

COMMUNAUTE
DE COMMUNES
PRESQU'ILE DE
CROZON-
AULNE
MARITIME

DEPARTEMENT
DU FINISTERE

ARRONDISSEMENT
DE CHATEAULIN

OBJET :

Approbation de la
modification N°1
du Plan local
d'urbanisme
intercommunal
valant

Programme local
de l'habitat
(PLUiH)

Date de
convocation :

23/09/2025

Membres en
exercice :

35

Nombre de
participants :

28

Nombre de
votants :

33

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE ORDINAIRE DU 29 SEPTEMBRE 2025

N°113/2025

Le 29 septembre deux mille vingt-cinq, à 18 heures 30, le Conseil de Communauté s'est réuni en séance ordinaire à son siège, sous la présidence de Monsieur Mickaël KERNEIS.

Membres présents :

M. BETRANCOURT Thierry, M. BLANCHARD Noël, Mme CALVEZ Michèle, M. CUSSET Yann, M. DEFLOU François-Xavier, M. DEVERRE Philippe, Mme DREUX Christiane, Mme GAOUYER Christelle, Mme GOBBE Dorothée, M. GOURVEZ Jean-Yves, M. GUILLON Laurent, Mme JAMBOU Laura, M. KERNEIS Mickaël, M. KERSPERN Jean Claude, M. LARS Roger, Mme LASTENNET Christine, Mme LE GUIRRIEC MORVAN Martine, M. LE MEROUR Joseph, Mme LE MEROUR Muriel, M. LE MOIGNE Yves, Mme LE MONZE Fanchon, M. LE PAPE Henri, M. LE ROUX Hervé, M. LEBRUN Luc, M. LEZENVEN Jean Michel, Mme MAUGEAIS Isabelle, M. PASQUALINI Marc, Mme VIGOUROUX Gaëlle

Membres absents avec pouvoir :

M. BERTHELOT Patrick ayant donné pouvoir à Mme LE MONZE, M. GUENEGUES Jean-Luc ayant donné pouvoir à M. BLANCHARD, M. LASSAGNE Ludovic ayant donné pouvoir à M. PASQUALINI, Mme PAILLOT POULIQUEN Mathilde ayant donné pouvoir à Mme LASTENNET, M. PRIGENT Pascal ayant donné pouvoir à Mme JAMBOU

Membres absents et excusés :

M. MORVAN Henri, Mme PORCHER Monique

M. BLANCHARD est désigné secrétaire de séance.

Le Président laisse la parole à Roger LARS, Vice-Président en charge de l'Urbanisme et l'Habitat.

I. Eléments de contexte

Le Plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme local de l'habitat (PLUiH) de la Communauté de communes Presqu'île de Crozon Aulne Maritime (CCPCAM) a été approuvé le 17 février 2020 et modifié le 16 mai 2022 dans le cadre des procédures de modification simplifiée et de mise en compatibilité avec une déclaration de projet (centre de secours de Crozon) du PLUiH.

Par arrêté n°2022-URBA-003 du 26 septembre 2022, le Président de la CCPCAM a prescrit une procédure de modification n°1 du PLUiH.

Cette procédure de modification dite de droit commun comporte les objets et points suivants :

- **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 ;

Affiché en Mairie de Crozon le 02/10/2025

- 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 réglementaires 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 réglementaires 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 ;
 - **Les OAP sectorielles :**
 - Ajouts d'OAP sectorielles en lien 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.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, le Conseil communautaire du 10 octobre 2022 a délibéré sur l'utilité des ouvertures à l'urbanisation des zones AU au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans les zones AU ouvertes à l'urbanisation.

La procédure de modification n°1 du PLUiH faisant l'objet d'une évaluation environnementale, le Conseil communautaire du 10 octobre 2022 a défini les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation préalable.

Cette concertation préalable avait pour but de permettre aux habitants, associations et toute autre personne concernée par le projet :

- de prendre connaissance des modifications qu'il était projeté d'apporter au PLUiH ;
- de donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées et le cas échéant de formuler des observations ou propositions sur ces modifications.

