur chaque parcelle
   - présentation des bacs la veille de la collecte sur des points de regroupements (passage du camion de collecte à valider auprès du service Déchets)
   - rangement des bacs au plus vite une fois la collecte effectuée

3. Le cas des collectifs

Le règlement sanitaire départemental est rappelé ci-dessous :

Extrait de l'article 77 – Emplacement des récipients à ordures ménagères (*Version en vigueur depuis le 23 novembre 1979*)

Dans les immeubles collectifs, les récipients mis à la disposition des occupants pour recevoir leurs ordures ménagères, doivent être placés à l'intérieur de locaux spéciaux, clos, ventilés. Le système de ventilation doit être indépendant de celui des autres locaux et n'être pas cause de propagation d'odeurs ; il doit également être compatible avec celui de la colonne de vide-ordures y débouchant éventuellement. Le sol et les parois de ces locaux doivent être constitués par des matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus de tels matériaux ou enduits ; toutes dispositions doivent être prises pour empêcher l'intrusion des rongeurs ou insectes. Les portes de ces locaux doivent fermer hermétiquement. Un poste de lavage et un système d'évacuation des eaux doivent être établis dans chacun de ces locaux pour faciliter l'entretien dans des conditions telles que ni odeur ni émanation gênante ne puissent pénétrer à l'intérieur des habitations.

L'attention des maîtres d'ouvrage est attirée sur les dimensions de ces locaux : ceux-ci doivent permettre d'accueillir l'ensemble des bacs des 2 flux et permettre leur manutention par les agents de service. Par ailleurs, l'habitant trieur doit pouvoir y rentrer aisément et cet espace dédié aux poubelles *doit faciliter le geste de tri*.

Les portes d'accès et de sortie des bacs doivent être au minimum de 90cm. Il ne doit pas y avoir de marche entre le local poubelle et la sortie sur leur point de présentation.

Les dotations en bacs collectifs seront évaluées en fonction du nombre d'occupant par logement, de la fréquence des collectes, et d'une production moyenne de déchets observée sur le territoire.

- **Le calcul théorique du nombre d'habitant :**

Type de Logement	**Nombre d'habitants**
T 1	**1**
T 2	**2**
T 3	**3**
T 4	**4**
T 5	**5**
T 6	**6**

- **La production moyenne d'un habitant par semaine :**

Flux	TRI	Ordures ménagères
Couleur couvercle	Jaune	Vert
Litre de déchets par semaine par habitant	40	25

- **Les fréquences de collecte :**

	Fréquence
TRI	1 fois tous les 15 jours
Ordures ménagères	1 fois par semaine en juillet-août 1 fois tous les 15 Jours Hors-saison estivale

- **Les bacs mis à disposition :**

Volumes des bacs roulants disponibles	Couvercles jaunes	Couvercles verts
120 L	Non	Oui
240 L	Oui	Oui
660 L	Oui (pas pour les particuliers)	Oui (pas pour les particuliers)

Les demandes de bacs sont à effectuer au service déchets de la Communauté de Communes Presqu'île de Crozon Aulne-Maritime au 02 98 16 02 51.

PRESENTATION DES BACS A LA COLLECTE

Pour les collectifs et les lotissements, une ou plusieurs aires de présentation des bacs est/sont à prévoir, en limite du domaine public.

Les bacs sont à sortir **la veille du jour de collecte**.

CIRCULATION

Le service déchets demande de faciliter la circulation d'un véhicule de collecte type benne à ordures ménagères (BOM PTAC de 19 tonnes ou 26 tonnes / Largeur 2,50 m / Longueur 8,5 à 10 m) pour sécuriser la collecte des déchets.

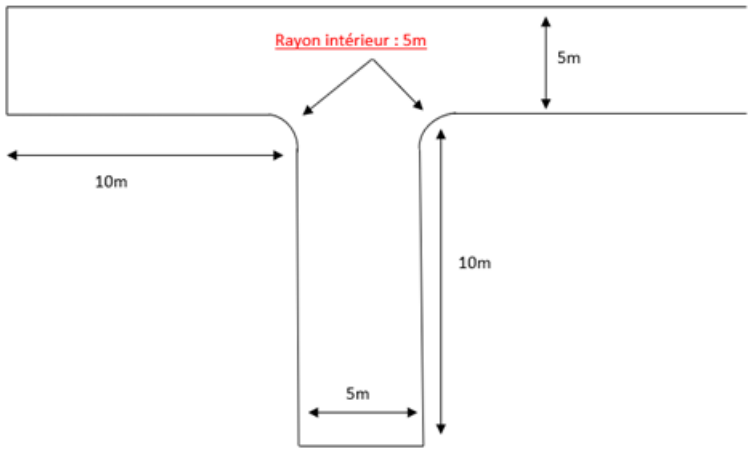
Aucune marche arrière ne sera faite pour collecter un point de collecte. Les manœuvres sont à éviter autant que possible.

Ci-dessous le schéma des aménagement préconisés.

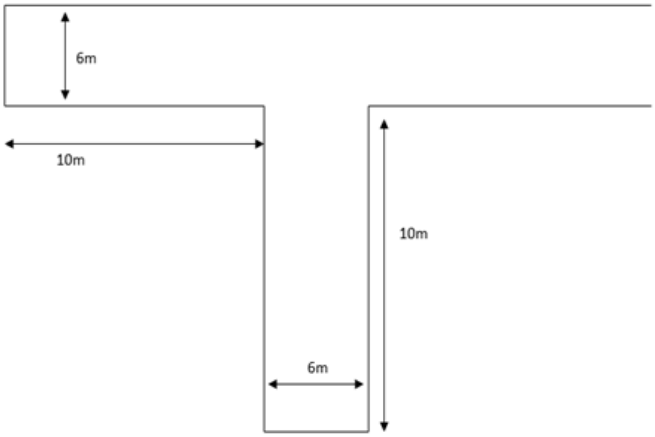
Une vigilance particulière devra être portée sur l'aménagement en bordure de voirie (stationnement, espaces verts, plantation, bordures...).

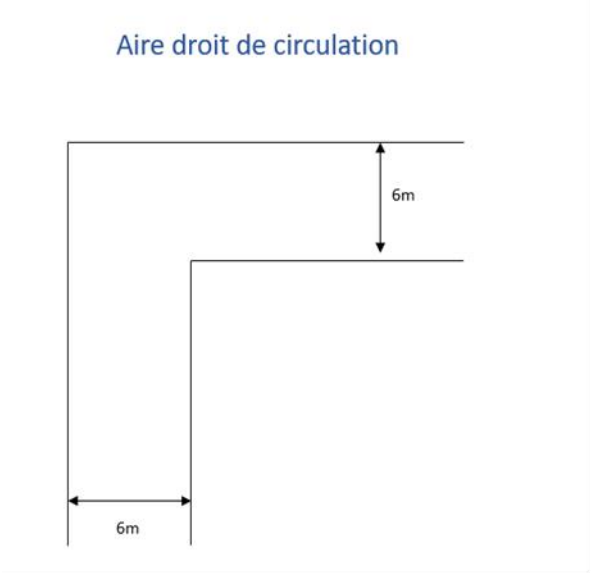
Manœuvre en « T » (angle courbé)

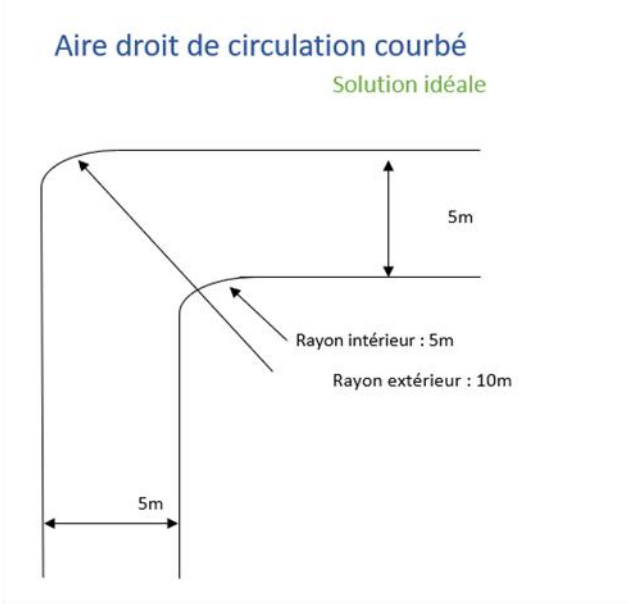
Solution idéale

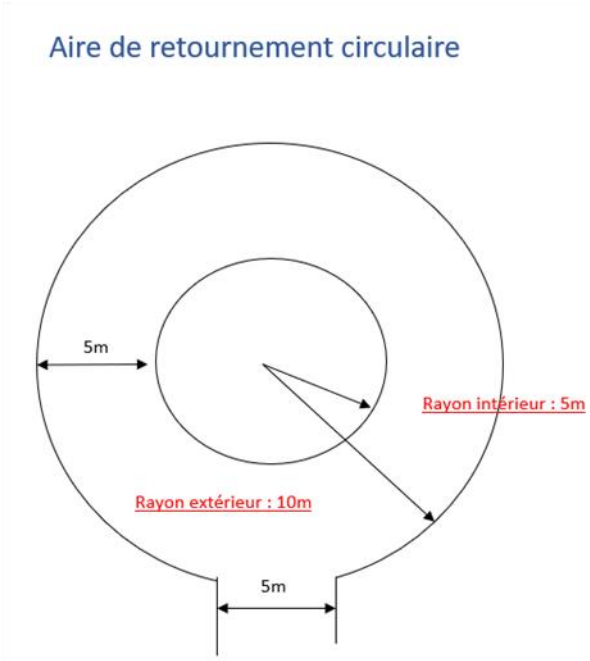


Manœuvre en « T »









Nota : les rayons de braquage de 5m en intérieur et 10m en extérieur sont donnés pour les bennes de collecte en porte-à-porte 26T. Ces rayons de braquage doivent être portés à 7m en intérieur et de 12m en extérieur pour les manœuvres réalisées par les bennes de collecte en apport volontaire 32T.

ANNEXE : EXEMPLE POUR LE DIMENSIONNEMENT D'UN LOCAL POUBELLE ET D'UNE AIRE DE PRESENTATION D'UN COLLECTIF

Collectif comprenant :

Type de logements	*Nombre*	*Nombre d'habitants par type de logement*	*Nombre total d'habitants*
T 1	2	1	2
T 2	12	2	24
T 3	4	3	12
Nombre total d'habitants par bâtiments			**38 personnes**

Dotation estimée :

Flux	**TRI**	**Ordures ménagères**
Litrage de déchets par semaine et par personne	40	25
Fréquence	C0.5	C0.5
Litrage de déchets par semaine pour l'immeuble		
Litrage de déchets tous les 15 jours pour l'immeuble	3 040 litres	1 900 litres
Dotation pour le collectif	5x660L	3x660L

Taille de l'aire de présentation :

L'aire sera dimensionnée pour réceptionner 5 bacs de 660 litres et 3 bacs de 660 litres.

A-5 : Ajout d'une disposition règlementaire en faveur de la qualité architecturale pour les bâtiments pouvant changer de destination dans les zones A2020 et N

Pièces du PLUiH :	Page(s) :
➔ Règlement littéral : zones A2020 et N	➔ P 288 et 300

Exposé de l'objet de la modification

Le PLUiH identifie dans les zones A2020 et N les bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme sur un certain nombre de critères dont la qualité architecturale et patrimoniale.

Tous les bâtiments identifiés sur ce fondement ne sont pas couverts par la prescription règlementaire visant à assurer la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale du bâti.

Afin d'assurer la préservation de ce patrimoine architectural rural (pentys, crèches, longères…), la CCPCAM souhaite viser chaque bâtiment pouvant changer de destination dans les zones A2020 et N au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Cela se traduit par l'instauration d'une disposition dans le corps du règlement écrit des zones A2020 et N en faveur de la qualité architecturale et patrimoniale pour les bâtiments pouvant changer de destination.

Pièces du PLUiH : Avant

A – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions et des clôtures*

Certains secteurs (hameaux, quartiers patrimoniaux, …) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur

Pièces du PLUiH : Après

➔ ***Article 1 « Destinations et sous-destinations des constructions » - zones A2020 et N***

« Certains secteurs (hameaux…) ou éléments bâtis sont soumis à des prescriptions particulières. Se référer aux dispositions générales. Les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11-2° comme pouvant changer de destination sont également soumis aux mêmes dispositions ».

A-6 : Ajout d'une annexe 9 au règlement écrit relative à l'arrêté préfectoral n°2020034-0002 portant sur la localisation de secteurs d'informations sur les sols (SIS)

Pièces du PLUiH :	**Page(s) :**
➔ Règlement littéral : annexes	➔ P 288 et 30

Exposé de l'objet de la modification

Le tome 1 du rapport de présentation du PLUiH comporte un titre V « *analyse de l'état initial de l'environnement* » dans lequel un chapitre porte sur les nuisances.

Il est ainsi indiqué au niveau des sites et sols pollués que « *la liste des secteurs d'information sur les sols sont en cours de recensement par l'autorité préfectorale dans le Finistère et devront être annexés au PLUi* ».

L'arrêté préfectoral **n°2020034-0002** portant sur la localisation de secteurs d'informations sur les sols sur le territoire de la CCPCAM a **été délivré le 03 février 2020.**

Conformément à l'article R.125-45 du code de l'environnement, des secteurs d'Information sur les Sols (SIS) sont créés sur le territoire de la CCPCAM référencés :

- Argol : 29SIS02844
- Crozon : 29SIS03931, 29SIS02914, 29SIS03736, 29SIS07985
- Landévennec: 29SIS03847
- Le Faou: 29SIS03786, 29SIS02919
- Pont-de-Buis les Quimerc'h : 29SIS03987, 29SIS03988, 29SIS03989
- Telgruc-sur-Mer : 29SIS04116,29SIS04088

Ces secteurs d'information sur les sols (disponibles sur le site georisques.gouv) font l'objet d'une fiche détaillée comprenant l'identification de l'établissement, des information de l'administration relatifs à une pollution ainsi que les obligations règlementaires liées aux parcelles.

Ils concernent principalement des anciennes décharges et lieux de stockage de déchets (ordures ménagères, gravats et déchets du BTP…).

Ces fiches descriptives feront l'objet d'une insertion dans l'annexe 9 du règlement écrit et d'une cartographie de synthèse identifiant recensant l'ensemble des sites.

Pièces du PLUiH : Avant

- **Pas d'annexe 9**

Pièces du PLUiH : Après

➔ ***Insertion d'une annexe 9 portant sur l'arrêté préfectoral***

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU FINISTÈRE

Préfecture

Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial
Bureau des installations classées et des enquêtes publiques

Arrêté préfectoral n° 2020034-0002
Portant sur la localisation de secteurs d'informations sur les sols (SIS) sur le territoire de la Communauté de communes PRESQU'ÎLE DE CROZON-AULNE MARITIME

Le Préfet du Finistère,
Chevalier de la Légion d'Honneur
Commandeur de l'Ordre National du Mérite

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.556-2, L. 125-6 et L.125-7, R. 125-41 à R.125-47,

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.151-53, R.410-15-1, R.431-16 et R.442-8-1

VU l'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui prévoit l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS),

VU le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux articles L. 125-6 et L. 125-7 du code de l'Environnement précisant les modalités de mise en œuvre des SIS,

VU le rapport de l'inspection des installations classées du 28 janvier 2020 proposant la création de SIS sur le territoire de la Communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne maritime,

VU les retours de l'EPCI et de maires des communes du territoire de la Communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne maritime,

VU l'information des propriétaires concernés par les projets de création des Secteurs d'Information sur les Sols du 31 octobre au 31 décembre 2019 et les d'observations émises par certains d'entre eux,

VU l'absence d'observations du public entre le 31 octobre au 31 décembre 2019,

CONSIDERANT qu'il convient de formaliser les informations détenues par l'État sur la pollution des sols afin de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site et que des études et travaux appropriés soient mis en œuvre en cas de changement d'usage des sols ;

CONSIDERANT que les dépôts des déchets et substances sur les terrains identifiés dans les fiches SIS sur le territoire de la Communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne maritime doivent être pris en compte en cas de changement d'usage, de vente et de location du terrain ;

CONSIDERANT que les communes du territoire de la Communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne maritime ont été consultées sur les projets et absence de projet de création de Secteurs d'Information sur les Sols situés sur leur territoire,

CONSIDERANT que les propriétaires des terrains d'assiette concernés par un projet de création d'un Secteur d'Information sur les Sols ont été identifiés à l'aide des outils à la disposition de la DREAL et des mairies concernées et qu'ils ont été informés dans la mesure du possible,

CONSIDERANT les remarques émises par certaines communes, par un propriétaire et l'absence de remarques émises par le public,

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture du FINISTERE ;

ARRETE

ARTICLE 1ER - GENERALITES

Conformément à l'article R. 125-45 du Code de l'environnement, des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) sont créés sur le territoire de la Communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne maritime et référencés :

- Argol : 29SIS02844
- Crozon : 29SIS03931, 29SIS02914, 29SIS03736, 29SIS07985
- Landevennec : 29SIS03847
- Le Faou : 29SIS03786, 29SIS02919
- Pont-de-Buis-lès-Quimerch : 29SIS03987, 29SIS03988, 29SIS03989
- Telgruc-sur-Mer : 29SIS04116, 29SIS04088

Les fiches descriptives de ces Secteurs d'Information sur les Sols sont annexées au présent arrêté préfectoral.

ARTICLE 2 - URBANISME

Les Secteurs d'Information sur les Sols mentionnés à l'article 1 sont publiés sur le site Internet http://www.georisques.gouv.fr.

Les Secteurs d'Information sur les Sols définis par le présent arrêté sont annexés aux documents d'urbanisme en vigueur des communes de Argol, Crozon, Landevennec, Le Faou, Pont-de-Buis-lès-Quimerch, Telgruc-sur-Mer.

ARTICLE 3 – OBLIGATIONS RELATIVES A L'USAGE DES TERRAINS

Conformément à l'article L. 556-2 du code de l'environnement, les pétitionnaires d'autorisation à construire dans les secteurs d'information sur les sols identifiés à l'article 1 doivent attester de la prise en compte d'une étude de sols, définissant les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent, conformément à la norme NF X31-620-2, définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis d'aménager par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dès lors que l'opération de lotissement a donné lieu à la publication d'une déclaration d'utilité publique.

L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis de construire, lorsque la construction projetée est située dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant fait l'objet d'une demande comportant une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et sa prise en compte dans la conception du projet d'aménagement.
À compter de la date de publication du présent arrêté, le fait qu'un terrain soit répertorié en secteurs d'information sur les sols doit être mentionné dans les certificats d'urbanisme prévus à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme. L'obligation vaut tant pour la délivrance de certificats dans les communes disposant d'un PLU que dans celles disposant d'une carte communale ou sous le régime du RNU (Règlement National d'Urbanisme).

Le présent article s'applique sans préjudice des dispositions spécifiques sur la pollution des sols déjà prévues dans les documents d'urbanisme.

ARTICLE 4 - OBLIGATION D'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET LOCATAIRES

Sans préjudice des articles L. 514-20 et L. 125-5 du code de l'environnement, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 du code de l'environnement fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application de l'article L. 125-6 précité. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Ces obligations sont applicables à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département du présent arrêté.

À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

ARTICLE 5 – REVISION DES SIS

La modification de fiches SIS ne nécessite ni modification du présent arrêté, ni nouvelle consultation.

Le présent arrêté est révisé (suppression ou ajout de sites) dès lors que le préfet a connaissance d'informations lui permettant la suppression ou la création de nouveau secteur d'information sur les sols.

La création, la suppression de secteurs d'information sur les sols est menée conformément aux dispositions des articles R. 125-42 à R. 125-46 du code de l'environnement. La durée de la consultation prévue au I de l'article R. 125-44 du code de l'environnement est fixée à deux mois.

ARTICLE 6 – NOTIFICATION ET PUBLICITE

Conformément à l'article R. 125-46 du code de l'environnement, le présent arrêté sera notifié aux maires des communes de Argol, Crozon, Landevennec, Le Faou, Pont-de-Buis-lès-Quimerch, Telgruc-sur-Mer.

Il est affiché pendant un mois au siège des mairies de Argol, Crozon, Landevennec, Le Faou, Pont-de-Buis-lès-Quimerch, Telgruc-sur-Mer.

Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département du Finistère.

ARTICLE 7 – DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Conformément à l'article R. 421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication du présent arrêté.

Le Tribunal Administratif peut-être saisi d'une requête déposée sur l'application « Télérecours citoyen » accessible à partir du site internet : www.telerecours.fr.

ARTICLE 8 – APPLICATION

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Finistère, les Maires des communes de Argol, Crozon, Landevennec, Le Faou, Pont-de-Buis-lès-Quimerch, Telgruc-sur-Mer, le président de la Communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne maritime, Monsieur le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement et tout agent de la force publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

/ 3 FEV. 2020

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général

Christophe MARX

A-7 : Etablissement d'un règlement spécifique en lien avec la création d'un zonage UR – Zone urbaine mixte de renouvellement urbain – Commune de Pont-de-Buis les Quimerc'h

Pièces du PLUiH :	Page(s) :
➔ Règlement littéral : Titre III – Dispositions applicables aux zones urbaines – UR - Zone urbaine mixte de renouvellement urbain	➔

La commune de Pont-de-Buis les Quimerc'h en partenariat avec l'Etablissement public foncier régional (EPFB) mène une réflexion d'aménagement en vue de reconvertir la friche de la Poudrerie, espace stratégique situé en contrebas du bourg de Pont-de-Buis à proximité immédiate de l'estuaire de la Douffine. A cet effet, une étude de programmation de faisabilité pour la reconversion du site de l'ancienne Poudrerie a été lancée en juin 2023.

Le changement d'affectation du zonage actuel (UE – zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes) de la friche de la Poudrerie en zone UR (zone urbaine mixte de renouvellement urbain) est proposé dans le cadre de la présente modification du PLUiH en vue d'y favoriser une mixité des fonctions urbaines.
Délimité sur les emprises foncières et immobilières désaffectées, ce zonage UR correspond à une zone urbaine mixte de renouvellement urbain.
Il s'agit d'y autoriser l'ensemble des fonctions urbaines compatibles avec l'habitat et notamment les activités économiques ainsi que des équipements d'intérêt collectif.
Ainsi, il s'agit dans cette présente fiche de définir des dispositions règlementaires en lien avec la création du zonage UR.

Pièces du PLUiH : Avant

➔ ***Non règlementé***

Pièces du PLUiH : Après

➔ ***Titre III : dispositions applicables aux zones urbaines***

- ***Zones urbaines à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat***
  - ***UR – Zone urbaine mixte de renouvellement urbain du site de l'ancienne poudrerie à Pont-de-Buis***

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UR – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-Destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		UR	UR	UR
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activités de service (accueil clientèle)		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

- Dispositions générales pour les constructions* autorisées sous-conditions :
  - Être compatible avec le voisinage des habitations.
  - Ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques.

- Conditions spécifiques complémentaires aux sous-destinations* « artisanat et commerce de détail » et « cinéma » :
  - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Le changement de destination* si la nouvelle destination* correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations* non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.*

UR – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé quelle qu'en soit la durée
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les nouvelles ICPE* soumises à autorisation ou enregistrement.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, non liés à des travaux relatifs à des constructions* ou à des aménagements* admis dans la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- Les nouvelles ICPE* soumises à déclaration aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie quotidienne, à la commodité des habitants ou aux besoins des constructions* autorisées dans la zone ;
  - Que leur importance (volume, emprise, …) ne modifie pas le caractère du secteur ;
  - Que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les extensions* des ICPE* quel que soit leur régime à condition que celles-ci soient maintenues dans leur classe initiale et qu'elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatible avec les principes indiqués dans les OAP.

UR – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UR – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

12 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

UR – 3.2 Mixité sociale

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**.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UR – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UR – 4.1 Emprise au sol* des constructions

Non règlementé

UR – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Hauteur maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*…*

**** point de référence** : constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.*

Hauteur* maximale : RdC + 4 niveaux + combles/attique*. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction* ne pourra excéder 16 mètres.



*Schéma à titre illustratif : les hauteurs**

Dispositions particulières

Il peut être imposé des hauteurs* inferieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles Constructions* une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des Hauteurs* des Constructions* riveraines et voisines.

Il peut être autorisé, en cas de forte déclivité du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais, des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus.

Les hauteurs* maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les règles de hauteur* fixées au 4.2 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

UR – 4.3 Implantation des constructions

Non règlementé.

UR – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UR – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions* et des clôtures*

Non règlementé.

UR – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.*

UR – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UR – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre C – dispositions règlementaires relatives aux espaces libres et plantations

UR – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

UR – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre B – dispositions règlementaires relatives au stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UR – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
*Chapitre E – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès**

UR – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :
Chapitre F – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux

A-8 : Ajout d'une disposition règlementaire au règlement écrit des zones UHc et 1AUH au niveau de l'article 4.2 relatif à la hauteur maximale des constructions

Pièces du PLUiH :	**Page(s) :**
➔ Règlement littéral : – Titre III - Dispositions applicables aux zones urbaines – Zones urbaines à vocation d'habitat et activités compatibles – Uhc : zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles – Titre IV – Dispositions applicables aux zones à urbaniser – Zone à urbaniser à vocation d'habitat et activités compatibles – 1AUH : zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles	➔ UHc : page 80 du règlement écrit en vigueur ➔ 1AUHc : page 195 du règlement écrit en vigueur

Les réflexions menées dans le cadre des ouvertures à l'urbanisation des zones 2AUH avec les différents porteurs de projet (promoteurs, aménageurs et bailleurs sociaux) ont révélé certains freins règlementaires pouvant faire obstacle à une optimisation du foncier et la mise en œuvre de projets denses.

En effet, il ressort de la rédaction actuelle du règlement de la zone 1AUH que la prescription 4.2 relative à la hauteur maximale des constructions ne permet pas réellement la réalisation d'opérations d'habitat collectif notamment en ce qui concerne le nombre de niveaux.

La rédaction actuelle prescrit un RdC+ 1 niveau + combles/attique sans pouvoir excéder 12 mètres dans le prolongement de la zone UHc et 9 mètres dans le prolongement de la zone UHd.

Ces dispositions ne paraissent plus appropriées au regard des ambitions affichées par la loi Climat et résilience dans une logique d'optimisation foncière et d'un accroissement de la densité de logements par hectare.

Les élus souhaitent ainsi permettre le rajout d'un niveau supplémentaire tout en conservant une hauteur maximale de 12 mètres.

Afin d'assurer une cohérence d'ensemble, cette écriture est également reprise pour le règlement écrit de la zone UHc.

Pièces du PLUiH : Avant : UHc

➔ **UHc – 4.2 Hauteur* maximale des constructions**

Hauteur* maximale : RdC + 1 niveaux + combles/attique*. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction* ne pourra excéder 12 mètres.

Pièces du PLUiH : Après

➔ **UHc – 4.2 Hauteur* maximale des constructions**

Hauteur maximale : RdC+ 2 niveaux + combles/attique*. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 12 mètres.*

Pièces du PLUiH : Avant : 1AUH

➔ **1AUH – 4.2 Hauteur* maximale des constructions**

Hauteur maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*…*

**** point de référence** : constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.*

Hauteur* maximale : RdC + 1 niveau + combles/attique*. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction* ne pourra excéder :

- 12 mètres si la zone considérée constitue un prolongement de la zone UHc ;
- 9 mètres si la zone considérée constitue un prolongement de la zone UHd.

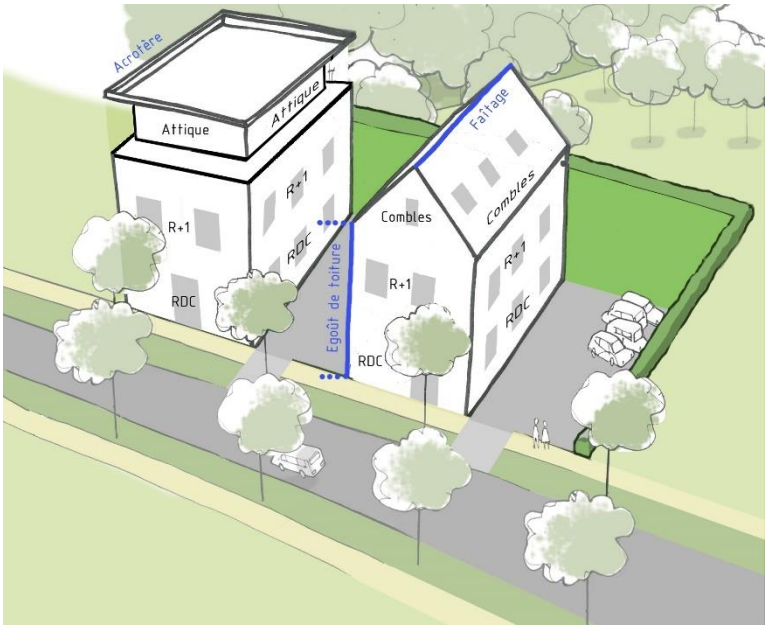


*Schéma à titre illustratif : les hauteurs**

Pièces du PLUiH : Après

➔ **1AUH – 4.2 Hauteur* maximale des constructions**

Hauteur maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*…*

**** point de référence** : constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.*

Hauteur* maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique*. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction* ne pourra excéder 12 mètres.

~~- 12 mètres si la zone considérée constitue un prolongement de la zone UHc ;~~
~~- 9 mètres si la zone considérée constitue un prolongement de la zone UHd.~~

A-9 : Ajustements des dispositions règlementaires relatives aux linéaires commerciaux délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Pièces du PLUiH :	**Page(s) :**
➔ Règlement littéral : Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones – – Chapitre A – Dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage – Périmètres de centralité et linéaires commerciaux délimités au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme	➔ Page 23

Le règlement graphique du PLUiH identifie certains linéaires commerciaux afin de préserver la vocation « *artisanat et commerce de détail* » *en rez-de-chaussée* ».

La prescription associée à ce linéaire précise que la sous-destination « *artisanat et commerce de détail* » en rez-de-chaussée devra être préservée ce qui signifie que seuls les locaux affectés à cette sous-destination sont concernés.

Cela exclut par conséquent les sous-destinations « *restauration* », « *activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », « *l'hébergement hôtelier et touristique* » ou encore « *les bureaux* ». Or, ces activités participent pleinement à la vitalité et à l'attractivité des cœurs de bourg du territoire.

Les élus considèrent que la prescription actuellement en vigueur ne permet pas de répondre de manière satisfaisante à cette ambition de préserver et développer les activités économiques compatibles avec l'habitat dans les centralités.

Il est ainsi proposé d'ajuster cette prescription en proscrivant les changements de destination des locaux d'activités vers de l'habitat.

Il est également proposé d'ajouter une phrase relative à la temporalité des transformations des commerces afin d'éviter des situations de blocage trop pénalisante pour l'attractivité des centralités.

Pièces du PLUiH : Avant

➔ **Au sein des linéaires commerciaux délimités sur le plan de zonage :** la sous-destination « Artisanat et commerce de détail* » en rez-de-chaussée devra être préservée.

Pièces du PLUiH : Après

➔ **Au sein des linéaires commerciaux identifiés sur le règlement graphique (Tome 1 – plan de zonage),** le changement de destination en habitation des locaux des rez-de-chaussée à vocation de commerce et activités de service, d'équipement d'intérêt collectif et services publics et de bureaux est interdit. Toutefois, en cas d'absence d'activité dans ces locaux pendant une durée de 5 ans, la transformation est possible.

A-10 : Etablissement d'un règlement spécifique en lien avec la création d'un zonage UEcp – Zone urbaine à vocation d'activités commerciales de proximité avec possibilités d'habitat sous conditions – Commune de Telgruc-sur-Mer

Pièces du PLUiH :	**Page(s) :**
➔ Règlement littéral : Titre III – Dispositions applicables aux zones urbaines – UEcp - Zone urbaine à vocation d'activités commerciales de proximité avec possibilités d'habitat sous conditions	➔

La commune de Telgruc-sur-Mer a initié en 2022 un projet concerté pour le renforcement de l'attractivité du centre-bourg. Les propositions issues de cette étude ont vocation à être traduites règlementairement dans la présente modification du PLUiH.
Il est proposé de créer un zonage spécifique aux abords de la superette du cœur de bourg de manière à permettre son développement sur site à court et moyen terme tout en favorisant l'implantation de logements à l'étage.
Ce parti d'aménagement repose sur l'article L.151-9 du code de l'urbanisme qui précise que « *Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.* »
En lien avec la création du zonage UEcp (voir chapitre portant sur « les ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU »)correspondant à une zone urbaine à vocation d'activités commerciales de proximité avec possibilités d'habitat sous conditions, il s'agit dans cette présente fiche d'y définir des dispositions règlementaires.

Pièces du PLUiH : Avant

➔ ***Non règlementé***

Pièces du PLUiH : Après

➔ ***Titre III : dispositions applicables aux zones urbaines***

- ***Zones urbaines à vocation d'activités économiques***
  - ***UEcp – Zone urbaine à vocation d'activités commerciales de proximité avec possibilités d'habitat sous conditions***

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

UEcp – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

- Dispositions générales pour les constructions* autorisées sous-conditions :
  - Être compatible avec le voisinage des habitations.
  - Être compatible avec la vocation économique de la zone

- Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination* « logement » :
  - Sous conditions, la réalisation de logements uniquement à l'étage

- Conditions spécifiques complémentaires aux sous-destinations* « artisanat et commerce de détail » et « cinéma » :
  - Respecter les règles instituées par les périmètres de centralité (cf. dispositions applicables à l'ensemble des zones).

Le changement de destination* si la nouvelle destination* correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les destinations et sous-destinations* non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.*

UEcp – Article 2 – Usages et affectations des sols et types d'activités

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé.

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de mines.
- Les nouvelles ICPE* soumises à autorisation ou enregistrement.
- Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Les dépôts de matériaux, ferrailles, non liés à des travaux relatifs à des constructions* ou à des aménagements* admis dans la zone.

En plus, dans les secteurs concernés par une OAP, les usages et affectations des sols et types d'activités non interdits au présent article sont admis à condition d'être compatible avec les principes indiqués dans les OAP.

UEcp – Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

UEcp – 3.1 Mixité fonctionnelle

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage

12 - Périmètres de centralité délimités au titre de l'article L.151-16 du code l'urbanisme.

UEcp – 3.2 Mixité sociale

Non règlementé

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UEcp – Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

UEcp – 4.1 Emprise au sol* des constructions

Non règlementé

UEcp – 4.2 Hauteur* maximale des constructions

Hauteur maximale : Il s'agit de la différence d'altitude entre le terrain naturel (point de référence*) avant exécution des fouilles et remblais et le point haut de la « Construction* ». Sont exclus du calcul de la hauteur* les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères*, pergolas et autres éléments annexes* à la construction*…*

**** point de référence** : constitué par le sol naturel du terrain d'assiette du projet existant à la date de dépôt de la demande, avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur* maximale des constructions* est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction*, avant exécution des fouilles et remblais.*

Hauteur* maximale : RdC + 2 niveaux + combles/attique*. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction* ne pourra excéder 12 mètres.

Dispositions particulières

Il peut être imposé des hauteurs* inferieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus pour garantir aux nouvelles Constructions* une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des Hauteurs* des Constructions* riveraines et voisines.

Il peut être autorisé, en cas de forte déclivité du terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais, des hauteurs* inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-dessus.

Les hauteurs* maximales définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le cas d'un bâtiment* existant ne respectant pas les règles de hauteur* fixées au 4.2 du présent article, les aménagements*, transformations ou extensions* pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

UEcp – 4.3 Implantation des constructions

4.3.1. Implantation des constructions le long des voies ouvertes à la circulation automobile*

Pour les constructions* principales et extensions* éventuelles	- A l'alignement* des voies. - Néanmoins, si un autre alignement* existe : suivant la ligne des constructions* existantes avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. En cas de décrochement entre les bâtiments* qui l'encadrent, la construction* pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments*, soit être implantée entre ces deux limites. En cas de terrain profond* : la construction* devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité* principale ou secondaire. Aussi, les règles édictées ci-dessus ne concernent que les constructions* situées au sein de la bande de constructibilité* principale. Néanmoins, lorsque la construction occupe plus de 80% d'une de ces deux bandes et/ou que l'alignement oblige à un recul important (recul supérieur à 5 mètres), alors son emprise pourra déborder sur l'autre bande.
Pour les annexes*	- Implantation libre pour les annexes* dont l'emprise au sol* est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes* se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction* principale*. En cas de terrain profond* : En cas de terrain profond, il est recommandé que l'annexe* n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

4.3.2. Implantation des constructions le long des autres voies et emprises publiques*

Pour les constructions* principales et extensions* éventuelles	- A l'alignement*. - Néanmoins, si un autre alignement* existe : suivant la ligne des constructions* existantes avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. En cas de décrochement entre les bâtiments* qui l'encadrent, la construction* pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments*, soit être implantée entre ces deux limites. En cas de terrain profond* : la construction* devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité* principale ou secondaire. Aussi, les règles édictées ci-dessus ne concernent que les constructions* situées au sein de la bande de constructibilité* principale.

	Néanmoins, lorsque la construction occupe plus de 80% d'une de ces deux bandes et/ou que l'alignement oblige à un recul important (recul supérieur à 5 mètres), alors son emprise pourra déborder sur l'autre bande.
Pour les annexes*	- Implantation libre pour les annexes* dont l'emprise au sol* est inférieure ou égale 20 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes* se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction* principale*. En cas de terrain profond* : En cas de terrain profond, il est recommandé que l'annexe* n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

4.3.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Pour les constructions* principales et extensions* éventuelles	- Soit en limite(s) séparative(s)*. - Soit à partir de l'une des limites séparatives latérales en respectant un retrait au moins égal à 2m de l'autre limite séparative* latérale. En cas de terrain profond* : les constructions* devront observer une distance minimale de 3m par rapport à une même limite séparative* latérale afin d'anticiper un éventuel accès* à l'arrière de la parcelle.
Pour les annexes*	- Implantation libre pour les annexes* dont l'emprise au sol* est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 m au point le plus haut et pour les piscines. - Les autres annexes* devront s'implanter en limite, ou avec un retrait au moins égal à 2m des limites séparatives. En cas de terrain profond* : En cas de terrain profond, il est recommandé que l'annexe* n'entrave pas les possibilités de densification du terrain et qu'elle ne s'implante pas sur l'accès à la seconde bande de constructibilité.

4.3.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

UEcp – Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UEcp – 5.1 Caractéristiques architecturales des façades*, des toitures* des constructions* et des clôtures*

Le changement de destination* si la nouvelle destination* correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre A – dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage
Points 3 et 4 : préservation en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions*, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles présentent un caractère d'harmonie, et que si elles sont adaptées aux paysages urbains et naturels avoisinants.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et les détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité dans les choix des matériaux.

Architecture

Il est interdit de construire des bâtiments* faisant explicitement référence à une architecte traditionnelle non locale (à titre d'exemple : chalet montagnard, mas cévenol, etc.).

Les travaux de rénovation ou de reconstruction des bâtiments* existants doivent respecter au maximum le caractère de ces bâtiments* et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Toute extension* ou nouvelle construction* doit respecter au maximum le caractère du bâtiment* existant et s'inscrire en harmonie avec le contexte bâti et naturel voisin.

Les architectures favorisant les performances énergétiques devront faire l'objet d'une bonne insertion dans le site.

Clôtures*

Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades*.

Les murs en parpaings non enduits, les grillages seuls, les bâches, et tout autre matériau de fortune, sont strictement interdits.

Les clôtures* sur voies :

Seront établies selon les façons suivantes :

- Murs ou murets enduits côté voirie, ou de moellons ou de pierres sèches, d'une hauteur* maximum de 1,20 m, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. Le tout d'une hauteur* maximum de 1,70 m.
- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur* maximale de 1,70 m (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire). Dans tous les cas, le niveau fini de la clôture* sur voie ne devra pas dépasser 1,70 m par rapport au niveau du trottoir, ou à défaut, par rapport au niveau altimétrique du terrain naturel de l'Espace public en contact avec la limite de propriété (par exemple : une chaussée de desserte dans un lotissement pavillonnaire).
- Dans le cas où la parcelle surplombe l'Espace Public et est bordée de talus monopentés, la côte de référence pourra être prise au niveau de la ligne de rupture de pente du talus. La hauteur* du dispositif ne pourra pas excéder 1,70m par rapport aux côtes altimétriques de la ligne de rupture de pente au sein de la parcelle.
- A titre exceptionnel, afin d'assurer la continuité visuelle bâti à l'alignement*, la clôture* pourra atteindre une hauteur* maximale de 2 m.

Les clôtures* sur limites séparatives :

Les clôtures*, seront d'une hauteur* maximale de 2 m.

Sont préconisés :

- Les haies* constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage.
- Les talus plantés.
- Les murs enduits des deux côtés ou de moellons apparents, pouvant être surmontés d'un dispositif à claire-voie.
- Les panneaux de clôture* en bois.
- D'autres dispositifs qualitatifs de clôtures* pourront être utilisés à condition qu'ils s'harmonisent avec l'environnement bâti et naturel.

Les clôtures* sur voies et sur limites séparatives :

Sont interdits :

- Les murs en briques d'aggloméré ciments non enduits.
- Les grillages sans végétation (type grillage à simple torsion).
- Les clôtures* défensives (types barbelés, les tessons de bouteilles fixés sur les parois et en tête de mur, etc.).
- Les matériaux de fortune (tôle ondulée, etc…).

Les plaques de béton préfabriquées présentant un aspect de béton brut seront interdites sur voies mais autorisées sur limites séparatives.

En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur* importante, la hauteur* maximale de la clôture* pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Les façades*

Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage…) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et devront s'inscrire dans le paysage.

La restauration, l'aménagement*, l'agrandissement des constructions existantes* – bâtiment* traditionnel et patrimonial

S'agissant du bâti de pierres apparentes, les murs seront restaurés en préservant dans la mesure du possible l'aspect d'origine. La couleur dominante des constructions* devra s'harmoniser avec les couleurs dominantes des éléments bâtis dans leur environnement immédiat. La couleur des enduits seront choisis dans des coloris de pierres utilisées traditionnellement sur les bâtiments* de la commune. Toutefois, des ravalements de façades* dans des teintes autres que les tons pierres pourront être exceptionnellement autorisés dans la mesure où ces derniers ne portent pas atteinte à la qualité générale du paysage concerné.

Les constructions* nouvelles

Les matériaux destinés exclusivement à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit devront obligatoirement l'être (à titre d'exemple : les parpaings creux en béton, les briques rouges creuse, etc.).

A titre indicatif, est annexé au présent règlement le guide du CAUE.

Toitures*, couvertures

Les toitures* devront présenter un aspect fini. Toute utilisation de matériaux de fortune est exclue.

Eléments annexes*

Les équipements de production d'énergie (pompe à chaleur…) doivent faire l'objet d'une insertion à l'architecture et/ou paysage.

Les antennes doivent être aussi peu visibles que possible et les paraboles doivent, de par leur couleur, s'intégrer au mieux à l'élément.

Les coffrets, compteurs, boites aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade*, ou de la clôture* est à privilégier.

UEcp – 5.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

Les constructions doivent respecter la règlementation thermique en vigueur.*

UEcp – Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

UEcp – 6.1 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres* et plantations

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre C – dispositions règlementaires relatives aux espaces libres et plantations

UEcp – 6.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées*

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables* ou drainantes sont à privilégier.

UEcp – Article 7 – Stationnement

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre B – dispositions règlementaires relatives au stationnement

Section 3 – Equipements et réseaux

Dans les secteurs concernés par une OAP, les projets sont admis à condition d'être en plus compatibles avec les principes qui relèvent de la présente section indiqués dans les OAP.

UEcp – Article 8 – Desserte par les voies publiques et privées

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

*Chapitre E – dispositions règlementaires relatives aux voies et accès**

UEcp – Article 9 – Desserte par les réseaux

Cf. Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones :

Chapitre F – dispositions règlementaires relatives au raccordement aux réseaux

A-11 : adaptation des dispositions règlementaires relatives à la zone UHt_i en ce qui concerne le changement de destination et la création d'annexes

Pièces du PLUiH :	**Page(s) :**
➔ Règlement littéral : Titre III – Dispositions applicables aux zones urbaines – zones urbaines à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat – UHt_i : zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles, à constructibilité limitée	➔ Page 121

Le règlement écrit de la zone UHt_i vise à permettre l'évolution des constructions existantes tout en respectant le cadre règlementaire et législatif relatif à l'article L.121-8 du code de l'urbanisme (loi Littoral : extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants).
Le secteur UHt_i, dont la vocation dominante est l'habitat, délimite les espaces bâtis correspondant majoritairement à l'habitat individuel et activités compatibles, pour lesquelles la constructibilité est limitée.
L'extension des constructions est limitée. Les conditions sont différentes selon qu'il s'agisse d'un logement ou d'une construction répondant à une autre destination ou sous destination. Aucune nouvelle construction n'y est autorisée.
Le règlement écrit actuellement en vigueur n'autorise pas le changement de destination des constructions existantes ainsi que la création d'annexes.
Face à ces difficultés, la collectivité souhaite permettre le changement de destination ainsi que la création d'annexes au sein des zones UHt_i dans des conditions bien spécifiques.
De ce fait, il est proposé d'adapter le règlement écrit de la zone UHt_i.

Pièces du PLUiH : Avant

➔ UHt_i – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Conditions spécifiques complémentaires à la sous-destination « logement » :

- Seule l'extension des constructions existantes est autorisée, aux conditions cumulatives suivantes :
  - Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction* existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité ;
  - Sa hauteur* ne doit pas être supérieure à la hauteur* du bâtiment* principal ;
  - La surface de plancher* totale ne doit pas excéder 250 m².
  - L'emprise au sol* du bâtiment* principal sur l'unité foncière* n'excède pas 180 m².
  - Pour les constructions* dont la surface de plancher* est > à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLUi, une extension* de 10% de la Surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent PLUi pourra être autorisée.
  - Une harmonisation architecturale satisfaisante doit être trouvée entre le volume existant et l'extension réalisée.
  - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
  - La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
  - Les bâtiments ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Pièces du PLUiH : Après

- *Est autorisé, le changement de destination* des constructions* existantes si l'ensemble des conditions est réuni :*
  - *L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;*
  - *La destination* nouvelle doit être du logement.*
- *La construction d'annexes supplémentaires aux habitations existantes à compter de la date d'approbation du PLUi est autorisée :*
  - *Sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur d'une enveloppe de 20 mètres du bâtiment principal d'habitat dont elles dépendent.*
  - *Dans une limite de 30 m² d'emprise au sol (total des annexes nouvelles créées).*

A-12 : établissement de dispositions règlementaires spécifiques en lien avec la création de zones (UHd1, 1AUHd1 et 1AUHd2) destinées à l'accueil de résidences démontables sur les communes de Camaret-sur-Mer et Telgruc-sur-Mer

Pièces du PLUiH :	Page(s) :
➔ Règlement littéral : Titre III – Dispositions applicables aux zones urbaines – UHd1 : zone urbaine à vocation d'habitat dont résidences démontables et activités compatibles ➔ Règlement littéral : titre IV – Dispositions applicables aux zones aux zones à urbaniser – 1AUHd1 : zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat dont résidences démontables ➔ Règlement littéral : titre IV – Dispositions applicables aux zones à urbaniser – 1AUHd2 : zone à urbaniser à court terme de type résidences démontables	➔

En lien avec les réflexion engagées par les communes de Camaret-sur-Mer et de Telgruc-sur-Mer en vue de l'implantation d'opérations de résidences démontables et réversibles, il s'avère nécessaire de définir les conditions d'occupation et d'utilisation des sols des zones nouvellement créées.
Cela conduit à la création de trois nouveaux règlements correspondant à :

- Une zone urbaine à vocation d'habitat dont résidences démontables et activités compatibles : UHd1
- Une zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat dont résidences démontables : 1AUHd1
- Une zone à urbaniser à court terme de type résidences démontables : 1AUHd2

Pour les zones UHd1 et 1AUHd1, la sous-destination « logement » recouvre les maisons individuelles et immeubles collectifs ainsi que les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Pour la zone 1AUHd2, la sous-destination « logement » recouvre uniquement les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

D'autre part , afin de garantir la bonne insertion architecturale et paysagère des projets dans leur environnement tout en limitant l'artificialisation et la réversibilité des sols, des dispositions règlementaires ont été introduites dans le règlement écrit des zones UHd1, 1AUHd1 et 1AUHd2.

Ces éléments sont directement insérés dans le corps du règlement écrit modifié.

b. Adaptations de certaines règles en vue de favoriser une densification maîtrisée des tissus urbains existants

i. Exposés de motifs

La densification maitrisée et raisonnée des tissus existants des centralités de la CCPCAM constitue une ambition majeure exprimée dans le PADD du PLUiH au travers de l'orientation « *Diminuer la consommation foncière en assurant un développement urbain maitrisé* ».

En outre, la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets introduit un changement majeur des politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme au travers de l'introduction de l'objectif de « *zéro artificialisation nette (ZAN)* » à l'horizon 2050.

Cette loi définit à l'échelle nationale une trajectoire de réduction du rythme de l'artificialisation des sols avec une première étape de réduction de la moitié du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2030.

Les dispositions règlementaires actuellement en vigueur dans le PLUiH ne permettent pas de répondre de manière satisfaisante aux ambitions exprimées dans le PADD en matière de densification et d'optimisation du tissu urbain des enveloppes bâties existantes.

Ce constat se fonde sur l'analyse menée par le service ADS (application droit des sols) de la CCPCAM depuis l'approbation du PLUiH dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme (PC, PA ou DP division) au sein des zones U à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Cette préoccupation majeure visant à renforcer la densité des projets d'habitat au sein des enveloppes urbaines n'est que partiellement traduite dans le règlement écrit des zones U à vocation d'habitat et activités compatibles. Les élus souhaitent ainsi renforcer ces prescriptions en vue de favoriser des projets urbains plus denses et sobres en foncier.

De la même manière, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « *habitat* » définit un objectif de densité résidentielle uniquement pour les secteurs en extension. Or, il s'agit de veiller également à assurer des densités résidentielles « soutenables » eu égard aux caractéristiques paysagères, urbanistiques et architecturales au sein des tissus urbains existants déjà constitués.

C'est pour ces raisons qu'il parait nécessaire de mettre en place des prescriptions règlementaires (complémentairement d'une réécriture de l'OAP thématique « *habitat* ») visant à favoriser une densification maîtrisée des tissus urbains. Il s'agit également pour les collectivités de promouvoir la qualité des projets d'habitat au sein des enveloppes urbaines.

ii. Les adaptations proposées

B-1 : adaptations des dispositions règlementaires en faveur d'une densification maîtrisée de l'habitat – Ensemble des zones U à vocation d'habitat et activités compatibles	
Pièces du PLUiH : ➔ Règlement littéral : zones U à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat	**Page(s) :**
Exposé de l'objet de la modification L'adaptation des dispositions règlementaires en faveur d'une densification maîtrisée de l'habitat vise à traduire règlementairement les objectifs exprimés dans le PADD « *Diminuer la consommation foncière en assurant un développement urbain maîtrisé* ». Il s'agit pour le service ADS de la CCPCAM de s'appuyer sur des prescriptions règlementaires complémentaires de l'OAP thématique « *habitat* » en vue de produire des avis en phase avec les objectifs de densification.	
Pièces du PLUiH : Avant ➔ ***Article 2 « Usages et affectations des sols et types d'activités »*** Aucune disposition relative à la densité n'y figure actuellement.	
Pièces du PLUiH : Après – Zones UHa, UHa1, UHb, UHc, UHd et UHt ➔ ***Article 2 « Usages et affectations des sols et types d'activités »*** *Dans la rubrique « sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants : »* *« Pour tout projet d'habitat* ***portant sur une emprise foncière supérieure ou égale à 2 000 m²,*** *l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace.* *En tout état de cause, le projet devra répondre à un principe de sobriété foncière visant une utilisation optimisée du foncier disponible existant.* *Le projet devra satisfaire aux objectifs en matière de densité résidentielle définis par l'OAP thématique « habitat » sauf si le montage du projet démontre une impossibilité manifeste de le réaliser (localisation, topographie…).*	

c. Ajouts de dispositions règlementaires en faveur de la mixité sociale de l'habitat

i. Exposé des motifs

La CCPCAM est confrontée quelques années à une demande accrue en logement à l'année émanant d'actifs et de primo-accédants.

L'offre de logements présente sur la CCPCAM et la production récente ne répondent pas à cette demande et ce dans un contexte d'accroissement continu des **résidences secondaires** (32,9% du parc de la CCPCAM en 2018, soit 5 986 logements au total, + 528 résidences secondaires entre 2010 et 2021) **et des locations de courtes durées.**

En outre, **l'accroissement des petits ménages** en lien avec les évolutions sociétales et démographiques nécessite également des réponses « sur-mesure » adaptées aux caractéristiques du territoire.

Afin d'intensifier la production de logements à l'année, plusieurs leviers ont été identifiés par les élus :

- **La remise sur le marché des logements vacants**, notamment ceux localisés dans les centralités ;
- **La mobilisation du foncier constructible** notamment dans les enveloppes urbaines des centralités ;
- **La réalisation d'opérations d'habitat mixte** associant des logements libres, des logements en accession à coût abordable et les logements locatifs conventionnés.

La volonté exprimée par les élus de contribuer à la réalisation d'opérations d'habitat mixte associant des logements libres, des logements en accession à coût abordable et ses logements locatifs conventionnés s'inscrit au cœur de la stratégie communautaire en matière d'habitat.

Toutefois, le PLUiH actuellement en vigueur ne comporte pas de prescriptions règlementaires visant à promouvoir une offre de logements à coût abordable et pouvant s'imposer dans un rapport de conformité aux projets d'habitat privés.

Le Programme d'orientations et d'actons (POA) du PLUiH définit seulement des objectifs en matière de production de logements locatifs sociaux.

Ces objectifs n'étant pas traduits dans les pièces règlementaires du PLUiH, ils ne sont par conséquent pas opposables aux autorisations d'urbanisme.

C'est pour ces raisons que les élus souhaitent mettre en place une disposition règlementaire visant à intégrer dans les nouvelles opérations d'habitat une part significative de logements à coût abordable.

Cette production de logements à coût abordable comprend les logements locatifs sociaux ainsi que les logements dits intermédiaires encadrés par l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation. Ils comprennent également :

- Le PSLA (Prêt social locatif accession) ;
- Le BRS (Bail réel solidaire) ;
- LLS (logement locatif intermédiaire) ;
- Autres dispositifs permettant de produire des logements à coût inférieur à la moyenne du marché (dispositif De Normandie, PLS investisseurs…).

ii. Les adaptations proposées

C-1 : Intégration d'une disposition en faveur de la mixité sociale au sein de l'ensemble des zones UH et de la zone 1AUH

Pièces du PLUiH :	**Page(s) :**
➔ Règlement littéral : zones UH et 1AUH à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat	➔ Page

Exposé de l'objet de la modification

Le règlement écrit du PLUiH actuellement en vigueur ne prescrit pas d'obligation en matière de production de logements à coût abordable en cas de réalisation d'un programme de logements.

Aussi, il s'agit de traduire règlementairement l'orientation exprimée par le PADD « *Répondre aux besoins en logements des habitants actuels et à venir* » en prescrivant des dispositions en matière de production de logements à coût abordable, ces derniers comprenant les logements locatifs conventionnés ainsi que les logements intermédiaires.

La mise en œuvre de cette ambition s'appuie sur les dispositions de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme qui stipule que « *le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.* »

Cette disposition est proposée sur toutes les opérations de plus de 10 logements au sein des zones UH et 1AUH

Pièces du PLUiH : Avant

➔ ***Article 3 « Mixité fonctionnelle et sociale »***

- 3.2 – Mixité sociale

Non règlementée

L'OAP thématique Habitat règlemente les dispositions relatives à la mixité sociale

Pièces du PLUiH : Après – ensemble des zones UH et 1AUH

➔ ***Article 3 « Mixité fonctionnelle et sociale »***

- 3.2 – Mixité sociale

~~Non règlementée~~

Toute opération nouvelle de 10 logements et plus devra comporter à minima 40% minimum de logements à coût abordable dont le logement locatif conventionné et les logements intermédiaires**.*

**Les logements locatifs conventionnés sont ceux bénéficiant d'un financement public (« PLUS », « PSL » et « PLAI ») et d'un conventionnement privé de type ANAH, avec ou sans travaux.*

***Les logements intermédiaires renvoient aux dispositions de l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation :*

Les logements intermédiaires s'entendent, à l'exclusion des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, des logements :

- *1° Faisant l'objet d'une aide directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, des conditions prévues aux 2° et 3° ;*
- *2° Destinés à être occupés, à titre de résidence principale, pendant la durée fixée lors de l'attribution de l'aide mentionnée au 1°, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds, fixés par décret en fonction de la typologie du ménage, de la localisation et du mode d'occupation du logement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III ;*
- *3° Dont le prix d'acquisition ou, pour les logements donnés en location, dont le loyer, n'excède pas, pendant la durée mentionnée au 2°, des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement, de son type et, le cas échéant, de son mode de financement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III.*

d. Corrections de certaines erreurs matérielles

i. Exposé des motifs

Le service ADS (Application droit des sols) de la CCPCAM instruit les autorisations d'urbanisme pour le compte de l'ensemble des communes de la CCPCAM.

Plusieurs anomalies et erreurs ont été constatées lors de l'instruction de ces autorisations d'urbanisme au niveau de certaines règles et dispositions conduisant ainsi à des situations inconfortables tant pour le pétitionnaire que pour les collectivités.

Aussi, en cohérence avec les orientations et intentions exprimées par le PADD, il s'agit d'apporter les corrections nécessaires de manière à assurer la sécurité juridique du règlement écrit du PLUiH.

ii. Les adaptations proposées

D-1 : Ajout d'une disposition dans l'article 1 en matière d'équipement d'intérêt collectif et services public

Pièces du PLUiH :	**Page(s) :**
➔ Règlement littéral : zone A2020 – article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions	➔ Pages :

Exposé de l'objet de la modification

L'article 1 précise les destinations et sous-destinations des constructions autorisées dans la zone A2020.

Au sein de la destination « *équipements d'intérêt collectif et services publics* », seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sont autorisés.

Tout en étant consciente de la nécessité de préserver l'activité agricole, la collectivité souhaite autoriser la sous-destination « *autres équipements recevant du public* ».

En effet, certains projets d'intérêt collectif compatibles avec l'activité agricole ne peuvent être autorisés sur la base du règlement de la zone A2020 du PLUiH en vigueur.

La commune de Telgruc-sur-Mer et la CCPCAM ont été sollicitées en 2021 par la SAS Carrière Lagadec, afin d'étudier la faisabilité règlementaire de la création d'un merlon planté et paysager à partir de matériaux issus de la carrière de Menez-Luz et ceux issus des entreprises du BTP.

Le site retenu (parcelle AK 204 – superficie de 22 558 m²) s'inscrit dans le prolongement immédiat de la carrière de Menez-Luz, sur une parcelle présentant une valeur agronomique quasi-nulle (sol caillouteux). Cette parcelle n'est pas incluse dans le périmètre de la carrière de Menez-Luz. Elle est classée en zone A2020 au PLUiH.

Les objectifs de ce projet privé mais présentant un intérêt général à l'échelle de la CCPCAM résident dans :

- L'implantation d'une installation de stockage de déchets inertes dans le prolongement immédiat de la carrière, sur une parcelle présentant une valeur agronomique quasi-nulle ;
- La réponse à des besoins importants sur la CCPCAM en matière de stockage et de valorisation de déchets issus du BTP, permettant ainsi de limiter les transports vers des sites extérieurs à la CCPCAM ;
- L'aménagement d'un belvédère végétalisé et paysager ouvert au public en surplomb de la baie de Douarnenez avec la création d'un parcours culturel et sportif axé sur la biodiversité et le patrimoine géologique de la Presqu'île de Crozon.

Aussi, il est proposé d'autoriser dans l'article 1 « destinations et sous-destinations des constructions » de la zone A2020, la sous-destination autres équipements recevant du public.

Pièces du PLUiH : Avant

➔ ***Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions – Tableau***

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

A – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		A2020	A2020	A2020
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Pièces du PLUiH : Après

➔ ***Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions***

Section 1 – Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

A – Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destination	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
Zone		A2020	A2020	A2020
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de service (accueil clientèle)	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	~~X~~		X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Pièces du PLUiH : Avant

➔ ***Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions – tableau***

- Conditions spécifiques à la destination* « équipement d'intérêt collectif et services publics » :
  - Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (dont station d'épuration) ;
  - Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'Unité foncière* où ils sont implantés ;
  - Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pièces du PLUiH : Après

➔ ***Article 1 – Destinations et sous-destinations des constructions***

- Conditions spécifiques à la destination* « équipement d'intérêt collectif et services publics » :
  - Être liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (dont station d'épuration) ;
  - Ne pas être pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'Unité foncière* où ils sont implantés ;
  - Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Conditions spécifiques à la sous-destination « autres équipements recevant du public » :
  - Conditions spécifiques aux constructions* légères liées à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liées aux cheminements piétonniers, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public :
  - Qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
  - Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, et leur qualité paysagère ;
  - Que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
  - Qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

D-2 : Eléments paysagers identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Pièces du PLUiH :	**Page(s) :**
➔ Règlement littéral : Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones – Chapitre A – Dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage ➔ 2 – Eléments paysagers identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	➔ Page 14

Exposé de l'objet de la modification

Le règlement graphique « *tome 1 – plan de zonage* » délimite :

- Des espaces boisés à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :
  - Il s'agit de certaines propriétés boisées dominant l'anse de Morgat à Crozon et non classées en espaces boisés classés.
- Des éléments de paysage à préserver pour des motifs écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :
  - Il s'agit des haies et talus présents sur l'intégralité du territoire communautaire et non classés en espaces boisés classés.

Au sein du règlement littéral, le titre II relatif aux dispositions applicables à toutes les zones comprend un chapitre portant sur les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan graphique.

Aussi, des prescriptions règlementaires sont édictées dans le paragraphe 2 intitulé *« éléments paysagers identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme »*.

Ces prescriptions portent uniquement sur les éléments de paysage de type haies et talus. Elles ne concernent pas les espaces boisés à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

C'est pourquoi, il convient de compléter ce paragraphe en définissant des prescriptions règlementaires en vue d'assurer la préservation et la sauvegarde des espaces boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Pièces du PLUiH : Avant

➔ ***2 – Eléments paysagers identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme***

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.

Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage de haies*/talus sont interdits.

- Les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées.
- La suppression d'une haie ou d'éléments appartenant à une haie est autorisée uniquement dans les conditions suivantes :
  - La haie/talus ou les éléments végétaux supprimés doivent être remplacés par des éléments végétaux équivalents, constitués d'essences locales adaptées au milieu concerné.
  - La localisation de la nouvelle haie/talus devra permettre d'assurer la préservation ou l'amélioration du fonctionnement écologique et/ou hydraulique de la haie/talus supprimée.
  - L'obligation de remplacement n'est pas effective :
    - S'il s'agit d'une haie/talus n'ayant pas d'impact en matière de fonctionnement écologique et/ou hydraulique ;
    - Ou si la suppression est nécessaire pour la création d'un accès*.

Pièces du PLUiH : Après

➔ ***2 - Eléments paysagers et espaces boisés à préserver identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme***

Les éléments de paysage et espaces boisés identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.

- ***Eléments paysagers identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :***

Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage de haies/talus sont interdits.*

- *Les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées.*
- *La suppression d'une haie ou d'éléments appartenant à une haie est autorisée uniquement dans les conditions suivantes :*
  - *La haie/talus ou les éléments végétaux supprimés doivent être remplacés par des éléments végétaux équivalents, constitués d'essences locales adaptées au milieu concerné.*
  - *La localisation de la nouvelle haie/talus devra permettre d'assurer la préservation ou l'amélioration du fonctionnement écologique et/ou hydraulique de la haie/talus supprimée.*
  - *L'obligation de remplacement n'est pas effective :*
    - *S'il s'agit d'une haie/talus n'ayant pas d'impact en matière de fonctionnement écologique et/ou hydraulique ;*
    - *Ou si la suppression est nécessaire pour la création d'un accès*.*

- ***Espaces boisés à préserver identifiés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :***

Les espaces boisés présentant une qualité paysagère et écologique et identifiés aux documents graphiques en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'ne maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de destruction ou d'abattage pour des motifs sanitaires ou de sécurité.

Ces espaces boisés participant à la qualité paysagère et écologique de la frange littorale doivent dans la mesure du possible être préservés et conservés.

Préalablement à la destruction ou à l'abattage de ces espaces boisés, ils doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

En outre, toute destruction ou abattage d'espaces boisés devra être compensé par la plantation d'une surface équivalente d'arbres d'essences locales et dont la liste figure en annexe 3 du présent règlement.

D-3 : Dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage – Risque relatif au retrait gonflement des argiles

Pièces du PLUiH :	Page(s) :
➔ Règlement écrit : Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones – Chapitre A : dispositions règlementaires liées à des représentations spécifiques sur le plan de zonage – ➔ 14 – Risques	➔ Pages 23 à 24

Exposé de l'objet de la modification

Le Tome 2 du plan thématique du règlement graphique identifie les secteurs soumis au risque retrait-gonflements des sols argileux – aléa faible (BRGM).

Les processus naturels de retrait et de gonflement sont *« une succession de variations de teneur en eau d'un sol argileux sous l'effet de sollicitation hydriques et cycliques influencées par les conditions météorologiques de sècheresse et de précipitations.* » (= définition issue du CEREMA).

Le règlement écrit ne comportant aucune disposition règlementaire, ni recommandation sur ce risque, il est proposé d'ajouter un chapitre spécifique lié au retrait gonflement des argiles.

Pièces du PLUiH : Avant

➔ ***14 – Risques***

- *Risque lié au retrait gonflement des argiles*

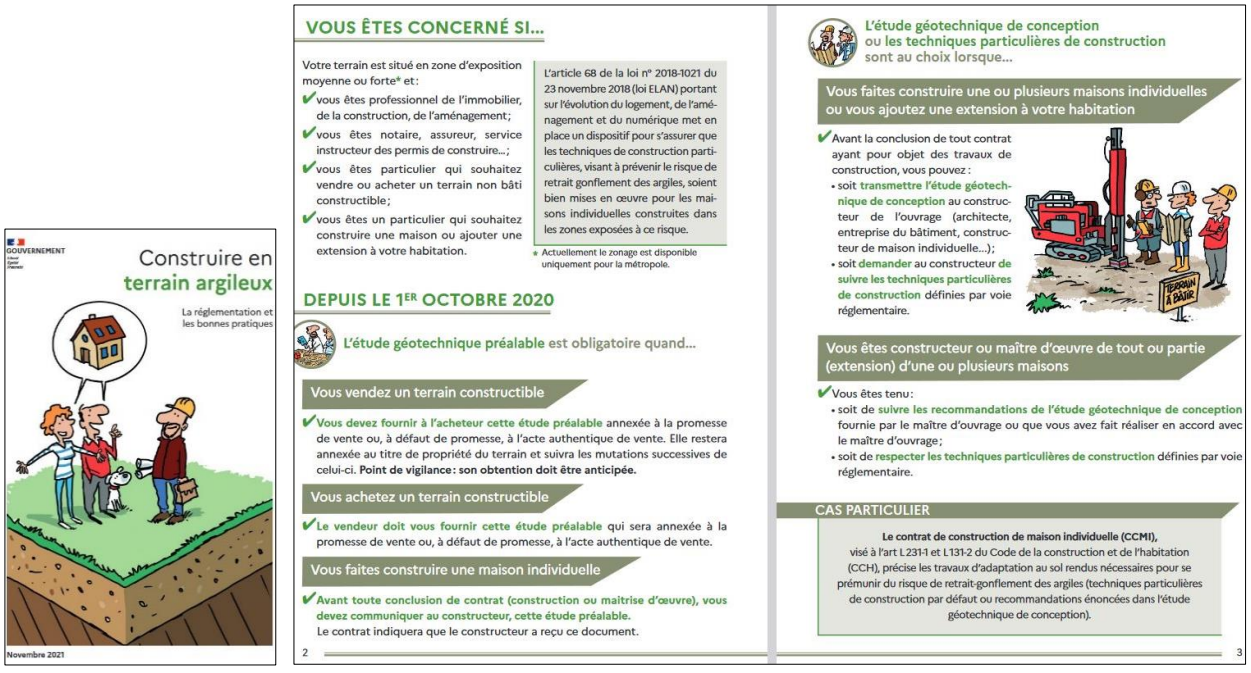
Néant

Pièces du PLUiH : Après

➔ ***14 – Risques***

- Risques liés au retrait gonflement des argiles

Dans le cas de projets situés dans une zone exposée au risque de retrait gonflement des argiles (voir règlement graphique – Tome 2 – Plan thématique) , il conviendra de respecter les recommandations figurant dans la plaquette de communication rédigée par la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) « *Construire en terrain argileux – la réglementation et les bonnes pratiques* ». Ce document sera inséré dans l'annexe 9 du règlement écrit.



D-4 : Dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage – Risque relatif aux remontées de nappes

Pièces du PLUiH :	**Page(s) :**
➔ Règlement écrit : Titre II – Dispositions applicables à toutes les zones – Chapitre A : dispositions règlementaires liées à des représentations spécifiques sur le plan de zonage – ➔ 14 – Risques	➔ Pages 23 à 24

Exposé de l'objet de la modification

Le Tome 2 du plan thématique du règlement graphique identifie les secteurs soumis au risque de remontées de nappes (BRGM) en distinguant les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes et celles potentiellement sujettes aux inondations de cave.

On parle d'inondation par remontée de nappes lorsque l'inondation est provoquée par la montée du niveau de la nappe phréatique jusqu'à la surface du sol.

Le règlement écrit ne comportant aucune disposition règlementaire, ni recommandation sur ce risque, il est proposé d'ajouter un chapitre spécifique lié aux remontées de nappes.

Pièces du PLUiH : Avant

➔ ***14 – Risques***

- *Risques liés aux remontées de nappes*

Néant

Pièces du PLUiH : Après

➔ ***14 – Risques***

- Risques liés aux remontées de nappes :

Dans les secteurs concernés par le risque de remontées de nappes (voir règlement graphique – Tome 2 – Plan thématique) , les dispositions règlementaires suivantes s'appliquent pour tous nouveaux projets de construction :

- Surélévation du premier plancher de constructions de 0,30 m par rapport à la cote du terrain naturel,
- Interdiction des sous-sols.

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

a. Les OAP thématiques

i. Clarifications et reformulations dans la rédaction de l'OAP « habitat » en matière de densité

En cohérence avec les adaptations prévues au règlement écrit en vue de favoriser une densification maitrisée des tissus urbains existants, il est proposé d'apporter des clarifications dans la rédaction de l'OAP « *habitat* » en matière de densité.

A-1 : clarifications dans la rédaction de l'OAP « habitat » en matière de densité

Pièces du PLUiH :

➔ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) - thématique (1/2) – Habitat

Page(s) :

➔ Pages : 8 – Eléments de programmation pour les futures opérations d'aménagement

Avant

▪ **Respecter une densité en s'appuyant sur l'armature urbaine et en prenant en compte l'environnement : *tissu urbain avoisinant ; proximité avec les transports***

Dans un contexte de raréfaction de zones ouvertes à l'urbanisation, la densification des opérations est un facteur majeur pour atteindre les objectifs de production de logement.

Le PLUi-H fixe ainsi un objectif de densité résidentielle pour les secteurs en extension. Un gradient de densité est proposé en fonction de l'armature urbaine du territoire :

Commune		Densité logt/ha *(extension)*
Pôles	Agglomération	19
	Village « extensible* »(Le Fret, Tal-Ar-Groas et Rumengol) et agglomération de Quimerc'h	16,5
Communes hors pôles	Agglomération	16,5

autorise l'accueil de nouvelles constructions en extension de l'enveloppe urbaine existante.

Il s'agit d'une densité brute en logements par hectare *(nb de logements construits au regard de l'ensemble de l'unité foncière concernée, intégrant donc, les voiries et espaces publics liés à l'opération)*.

Elles sont à évaluer comme un objectif de densité moyenne minimale tenant compte des différentes opérations d'une même commune.

Propositions

▪ **Respecter une densité en s'appuyant sur l'armature urbaine et en prenant en compte l'environnement : *tissu urbain avoisinant ; proximité avec les transports***

Dans un contexte de raréfaction ~~de zones ouvertes à l'urbanisation~~ du foncier disponible au sein et en périphérie des enveloppes urbaines, la densification des opérations est un facteur majeur pour atteindre les objectifs de production de logement.

Le PLUi-H fixe ainsi un objectif de densité résidentielle ~~pour les secteurs en extension~~. Un gradient de densité est proposé en fonction de l'armature urbaine du territoire :

Commune		Densité logt/ha ~~*(extension)*~~
Pôles	Agglomération	19
	Village « extensible* »(Le Fret, Tal-Ar-Groas et Rumengol) et agglomération de Quimerc'h	16,5
Communes hors pôles	Agglomération	16,5

- *Il s'agit des villages identifiés et localisés par le SCoT du Pays de Brest. Ce dernier autorise l'accueil de nouvelles constructions en extension de l'enveloppe urbaine existante.*

Il s'agit d'une densité brute en logements par hectare *(nb de logements construits au regard de l'ensemble de l'unité foncière concernée, intégrant donc, les voiries et espaces publics liés à l'opération)*.

Elles sont à évaluer comme un objectif de densité moyenne minimale tenant compte des différentes opérations d'une même commune. Au regard de la diversités des morphologies urbaines, architecturales et paysagères des secteurs disponibles, des densités différenciées pourront être proposées.
En outre, tout projet d'habitat devra répondre à un principe de sobriété foncière visant en une utilisation optimisée du foncier disponible.

b. Les OAP sectorielles

i. Les ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU

Dans le cadre de l'approfondissement des réflexions sur les ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU, différentes propositions en matière d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont élaborées de manière à préciser les conditions d'aménagement de ces zones.

Après cette phase exploratoire et d'échanges, chaque zone 2AU ouverte à l'urbanisation a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle selon les principes déjà édictés dans le PLUiH en vigueur.

Afin de faciliter la compréhension et l'appropriation des projets d'ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU dans leur globalité tant au niveau des justifications, de la prise en compte de l'environnement que de leur programmation, il a été proposé de regrouper l'ensemble de ces éléments au sein d'une même partie.

De ce fait, les fiches descriptives des OAP sectorielles de chaque zone 2AU sont insérées dans le paragraphe A « les ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU » du chapitre B « *les modifications apportées au règlement graphique* ».

ii. La définition d'OAP sectorielles sur les secteurs de projet dans les zones urbaines à vocation d'habitat et d'activités en centre-bourg de Telgruc-sur-Mer

• Les objectifs exprimés

La commune de Telgruc-sur-Mer s'est engagée en 2022 dans un projet concerté pour le renforcement de l'attractivité de son centre-bourg dont les objectifs majeurs se déclinaient de la manière suivante :

- Adaptation de l'offre de logements, de commerces, services et des lieux de convivialité aux besoins actuels et futurs ;
- Embellissement du bourg et préservation-amélioration de la qualité urbaine, architecturale et paysagère ;
- L'accessibilité pour tous les modes ;
- Valorisation des espaces publics et du patrimoine bâti ;
- Ambition de sobriété foncière dans une logique de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Cette étude menée en partenariat avec l'ensemble des acteurs institutionnels (le PNRA, le CD 29, la CCPCAM, le CAUE, les services de l'Etat) ainsi que les forces vives du territoire (la population, les commerçants, acteurs du tourisme, les représentants d'associations et de l'école publique) a été restituée en juin 2023.

L'objectif 4 de cette étude vise à « *préciser la vision du développement de la commune au regard des enjeux fonciers et de la trajectoire ZAN en répondant aux besoins des populations actuelles et futures* ».

Il s'agit de définir des faisabilités et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur des secteurs en cœur de bourg ainsi que des emprises foncières non bâtis de taille importante au sein de l'enveloppe urbaine du bourg.

La stratégie en matière d'habitat doit répondre aux enjeux identifiés par les élus, la population et les acteurs du territoire :

- Développer une offre de logements abordables notamment pour les jeunes ménages ;
- Diversifier l'offre de logements dans une logique de transition démographique et de vieillissement de la population.

Au sein du village densifiable de la Plage, la commune de Telgruc-sur-Mer souhaite également encadrer l'urbanisation sur un foncier stratégique présentant un potentiel d'accueil d'habitat relativement important.

Ce foncier stratégique localisée en surplomb de la plage de Trez Bellec et en bordure de la RD 208 fait ainsi l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définissant les conditions d'aménagement du site ainsi que les dispositions règlementaires applicables notamment en matière de densité et de mixité sociale.

- **La traduction règlementaire des ambitions communales par l'intégration des OAP sectorielles sur les secteurs de projets**

Consciente de la nécessité d'optimiser le foncier disponible au sein de sa centralité par la recherche d'une meilleure densité des opérations d'habitat et de la promotion d'un urbanisme de qualité, la commune de Telgruc-sur-Mer souhaite traduire règlementairement certaines ambitions politiques exprimées dans l'étude concertée.

La commune entend ainsi s'engager dans un changement de modèle d'aménagement afin de répondre aux besoins de développement (habitat, développement économique et équipements) du territoire tout en préservant l'environnement et les terres agricoles.

Il s'agit de pouvoir fournir aux habitants de la commune, d'aujourd'hui et de demain, à la fois un cadre environnemental riche et de qualité, mais aussi les logements, emplois, commerces, services et équipements dont ils ont besoin.

Pour ces raisons, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) établies dans le cadre de cette étude prospective ont vocation à être intégrées dans le PLUiH afin de fixer un cadre d'aménagement cohérent et complémentaires des dispositions du règlement.

Les opérations d'aménagement réalisées sur ces secteurs devront respecter les principes édictés dans les OAP sectorielles ces dernières étant opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

Les OAP sectorielles issues de l'étude prospective seront insérées dans la pièce « Orientations d'aménagement et de programmation – OAP sectorielles – 2/2 ».

Un nouveau chapitre sera rajouté « *OAP sectorielles à vocation d'habitat en densification du bourg de Telgruc -sur-Mer* ».

Les secteurs identifiés en tant qu'emprises foncières non bâties de taille significative ainsi que les parcelles en bimby (parcelles bâties de taille importante pouvant accueillir un ou plusieurs logements) en centralité sont représentés sur la cartographie ci-après.

En complément des secteurs identifiés en centre-bourg de Telgruc-sur-Mer, une OAP est également définie sur une emprise bâtie stratégique d'environ 7 000 m² classée en zone UHd (zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles) et ce au sein du village densifiable de la Plage.

• Estimation du nombre de nouveaux logements

L'estimation du nombre de nouveaux logements au sein des secteurs identifiés au titre des OAP sectorielles de la centralité de Telgruc-sur-Mer et du secteur du village de la Plage est le suivant :

secteur	Numéro de l'OAP	Nombre de logements
Centralité du bourg	Densification 1	9 logements
Centralité du bourg	Densification 2	8 logements
Centralité du bourg	Densification 3	4 logements
Centralité du bourg	Densification 4	9 logements
Centralité du bourg	Densification 5	12 logements
Centralité du bourg	Densification 7	8 logements
Centralité du bourg	Densification 9	17 logements
Centralité du bourg	Densification 10	16 logements
Centralité du bourg	Densification 11	16 logements
Centralité du bourg	Densification 13	14 logements (dont résidences démontables
Centralité du bourg	Densification 14	10 logements
Village densifiable de la Plage	Densification Plage	14 logements
		137 logements

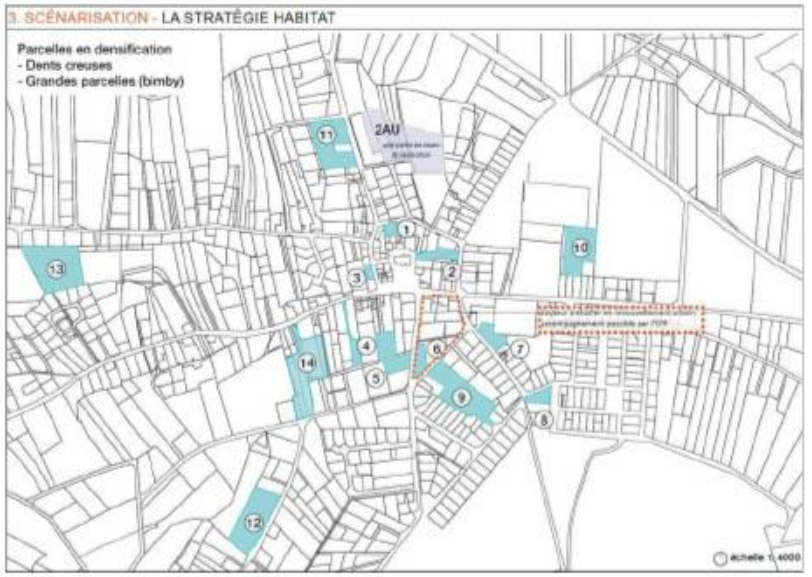
Le potentiel de nouveaux logements au sein des secteurs OAP s'élève à 137 logements . Il est à noter que ces logements sont déjà comptabilisés dans le potentiel évalué dans le cadre du référentiel foncier mené au sein de la centralité de Telgruc-sur-Mer.

1. Le contexte

La commune de Telgruc-sur-Mer s'est engagée dans une démarche de projet concerté visant à renforcer l'attractivité de son centre-bourg.
Cette mission a donné lieu à la définition **d'une stratégie d'habitat en matière d'habitat.**
Consciente de la nécessité d'optimiser le foncier disponible au sein de sa centralité par la recherche d'une meilleure densité des opérations d'habitat et de la promotion d'un urbanisme de qualité, **la commune de Telgruc-sur-Mer souhaite traduire règlementairement certaines ambitions politiques exprimées dans cette étude .**
Elle entend ainsi s'engager dans un changement de modèle d'aménagement afin de répondre aux besoins de développement (habitat, développement économique et équipements) du territoire tout en préservant l'environnement et les terres agricoles. Il s'agit de pouvoir fournir aux habitants de la commune, d'aujourd'hui et de demain, à la fois un cadre environnemental riche et de qualité, mais aussi les logements, emplois et les commerces, services et équipements dont ils ont besoin.
Pour ces raisons, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) établies dans le cadre de cette étude prospective ont vocation à être intégrées dans le PLUiH afin de fixer un cadre d'aménagement cohérent et complémentaires des dispositions du règlement.
Aussi, les opérations identifiées sur ces secteurs devront respecter les principes édictés dans les OAP sectorielles ces dernières étant opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

2. Les secteurs retenus en tant qu'OAP sectorielles

La commune de Telgruc-sur-Mer a souhaité intégrer les secteurs de projets en tant OAP sectorielles.
Le secteur 6 correspondant à l'ilot bâti délimité par les rues de la mairie au Nord, de Poul Bleiz au Sud, des Pins à l'Est et de Saint-Divy à l'Ouest n'est pas intégré en tant qu'OAP sectorielle. Ce secteur est à étudier en renouvellement urbain avec un partenariat potentiel avec l'EPF Bretagne.
De même, le secteur 12 étant classé en zone 2AUH au PLUiH, il ne fait pas l'objet d'une intégration en tant qu'OAP sectorielle.



3. SCÉNARISATION - LA STRATÉGIE HABITAT

Densification 01 - OAP

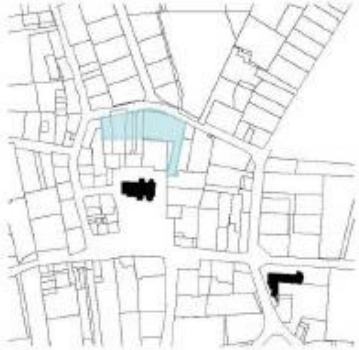
Surface du site OAP : 0,23 hectare
Zonage PLUi : UHd Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PROGRAMMATION

Aire de stationnement publique
Logements

> L'aménagement du site reposera sur des entrées/sorties sur la rue Garn Dreon Ker.
> Des liaisons douces permettront de traverser et connecter l'opération à la centralité. Ainsi, la liaison douce nord-sud située à l'est devra être conservée et mise en valeur. Une liaison douce sera également à créer pour l'opération de logements à l'ouest.
> L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.
> L'opération de logement devra privilégier un alignement sur rue et en continuité du bâti existant. Le tissu bâti de l'opération sera composé de logements intermédiaires et/ou petit collectif et de maisons mitoyennes (habitat individuel dense)
> Des zones de stationnements sont à prévoir au sein de l'opération de logements.
> L'opération du parking à l'est devra porter une attention particulière à la végétalisation et mettre en place des matériaux perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales et amener la nature dans la parcelle.







- Emprise des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Espace destiné à une aire de stationnement
- Habitat individuel dense (maisons mitoyennes)
- Habitat intermédiaire (petit collectif, logements intermédiaire)
- Voie de desserte à créer
- Liaison douce à créer
- Végétation à préserver
- Végétation à créer en continuité de celle existante

échelle 1: 500

3. SCÉNARISATION - LA STRATÉGIE HABITAT

Densification 02 - OAP

Surface du site OAP : 0,145 hectare
Zonage PLUi : UHa Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PROGRAMMATION

Logements individuels

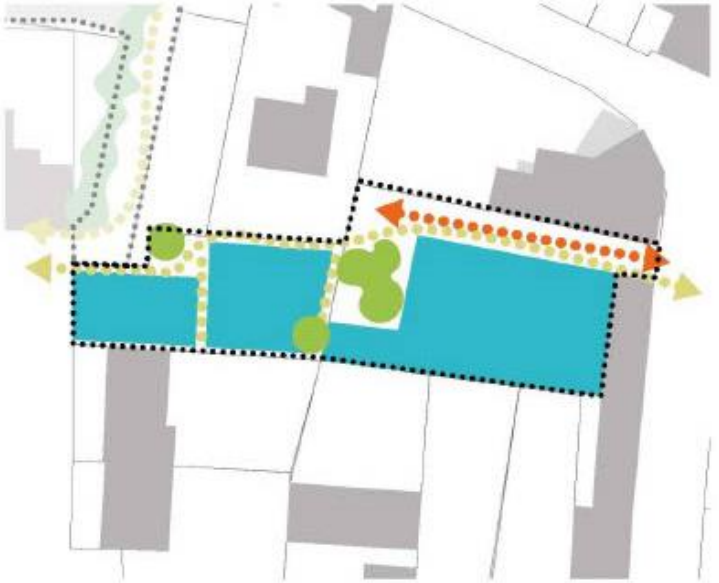
> L'aménagement du site reposera sur des entrées/sorties sur la rue des écoles à l'est.
> Des liaisons douces permettront de traverser et connecter l'opération à la centralité sur un axe est-ouest.

> L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.

> L'opération de logement devra privilégier un alignement sur rue et en continuité du bâti existant. Le tissu bâti de l'opération sera composé de maisons mitoyennes (habitat individuel dense). Une zone de stationnements sera à prévoir au sein de l'opération de logements donnant sur la rue des écoles.







échelle 1: 500

3. SCÉNARISATION - LA STRATÉGIE HABITAT

Densification 03 - OAP

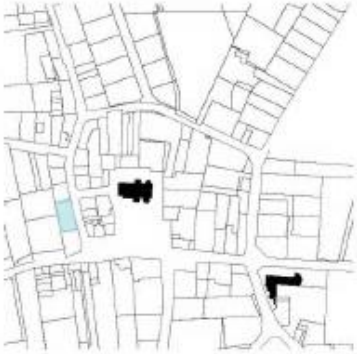
Surface du site OAP : 0,0445 hectare
Zonage PLUi : UHa Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

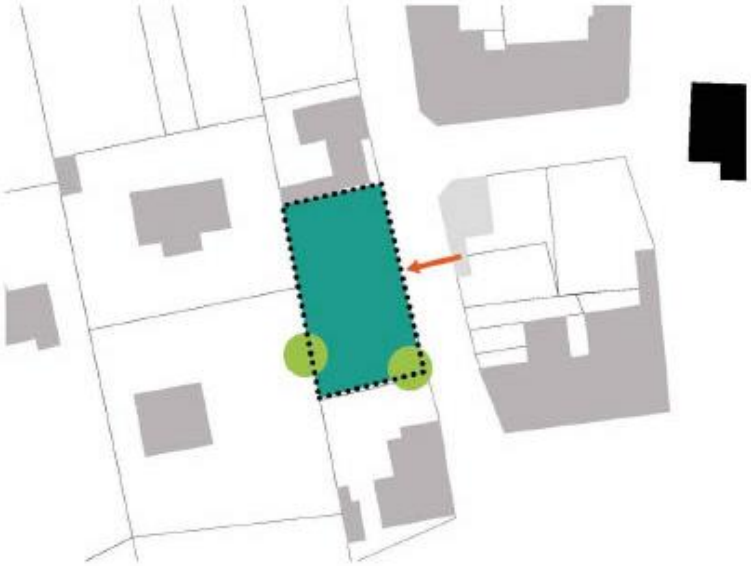
PROGRAMMATION

Logements intermédiaires

> L'aménagement du site reposera sur un accès sur la rue Feunteun Ven.
> L'opération devra préserver le patrimoine végétal.
> L'opération de logement devra privilégier une continuité du bâti existant. Le tissu bâti de l'opération sera composé de logements intermédiaires.
> Une zone de stationnements sera à prévoir au sein de l'opération de logements donnant sur la rue Feunteun Ven.







- Emprise des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Habitat intermédiaire
- Voie de desserte à créer
- Liaison douce à créer
- Végétation à préserver
- Végétation à créer en continuité de celle existante

échelle 1: 500

3. SCÉNARISATION - LA STRATÉGIE HABITAT

Densification 04 - OAP

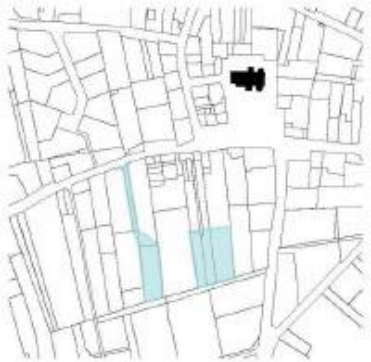
Surface du site OAP : 0,23 hectare
Zonage PLUi : UHd Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

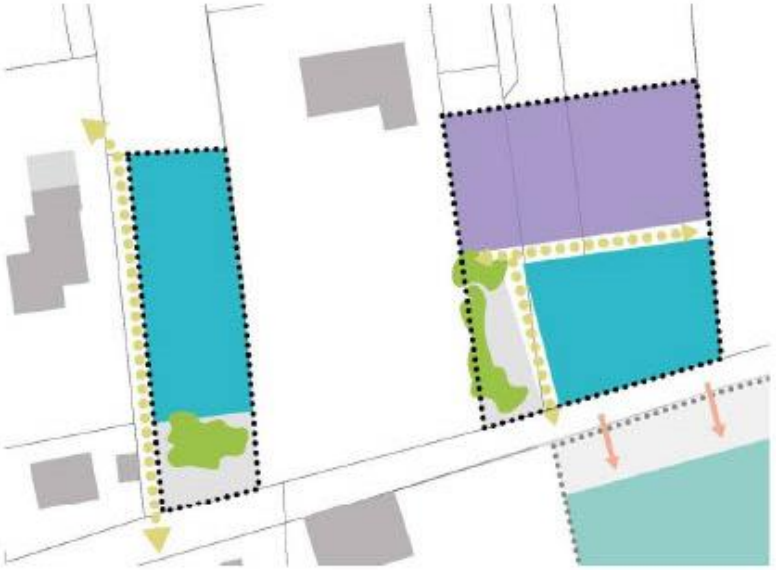
PROGRAMMATION

Habitat individuel et/ou dense

> L'aménagement du site reposera sur un axe est-ouest de la rue Saint-Divy depuis la nouvelle voie créée au sud.
> Des liaisons douces permettront de traverser et desservir les habitations.
> L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.
> Le tissu bâti de l'opération sera composé de maisons individuelles et/ou maisons de mitoyennes (habitat individuel dense).
> Des zones de stationnements sont à prévoir le long de la nouvelle voie créée afin de privilégier des dessertes piétonnes des maisons. Les aires de stationnements devront être végétalisées et perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et amener la nature dans la parcelle.







- Emprise des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Espace destiné à une aire de stationnement
- Habitat individuel dense (maisons mitoyennes)
- Voie de desserte à créer
- Liaison douce à créer
- Végétation à préserver
- Végétation à créer en continuité de celle existante

échelle 1: 500

3. SCÉNARISATION - LA STRATÉGIE HABITAT

Densification 05 - OAP

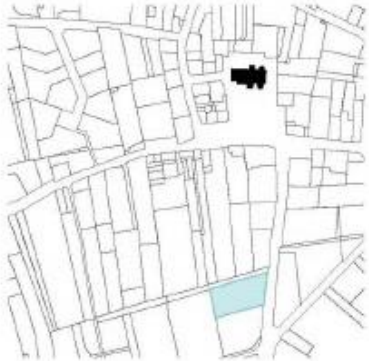
Surface du site OAP : 0,145 hectare
Zonage PLUi : UHd Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

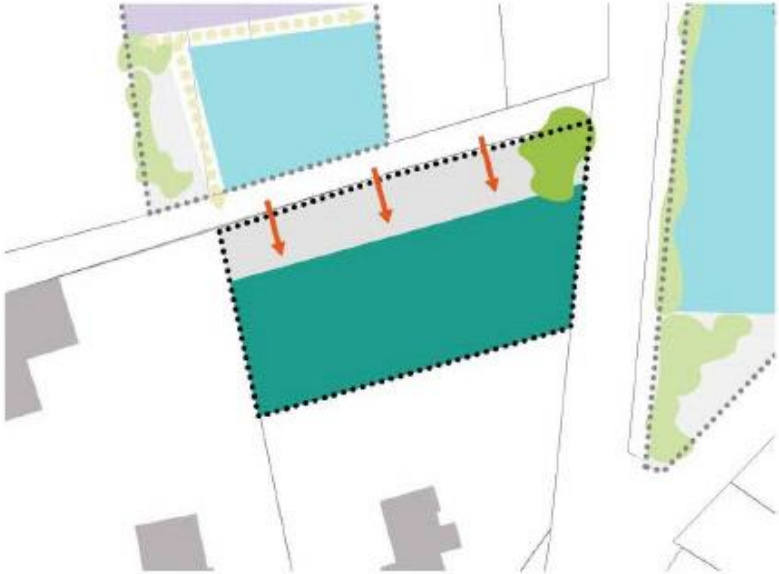
PROGRAMMATION

Logements intermédiaires

> L'aménagement du site reposera sur des accès au nord de la parcelle par une nouvelle voirie créée.
> Une zone de stationnements est à prévoir le long de la voirie.
> L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.
> L'opération de logement sera composé de logements intermédiaires ou petit collectif
> Les aires de stationnements devront être végétaliser afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et amener la nature dans la parcelle.







Emprise des Orientations d'Aménagement et de Programmation
Espace destiné à une aire de stationnement
Habitat intermédiaire
Voie de desserte à créer
Liaison douce à créer
Végétation à préserver
Végétation à créer en continuité de celle existante

échelle 1: 500

3. SCÉNARISATION - LA STRATÉGIE HABITAT

Densification 07 - OAP

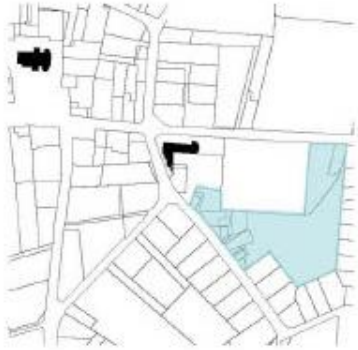
Surface du site OAP : 0,963 hectare
Zonage PLUi : US - Zone urbanisée à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif (éducatifs, hospitaliers, de santé, traitement des eaux usées, déchetteries, cimetières, sportifs, ...)

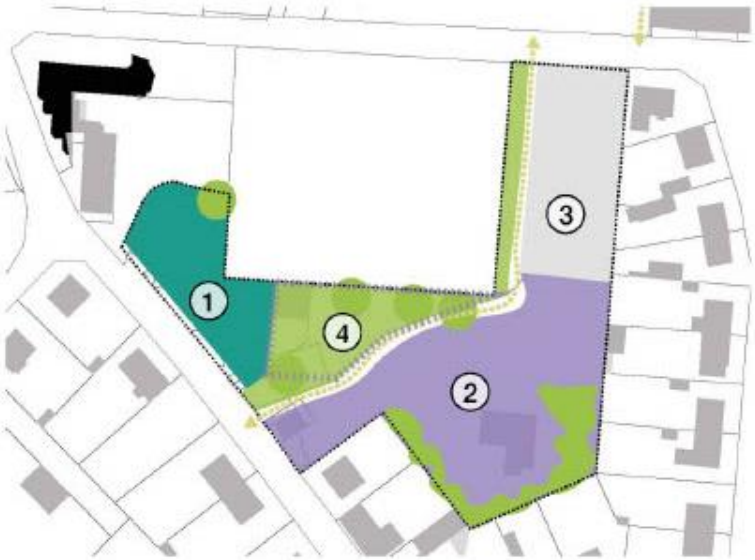
PROGRAMMATION

Logements
Équipements
Parking

> L'aménagement du site reposera sur des accès le long de la rue des Pins.
> Des liaisons douces permettront de traverser et connecter l'opération sur un axe nord-sud depuis la rue du Ménez Hom à la rue des Pins. Ainsi, la liaison douce nord-sud située à l'est du cimetière devra être conservée, prolongée et mise en valeur.
> L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.
> Le tissu bâti de l'opération sera composé de logements intermédiaires et/ou petit collectif (1) et une emprise aura vocation à recevoir un équipement (2).
> Une zone de stationnement est à prévoir au sein de l'opération de logements devra être et devra être végétalisée et perméable pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et amener la nature dans la parcelle.
> L'aire de stationnement existante au nord de la parcelle pour le cimetière devra être conservée.
> Extension du cimetière (4).







- Emprise des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Habitat individuel dense ou intermédiaire
- Équipements
- Voie de desserte à créer
- Liaison douce à créer
- Végétation à préserver
- Végétation à créer en continuité de celle existante

échelle 1: 500

3. SCÉNARISATION - LA STRATÉGIE HABITAT

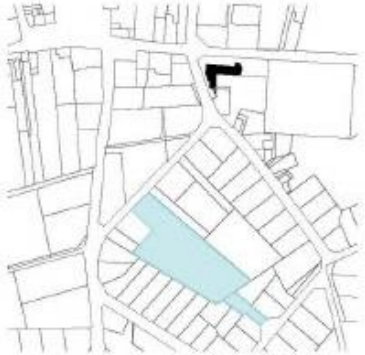
Densification 09 - OAP

Surface du site OAP : 0,70 hectare
Zonage PLUi : UHd Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PROGRAMMATION

Habitat intermédiaire / collectif et individuel





> L'aménagement du site reposera sur un axe nord-sud depuis la rue d'Ys qui relie la rue de Poul Bleiz au nord et la rue de Rosmadec au sud.
> La rue d'Ys sera une voie de desserte ponctuelle pour les véhicules. Elle devra être privilégier comme étant une voie partagée favorisant les déplacements doux.
> Poche de stationnement à prévoir au nord à l'angle de la rue Poul Bleiz et la rue d'Ys afin de privilégier des dessertes piétonnes des maisons. Les aires de stationnements devront être végétalisées et perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et amener la nature dans la parcelle.
> Des liaisons douces permettront de traverser et desservir les habitations sur un axe nord-sud par la rue d'Ys et par un cheminement doux à créer en cœur d'îlot.
> L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.
> Le tissu bâti de l'opération sera composé de logements intermédiaire ou petit collectif, de maisons individuelles et/ou maisons de mitoyennes (habitat individuel dense).



- Emprise des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Espace destiné à une aire de stationnement
- Habitat petit collectif / intermédiaire
- Habitat individuel de densité moyenne
- Habitat individuel
- Voie de desserte à créer
- Liaison douce à créer
- Végétation à préserver
- Végétation à créer en continuité de celle existante

échelle 1: 100

3. SCÉNARISATION - LA STRATÉGIE HABITAT

Densification 10 - OAP

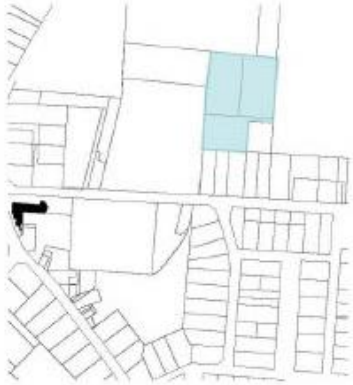
Surface du site OAP : 0,57 hectare
Zonage PLUi : UHd Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

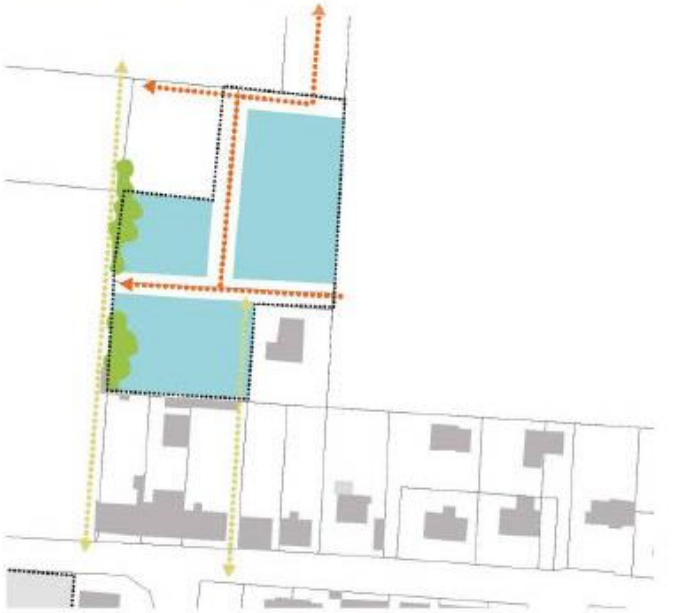
PROGRAMMATION

Habitat individuel et/ou dense

> L'aménagement du site reposera sur une desserte depuis le nord de la parcelle depuis la rue des écoles et traversant les équipements sportifs.
> Des voiries seront à créer pour desservir le coeur d'îlot.
> Des liaisons douces permettront de traverser des axes nord-sud depuis la rue du Ménez Hom.
> L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.
> Le tissu bâti de l'opération sera composé de maisons individuelles et/ou maisons de mitoyennes (habitat individuel dense).
> Du stationnement individuel est à prévoir au sein de l'opération.







3. SCÉNARISATION - LA STRATÉGIE HABITAT

Densification 11 - OAP

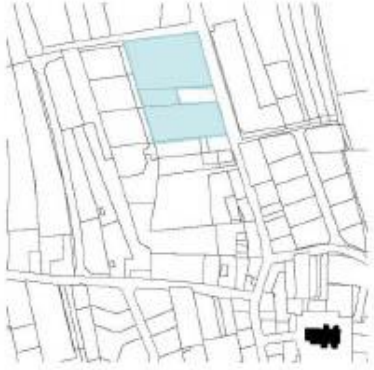
Surface du site OAP : 0,62 hectare
Zonage PLUi : UHd Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PROGRAMMATION

Habitat intermédiaire / collectif et individuel

> L'aménagement du site reposera sur la rue Feunteun Ven pour créer des accès de desserte du cœur d'îlot.
> L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.
> Des liaisons douces permettront de traverser le cœur d'îlot
> Le tissu bâti de l'opération sera composé de maisons individuelles de densité moyenne et de logements intermédiaire ou petit collectif.
> Du stationnement individuel est à prévoir dans l'opération.
> Une zone de stationnement est à prévoir au nord de la parcelle sur l'impasse Feunteun Ven. L'aire de stationnements devra être végétalisée et perméable pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et amener la nature dans la parcelle.







échelle 1: 1000

3. SCENARISATION – LA STRATEGIE HABITAT

Densification 13 - OAP



Surface du site OAP: 1,03 hectare

Zonage PLUiH: UHd - zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat

Zonage modification n°1 du PLUiH: UHd1 - zone urbaine à vocation d'habitat dont résidences démontables

Programmation

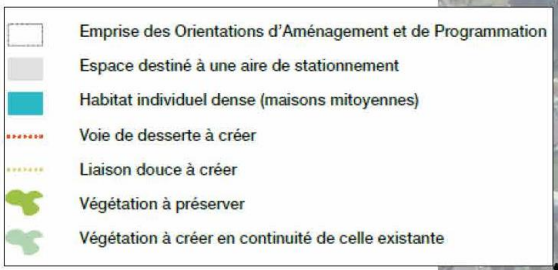
Opération publique de résidences démontables et réversibles

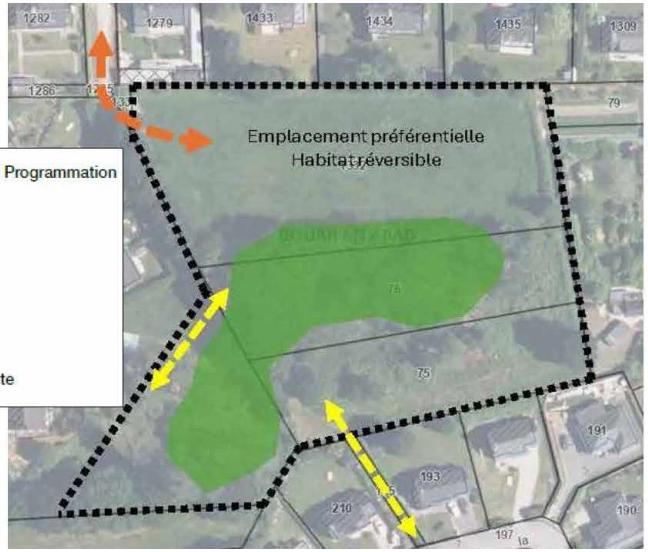
Cette zone est destinée à recevoir une opération publique à vocation de logement dont les résidences démontables et réversibles.

L'accessibilité à la zone sera assurée à partir de la rue de l'Aber au travers d'une voie de desserte assurant la distribution interne de l'opération.

Des liaisons douces permettront de traverser et connecter l'opération aux quartiers avoisinants. Ainsi, la liaison Ouest se connectera directement à l'opération Espacil tandis que la liaison Sud-Est se raccordera au cheminement doux du lotissement de la Plage.

L'opération devra préserver et valoriser les bosquets d'arbres présents sur le site dans la perspective d'un aménagement paysager public de qualité, en lien avec les fonctions résidentielles du quartier. L'opération de résidences démontables devra limiter au maximum l'artificialisation des sols.





3. SCÉNARISATION - LA STRATÉGIE HABITAT

Densification 14- OAP

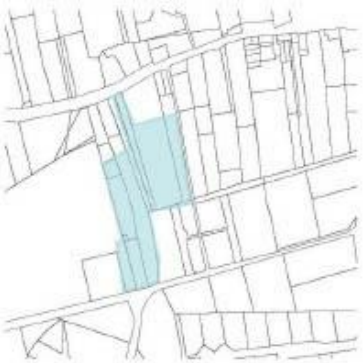
Surface du site OAP : 0, 0,85 hectare
Zonage PLUi : UHd Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PROGRAMMATION

Habitat individuel

> L'aménagement du site reposera sur un axe nord-sud depuis la rue de la Plage et la rue de Hent An Traezh pour créer des accès de desserte du cœur d'îlot. Un second accès sera possible à l'est de la parcelle.
> L'opération devra préserver le patrimoine végétal existant et développer les continuités végétales.
> Le tissu bâti de l'opération sera composé de maisons individuelles.
> Deux zones de stationnement sont à prévoir : une première au nord-ouest de la parcelle et une deuxième à l'est de la parcelle. L'aire de stationnements devra être végétalisée et perméable pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales et amener la nature dans la parcelle.







- Emprise des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Espace destiné à une aire de stationnement
- Habitat individuel
- Voie de desserte à créer
- Liaison douce à créer
- Végétation à préserver
- Végétation à créer en continuité de celle existante

3. SCENARISATION – LA STRATEGIE HABITAT

Densification – rue de la Plage - OAP



Parcelles concernées: YA 88, YA 89 et YA 164

Surface du site OAP: 0,70 hectare

Zonage PLUiH: UHd - zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat

Densité: opération d'aménagement d'ensemble devant comporter entre 10 et 14 logements

Mixité sociale: 40% de logements à coût abordable à partir d'une opération de 10 logements

Assainissement: assainissement non collectif

Programmation

Opération de logements: individuel/petit collectif et artisanat et commerce de détail en rez-de-chaussée

Couvrant une emprise foncière d'environ 7 000 m^2, ce secteur s'inscrit au sein du village densifiable de la Plage et dans les espaces proches du rivage.

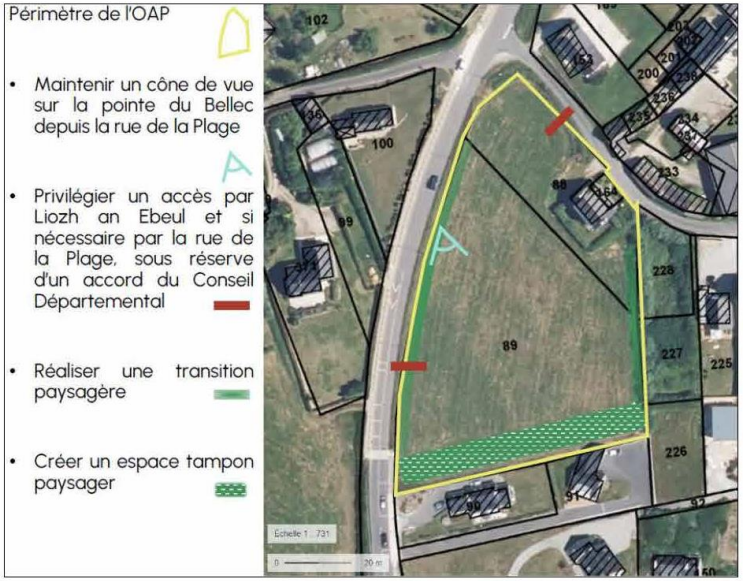
Bordée par la rue de la Plage à l'Ouest (RD 208) et la rue Liorzh An Ebeul au Nord, cette zone présente un potentiel d'accueil en matière d'habitat important sur un terrain présentant une déclivité marquée.

Le parti d'aménagement vise à promouvoir une opération d'aménagement d'ensemble tenant compte de la sensibilité paysagère du site et du contexte bâti environnant.

En termes de dessertes, le parti d'aménagement prévoit la réalisation de deux accès potentiels, l'un à partir de la rue de la Plage, le second à partir de Liorzh An Ebeul. Un traitement paysager qualitatif devra être assuré le long de la route de la Plage.

La sensibilité paysagère du site conduit à l'identification d'un cône de vue depuis la route de la Plage permettant ainsi de préserver les vues sur le grand Paysage de la Baie de Douarnenez et notamment la pointe du Bellec. Une zone tampon paysagère (emprise comprise entre 10 et 15 m) est également définie en frange sud du site.

L'implantation des constructions devra optimiser les apports solaires.



Titre IV. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

CHAPITRE A. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION N°1 DU PLUIH

a. Présentation générale

En application des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, une procédure de modification du Plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme local de l'habitat (PLUiH) a **été engagée le 26 septembre 2022.**

Cette procédure de modification n°1 du PLUiH est rendue nécessaire afin d'adapter le règlement (pièces écrites et graphiques) et les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin de répondre aux besoins fonciers pour l'habitat, les activités économiques et les équipements en ouvrant à l'urbanisation des zones 2AU, de prendre en compte l'émergence de nouveaux projets mais également lever certaines difficultés dans l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Ces évolutions donnent lieu à des compléments au rapport de présentation du PLUiH.

Selon les pièces du PLUiH, les différentes adaptations se déploient de la manière suivante :

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

- **Au règlement écrit :**
  - Modifications, clarifications et ajouts de certaines dispositions règlementaires de manière à en faciliter la compréhension et l'instruction ;
  - Adaptations de certaines règles en vue de favoriser notamment une densification maîtrisée des tissus urbains existants ;

- Ajouts de dispositions règlementaires en faveur de la mixité sociale de l'habitat au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme ;
- Corrections de certaines erreurs matérielles constatées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

- **Aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**
  - **Les OAP thématiques :**
    - Clarifications et reformulations dans la rédaction de l'OAP « *habitat* » en matière de densité urbaine de manière à en faciliter la compréhension et l'instruction ;
    - Clarifications et précisions portant sur certaines préconisations de l'OAP « Trame verte et bleue » de façon à assurer une cohérence entre le règlement écrit et les préconisations environnementales.
  - **Les OAP sectorielles :**
    - Ajouts d'OAP sectorielles, en lien notamment avec les ouvertures à l'urbanisation de zones à vocation d'habitat, d'activités économiques et de tourisme.
    - Ajouts d'OAP sectorielles en densification du tissu urbain de Telgruc-sur-Mer

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

b. Méthodologie de l'évaluation environnementale

i. Contexte règlementaire

La procédure de modification du PLUiH fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-12 du code de l'urbanisme.

Le contenu de l'évaluation environnementale est fixé par l'article R.104-18 du code de l'urbanisme.

ii. Méthodologie

L'analyse de l'état initial de l'environnement s'est basée sur le rapport de présentation du PLUiH en vigueur. L'étude de la trame verte et bleue s'est concentrée autour des sites concernés par la modification du PLUiH afin de mettre en évidence les relations possibles entre les zones naturelles et agricoles et les futurs espaces urbanisés périphériques.

Une étude spécifique a été menée pour identifier les enjeux environnementaux sur les zones susceptibles d'être impactées par la mise en œuvre de la modification du PLUiH. Ces dernières ont fait l'objet d'une visite de terrain et d'une identification des éléments naturels à préserver en septembre 2022.

Une synthèse des enjeux et impacts a été remise à la collectivité en octobre 2022. Une fiche par zone a été communiquée à la collectivité en juin 2023. Elle détaille l'état initial de l'environnement et les dispositions associées aux enjeux environnementaux. Elle est illustrée d'une carte localisant chaque élément naturel à préserver.

Les réunions techniques tenues en mai et juin 2023 avec la collectivité et les élus ont permis de prendre en compte les enjeux environnementaux en intégrant des prescriptions sur le règlement graphique du PLUiH et des recommandations dans les orientations d'aménagement et de programmation.

A l'issue de la phase de notification n°1, des investigations complémentaires ont été réalisées sur certaines zones AU susceptibles d'héberger des zones humides. Ces investigations complémentaires ont été menées par le technicien de l'Etablissement public d'aménagement de la baie de Douarnenez (EPAB) ainsi que la consultante en patrimoine naturel en charge de l'évaluation environnementale.

Les secteurs ayant fait l'objet

L'appréciation des incidences sur l'environnement est évaluée sur la base de critères issus de l'état initial mais également des mesures d'évitement ou de réduction prises au travers des prescriptions et recommandations.

c. Articulation de la modification du PLUiH avec les documents cadre

Le PLUiH en vigueur est compatible avec les documents de référence répertoriés aux L.131-4 et L.131-5 du code de l'urbanisme.
La procédure de modification maintient la bonne articulation avec ces documents cadre.

Aménagement du territoire	
Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Bretagne adopté en décembre 2020 par le Conseil Régional et approuvé par arrêté préfectoral le 16 mars 2021. La modification n°1 du SRADDET a été engagée en 2022 afin de prendre en compte les dispositions règlementaires issues de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et résilience) du 22 août 2021 et notamment la définition de la trajectoire ZAN (zéro artificialisation nette) à l'horizon 2050.	
Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Brest approuvé le 19/12/2018 et modifié le 22/10/2019. La révision du SCoT du Pays de Brest a été engagée le 30 avril 2019 par le Comité syndical du Pôle métropolitain du Pays de Brest.	Le PLUiH est compatible avec les dispositions du SCoT. La procédure de modification du PLUiH s'inscrit en cohérence avec les orientations définies dans le SCoT du Pays de Brest.
Gestion des ressources naturelles	
Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne approuvé par arrêté du 18/03/2022 Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Aulne » approuvé par arrêté du 01/12/2014 SAGE « Baie de Douarnenez » approuvé par arrêté du 21/12/2017	Les zones humides sont identifiées et protégées sur le règlement graphique du PLUiH au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme. Les zones humides ayant fait l'objet d'investigations complémentaires en février 2024 sont répertoriées sur le règlement graphique du PLUiH en tant qu « éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique » Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable (rapprochée,

	immédiate) sont reportés sur le règlement graphique du PLUiH – Tome 2 – Plan thématique. Il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique annexée au PLUiH.
Préservation de la biodiversité et des milieux naturels	
Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Bretagne adopté le 2 novembre 2015	Les continuités écologiques sont globalement préservées au travers des zones naturelles (N) et agricoles (A) et des prescriptions sur le règlement graphique du PLUiH : - Les zones humides protégées au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme (CU) ; - Les haies et talus au titre de l'article L.151-23 du CU ; - Les bois au titre des articles L.113-1 ou L.151-23 du CU.
Document d'objectifs (DOCOB) du site « Presqu'île de Crozon » (ZSC FR5300019) approuvé par arrêté du 09/06/2008 DOCOB du site « Rade de Brest » (ZSC FR5300046 et ZPS FR5310071) publié en janvier 2014 DOCOB du site « Complexe du Ménez Hom - Argol » (ZSC FR5300014) publié en janvier 2016 Plan de gestion du parc naturel marin d'Iroise approuvé le 29/09/2010 qui vaut DOCOB pour la ZPS « Camaret » (FR5312004) et la ZSC « Côtes de Crozon » (FR5302006)	La modification du PLUiH ne concerne pas les sites Natura 2000 qui figurent très majoritairement en zone naturelle (N) ou en espace naturel remarquable (NS) au PLUiH.
Charte du Parc Naturel Régional d'Armorique en cours de révision	
Maîtrise des pollutions et des nuisances	
Schéma Directeur Communautaire d'Assainissement des Eaux Usées 2022-2041	L'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU dans le cadre de la modification du PLUiH s'accompagne du traitement des eaux usées soit par un assainissement individuel soit par raccordement à l'assainissement collectif des eaux usées. Un paragraphe spécifique a été inséré sur l'assainissement des eaux usées dans la rubrique consacrée aux ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU.
Plan Climat Energie Territorial (PCET) du Conseil départemental validé le 19/04/2014 Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) en cours d'élaboration	7 ambitions pour le territoire : Un habitat moins consommateur d'énergie et d'espace / Une mobilité sobre et décarbonée / Un développement des énergies renouvelables / Des circuits courts et durables valorisés / Des citoyens mobilisés dans les transitions / Un territoire durable et résilient / Une collectivité exemplaire

Plan d'Exposition au Bruit (PEB) approuvé par arrêté du 06/08/1985	Le SCoT du Pays de Brest intègre les dispositions particulières de la base aéronautique navale de Lanvéoc-Poulmic. Le PEB est annexé au PLUiH.
Prévention des risques naturels et technologiques	
Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne approuvé par arrêté du 15/03/2022 Plan de prévention des risques naturels prévisibles relatif au phénomène inondation (PPRI) de la commune du Faou approuvé par arrêté du 16/09/2009 PPRI de la commune de Pont-de-Buis-lès-Quimerc'h approuvé par arrêté du 25/05/2001	Aucune zone à urbaniser n'a été identifiée dans les secteurs à risques d'inondations. Le PPRI est une Servitude d'Utilité Publique et il est annexé au PLUiH.
Plan de prévention des risques littoraux de Camaret-sur-Mer approuvé par arrêté du 30/06/2017	Le PPRL est une Servitude d'Utilité Publique et il est annexé au PLUiH.
Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour des installations de la pyrotechnie de Guenvenez à Crozon approuvé par arrêté du 31/03/2016 PPRT autour des installations de l'établissement Nobel Sport approuvé par arrêté du 30/12/2010	Le PPRT est une Servitude d'Utilité Publique et il est annexé au PLUiH.
Schéma Régional des Carrières (SRC) Bretagne approuvé le 30/01/2020.	La modification du PLUiH n'a pas d'objet de modification en lien avec les ressources du sol et les carrières existantes.

d. Etat initial de l'environnement et perspectives d'évolution

i. Synthèse de l'état initial de l'environnement

Un état initial de l'environnement figure dans le Tome 1 du rapport de présentation du PLUiH. Il reprend les différentes caractéristiques environnementales du territoire.

Il a été mis à jour et synthétisé ci-après autour de 4 grandes thématiques environnementales : gestion des ressources naturelles, préservation de la biodiversité et des milieux naturels, maîtrise des pollutions et des nuisances, prévention des risques naturels et technologiques.

Gestion des ressources naturelles
RESSOURCE EN EAU au titre de la directive cadre sur l'eau **3 cours d'eau** – L'ABER (FRGR0076) – très bon état écologique – LE KERLOC'H ET SES AFFLUENTS (FRGR1399) – état écologique médiocre – LE FAOU ET SES AFFLUENTS (FRGR1638) – bon état écologique **2 masses d'eau souterraines** – BAIE DE DOUARNENEZ (FRGG002) – bon état global – AULNE (FRGG007) – bon état global **1 masse d'eau de transition** – L'AULNE (FRGT12) – état global médiocre **3 masses d'eaux côtières** – RADE DE BREST (FRGC16) – bon état global – IROISE – CAMARET (FRGC17) – état global très bon – BAIE DE DOUARNENEZ (FRGC20) – état global médiocre
ZONES HUMIDES 3 134 ha inventoriés
EAU POTABLE 5 usines, 10 réservoirs, 757 km de réseaux 60 à 70 % du volume annuel consommé satisfait à partir des ressources du territoire 1 578 281 m^3 consommés en 2021 L'Agence Régionale de Santé (ARS) indique qu'en l'état actuel des connaissances, il n'y a pas de risque sanitaire lié à la consommation de l'eau distribuée et ne prescrit aucune restriction d'usage, malgré le classement « non conforme » de l'eau distribuée sur le territoire.
Préservation de la biodiversité et des milieux naturels
ESPACES NATURELS PROTEGES PAR L'ACQUISITION FONCIERE – 12 Espaces Naturels Sensibles départementaux – 10 sites du Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres (CELRL) – Soit 1 704 ha d'espaces naturels en gestion par le CELRL, le Département du Finistère, les communes ou la Communauté de communes
AUTRES ESPACES NATURELS PROTEGES

- 5 arrêtés préfectoraux de protection de biotope sur Camaret-sur-Mer, Crozon, Telgruc-sur-Mer et Le Faou
- 5 sites inscrits sur Argol, Crozon, Camaret-sur-Mer, Roscanvel, Le Faou et Pont-de-Buis-lès-Quimerc'h
- 7 sites classés sur Crozon, Camaret-sur-Mer, Roscanvel, Le Faou et Pont-de-Buis-lès-Quimerc'h
- Réserve Naturelle Régionale des sites d'intérêt géologique de la presqu'île de Crozon protégeant 27 sites répartis sur 7 communes (Argol, Camaret-sur-Mer, Crozon, Landévennec, Lanvéoc, Roscanvel, Telgruc-sur-Mer) soit 156 ha classé « Espace Remarquable de Bretagne »

NATURA 2000

- Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Presqu'ile de Crozon » (FR5300019)
- ZSC « Rade de Brest, estuaire de l'Aulne » (FR5300046)
- ZSC « Complexe du Ménez Hom » (FR5300014)
- ZSC « Côtes de Crozon » (FR5302006)
- Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Camaret » (FR5312004)
- ZPS « Rade de Brest, Baie de Daoulas, Anse de Poulmic » (FR5310071)

Parc Naturel Régional d'Armorique

- 125 000 ha
- Concerne l'ensemble du territoire de la CCPCAM

Parc Naturel Marin d'Iroise

- 3 500 Km^2
- Borde les communes de Camaret-sur-Mer, Roscanvel, Crozon, et Telgruc sur mer

CONTINUITES ECOLOGIQUES

Réservoirs de biodiversité

- 12 réservoirs forestiers : bois du Kador (Crozon-Morgat), bois de Penzer (Lanvéoc), bois de Poulmic (Lanvéoc), bois du Loc'h (Landévennec), bois des Moines et du Folgoat (Landévennec), bois du Passage (Argol), bois du C'hleger (Argol), bois du Roz (Rosnoën), bois de Foenneg (Rosnoën), bois de Rozhuel (Rosnoën), bois du Faou (Rosnoën), Forêt du Cranou (Le Faou, Pont-de-Buis-lès-Quimerc'h)

- 17 réservoirs bocagers : Nord de l'étang de Kerloc'h (Camaret-sur-Mer, Crozon), Nord du ruisseau de Kerloc'h (Crozon, Lanvéoc), Nord-Ouest de Tal ar Groas (Crozon, Lanvéoc), Nord de l'Aber (Crozon), Poulmic (Crozon, Lanvéoc), sources de l'Aber (Telgruc-sur-Mer, Argol), 3 secteurs en périphérie de la forêt du Cranou (Le Faou, Pont-de-Buis-lès-Quimerc'h), Cabeuric (Rosnoën) …

- 9 réservoirs de landes sèches : littoral Ouest de la Pointe des Espagnols (Roscanvel, Crozon), Pointe du Grand Gouin, Pointe du Toulinguet, Pointe de Pen Hir, Pointes de la Tavelle et de Portzen (Camaret-sur-Mer), Pointe de Dinan, Cap de la Chèvre (Crozon), landes d'Argol, landes du Cranou (Pont-de-Buis-lès-Quimerc'h)

Corridors écologiques

- Territoire présentant globalement un niveau élevé de connexion des milieux naturels
- Voies de communication fragmentant le territoire : RN 165 axe Brest-Quimper, dans une moindre mesure RD 791 axe Le Faou-Crozon

Maîtrise des pollutions et des nuisances

Eaux de baignade	17 sites de baignade contrôlés par l'ARS Excellente ou bonne qualité en 2022 sauf pour le site de Pors Lous à Telgruc-sur-Mer dont l'eau est de qualité insuffisante

Eaux usées	Argol : lagunage naturel sur 3 bassins d'une capacité de 340 EH – Réalisation d'une nouvelle station d'épuration des eaux usées pour 2027 Camaret-sur-Mer : station d'épuration d'une capacité de 7 000 EH assurant le traitement des eaux usées sur l'agglomération du bourg – Une permis de construire a été accordé le 28 novembre 2024 en vue de porter notamment la capacité de la station d'épuration à 7 Crozon : station d'épuration de Lostmarc'h d'une capacité de 17 700 EH assurant le traitement des eaux usées sur l'agglomération de Crozon-Morgat, les villages du Fret et de Tal Ar Groas ainsi que pour partie le site militaire de l'Ile Longue Rosnoën : station d'épuration de Treuscoat d'une capacité de 600 EH
Energie	Production de 8% de l'énergie consommé (en 2019) Filière bois énergie alimentant les chaufferies bois publiques (piscine Nautil'ys, école Jean Jaurès et centre hospitalier à Crozon) « smartgrid », installation réalisée en 2019 et composée d'une éolienne de 25 kW, de panneaux photovoltaïques en toiture de 60 kW et d'un système de stockage de l'énergie produite Centrale solaire au sol réalisée en 2020 sur le site de l'ancienne décharge de Crozon (ZA de Kerdanvez) et composée de 8 250 panneaux pour une production annuelle estimée à 2,8 GWh
Déchets	3 déchèteries (Navarrou à Camaret-sur-Mer, Kerdanvez à Crozon et Kerguélen à Rosnoën), 2 centres de transfert, 1 usine de compostage et 1 installation de stockage des déchets inertes 4 368 t d'ordures ménagères soit 149 kg/hbts en 2021 2 215 t de déchets recyclables soit 76 kg/hbts en 2021
Sites et sols pollués	135 sites répertoriés dans la banque de données BASIAS (inventaire des sites industriels et activités de service) sur Argol, Camaret-sur-Mer, Crozon, Landévennec, Lanvéoc, Le Faou, Pont-de-Buis-lès-Quimerc'h, Roscanvel, Rosnoën et Telgruc-sur-Mer
Qualité de l'air	Qualité réputée bonne : pas d'infrastructure de transport majeure, pas de grande industrie, territoire très exposé au vent
Bruit	Infrastructures de transports principalement classées en catégorie 3 et 4 avec respectivement une largeur des secteurs affectés par le bruit de 100 et 30 m RN165 classée en catégorie 2 (largeur des secteurs affectés par le bruit de 250 m) concernant Le Faou, Rosnoën et Pont-de-Buis-lès-Quimerc'h Base aéronautique navale de Lanvéoc-Poulmic avec un PEB approuvé

Prévention des risques naturels et technologiques

Risque d'inondation par débordement de rivière

Communes du Faou et de Pont-de-Buis-lès-Quimerc'h particulièrement concernées avec des PPRI approuvés

Risque d'inondation par submersion marine

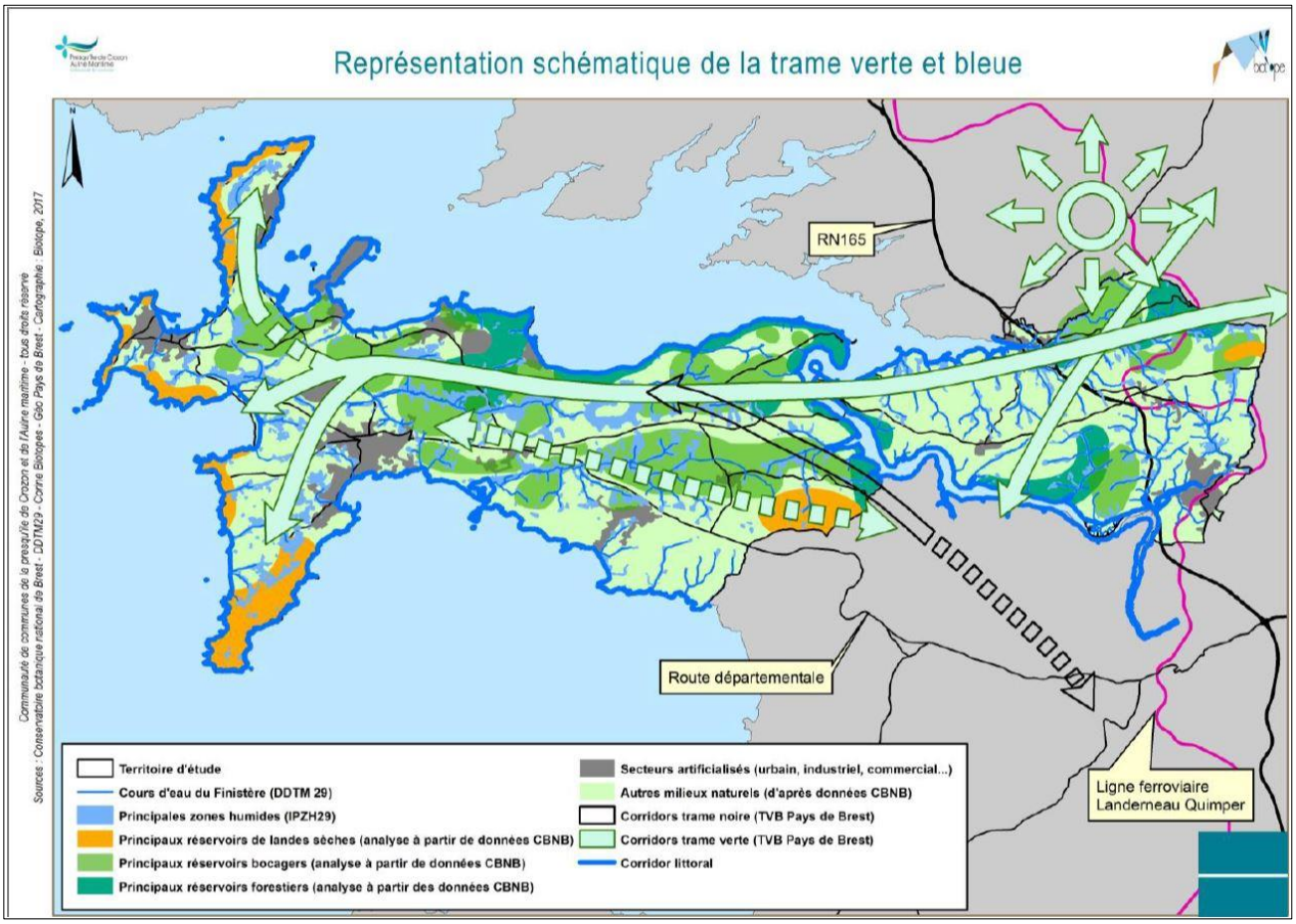
Zones basses littorales avec des risques d'aléas sur les communes d'Argol, Camaret-sur-Mer, Crozon, Lanvéoc, Le Faou, Pont-de-Buis-lès-Quimerc'h, Roscanvel, Rosnoën

Commune de Camaret-sur-Mer particulièrement concernée avec un PPRL approuvé. Elle figure dans le décret du 29 avril 2022 listant des communes impactées par le recul du trait de côte

Risque de mouvements de terrain

Commune de Crozon plus exposée

Risque d'effondrement de cavités souterraines : 265 cavités connues sur Crozon et 163 sur Camaret-sur-Mer
Risque sismique Zone à sismicité faible
Risque de feu de forêt Territoire sensible à l'échelle bretonne
Risque de tempête Risque significatif
Risque industriel Site NOBELSPORT à Pont-de-Buis-lès-Quimerc'h : plan particulier d'intervention (PPI) et Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) approuvés Site de la PYROTECHNIE DE GUENVENEZ à Crozon : PPI et PPRT approuvés
Risque nucléaire Risque résultant des installations nucléaires de la défense de Brest et de l'Ile-Longue à Crozon



Extrait de la carte de synthèse de la Trame verte et bleue – Rapport de présentation du PLUiH

ii. Evolution de l'état initial de l'environnement sur le long terme

Le PLUiH en vigueur engendre une évolution du territoire avec notamment les secteurs réservés à la création à long terme de zones d'urbanisation future identifiés en 2AU.

Ainsi, le zonage du PLUiH réserve 90.94 ha de zones 2AU qui se répartissent comme suit :

- Argol : 4 secteurs pour une superficie totale de 3,42 ha ;
- Camaret-sur-Mer : 11 secteurs pour une superficie totale de 15,2 ha ;
- Crozon :
  - Crozon : 6 secteurs pour une superficie totale de 13,63 ha ;
  - Morgat : 4 secteurs pour une superficie totale de 11,25 ha ;
  - Le Fret : 3 secteurs pour une superficie totale de 5,58 ha ;
  - Tal-ar-Groas : 3 secteurs pour une superficie totale de 2,98 ha ;
- Landévennec : 2 secteurs pour une superficie totale de 1,78 ha ;
- Lanvéoc : 9 secteurs pour une superficie totale de 8,1 ha ;
- Le Faou : 5 secteurs pour une superficie totale de 7,75 ha ;
- Pont-de-Buis les Quimerc'h : 4 secteurs pour une superficie totale de 8,22 ha ;
- Rosnoën : 1 secteur pour une superficie de 1,26 ha ;
- Telgruc-sur-Mer : 7 secteurs pour une superficie totale de 11,77 ha.

Le tome 2 du rapport de présentation du PLUiH comporte un chapitre consacré à l'analyse des enjeux environnementaux liés aux zones 2AUH.

Cette analyse a été conduite sur la base des données bibliographiques et scientifiques disponibles (cartographies existantes, risques connus…).

Aucune prospection systématique liée à la biodiversité n'a été menée. Deux secteurs sur Camaret-sur-Mer, à Keraudren et rue Pierre Merrien (proposés en 1AU dans la présente modification) ont néanmoins été expertisés en 2019 en raison d'enjeux environnementaux identifiés et considérés comme assez importants par la CCPCAM.

Remarques :

- Il n'y a actuellement pas d'OAP sectorielles pour les secteurs 2AU.
- **L'analyse précise des incidences environnementales devra être menée lors de chaque modification du PLUiH.**
- **Des expertises environnementales sur toutes les zones 2AU à passer en 1AU seront alors nécessaires.**

iii. Evolution de l'état initial de l'environnement dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH

La procédure de modification du PLUiH implique une évolution du territoire. En effet, certaines parcelles dont l'occupation du sol est actuellement agricole ou naturelle sont destinées à recevoir des aménagements futurs.

Les zones ouvertes à l'urbanisation correspondent à des zones à urbaniser 2AU au PLUiH en vigueur (réservées à la création à long terme de zones d'urbanisation future) passant en zones à urbaniser 1AU dans le cadre de la procédure de modification (destinées à l'urbanisation future à court et moyen termes).

Dans le cadre de la version consolidée de la modification n°1 du PLUiH, 25 zones sont ouvertes à l'urbanisation dont :

- **19 zones à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat** pour une superficie globale de 14,08 hectares ;
- **1 zone à vocation d'activités économiques mixtes** pour une superficie de 0,35 hectare ;

- **4 zones à vocation touristique** pour une superficie de 4,80 hectares.
- **1 zone à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif** pour une superficie de 3,16 hectares.

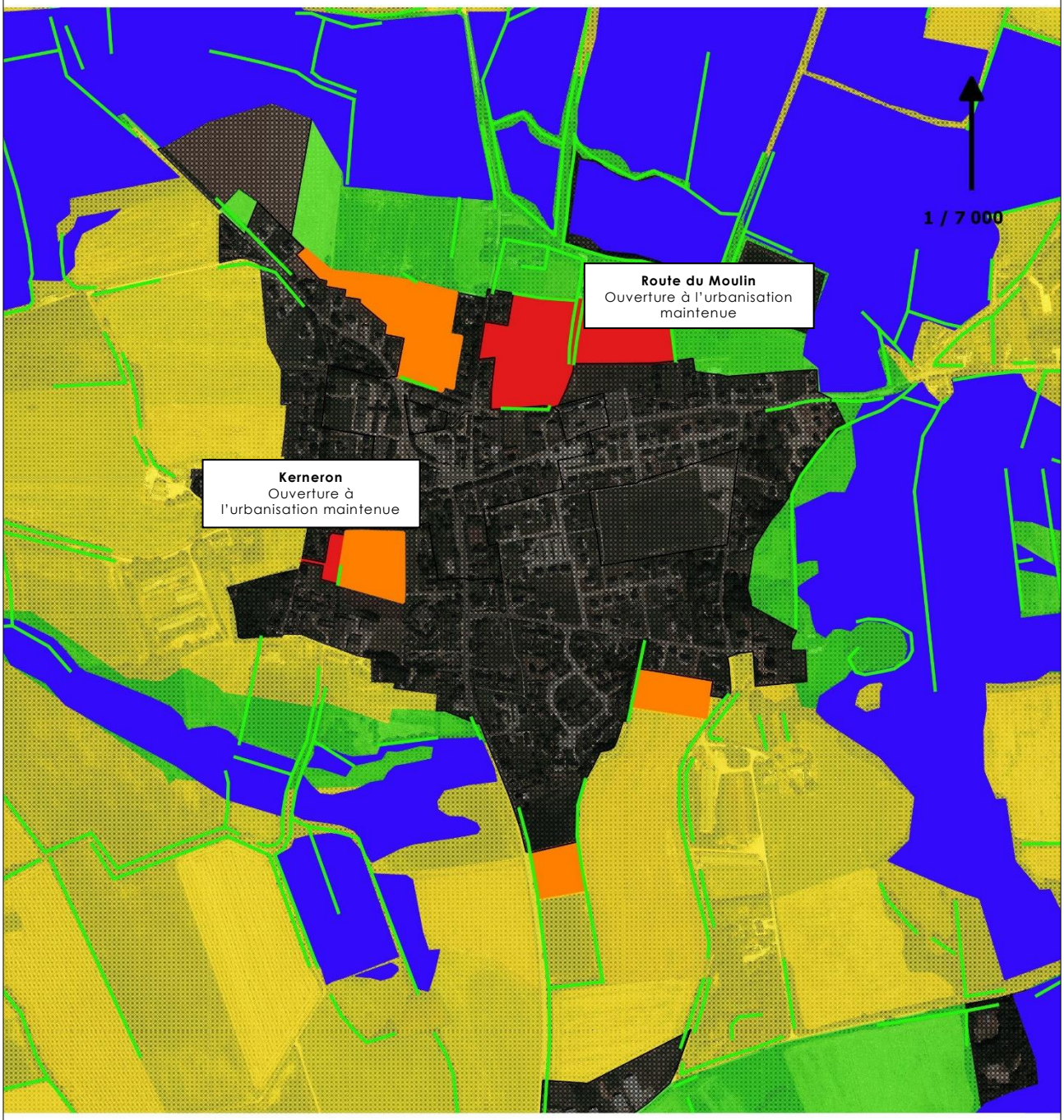
Comparativement à la version soumise à enquête publique, le projet de modification n°1 du PLUiH consolidé réduit de manière assez significative les emprises foncières destinées à êtres ouvertes à l'urbanisation permettant ainsi de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Chaque zone ouverte à l'urbanisation a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle figurant dans le titre III, chapitre B « les modifications apportées au règlement graphique », paragraphe A « les ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU ».

La fiche descriptive par zone détaille, entre autres, l'état initial de l'environnement, les enjeux environnementaux et les mesures environnementales traduites en prescriptions sur le règlement graphique ou inscrites en recommandations dans l'OAP.

Les évolutions entre la version soumise à enquête publique et la version consolidée du projet de modification n°1 du PLUiH apparaissent dans les cartographies ci-après.

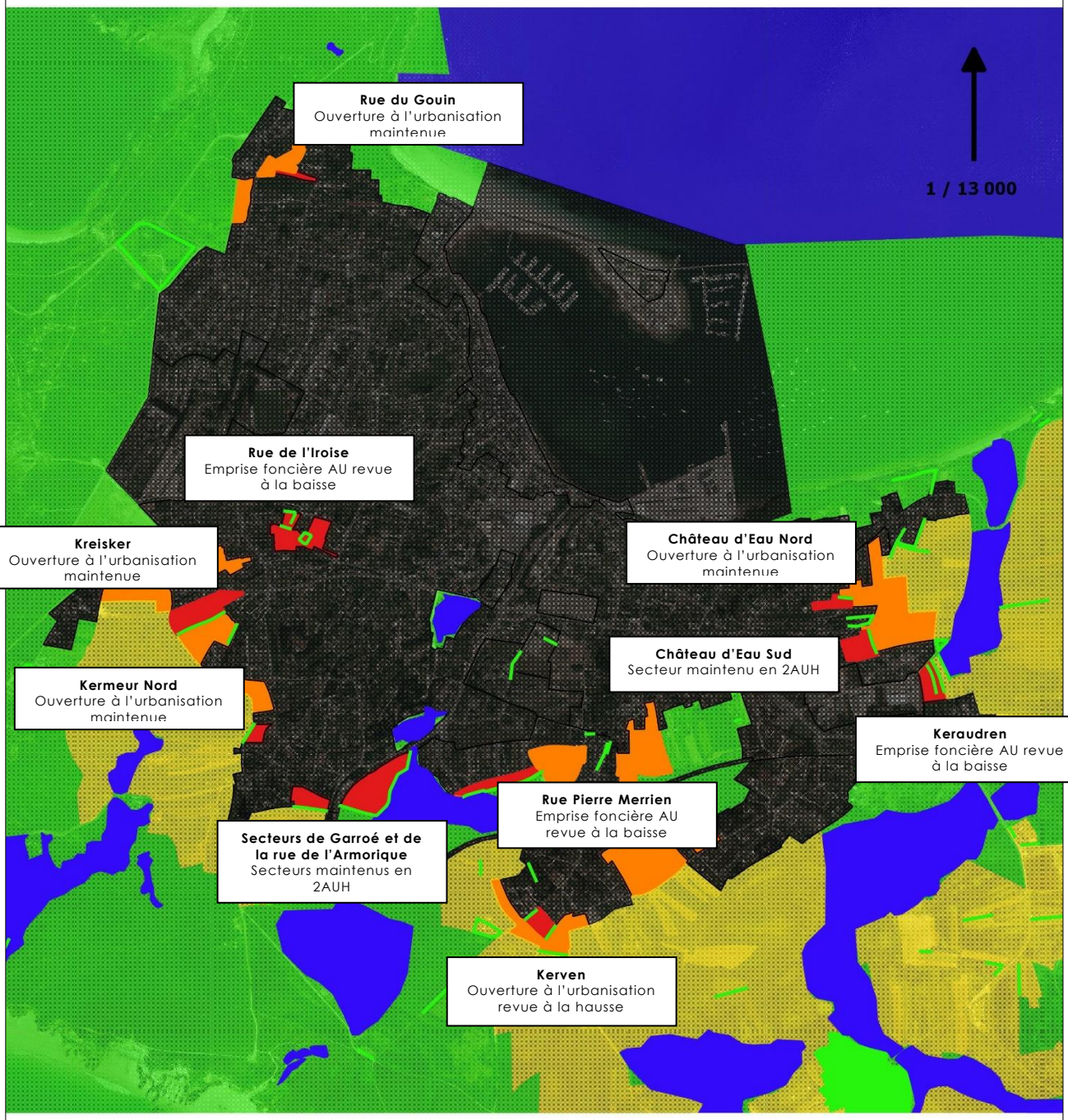
Modification de droit commun n°1 du PLUiH de la CCPCAM
Agglomération d'Argol
TRAME VERTE ET BLEUE



Projet de zonage du PLUiH
- zone urbaine U et espaces artificialisés NE, NEp, NL, NUS
- zone à urbaniser 1AU
- zone à urbaniser 2AU
- zone agricole A2020
- zone naturelle N et NS

Prescription du PLUiH
- zone humide
- bois protégé
- haie sur talus, talus protégés

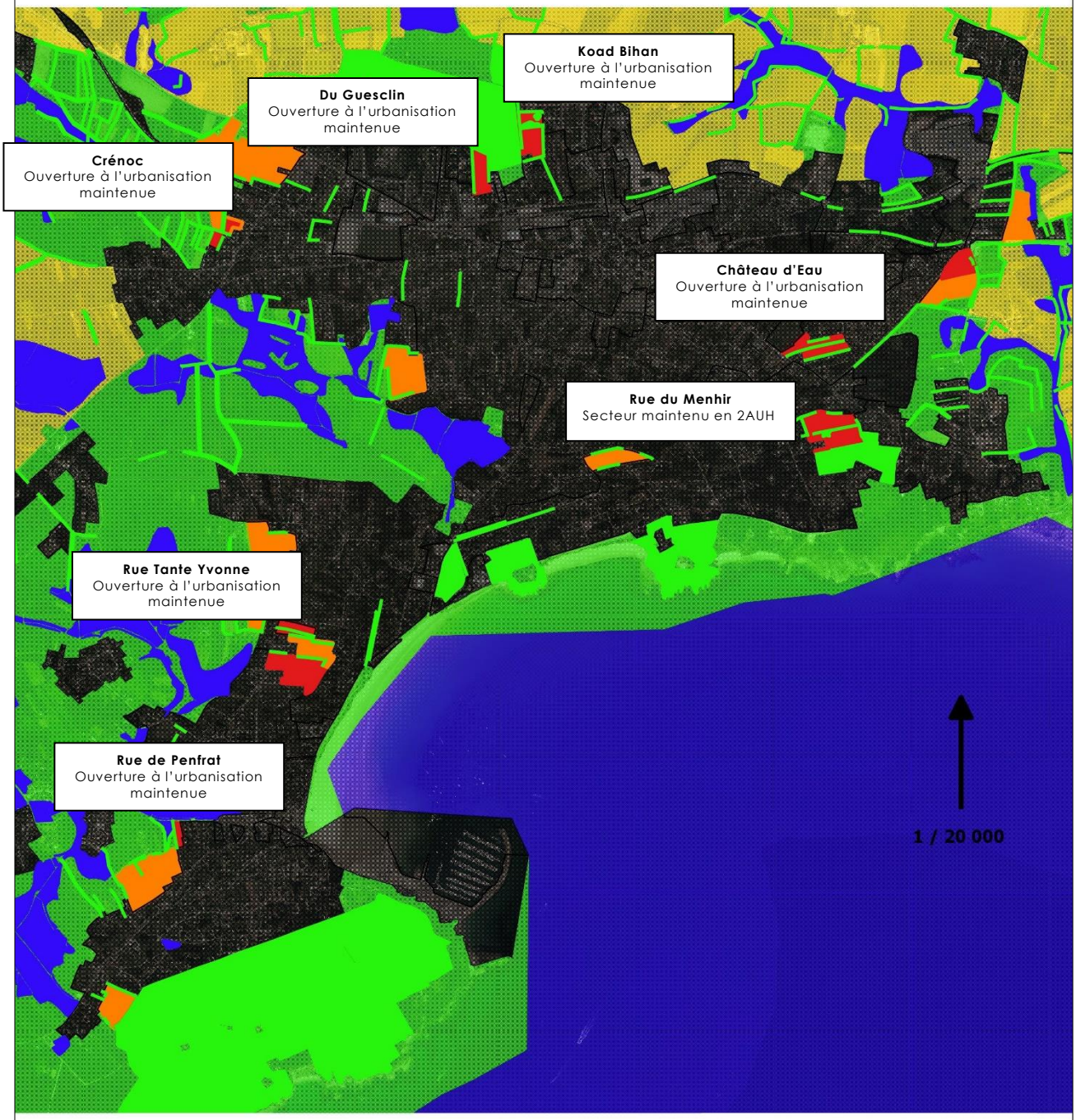
Modification de droit commun n°1 du PLUiH de la CCPCAM
Agglomération de Camaret-sur-Mer
TRAME VERTE ET BLEUE



Projet de zonage du PLUiH
- zone urbaine U et espaces artificialisés NE, NEp, NL, NUS
- zone à urbaniser 1AU
- zone à urbaniser 2AU
- zone agricole A2020
- zone naturelle N et NS
- espaces maritimes NS, NM

Prescription du PLUiH
- zone humide
- bois protégé
- haie sur talus, talus protégés

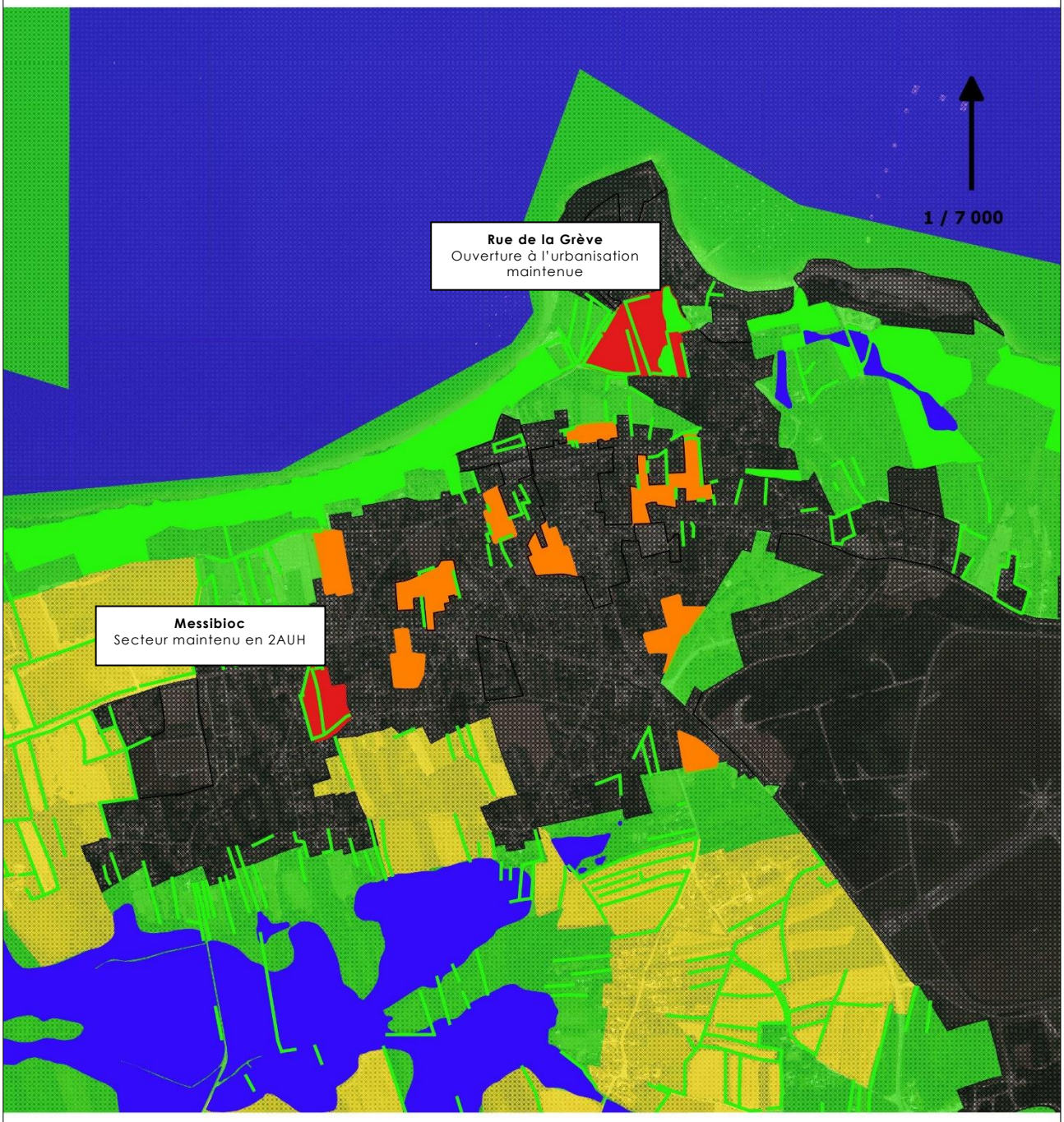
Modification de droit commun n°1 du PLUiH de la CCPCAM
Agglomération de Crozon-Morgat
TRAME VERTE ET BLEUE



Projet de zonage du PLUiH
- zone urbaine U et espaces artificialisés NE, NEp, NL, NUS
- zone à urbaniser 1AU
- zone à urbaniser 2AU
- zone agricole A2020
- zone naturelle N et NS
- espaces maritimes NS, NM

Prescription du PLUiH
- zone humide
- bois protégé
- haie sur talus, talus protégés

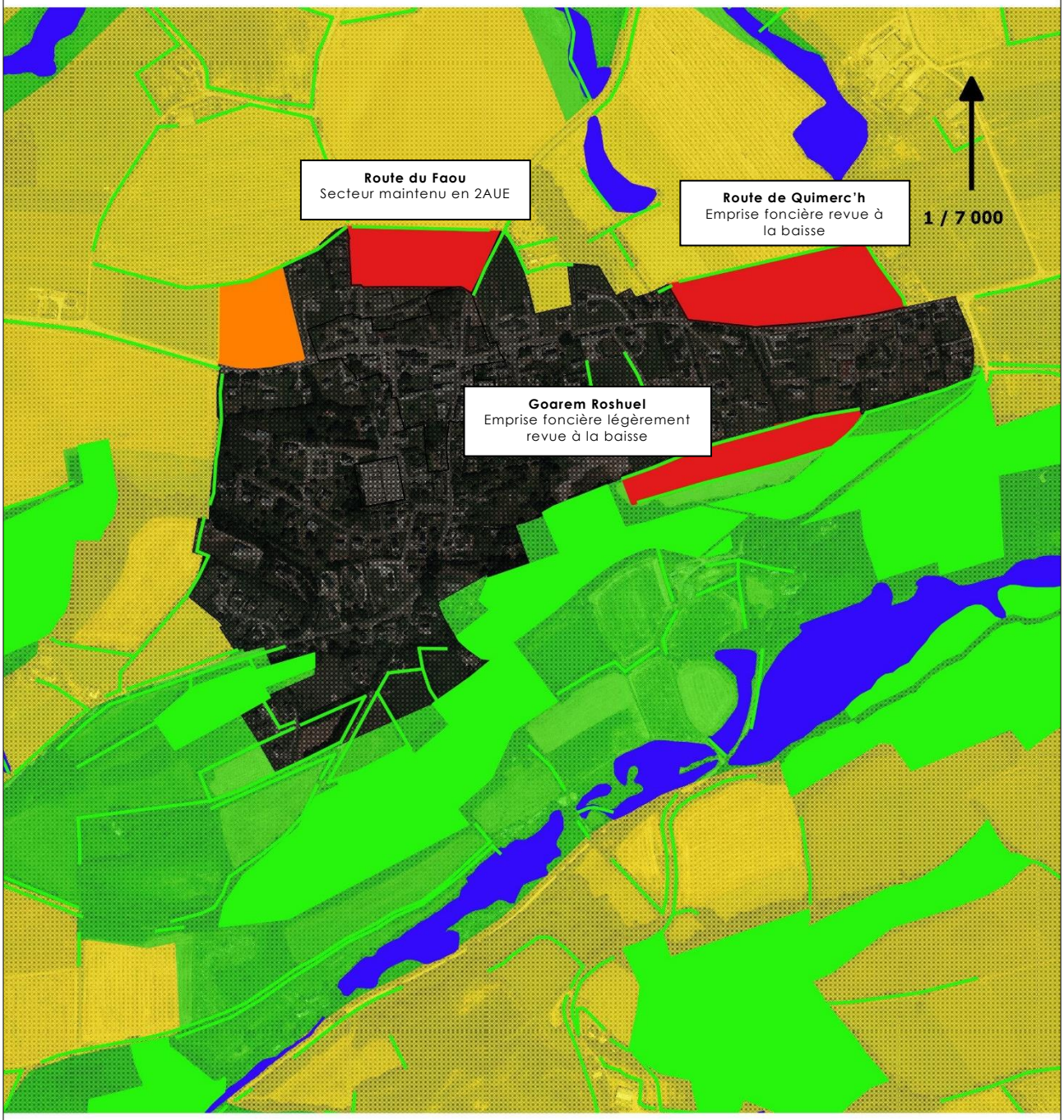
Modification de droit commun n°1 du PLUiH de la CCPCAM
Agglomération de Lanvéoc
TRAME VERTE ET BLEUE



Projet de zonage du PLUiH
- zone urbaine U et espaces artificialisés NE, NEp, NL, NUS
- zone à urbaniser 1AU
- zone à urbaniser 2AU
- zone agricole A2020
- zone naturelle N et NS
- espaces maritimes NS, NM

Prescription du PLUiH
- zone humide
- bois protégé
- haie sur talus, talus protégés

Modification de droit commun n°1 du PLUiH de la CCPCAM
Agglomération de Rosnoën
TRAME VERTE ET BLEUE



Projet de zonage du PLUiH
- zone urbaine U et espaces artificialisés NE, NEp, NL, NUS
- zone à urbaniser 1AU
- zone à urbaniser 2AU
- zone agricole A2020
- zone naturelle N et NS
- espaces maritimes NS, NM

Prescription du PLUiH
- zone humide
- bois protégé
- haie sur talus, talus protégés

e. Incidences sur l'environnement

i. Incidences majeures de la procédure de modification du PLUiH

Les incidences et mesures environnementales sont déclinées ci-après autour de 4 grandes thématiques environnementales.

Gestion des ressources naturelles
Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers L'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU induit inévitablement l'artificialisation de terres agricoles ou naturelles. La version consolidée du projet de modification du PLUiH ouvre à l'urbanisation **22,04 ha pour l'habitat, les activités économiques ainsi que les activités touristiques contre 29,75 ha pour la version soumise à enquête publique.** *Dans le cadre de la procédure de modification, des adaptations de certaines règles sont apportées au règlement écrit du PLUiH en vue de favoriser une densification maîtrisée des tissus urbains existants.*
Zones humides La procédure de modification du PLUiH n'engendre pas d'incidence notable sur les zones humides. Il est à noter que les investigations complémentaires menées en février 2024 à l'issue de la phase de notification ont permis de mettre en évidence la présence de zones humides sur certaines zones ouvertes à l'urbanisation : – Camaret-sur-Mer : • Rue de l'Iroise, • Rue Pierre Merrien, • Garroé, • Keraudren – Crozon : • Rue Tante Yvonne De ce fait, cela a conduit dans certains cas à des remaniements des contours de certaines zones AU ouvertes à l'urbanisation, voire le maintien de certaines zones en 2AU. *Des mesures d'évitement d'impacts accompagnent les projets d'aménagement. Des talus sont à créer entre les futurs espaces urbanisés et les zones humides.* *Les zones humides ayant fait l'objet d'investigations complémentaires font l'objet d'une protection règlementaire inscrite sur le règlement graphique du PLUiH en tant qu'élément de paysage à préserver ou à créer pour des motifs écologiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.* Il est à noter que 4 zones humides sont en zone urbaine U du PLUiH : 2 sur Telgruc-sur-Mer (partie Sud du Bourg) et 2 sur Crozon (Crénoc et Kerdanvez). Les zones humides sont à insérer dans la zone naturelle ou agricole. ***3 134 ha** de **zones humides** sont inventoriés et protégés sur le règlement graphique du PLUiH au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme.* *Des prescriptions règlementaires spécifiques aux zones humides sont inscrites dans les dispositions du règlement écrit du PLUiH.* **La modification n°1 du PLUiH prescrit une disposition règlementaire relative à la préservation des cours d'eau en instaurant une marge de recul inconstructible de 5 mètres vis-à-vis d'un cours d'eau naturel permanent non busé.**
L'accroissement démographique entraîne une augmentation de la consommation en eau potable. 60 à 70 % du volume annuel consommé est satisfait à partir des ressources du territoire. L'eau importée provient du Syndicat Mixte de l'Aulne.

Les aménagements et travaux sur les réseaux d'eau et les usines de traitement permettent d'optimiser la filière. Il est à signaler que l'usine de Poraon (Crozon) n'est pas exploitée à sa pleine capacité. De plus, la création d'une nouvelle unité de traitement en remplacement de celle de Kernagoff (Argol) permettrait d'augmenter la capacité de production.

Deux ouvertures à l'urbanisation sont concernées par un périmètre de protection rapproché B des captages de Kernéron, Sainte-Agnès, Kernagoff, Kernéron, Goarem an Abad, Le Cléguer, Pen ar Roz (forage) sur la commune d'Argol. Il s'agit des zones AU de la route du Moulin et de Kerneron.

En outre, l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation a fait l'objet d'une évaluation afin d'apprécier la capacité des réseaux d'eau potable à desservir les constructions à implanter

Ces éléments figurent dans la grille d'évaluation de l'opportunité d'urbanisation.

Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable (rapprochée, immédiate) sont reportés sur le plan thématique (Tome 2) du règlement graphique du PLUiH. Il s'agit de Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLUiH.

Préservation de la biodiversité et des milieux naturels

Espaces naturels protégés

La procédure de modification du PLUiH n'engendre pas d'incidence notable sur les espaces naturels protégés.

*Le PLUiH compte **13 446 ha** en **espaces remarquables du littoral** (NS)terrestres et marins. La limite des Espaces Proches du Rivage figure sur le règlement graphique.*

*Les **espaces boisés classés** au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme couvrent une superficie de **2 502 ha**.*

Les espaces naturels protégés par l'acquisition foncière, les sites inscrits, les sites classés, les sites de la Réserve Naturelle Régionale des sites d'intérêt géologique sont en majeure partie inclus dans les zones naturelles (N ou NS) ou agricoles (A) du PLUiH.

Natura 2000

La procédure de modification du PLUiH n'engendre pas d'incidence notable sur les sites Natura 2000.

La zone de Kerven Sud (Camaret-sur-Mer) ouverte à l'urbanisation est située au plus proche à 50 m de la limite de la ZSC « Presqu'ile de Crozon » (FR5300019). La zone de Kermeur Nord (Camaret-sur-Mer) ouverte à l'urbanisation est située au plus proche à 30 m de la limite de la ZSC. Elle est toutefois insérée dans un tissu urbain ouvert.

Les sites Natura 2000 sont inclus dans les zones naturelles (N ou NS) ou agricoles (A) du PLUiH. Les habitats d'intérêt communautaire sont classés en zone N ou NS.

Continuités écologiques

La procédure de modification du PLUiH n'engendre pas d'incidence notable sur les continuités écologiques.

*Les principales composantes de la trame verte et bleue sont incluses dans les zones naturelles (N ou NS) ou agricoles (A) du PLUiH. En complément des espaces boisés classés, 2 502 ha de bois et **1 562,80 km** de haies et talus formant des corridors linéaires sont identifiés sur le règlement graphique et à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (contre 1 558,20 km au PLUiH en vigueur)*

Il est à noter que dans le cadre des mesures d'accompagnement définies dans la modification du PLUiH, près de 4 km de haies et talus ont été ajoutés par rapport au PLUiH en vigueur.

Maîtrise des pollutions et des nuisances

Gestion des eaux usées

La construction de nouveaux logements implique une augmentation des effluents à traiter.

Chaque zone ouverte à l'urbanisation a fait l'objet d'une évaluation afin d'apprécier la capacité des réseaux d'assainissement (hors secteurs non desservis par l'assainissement collectif) des eaux usées à desservir les futures constructions à implanter. Un paragraphe spécifique a été inséré dans la rubrique consacrée aux ouvertures à l'urbanisation.

Des prescriptions règlementaires spécifiques à l'assainissement des eaux usées sont inscrites dans les dispositions du règlement écrit du PLUiH.

Consommation énergétique

Le résidentiel et les transports routiers individuels conventionnels constituent les deux premiers contributeurs du territoire de la CCPCAM aux consommations d'énergie.

Toutes les nouvelles constructions seront nécessairement conformes aux normes en vigueur d'isolation thermique, réduisant ainsi l'augmentation des consommations et des rejets de GES liés à l'accroissement de la population.

Prévention des risques naturels et technologiques

Risque d'inondation

Aucune zone à urbaniser n'a été placée dans les secteurs à risque d'inondation ou d'aléa.

La CCPCAM a pris en compte, lors de l'élaboration du zonage et du règlement du PLUiH, toutes les obligations réglementaires liées au PPR et aux autre risques connus sur le territoire.

Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la modification du PLUiH sont principalement les zones ouvertes à l'urbanisation.

Les incidences et mesures sont détaillées par zone au titre III, chapitre B, paragraphe A.

Les enjeux environnementaux sur les secteurs ouverts à l'urbanisation dans la présente modification n°1 du PLUiH sont synthétisés dans le tableau ci-après.

L'analyse des enjeux environnementaux de chaque zone prend en compte :

- L'intérêt des milieux naturels (données CBNB, 2016, visite de terrain en septembre 2022) ;
- La position du site par rapport à la Trame Verte et Bleue établie sur le territoire de la CCPCAM (réalisation BIOTOPE, données CBNB, 2016) ;
- La position par rapport aux zones humides identifiées (données validées par les SAGEs) ;
- Les risques naturels connus et identifiés sur le territoire (remontées de nappes, submersion marine, inondations…). Le risque radon et le risque sismique ne sont pas spécifiquement pris en compte car ils concernent tout le territoire (ou presque) de la même façon ;
- Pour les secteurs à vocation d'habitat, l'éloignement par rapport aux polarités définies dans le PADD (Crozon, Le Faou et Pont de Buis).

Sur les 25 secteurs proposés à l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la version consolidée du projet de modification, 7 sites présentent une sensibilité faible, 14 présentent une sensibilité moyenne tandis que 4 sont caractérisés par une sensibilité moyenne à forte.

Il est à noter que certaines zones ont fait l'objet d'un découpage spécifique de manière à y autoriser des activités touristiques.

NOM DE LA ZONE	TYPE	COMMUNE	SURF (ha)	ZH	MN	INT MN	TVB	CAPT EP	RISQ NAP	RNSM	PPRI	POLA	BASIAS	COMMENTAIRES	INCIDENCES POTENTIELLES
Kernéron	1AUH	ARGOL	0,17	EN DEHORS	prairies haies verger jardins	Moyen	Faible	PPR	Fort	Non	Non	Non	NC	A l'intérieur d'un PPR "captage"	Moyennes
Route du Moulin	1AUH	ARGOL	2,8	PROCHE	cultures prairies haies	Moyen	Moyen	PPR	≤ Moyen	Non	Non	Non	NC	A l'intérieur d'un PPR "captage" Enveloppes larges des ZH (non validé par le SAGE) Intérêt à préserver les haies sur la parcelle	Moyennes
Rue de l'Iroise	1AUH	CAMARET-SUR-MER	0,20	PROCHE	prairies ourlets herbacés mésohygrophiles bosquet jardins	moyen	moyen	EN DEHORS	Fort	Non	Non	Non	NC	Présence de plantes indicatrices de zones humides en périphérie de la zone ouverte à l'urbanisation Enclavé en zone urbaine Le nouveau découpage de la zone ouverte à l'urbanisation a été pensé afin de préserver les zones humides.	Moyennes
Rue du Kreisker	1AUH	CAMARET-SUR-MER	0,9	EN DEHORS	prairie fourrés	Moyen	Faible	EN DEHORS	Fort	Non	Non	Non	NC	En frange Ouest de l'agglomération du bourg	Faibles
Rue Pierre Merrien	1AUH	CAMARET-SUR-MER	0,25	PROCHE	fourrés	Moyen	Moyen	EN DEHORS	≤ Moyen	Non	Non	Non	NC	Présence de zones humides en bordure du site . Le nouveau découpage de la zone ouverte à l'urbanisation a été pensé afin de préserver les zones humides.	Moyennes
Kerven Sud	1AUHd1 et 1AUHd2	CAMARET-SUR-MER	0,57	EN DEHORS	prairie fourrés talus	Moyen	Moyen	EN DEHORS	≤ Moyen	Non	Non	Non	NC	Périphérie de zone urbaine	Moyennes
Kermeur Nord	1AUH	CAMARET-SUR-MER	0,2	EN DEHORS	fourrés jardins	Moyen	Faible	EN DEHORS	Fort	Non	Non	Non	NC	Périphérie de zone urbaine	Moyennes

NOM DE LA ZONE	TYPE	COMMUNE	SURF (ha)	ZH	MN	INT MN	TVB	CAPT EP	RISQ NAP	RNSM	PPRI	POLA	BASIAS	COMMENTAIRES	INCIDENCES POTENTIELLES
Rue du Gouin	1AUH	CAMARET-SUR-MER	0,14	EN DEHORS	fourré haie	Faible	Faible	EN DEHORS	≤ Moyen	Non	Non	Non	NC	Enclavé en zone urbaine	Faibles
Château d'eau	1AUH	CAMARET-SUR-MER	0,20	EN DEHORS	prairies fourrés haies jardins	Moyen	Faible	EN DEHORS	≤ Moyen	Non	Non	Non	NC	Périphérie de zone urbaine	Moyennes
Keraudren	1AUE	CAMARET-SUR-MER	0,36	PROCHE	prairies fourrés haies, talus bois	Fort	Faible	EN DEHORS	≤ Moyen	Non	Non	Non	NC	Périphérie de zone urbaine. Le nouveau découpage de la zone ouverte à l'urbanisation a été pensé afin de préserver les zones humides.	Moyennes à fortes
Koad-Bihan	1AUH	CROZON	1,6	EN DEHORS	prairies fourrés bois haies	Fort	Moyen	EN DEHORS	≤ Moyen	Non	Non	Oui	NC	Intérêt à préserver les haies sur talus et les arbres remarquables	Moyennes à fortes
Rue du Guesclin	1AUH 1AUL	CROZON	0,5 0,5	EN DEHORS	prairies haies, talus	Moyen	Moyen	EN DEHORS	≤ Moyen	Non	Non	Oui	NC	Périphérie Nord de l'agglomération de Crozon	Moyennes
Crénoc	1AUH	CROZON	0,6	EN DEHORS	prairies fourrés talus	Moyen	Faible	EN DEHORS	≤ Moyen	Non	Non	Oui	NC	Périphérie de zone urbaine	Moyennes
Rue du Château d'Eau	1AUH US	CROZON	1,27 0,6	EN DEHORS	prairies talus verger jardins	Faible	Faible	EN DEHORS	≤ Moyen	Non	Non	Oui	NC	Enclavé en zone urbaine	Faibles
Rue Tante Yvonne	1AUH	CROZON	2,9	EN DEHORS	prairies fourrés haies jardins	Moyen	Faible	EN DEHORS	≤ Moyen	Non	Non	Oui	NC	Au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Crozon-Morgat	Moyennes
Boulevard de Sligo (cimetière paysager)	1AUS	CROZON	3,16	EN DEHORS	Espace naturel, espace boisé	Fort	Fort	EN DEHORS	≤ Moyen	Non	non	Oui	NC	Périphérie de l'agglomération de Crozon. Couvert boisé dense à prendre en compte dans le projet d'aménagement	Moyennes à fortes
Penfrat	1AUL	CROZON	0,3	EN DEHORS	prairie jardin haie	Moyen	Faible	EN DEHORS	≤ Moyen	Non	Non	Oui	NC	Périphérie de zone urbaine Intérêt à préserver les arbres remarquables	Moyennes
Route de Crozon	1AUH 1AUL	CROZON	0,45 0,45	EN DEHORS	prairie fourré talus	Faible	Faible	EN DEHORS	≤ Moyen	Non	Non	Oui	NC	Enclavé pour partie en zone urbaine	Faibles

NOM DE LA ZONE	TYPE	COMMUNE	SURF (ha)	ZH	MN	INT MN	TVB	CAPT EP	RISQ NAP	RNSM	PPRI	POLA	BASIAS	COMMENTAIRES	INCIDENCES POTENTIELLES
Rue de la Grève	1AUL	LANVEOC	3.55	EN DEHORS	prairies fourrés bois haies, talus	Fort	Fort	EN DEHORS	≤ Moyen	Non	Non	Non	NC	Vaste zone en périphérie de zone urbaine. Le projet d'aménagement tient compte du caractère boisé du site.	Moyennes à fortes
Route de Quimerc'h	1AUH	ROSNOEN	0,67	EN DEHORS	cultures haies	Faible	Faible	EN DEHORS	≤ Moyen	Non	Non	Non	NC	Périphérie de zone urbaine Site offrant de beaux points de vue	Faibles
Goarem Roshuel	1AUH	ROSNOEN	0,90	EN DEHORS	prairie talus	Moyen	Moyen	EN DEHORS	≤ Moyen	Non	Non	Non	NC	Périphérie de zone urbaine Site offrant de beaux points de vue	Moyennes
Parc Mê	UHd	TELGRUC-SUR-MER	0,74	EN DEHORS	En cours d'urbanisation	Faible	Faible	EN DEHORS	≤ Moyen	Non	Non	Non	NC	Enclavé en zone urbaine	Faibles
Feunteun Ven	UHd	TELGRUC-SUR-MER		PROCHE	haies sur talus En cours d'urbanisation	Moyen	Faible	EN DEHORS	≤ Moyen	Non	Non	Non	NC	Périphérie de zone urbaine Intérêt à préserver les haies sur talus	Moyennes
Rue du Menez-Hom	1AUH	TELGRUC-SUR-MER	0,21	EN DEHORS	cultures	Faible	Faible	EN DEHORS	≤ Moyen	Non	Non	Non	PROCHE (EN DEHORS)	En périphérie de zone urbaine	Faibles

Evaluation globale des enjeux écologiques sur les secteurs 2AU ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH

ZH (proximité avec une zone humide connue),
MN (Milieux naturels),
INT MN (notation de l'intérêt des milieux naturels sur base bibliographique),
TVB (position par rapport à la TVB identifiée sur le territoire),
CAPT EP (proximité avec un captage destiné à la production d'eaux potables),
RISQ NAP (niveau de risque de remontée de nappe),
RNSM (Risque Naturel de Submersion Marine),
PPRI (Plan de Prévention du Risque d'Inondations),
POLA (proximité avec une polarité définie au PADD),
BASIAS (proximité avec un site potentiellement pollué).

ii. Autres incidences de la procédure de modification du PLUiH

Lieu-dit – Référence	Objet de la modification	Occupation des sols	Risques	Contexte	Incidences sur l'environnement
Ajouts de bâtiments pouvant changer de destination dans les zones A2020 et N					
ARGOL					
Le Marros – B1	2 bâtiments, parcelles ZE 90 et 91	Habitat	-	Dépendances au sein d'un ensemble bâti	Faible
Cameros – B2	2 bâtiments, parcelle ZY 217	Habitat	Argile	Dépendance d'un corps de ferme	Faible
Kernivinen – B3	1 bâtiment, parcelle ZO 109	Habitat	Argile Nappe	Dépendance d'un corps de ferme	Faible
Kerdary – B7	1 bâtiment, parcelle ZM 166	Habitat	-	Ancienne crèche au sein d'un ensemble bâti	Faible
CROZON					
Quélern – B8	2 bâtiments, parcelle AC320	Habitat	-	Dépendances liées au Manoir de Quélern	Faible
Lamboezer – B 9	1bâtiment, parcelle HO 326	Habitat	-	Dépendance d'un corps de ferme	Faible
Poraon – B10	1bâtiment, parcelle EI 351	Habitat	-	Remise en limite du hameau ancien	Faible
Pennahoat – B11	1 bâtiment, parcelle DL 129	Habitat	-	Remise située au cœur du hameau	faible
Kerellot Treflez – B12	1bâtiment, parcelle NS 224	Habitat	-	Remise au sein d'un ensemble bâti	Faible
Poulhalec – B13	1bâtiment, parcelle DT 96	Habitat	-	Dépendance d'un corps de ferme	Faible
Lescoat – B18	1 bâtiment, parcelle BK 158	Habitat		Ancienne écurie, manoir de Lescoat	Faible
LANDEVENNEC					
Rangoulic – B19	1 bâtiment, parcelle B 300	Habitat	-	Remise située en périphérie du hameau	Faible
LANVEOC					
Kerlaboussec – B14	1bâtiment, parcelle M 1079	Habitat	-	Dépendance au sein d'un ensemble bâti	Faible
Le Grand Launay – B15	1bâtiment, parcelle E 132	Habitat	-	Dépendance en frange du hameau ancien	moyenne

Creac'h Marrec – B17	1bâtiment, parcelle M 1106	Habitat	-	Dépendance d'un corps de ferme	Faible
Maison Blanche – B20	1bâtiment, parcelles E 173 et E 174	Habitat	ICPE à proximité	Ancien commerce inoccupé	Faible
Luguniat – B21	1bâtiment, parcelle I 444	Habitat	-	Dépendance au sein d'un ensemble bâti	Faible
Lieu-dit - Référence	**Objet de la modification**	**Occupation des sols**	**Risques**	**Contexte**	**Incidences sur l'environnement**
Ajouts de bâtiments pouvant changer de destination dans les zones A2020 et N					
PONT-DE-BUIS LES QUIMERC'H					
Kerdreoual – B22	1bâtiment, parcelle YN 88	Habitat	Argile	Dépendance d'un corps de ferme	Faible
Garsagoff – B23	2 bâtiments, parcelles, ZE 147 et ZE 149	Habitat	-	Dépendances au sein d'un ensemble bâti	Faible
Moulin de Kergaeric – B24	1bâtiment, parcelle YD 77	Habitat	Argile	Ensemble bâti dense lié à l'ancien moulin de Kergaeric	Faible
Nonnat Huella – B25	2 bâtiments, parcelle ZW 122	Habitat	-	Dépendances d'un corps de ferme	Faible
Rue Saint-Luc à Quimerc'h – B26	1bâtiment, parcelle AO 126	Habitat	Argile	Ancien garage automobile	Faible
ROSNOËN					
Kerbrezel - B27	1bâtiment, parcelle ZR 31	Habitat	Argile	Dépendance d'un corps de ferme	Faible
Poulfanc – B27a	1 bâtiment, parcelle ZC 40	Habitat	–	Dépendance d'un corps de ferme	faible
TELGRUC-SUR-MER					
Penhoat Vihan – B28	1 bâtiment, parcelle ZT 166	Habitat	-	Dépendance d'un corps de ferme	Faible
Penhoat Rosmadec – B29	2 bâtiments, parcelles YD 156 et ZT 161	Habitat	-	Dépendances au sein d'un ensemble bâti	Faible
Kerliver – B30	2 bâtiments, parcelles ZD 64 et ZD 73	Habitat	-	Dépendances au sein d'un ensemble bâti	Faible
Lespiguet – B35	2 bâtiments, parcelles YC 169 et YC 171	Habitat	-	Dépendances d'un corps de ferme	Faible
Mengleuff – B40	1 bâtiment, parcelle YC 150	Habitat	-	Remise située en frange d'un hameau	faible

Argile : exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles
Nappe : zone sensible aux inondations par remontées de nappe

ICPE : installation classée pour la protection de l'environnement

Lieu-dit - Référence	Objet de la modification	Surface Occupation des sols	Risques	Contexte / objectif	Incidences sur l'environnement
Ajustements de certaines délimitations de zones et zonages en lien avec des projets en cours ou décisions administratives					
CAMARET-SUR-MER					
Nouveau cimetière – C1	Passage de US en UHc	3 421 m² Prairie	-	Site enclavé dans l'urbain Caler les limites du zonage sur le talus existant	Faible
Rue Georges Ancey – C2	Passage de UL en UHc Parcelle AH 9	750 m² Prairie	-	Site à l'entrée de l'aire de camping-car et en limite Nord des alignements mégalithiques du Toulinguet (monument historique classé par arrêté du 18 juin 1883) Réaliser un projet d'habitat à l'année	Moyenne
Ancienne gare – C3	Passage de US en UHc Parcelle AL 336	5 361 m² Espaces verts du centre de vacances	Argile Nappe	Site enclavé dans l'urbain Créer un nouveau quartier de bourg associant de l'habitat, des espaces publics et des équipements d'intérêt collectif	Faible
Keraudren -C4	Passage de UE vers UHc Parcelles AN 133, AN 134 et AN 135 Parcelles AR 41, AR 306	9 600 m² Espaces artificialisés Jardin	-	Site enclavé dans l'urbain Permettre une diversification des fonctions urbaines	Faible
centre Léo Lagrange – C5	Passage de US vers UL Passage de US vers UHC	1,1 ha 1,56 ha Espaces artificialisés	-	Bâtiments et équipements sportifs et de loisirs existants à réaffecter Permettre une évolution des fonctions urbaines	Faible
CROZON					
Crozon Kervarvail-Kerveron – C6	Rattachement du secteur Uht-i à la zone UHd	19.37 ha Habitat Jardins	-	Site présentant une continuité urbaine solide avec l'agglomération de Crozon-Morgat Permettre la densification urbaine	Moyenne
Le Fret – C6a	Passage de US vers UHc Parcelles BC 330, 234 et 232	1 252 m² Jardins arborés	Argile Nappe	Site enclavé dans l'urbain Réaffecter le site à la zone UHc voisine	Moyenne
Lieu-dit Référence	**Objet de la modification**	**Surface Occupation des sols**	**Risques**	**Contexte / objectif**	**Incidences sur l'environnement**

Ajustements de certaines délimitations de zones et zonages en lien avec des projets en cours ou décisions administratives					
LANDEVENNEC					
Route Neuve – C7	Réajustement des contours de la zone 1AUS Parcelles A 2019, 1048, 1439, 1438, 1718 et 1720	0,58 ha Bois et talus arborés	-	Site à l'interface entre la route Neuve et le tissu urbain du bourg Réaffecter le site à la zone UHd voisine ou à la zone 2AUH	Fort
LE FAOU					
Ancien centre de secours -C8	Passage de US en UHd Parcelles AC 244 et 245	650 m² Espaces artificialisés	Argile Nappe PPRI	Site inoccupé à réaffecter Favoriser une mixité des fonctions urbaines	Moyenne
Prat An Aod – C9	US vers UHd Parcelle AB 485	600 m² Espaces artificialisés	Argile Nappe	Site enclavé dans l'urbain Réaliser une opération d'habitat	Faible
PONT-DE-BUIS LES QUIMERC'H					
Logodec – C10	1AUH vers 1AUE Parcelle YA226	1,8 ha Parcelles agricoles	Argile	Site attenant à la zone d'activités Développer le pôle industriel	Faible
Poudrerie – C11	UE vers UR Parcelles AL12 et 3	17 500 m² Espaces artificialisés	Argile Nappe PPRI	Projet de reconversion de la friche de la poudrerie Créer un zonage et un règlement spécifique de type « UR » correspondant à une zone urbaine mixte de renouvellement urbain	Moyenne

Argile : exposition au phénomène de retrait-gonflement des argiles
Nappe : zone sensible aux inondations par remontées de nappe
PPRI : plan de prévention des risques naturels prévisibles relatif au phénomène inondation

Lieu-dit Référence	Objet de la modification	Surface Occupation des sols	Risques	Contexte / objectif	Incidences sur l'environnement
Ajustements de certaines délimitations de zones et zonages en lien avec des projets en cours ou décisions administratives					
ROSCANVEL					
Quélern – C12	UHd vers Uht_i	25 ha Habitat Jardins Prairies, bois	-	Secteur d'urbanisation diffuse Prendre acte de la décision du Tribunal administratif de Rennes en faisant évoluer le zonage du secteur de Quélern	Positive
Quélern – C12a	Uhd vers UEM	10 587 m² - espace naturel, espace boisé		Parcelles destinées à recevoir les installations, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement du service public militaire affecté à la Défense Nationale – Transfert des hébergements de la caserne Sourdis	Fort
TELGRUC-SUR-MER					
Abords de la mairie et du cimetière – C13	US vers UHd	20 255 m² Espaces artificialisés	-	Site enclavé dans l'urbain Permettre une diversification des fonctions urbaines	Faible
Cœur de bourg – C14	UHa et UHb vers UEcp Parcelles AB 341, AB 343 et AB 344 Parcelle AB 85	3 300 m² Espaces artificialisés Jardin	-	Site enclavé dans l'urbain Favoriser une mixité des fonctions urbaines	Faible
C15	Délimitation d'un zonage spécifique UHd1 en vue de permettre la réalisation d'une opération d'habitat réversible et démontable dans le secteur de Dour An Abad	1 ha – espace boisé et terre agricole	-	Site enclavé dans l'urbain. Habitat réversible et démontable avec des impacts faibles.	faible

Lieu-dit Référence	Objet de la modification	Surface Occupation des sols	Risques	Contexte / objectif	Incidences sur l'environnement
Ajouts et modifications d'emplacements réservés					
CAMARET-SUR-MER					
Rue Joseph Pennec – E9	Emprise de 3 mètres de large le long de la voie	366 m² Jardins Fourrés	Argile Nappe	Projet d'élargissement de la rue de manière à favoriser les mobilités douces	Faible
Rue de la Gare – E10	Ensemble de la parcelle AL 336	13 925 m² Centre de vacances	Argile Nappe	Projet d'aménagement d'espaces publics, d'équipements d'intérêt collectif et de logements publics	Faible
CROZON-MORGAT					
Crozon Route de Postolonnec – E13	Emprise de 3 mètres de large sur une longueur de 60 mètres environ Parcelle HS 189	200 m² Jardin arboré	-	Projet de création d'une liaison douce entre la route de Postolonnec et la rue du Menhir, via le prolongement piétonnier existant de l'impasse de Menez Lesquiffinec	Moyenne
PONT-DE-BUIS LES QUIMERC'H					
Logodec – E18	Ensemble de la parcelle BM 142	973 m² Voirie Jardin	Argile	Projet de création d'une voie de desserte du futur quartier	Faible
TELGRUC-SUR-MER					
Route des Ecoles – E19	Emprise de 6 m de large	1 500 m² Voirie Talus arborés	-	Création d'une liaison à dominante douce entre la vc2(route des Ecoles) et la vc3 (route de Feunteun Ven)	Moyen

Commune Lieu-dit	Objet de la modification	Surface Occupation des sols	Risques	Contexte / objectif	Incidences sur l'environnement
Ajouts et modifications de STECAL					
LANVEOC					
Rue du Poulmic-F1	Zonage N vers NE Parcelle BO 230	5 364 m² Espaces artificialisés	-	STECAL lié au garage automobile en activité Etendre le bâtiment existant dans la continuité de celui-ci	Faible
PONT-DE-BUIS LES QUIMERC'H					
Terrain de football de Quimerc'h – F2	Zonage N vers NL Parcelle ZH 30	2,19 ha Espaces artificialisés Prairie	-	STECAL lié aux équipements sportifs existants : vestiaires, parking et terrain de football Permettre les évolutions bâtimentaires des équipements sportifs existants	Faible
ROSNOËN					
Treuscoat – F3	Réduction du STECAL classé en NUS vers un zonage N Parcelle YE 144	1,45 ha Prairie	Argile Nappe	STECAL lié à la station d'épuration et aux services techniques municipaux Réajuster les contours du STECAL classé NUS pour réaffecter le foncier et réaliser des plantations forestières	Positive
TELGRUC-SUR-MER					
Pencran – F4	Zonage NE vers A Parcelles K 1211, 1210, 1602 et 1370 Zonage A vers NE Parcelles K 125 et 76	2,33 ha Parcelles agricoles 0,70 ha Espaces artificialisés	-	STECAL lié à la zone d'activités économiques Réajuster les contours du STECAL classé NE pour exclure les parcelles agricoles et rattacher l'emprise du restaurant	Positive
Creac'h Hily – F5	Zonage A vers NE Parcelles ZC 34, 97 et 99	0,42 ha Espaces artificialisés	-	STECAL lié à un site économique existant composé de deux bâtiments d'activités et d'un espace de stockage Permettre les évolutions bâtimentaires	Faible

iii. Incidences cumulées

Le zonage du PLUiH réserve 90.94 ha de zones 2AU, secteurs réservés à la création à long terme de zones d'urbanisation future identifiés en 2AU.

Il est à noter que 2 zones à urbaniser empiètent significativement sur l'espace naturel et permettent l'extension de l'urbanisation au-delà de limites géographiques existantes (route, chemin, talus...) :

- **La zone à urbaniser 2AU rue du Kreisker (Camaret-sur-Mer)**

Afin de réduire les impacts sur les espaces naturels, la limite de la zone 2AU devrait se restreindre dans la continuité de celle de Kermeur Nord.

- **La zone à urbaniser 2AU Le Crénoc (Crozon)**

Afin de réduire les impacts sur les espaces naturels, la limite de la zone 2AU devrait se restreindre au nord et à l'est du chemin rural (permettant ainsi l'éloignement des espaces artificialisés vis-à-vis des zones humides).

Vis-à-vis de la ressource en eau, les enjeux sont principalement les suivants :

- la zone à urbaniser 2AU rue du Kreisker (Camaret-sur-Mer) comprend un cours d'eau ;
- 5 zones à urbaniser 2AU sont en bordure de zones humides : Crénoc et rue de Châteaulin (Crozon), Rumengol, Route du Guern, route de Rosnoën (Le Faou),

Une zone de recul et d'inconstructibilité de 10 m minimum en bordure des cours d'eau et des zones humides est à instaurer.

Concernant les continuités écologiques, il est à signaler que sur Camaret-sur-Mer, la zone à urbaniser 2AU Impasse de la Garenne d'eau et la zone urbaine le long de la rue de Kerhos enclave la zone naturelle présente de part et d'autre de la voie verte. Un espace non bâti nécessaire au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructible, de 20 m minimum de recul vis à vis de la voie verte, est à instaurer au titre de l'article L151-23 du CU.

Le zonage du PLUiH identifie les zones 1AU, destinées à l'urbanisation future à court et moyen termes. Chaque zone ouverte à l'urbanisation a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le cadre de l'élaboration du PLUiH.

Les zones 1AU au PLUiH en vigueur, encore non artificialisées, sont les suivantes :

Commune Localisation	Zonage Surface	Contexte / projet	Enjeux environnementaux et mesures associées
Crozon Bd de Sligo	1AUS 0,9 ha	En vue de l'implantation d'un centre de secours, une procédure de mise en compatibilité du PLUiH avec une déclaration de projet a été menée. Un permis de construire est en cours d'instruction(décembre 2024)	Un talus arboré est présent en limite du site. Il est indiqué à préserver dans l'OAP.
Crozon Kerdanvez	1AUE 4,16	Le secteur est attenant à la zone d'activités de Kerdanvez.	En vue de l'insertion paysagère du projet, l'OAP sectorielle prévoit de réaliser ou restaurer une lisière paysagère d'essences locales le long des limites de la parcelle.
Landévennec Route neuve	1AUS 0,36 ha	Le site est retenu pour l'implantation d'une station d'épuration.	Des talus arborés remarquables sont présents. Ceux en bordure du site sont indiqués à préserver dans l'OAP.
Le Faou Keranclan	1AUL 0,67 ha	Le site est retenu pour l'extension du camping municipal.	Ce secteur borde un cours d'eau et des zones humides. Les talus arborés sont identifiés sur le règlement graphique et à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
Le Faou Cimetière	1AUS 0,41 ha	Le site est attenant au cimetière existant.	Les talus arborés sur le pourtour du site sont indiqués à préserver dans l'OAP.
Le Faou Kiella	1AUEc 4,1 ha	Le secteur est attenant à la zone d'activités de Kiella.	L'OAP prévoit de réaliser ou restaurer une lisière paysagère d'essences locales le long des limites du site.
Le Faou Kérangueven	1AUEa 3,18 ha	Le site est retenu pour l'implantation d'un abattoir intercommunal.	Ce secteur borde des zones humides et s'inscrit dans un contexte bocager en très bon état de conservation. Les talus arborés sur le pourtour du site sont indiqués à préserver dans l'OAP.
Le Faou Goarimic	1AUH 1,49 ha	Le site est enclavé dans la zone urbaine Ouest de l'agglomération du Faou.	Les talus arborés sont identifiés sur le règlement graphique et à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU.
Pont-de-Buis-lès-Quimerc'h ZA de l'Endiverie	1AUE 2,7 ha	La parcelle est attenante à la zone d'activités de l'Endiverie.	Les talus arborés sont identifiés sur le règlement graphique et à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU.
Pont-de-Buis-lès-Quimerc'h Rue de Quimper	1AUE 3,42 ha	Le site se localise dans la continuité du secteur existant de Novatech.	L'OAP sectorielle prévoit de réaliser ou restaurer une lisière paysagère d'essences locales le long des limites du site.
Pont-de-Buis-lès-Quimerc'h Logodec	1AUH 7,62 ha	Le secteur se trouve en limite Sud-Ouest de l'agglomération.	L'OAP prévoit de réaliser ou restaurer une lisière paysagère d'essences locales le long des limites Ouest du site.
Pont-de-Buis-lès-Quimerc'h Livbag	1AUE 9 ha	Le site est dans le prolongement de l'espace économique existant de Livebag-Nobelsport.	Ce secteur borde des zones humides. Les talus arborés sont identifiés sur le règlement graphique et à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU.
Pont-de-Buis-lès-Quimerc'h Albert Louppe	1AUH 1,2 ha 0,4 ha	Les deux parcelles sont en frange de zone urbaine.	Les talus arborés sont identifiés sur le règlement graphique et à préserver au titre de l'article L.151-23 du CU.
Pont-de-Buis-lès-Quimerc'h Poulhi	1AUH 1,17 ha	Le site est dans le prolongement de quartiers résidentiels.	Les talus arborés sur le pourtour du site sont indiqués à préserver dans l'OAP.
Telgruc-sur-Mer Ménez Hom	1AUH 3,8 ha	Le site est en frange Est de l'agglomération.	L'OAP prévoit de réaliser une lisière paysagère d'essences locales le long de la route départementale.

f. Mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation

i. Eviter les impacts sur l'environnement

Comparativement au projet soumis à enquête publique, la collectivité a fait évoluer la délimitation de plusieurs zones en réduisant les emprises foncières constructibles et en les restituant aux espaces agricoles, naturels et forestiers.

De la même manière, plusieurs secteurs ont été maintenus au sein des zones 2AU.

➔ **Les zones ayant fait l'objet d'un maintien en zone 2AU**

- **Rue de l'Armorique à Camaret-sur-Mer (0,41 ha)**

Compte tenu d'un contexte foncier dorénavant peu favorable, cette zone a été rebasculée en zone 2AUH.

Le devenir de cette zone 2AUH de 0,41 ha sera requestionné dans le cadre de la procédure de révision du PLUiH.

- **Garroé à Camaret-sur-Mer (1,60 ha)**

Cette zone destinée dans le version du projet de modification soumise à enquête publique à accueillir des activités touristiques et de loisirs est maintenue en zone 2AUH.

En effet, la présence en partie centrale d'une zone humide contraint fortement l'aménagement du site et questionne son urbanisation.

Le devenir de cette zone de près de 1,60 han sera requestionné dans le cadre de la procédure de révision du PLUiH.

- **Château d'Eau Sud à Camaret-sur-Mer (0,49 ha)**

Compte tenu d'un contexte foncier dorénavant peu favorable et du manque de consistance du projet d'aménagement, cette zone a été rebasculée en zone 2AUH.

Le devenir de cette zone 2AUH de 0,49 ha sera requestionné dans le cadre de la procédure de révision du PLUiH.

- **Rue du Menhir à Crozon (2,70 ha)**

Compte tenu du contexte foncier morcelé, du manque de consistance du projet d'aménagement et de la sensibilité environnementale du site, cette zone a été rebasculée en zone 2AUH.

Le devenir de cette zone 2AUH de 2,70 ha sera requestionné dans le cadre de la procédure de révision du PLUiH.

- **Messibioc à Lanvéoc (1,24 ha)**

En raison du désengagement du porteur de projet, cette zone destinée à accueillir de l'hébergement et des activités touristique, cette zone est rebasculée en zone 2AUH.

Le devenir de cette zone 2AUH de 1,24 ha localisé au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg de Lanvéoc sera requestionné lors de la révision du PLUiH.

- **Route du Faou à Rosnoën (1,57 ha)**

Compte tenu du manque de consistance du projet d'aménagement, cette zone destinée à accueillir des activités artisanales de proximité, cette zone est rebasculée en zone 2AUH.

Son devenir sera appréhendée dans le cadre de la révision du PLUiH.

Le maintien de six zones 2AU sur une emprise foncière globale de 8,01 ha permet ainsi d'éviter une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à court et moye terme.

➔ **Les zones ayant fait l'objet de remaniements dans une logique de prise en compte de la sensibilité environnementale des sites :**

- **Rue de l'Iroise à Camaret-sur-Mer**

La zone à urbaniser a été réduite d'un peu plus de 7 000 m² au profit de la zone naturelle (N) afin de protéger les zones humides et d'éviter le morcellement des espaces naturels au sein d'un corridor biologique.

L'enjeu majeur repose sur la préservation de zones humides en bordure de la zone à urbaniser maintenue. Afin d'éviter tout impact sur les milieux naturels en périphérie, un talus sera créé en limite de la future zone 1AUH.

- **Rue Pierre Merrien à Camaret-sur-Mer**

La zone à urbaniser a été sensiblement réduite d'un peu plus de 2 500 m² au profit de la zone naturelle (N) afin de préserver la fonctionnalité des zones humides attenante et d'éviter d'impacter une espace naturel sensible.

Un talus périphérique sera créé en limite Sud de la zone à urbaniser en vue de promouvoir une lisière écologique à l'interface avec les zones humides.

- **Keraudren à Camaret-sur-Mer**

La zone à urbaniser a été réduite d'environ 5 000 m² au profit des zones agricole (A) et naturelles (N).

L'enjeu majeur repose sur le fait que le site soit en tête de vallon et se compose d'un bocage relativement bien structuré.

Les haies sur talus sont protégées au titre de l'article L. 151.23 du code de l'urbanisme tandis que les zones humides identifiées en février 2024 bénéficie d'une protection en tant qu'élément de paysage à préserver ou à créer pour des motifs d'ordre écologique.

- **Rue Tante Yvonne à Crozon**

Bien que localisée au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg de Crozon-Morgat, la zone AU de la rue Tante Yvonne présente une sensibilité environnementale relativement forte attestée par la présence de zones humides dans sa partie centrale.

De ce fait, l'emprise foncière initiale de 4 ha a été significativement réduite afin de tenir compte des caractéristiques environnementales du site. Environ 13 500 m² ont été restitués aux espaces naturels (N), soit environ 33% de la superficie totale de la zone.

- **Goarem Roshuel à Rosnoën**

La zone à urbaniser a été réduite d'environ 1,48 ha au profit de la zone naturelle (N).

L'enjeu majeur repose sur le fait que le site soit sur les pentes d'un vallon constitué d'une mosaïque de boisements et de prairies.

ii. Réduire les impacts sur les zones à urbaniser à forts enjeux environnementaux

- **Koad Bihan à Crozon**

L'enjeu majeur repose sur la présence de nombreux arbres remarquables principalement des chênes dont certains très âgés.

Afin de limiter les impacts sur l'environnement, les talus arborés figurent en élément de paysage à protéger au titre de l'article L. 151.23 du code de l'urbanisme. Sur la partie Nord du site, deux bosquets figurent également en élément de paysage à préserver au titre de l'article L. 151.23 du code de l'urbanisme afin de protéger les arbres remarquables (hors talus). Il est nécessaire de maintenir un recul suffisant vis-à-vis du bâti pour que les houppiers des grands arbres ne soient pas rabattus au fil des ans.

- **Boulevard de Sligo (création d'un cimetière paysager et parc public) à Crozon**

L'enjeu majeur repose sur la présence d'un maillage boisé relativement dense et de qualité.

Afin de limiter les impacts sur l'environnement, les talus arborés figurent en élément de paysage à protéger au titre de l'article L. 151.23 du code de l'urbanisme. Sur la partie Est du site, deux bosquets figurent également en élément de paysage à préserver au titre de l'article L. 151.23 du code de l'urbanisme afin de protéger les arbres remarquables (hors talus).

Dans le cadre de l'aménagement du cimetière paysager et du parc public, un inventaire précis des arbres devra être réalisé.

- **Rue de la Grève à Lanvéoc**

L'enjeu majeur repose sur la présence de milieux bocagers de qualité : bois de feuillus sur pente, jeune bois de feuillus, talus, talus arborés, fourrés, prairies…

Afin de limiter les impacts sur l'environnement, 5 talus arborés sur les contours du site et 3 talus arborés à l'intérieur du site figurent en élément de paysage à protéger au titre de l'article L. 151.23 du code de l'urbanisme. Les percées pour créer des voies ou chemins ne sont pas autorisées.

2 secteurs de bois sont également protégés au titre de l'article L. 151.23 du code de l'urbanisme. Aucun mobil home ou bungalow toilé n'est autorisé.

iii. Compenser les impacts sur l'environnement

Complémentairement aux mesures d'évitement définies à l'échelle de certaines zones 2AU, il est à noter également que dans le cadre de la présente modification du PLUiH, certaines zones 2AU ont fait l'objet d'un déclassement total ou partiel au profit de zones A2020 et N de manière à limiter l'étalement urbain et préserver le potentiel agro-naturel de certaines franges urbaines.

Au final, ce sont près de 1,35 hectare initialement classés en zones 2AU qui sont restituées aux zones A2020 et N témoignant ainsi une volonté forte de la collectivité de s'engager dans un processus de sobriété foncière.

Elles concernent les communes d'Argol et du Faou.

Il s'agit de mesures compensatoires au regard des ouvertures à l'urbanisation programmées sur certaines communes.

g. Critères, indicateurs et modalités de suivi

Près de 40 indicateurs relatifs à 5 thématiques (Habitat ; Biodiversité, patrimoine naturel et paysages ; Ressource en eau ; Air Energie Climat ; Risques) sont identifiés dans le rapport de présentation du PLUiH.

La périodicité de suivi varie de tous les ans à tous les 3 ans sur la durée d'application du PLUiH.

Des indicateurs de suivi sont déjà présents au sein de l'évaluation environnementale du PLUiH. Certains, en lien avec les enjeux et incidences de la modification n°1 peuvent être actualisés et intégrés à cette évaluation environnementale :

- Surface de boisements protégés,
- Linéaire de haies protégés,
- Conformité de fonctionnement des stations d'épuration des eaux usées,
- Nouvelles surfaces urbanisées au sein des périmètres rapprochés de protection de captage.

Dans le cadre de l'évaluation triennale du volet habitat du PLUiH de la CCPCAM et conformément aux dispositions de l'article L.153-29 du code de l'urbanisme, la CCPCAM a lancée en septembre 2023 une mission consistant à dresser le bilan de l'application des dispositions du volet habitat au regard des objectifs prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Ce bilan triennal a fait l'objet d'une délibération du Conseil communautaire du 27 mai 2024.

CHAPITRE B. RESUME NON TECHNIQUE

a. Préambule

Ce résumé non technique reprend les différents objets composant l'évaluation environnementale de la modification de droit commun n°1 du PLUiH de la CCPCAM engagée par arrêté du Président de la CCPCAM.

Il permet de synthétiser les principales conclusions qui ressortent de l'évaluation environnementale de cette procédure et notamment les incidences sur l'environnement et les mesures compensatoires proposées.

La procédure de modification du PLUiH fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-12 du code de l'urbanisme.

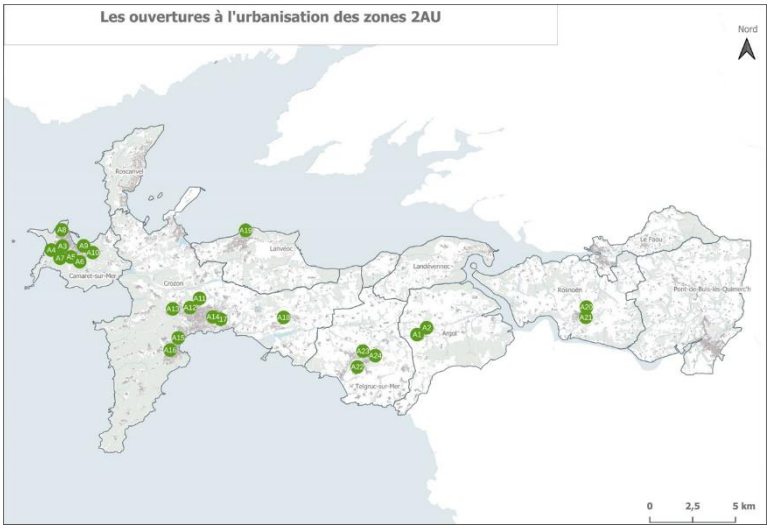
b. Présentation générale des évolutions proposées dans le cadre de la modification n°1 du PLUiH

En application des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, une procédure de modification du plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme local de l'habitat (PLUiH) a été engagé le 26 septembre 2022.

Cette procédure a notamment d'un point de vue graphique pour objet :

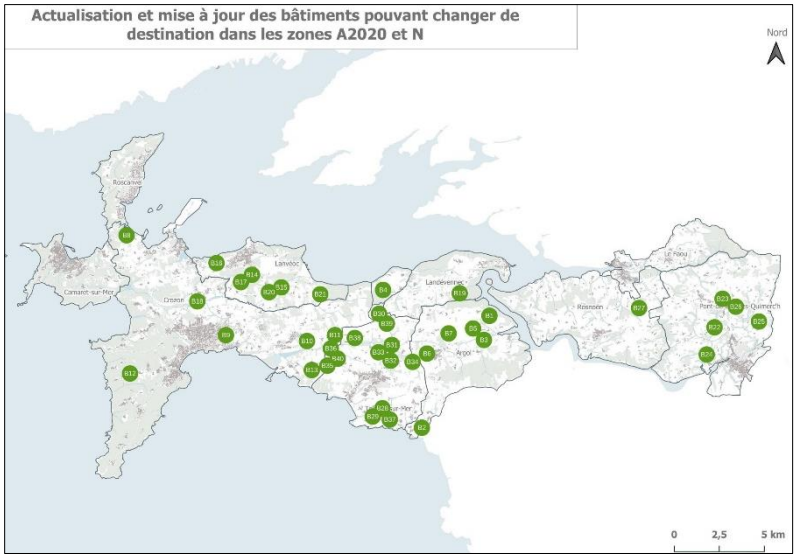
L'ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU et définition d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles :

- 6 communes concernées : Argol, Camaret-sur-Mer, Crozon, Lanvéoc, Rosnoën et Telgruc-sur-Mer
- 25 zones 2AU concernées pour l'habitat, les activités économiques et le tourisme ainsi que les équipements d'intérêt collectif.
- Rééquilibrage de l'offre foncière à court et moyen terme à la suite de la levée des arrêtés préfectoraux de mise en demeure sur les communes de Camaret-sur-Mer et Crozon et la mise en service de la station d'épuration de Rosnoën.



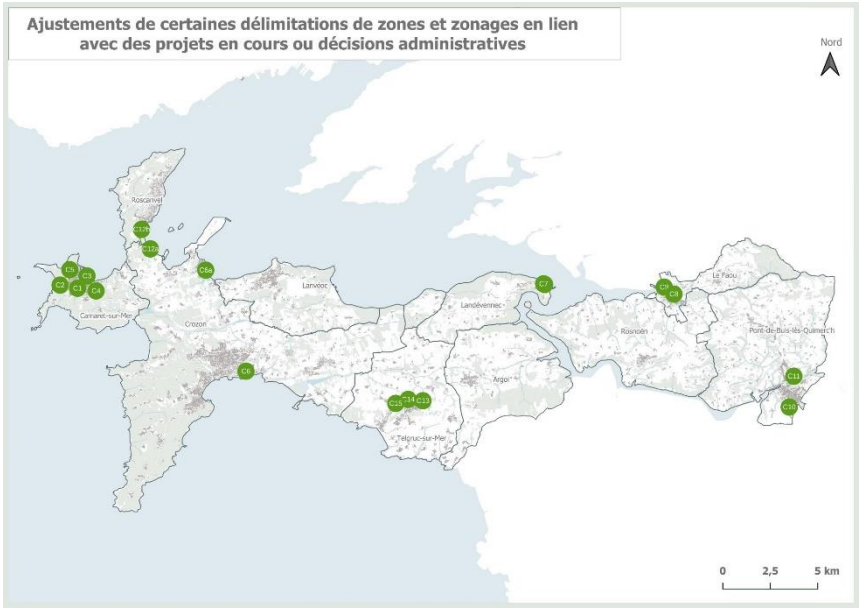
L'actualisation et la mise à jour des bâtiments pouvant changer de destination dans les zones A2020 et N

- 6 communes concernées : Argol, Crozon, Lanvéoc, Pont-de-Buis les Quimerc'h, Rosnoën et Telgruc-sur-Mer
- Proposition de 30 bâtiments ajoutés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme
- Suppression de 24 bâtiments identifié au PLUiH en vigueur.



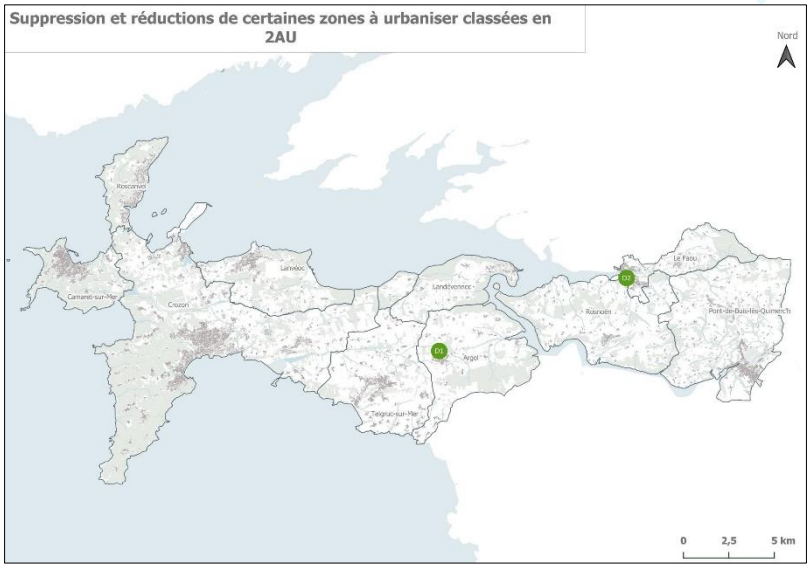
L'ajustement de certaines délimitations de zones et zonages en lien avec des projets en cours et décisions administratives

- 7 communes concernées : Camaret-sur-Mer, Crozon, Landévennec, le Faou, Pont-de-Buis les Quimerc'h, Roscanvel et Telgruc-sur-Mer pour 15 évolutions,
- Ces évolutions portent principalement sur des réajustements de zones et zonages : de US vers UHc ou de UE vers UHc
- Un point porte également sur le rattachement de quartier de Kervarvail-Kerveron à Crozon à la zone UHd attenante.
- La création de nouveaux zonages (UR pour le site de la Poudrerie à Pont-de-Buis ou UEcp pour le pôle commercial de proximité de Pont-de-Buis) y figure également.
- En dernier lieu, la prise en compte du jugement du tribunal administratif de Rennes portant sur le secteur de Quélern en Roscanvel fait également l'objet d'une fiche spécifique tout comme le projet de logements porté par le Ministère de la Défense.



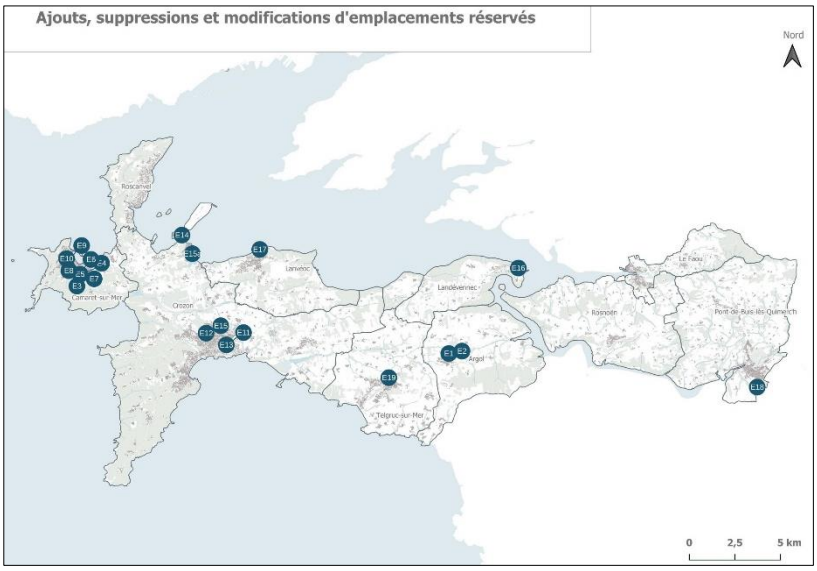
La suppression et la réduction de certaines zones à urbaniser classées en 2AU :

- 2 communes concernées : Argol et le Faou pour une emprise foncière globale de 1,35 hectare en extension des enveloppes urbaines des agglomérations.
- Les zones restituées à la zone A2020 ou N présentent une sensibilité environnementale forte et s'inscrivent à proximité immédiate de réservoirs de biodiversité (voir OAP thématique trame verte et bleue).



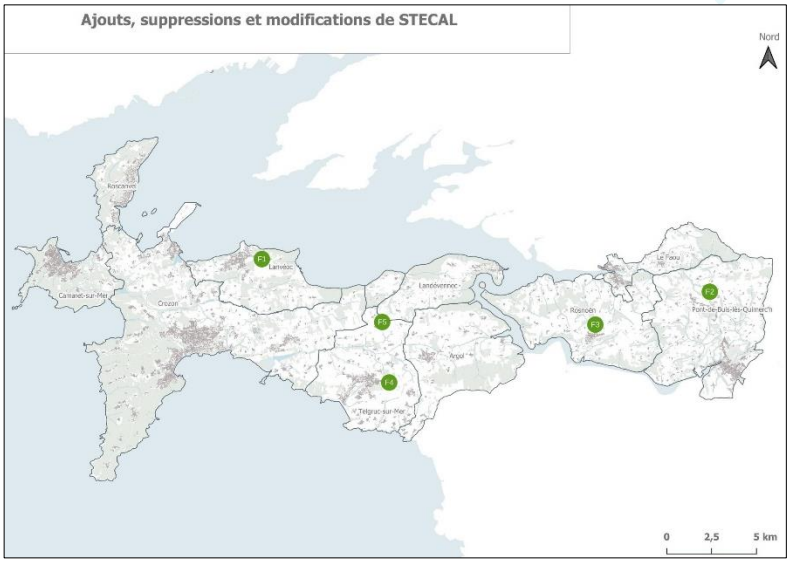
L'ajout, la suppression et la modification d'emplacements réservés

- 7 communes concernées : Argol, Camaret-sur-Mer, Crozon, Landévennec, Lanvéoc, Pont-de-Buis les Quimerc'h et Telgruc-sur-Mer
- 12 objets portent sur la suppression d'un emplacement réservés.
- 3 objets portent sur la création d'emplacements réservés au sein de la zone U
- 6 objets concernent l'ajustement d'emplacements réservés (délimitations et intitulés).



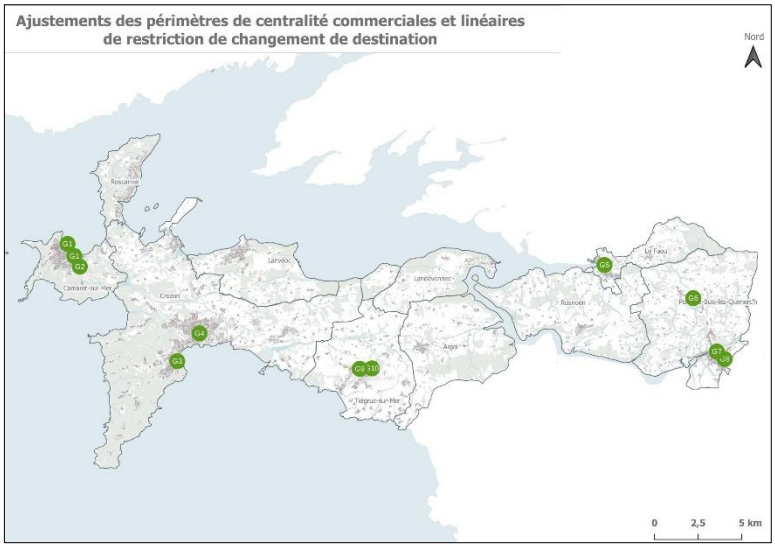
L'ajout, la suppression et la modification de Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

- 4 communes concernées : Lanvéoc, Pont-de-Buis les Quimerc'h et Telgruc-sur-Mer
- Trois objets portent sur la création de STECAL sur des activités économiques déjà existantes et ayant fait l'objet d'une autorisation administrative en matière de droit des sols.
- Deux objets portent sur l'ajustement de périmètres de STECAL.



L'ajustement des périmètres de centralité commerciale et linéaires de restriction de changement de destination

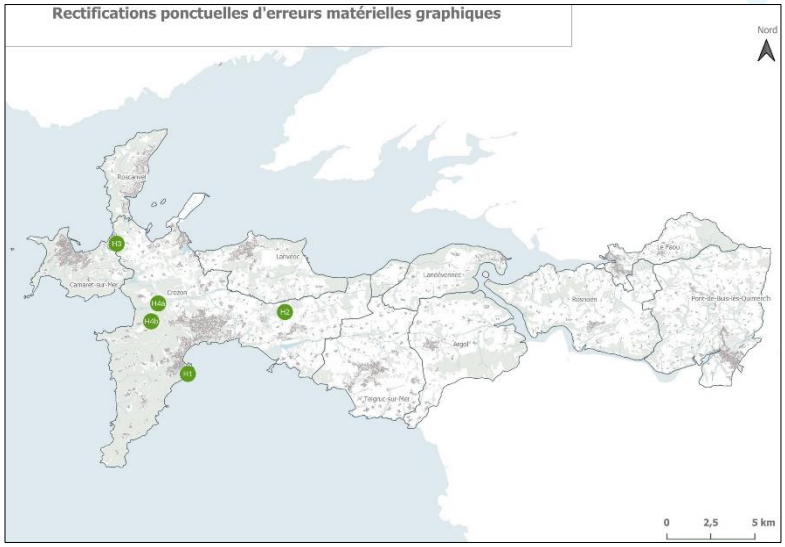
- 4 communes concernées : Camaret-sur-Mer, Crozon, le Faou, Pont-de-Buis les Quimerc'h et Telgruc-sur-Mer
- Il s'agit notamment d'étendre les périmètres de centralité commerciale en lien avec le développement des activités économiques portuaires et nautiques de Camaret-sur-Mer et Morgat.
- Il porte également sur la réduction significative du périmètre de centralité commerciale à l'échelle de l'agglomération du bourg de Telgruc-sur-Mer.



- S'agissant du linéaire de restriction de changement de destination, ceux-ci sont sensiblement étendus sur les centralités de Crozon (rue de Poulpatré) et du Faou (quartier Saint-Joseph) tandis qu'il est instauré en cœur de bourg de Telgruc-sur-Mer et en centralité de Pont-de-Buis.

La rectification d'erreurs matérielles d'ordre graphique

- 2 communes concernées : Camaret-sur-Mer et Crozon.
-
- Ces objets concernent des anomalies justifiées en termes de prescriptions règlementaires inscrites au règlement graphique du PLUiH ou sur le plan thématique.



Cette procédure vise également à apporter des évolutions et compléments au règlement écrit du PLUiH sur les points suivants :

- **Clarification et ajouts de certaines dispositions règlementaires et recommandations :**
  - A-1 : Modifications des dispositions règlementaires relatives aux annexes dans les zones UHt_i, A2020,N,NL,NUS,NE et NEp
    - Suppression de la disposition actuellement en vigueur concernant les conditions spécifiques à la sous-destination « logement » non lié au siège d'une exploitation agricole en matière d'annexes
    - Rédaction d'une nouvelle disposition relative aux annexes.

  - A-2 : Ajustements des dispositions relatives aux usages et affectations des sols dans les zones A2020 et N – le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé
    - Suppression de la disposition actuellement en vigueur concernant le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé dans la zone A2020
    - Compléments apportés à la rédaction de cet article pour la zone N

  - A-3 : Ajout d'une disposition règlementaire relative à la préservation des cours d'eau – Dispositions applicables à toutes les zones
    - Définition d'une bande inconstructible le long des cours d'eau

  - A-4 : Ajout d'une annexe 8 au règlement écrit relative aux recommandations en matière de déchets

  - A-5 : Ajout d'une disposition règlementaire en faveur de la qualité architecturale pour les bâtiments pouvant changer de destination dans les zones A2020 et N
    - Introduction des prescriptions règlementaires relatives aux bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

  - A-6 : Ajout d'une annexe 9 au règlement écrit relative à l'arrêté préfectoral n°2020034-0002 portant sur la localisation de secteurs d'informations sur les sols (SIS) sur le territoire de la Communauté de communes Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime (CCPCAM

- A-7 : établissement d'un règlement spécifique en lien avec la création d'un zonage UR correspondant à une zone urbaine mixte de renouvellement urbain sur le site de l'ancienne Poudrerie sur la commune de Pont-de-Buis les Quimerc'h

- A-8 : Ajout d'une disposition règlementaire au règlement écrit des zones UHc et 1AUH pour l'article 4.2 relatif à la hauteur maximale des constructions

- A-9 : ajustement de la disposition règlementaire relative aux linéaires commerciaux délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

- A-10 : établissement d'un règlement spécifique en lien avec la création d'un zonage UEcp correspondant à une zone urbaine à vocation d'activités commerciales de proximité avec possibilités d'habitat sous conditions

- A-11 : adaptation des dispositions règlementaires relatives à la zone UHt_i en ce qui concerne le changement de destination et la création d'annexes

- A-12 : établissement de dispositions règlementaires spécifiques en lien avec la création de zones (UHd1, 1AUHd1 et 1AUHd2) destinées à l'accueil de résidences démontables

– **L'adaptation de certaines règles en vue de favoriser une densification maitrisée des tissus urbains existants :**
  - Tout **projet d'habitat sur une emprise foncière supérieure ou égale à 2 000 m²**, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières si le projet est de nature à compromettre une gestion économe de l'espace. Le projet devra répondre à un principe de sobriété foncière visant une utilisation optimisée du foncier disponible existant.

– **Ajout de dispositions règlementaires en faveur de la mixité sociale de l'habitat :**
  - Au sein des zones UH et 1AUH , toute opération nouvelle de 10 logements et plus devra comporter à minima 40% de logements à coût abordable dont le logement locatif conventionné et les logements intermédiaires.

c. La méthodologie de l'évaluation environnementale

L'analyse de l'état initial de l'environnement s'est basée sur le rapport de présentation du PLUiH en vigueur. L'étude de la trame verte et bleue s'est concentrée autour des sites concernés par la modification du PLUiH afin de mettre en évidence les relations possibles entre les zones naturelles et agricoles et les futurs espaces urbanisés périphériques.

Une étude spécifique a été menée pour identifier les enjeux environnementaux sur les zones susceptibles d'être impactées par la mise en œuvre de la modification du PLUiH. Ces dernières ont fait l'objet d'une visite de terrain et d'une identification des éléments naturels à préserver en septembre 2022.

Une synthèse des enjeux et impacts a été remise à la collectivité en octobre 2022. Une fiche par zone a été communiquée à la collectivité en juin 2023. Elle détaille l'état initial de l'environnement et les dispositions associées aux enjeux environnementaux. Elle est illustrée d'une carte localisant chaque élément naturel à préserver.

Les réunions techniques tenues en mai et juin 2023 avec la collectivité et les élus ont permis de prendre en compte les enjeux environnementaux en intégrant des prescriptions sur le règlement graphique du PLUiH et des recommandations dans les orientations d'aménagement et de programmation.

A l'issue de la première phase de notification, des investigations terrains ont été menées sur certaines zones AU de manière à apprécier la présence ou non de zones humides. Ces investigations ont été menées en février 2024 par l'Etablissement public d'aménagement de la Baie de Douarnenez (EPAB) et la consultante en patrimoine naturel en charge de l'évaluation environnementale.

Ces investigations ont donné lieu à une fiche descriptive par site.

L'appréciation des incidences sur l'environnement est évaluée sur la base de critères issus de l'état initial mais également des mesures d'évitement ou de réduction prises au travers des prescriptions et recommandations.

d. Articulation de la modification du PLUiH avec les documents cadre

Aménagement du territoire	
Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Bretagne adopté en décembre 2020 par le Conseil Régional et approuvé par arrêté préfectoral le 16 mars 2021. La modification n°1 du SRADDET a été engagée en 2022 afin de prendre en compte les dispositions règlementaires issues de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et résilience) du 22 août 2021 et notamment la définition de la trajectoire ZAN (zéro artificialisation nette) à l'horizon 2050.	
Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Brest approuvé le 19/12/2018 et modifié le 22/10/2019. La révision du SCoT du Pays de Brest a été engagée le 30 avril 2019 par le Comité syndical du Pôle métropolitain du Pays de Brest.	Le PLUiH est compatible avec les dispositions du SCoT. La procédure de modification du PLUiH s'inscrit en cohérence avec les orientations définies dans le SCoT du Pays de Brest.
Gestion des ressources naturelles	
Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin Loire-Bretagne approuvé par arrêté du 18/03/2022 Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Aulne » approuvé par arrêté du 01/12/2014 SAGE « Baie de Douarnenez » approuvé par arrêté du 21/12/2017	Les zones humides sont identifiées et protégées sur le règlement graphique du PLUiH au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme. Les zones humides identifiées lors des investigations complémentaires de février 2024 ont fait l'objet d'une prescription règlementaire au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme en tant qu'élément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique. Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable (rapprochée, immédiate) sont reportés sur le règlement graphique du PLUiH – Tome 2 – Plan thématique. Il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique annexée au PLUiH.
Préservation de la biodiversité et des milieux naturels	

Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Bretagne adopté le 2 novembre 2015	Les continuités écologiques sont globalement préservées au travers des zones naturelles (N) et agricoles (A) et des prescriptions sur le règlement graphique du PLUiH : - Les zones humides protégées au titre de l'article L.121-23 du code de l'urbanisme (CU) ; - Les haies et talus au titre de l'article L.151-23 du CU ; - Les bois au titre des articles L.113-1 ou L.151-23 du CU.
Document d'objectifs (DOCOB) du site « Presqu'île de Crozon » (ZSC FR5300019) approuvé par arrêté du 09/06/2008 DOCOB du site « Rade de Brest » (ZSC FR5300046 et ZPS FR5310071) publié en janvier 2014 DOCOB du site « Complexe du Ménez Hom - Argol » (ZSC FR5300014) publié en janvier 2016 Plan de gestion du parc naturel marin d'Iroise approuvé le 29/09/2010 qui vaut DOCOB pour la ZPS « Camaret » (FR5312004) et la ZSC « Côtes de Crozon » (FR5302006)	La modification du PLUiH ne concerne pas les sites Natura 2000 qui figurent très majoritairement en zone naturelle (N) ou en espace naturel remarquable (NS) au PLUiH.
Charte du Parc Naturel Régional d'Armorique en cours de révision	

Maîtrise des pollutions et des nuisances	
Schéma Directeur Communautaire d'Assainissement des Eaux Usées 2022-2041	L'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU dans le cadre de la modification du PLUiH s'accompagne du traitement des eaux usées soit par un assainissement individuel soit par raccordement à l'assainissement collectif des eaux usées.
Plan Climat Energie Territorial (PCET) du Conseil départemental validé le 19/04/2014 Plan climat-air-énergie territorial (PCAET) en cours d'élaboration	7 ambitions pour le territoire : Un habitat moins consommateur d'énergie et d'espace / Une mobilité sobre et décarbonée / Un développement des énergies renouvelables / Des circuits courts et durables valorisés / Des citoyens mobilisés dans les transitions / Un territoire durable et résilient / Une collectivité exemplaire
Plan d'Exposition au Bruit (PEB) approuvé par arrêté du 06/08/1985	Le SCoT du Pays de Brest intègre les dispositions particulières de la base aéronautique navale de Lanvéoc-Poulmic. Le PEB est annexé au PLUiH.
Prévention des risques naturels et technologiques	
Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne approuvé par arrêté du 15/03/2022 Plan de prévention des risques naturels prévisibles relatif au phénomène inondation (PPRI) de la commune du Faou approuvé par arrêté du 16/09/2009 PPRI de la commune de Pont-de-Buis-lès-Quimerc'h approuvé par arrêté du 25/05/2001	Aucune zone à urbaniser n'a été identifiée dans les secteurs à risques d'inondations. Le PPRI est une Servitude d'Utilité Publique et il est annexé au PLUiH.
Plan de prévention des risques littoraux de Camaret-sur-Mer approuvé par arrêté du 30/06/2017	Le PPRL est une Servitude d'Utilité Publique et il est annexé au PLUiH.
Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour des installations de la pyrotechnie de Guenvenez à Crozon approuvé par arrêté du 31/03/2016 PPRT autour des installations de l'établissement Nobel Sport approuvé par arrêté du 30/12/2010	Le PPRT est une Servitude d'Utilité Publique et il est annexé au PLUiH.
Schéma Régional des Carrières (SRC) Bretagne approuvé le 30/01/2020.	La modification du PLUiH n'a pas d'objet de modification en lien avec les ressources du sol et les carrières existantes.

e. Evaluation des incidences de la modification n°1 du PLUiH sur l'environnement et mesures

Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la modification du PLUiH sont principalement les zones ouvertes à l'urbanisation. En effet, certaines parcelles dont l'occupation du sol est actuellement agricole ou naturelle sont destinées à recevoir des aménagements futurs.

Dans le cadre de la version consolidée de la modification n°1 du PLUiH, 25 zones sont ouvertes à l'urbanisation dont :

- **19 zones à vocation d'habitat et activités compatibles avec l'habitat** pour une superficie globale de 14,08 hectares ;
- **1 zone à vocation d'activités économiques mixtes** pour une superficie de 0,35 hectare ;
- **4 zones à vocation touristique** pour une superficie de 4,80 hectares.
- **1 zone à vocation de services et d'équipements d'intérêt collectif** pour une superficie de 3,16 hectares.

Dans le cadre de la version consolidée du projet de modification n°1 du PLUiH, les zones ouvertes à l'urbanisation couvrent une **superficie globale de 22,39 hectares. Sur les 25 secteurs, 7 sites présentent une sensibilité environnementale faible, 14 présentent une sensibilité moyenne tandis que les 4 sites suivants sont caractérisés par une sensibilité moyenne à forte : Keraudren à Camaret-sur-Mer, Koad-Bihan et Boulevard de Sligo à Crozon ainsi que la rue de la Grève à Lanvéoc.**

Chaque zone ouverte à l'urbanisation a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle. Les enjeux environnementaux sont pris en compte en intégrant des prescriptions sur le règlement graphique du PLUiH et des recommandations dans les OAP. Ces mesures visent à réduire les impacts sur l'environnement.

Les prescriptions sur le règlement graphique se traduisent par l'identification et la protection (au titre de l'article L. 151.23 du code de l'urbanisme) des éléments naturels à forts enjeux (talus, talus arborés ou bosquets) présents sur les zones d'urbanisation future.

Les recommandations dans les OAP portent sur la création de talus ou de lisière arborée en limite des futures zones urbaines notamment en vue d'une meilleure insertion paysagère ou sur la mise en place de zone de recul vis-à-vis des zones humides pour assurer la préservation de ces milieux naturels.

La procédure de modification du PLUiH engendre également des évolutions du territoire avec :

- **les ajouts de bâtiments pouvant changer de destination dans les zones A2020 et N ;**

Les bâtiments identifiés sont principalement des dépendances au sein d'ensemble bâti.

- **les ajustements de certaines délimitations de zones et zonages ;**

Ils concernent des zones urbaines, ces réaffectations visent majoritairement à une évolution voire une diversification des fonctions urbaines.

- les ajouts ou les modifications d'emplacements réservés ;

4 emplacements réservés sont liés à des aménagements de voirie et/ ou de liaisons douces et 1 correspond à un projet d'aménagement d'espaces publics, d'équipements d'intérêt collectif et de logements publics en plein centre de Camaret-sur-Mer.

- les ajouts ou les modifications de STECAL.

3 ajouts sont liés à des infrastructures existantes et 2 réajustements excluent des parcelles agricoles ou naturelles.

Les incidences et mesures environnementales peuvent être déclinées autour de 4 grandes thématiques environnementales :

Thématiques	Incidences	Mesures environnementales
Gestion des ressources naturelles	22,39 ha de terres agricoles ou naturelles sont consommés dans le cadre de la procédure de modification du PLUiH.	Une densification maîtrisée des tissus urbains existants est favorisée.
	La procédure de modification du PLUiH n'engendre pas d'incidence notable sur les zones humides.	3 134 ha de zones humides sont inventoriés et protégés sur le règlement graphique. Les zones humides identifiées lors des investigations complémentaires de février 2024 font l'objet d'une prescription au règlement graphique du PLUiH en tant qu'élément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique.
	L'accroissement démographique entraîne une augmentation de la consommation en eau potable.	Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable (rapprochée, immédiate) sont reportés sur le plan thématique du PLUiH
Préservation de la biodiversité et des milieux naturels	La procédure de modification du PLUiH n'engendre pas d'incidence notable sur les espaces naturels protégés, sur les sites Natura 2000 ou sur les continuités écologiques.	Le PLUiH compte : 13 459 ha en espaces remarquables du littoral, 2 502 ha en espaces boisés classés, 1 558,20 km de haies et talus à préserver.
Maîtrise des pollutions et des nuisances	La construction de nouveaux logements implique une augmentation des effluents à traiter.	Des prescriptions règlementaires spécifiques à l'assainissement des eaux usées sont inscrites dans les dispositions du règlement écrit du PLUiH.
	Le résidentiel et les transports routiers individuels conventionnels constituent les deux premiers contributeurs du territoire de la CCPCAM aux consommations d'énergie.	Toutes les nouvelles constructions seront nécessairement conformes aux normes en vigueur d'isolation thermique, réduisant ainsi l'augmentation des consommations et des rejets de GES liés à l'accroissement de la population.
Prévention des risques naturels et technologiques	Aucune zone à urbaniser n'a été placée dans les secteurs à risque d'inondation ou d'aléa.	La CCPCAM a pris en compte, lors de l'élaboration du zonage et du règlement du PLUiH, toutes les obligations réglementaires liées au PPR et aux autres risques connus sur le territoire.

f. Critères, indicateurs et modalités de suivi

Près de 40 indicateurs relatifs à 5 thématiques (Habitat ; Biodiversité, patrimoine naturel et paysages ; Ressource en eau ; Air Energie Climat ; Risques) sont identifiés dans le rapport de présentation du PLUiH.

La périodicité de suivi varie de tous les ans à tous les 3 ans sur la durée d'application du PLUiH.

Des indicateurs de suivi sont déjà présents au sein de l'évaluation environnementale du PLUiH. Certains, en lien avec les enjeux et incidences de la modification n°1 peuvent être actualisés et intégrés à cette évaluation environnementale :

- Surface de boisements protégés,
- Linéaire de haies protégés,
- Conformité de fonctionnement des stations d'épuration des eaux usées,
- Nouvelles surfaces urbanisées au sein des périmètres rapprochés de protection de captage.

Dans le cadre de l'évaluation triennale du volet habitat du PLUiH de la CCPCAM et conformément aux dispositions de l'article L.153-29 du code de l'urbanisme, la CCPCAM a lancée en septembre 2023 une mission consistant à dresser le bilan de l'application des dispositions du volet habitat au regard des objectifs prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Ce bilan triennal a fait l'objet d'une délibération du Conseil communautaire du 27 mai 2024.