La concertation préalable s'est déroulée du lundi 27 mars 2023 au vendredi 28 avril 2023.

La concertation préalable sur le projet de modification n°1 du PLUiH a recueilli 104 contributions :

- 41 contributions sur les registres papier tenus à disposition du public ;
- 54 contributions par courriels ;
- 9 contributions par courriers adressés par voie postale.

Le Conseil communautaire réuni le 22 mai 2023 a tiré le bilan de la concertation préalable.

Le projet a été transmis pour avis à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne et à la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et notifié aux Communes membres et aux Personnes publiques associées prévues par le Code de l'urbanisme. Le projet de modification n°1 a ensuite été soumis à enquête publique du 27 mai au 03 juillet 2024 « *Enquête publique unique portant sur les projets de modification n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme local de l'habitat (PLUiH) de la CCPCAM, de modification n°1 du Site patrimonial remarquable (SPR) du Faou et création de deux Périmètres délimités des abords (PDA) du Faou.* »

En ce qui concerne le projet de modification n°1 du PLUiH, la commissaire enquêtrice a émis un avis défavorable.

La Conférence intercommunale des Maires de la CCPCAM réunie le 23 août 2024 s'est prononcée en faveur de l'organisation d'une seconde notification et d'une seconde enquête publique après une prise en compte de certaines observations et remarques formulées par la commissaire enquêtrice, la MRAe et les personnes publiques associées.

De ce fait et après un travail collaboratif avec les communes, une nouvelle version du projet de modification n°1 du PLUiH a été transmise à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et notifiée aux Communes membres et aux Personnes publiques associées prévues par le code de l'urbanisme le 24 décembre 2024.

Cette nouvelle version a été soumise à enquête publique du lundi 19 mai au vendredi 20 juin 2025 « *Enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme local de l'habitat (PLUiH).* »

La présidente de la commission d'enquête a remis son rapport, ses conclusions et son avis motivés le 22 juillet 2025. Un avis favorable assorti de deux réserves et de deux recommandations a été rendu par la commission d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°1 du PLUiH, modifié pour tenir compte de certaines observations du public, des Personnes publiques associées et des Communes membres, est présenté au Conseil communautaire pour approbation. Tel est l'objet de la présente délibération.

Affiché en Mairie de Crozon le 02/10/2025

II. Le projet de modification n°1 du PLUiH

Cette première procédure de modification est prescrite en application des articles L.153-36 du code de l'urbanisme et suivants du Code de l'urbanisme afin de pouvoir faire évoluer le règlement graphique, le règlement écrit, les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le Programme d'orientations et d'actions (POA), sans porter atteinte aux orientations du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière ou 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.

Le projet de modification n°1 du PLUiH vise notamment à répondre aux besoins fonciers pour l'habitat, les activités économiques et les équipements en ouvrant à l'urbanisation des zones 2AU, et sans modification des zones agricoles (A2020) et naturelles (N), à prendre en compte l'émergence de nouveaux projets structurants et en dernier lieu à clarifier et étoffer certains points du règlement écrit afin de lever certaines difficultés dans l'instruction des autorisations d'urbanisme.

III. Bilan des observations recueillies sur le projet de modification n°1 du PLUiH

Préalablement à l'enquête publique, le projet de modification n°1 du PLUiH a été transmis pour avis à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), à la Commission départementale de la Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), aux Personnes publiques associées (PPA) prévues aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ainsi qu'aux 10 communes membres de la CCPCAM.

Consultation de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Bretagne

Le projet de modification n°1 du PLUiH a été transmis une seconde fois le 24 décembre 2024 à la MRAe Bretagne, qui a rendu un avis consolidé délibéré n°2025AB 28 du 24 mars 2025.

Les observations et remarques de la MRAe ont fait l'objet d'une note de la part de la CCPCAM. Elle a été jointe au dossier d'enquête publique.

Consultation de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF)

Le projet de modification n°1 du PLUiH a été transmis une seconde fois le 24 décembre 2024 à la CDPENAF.

Consultation des communes membres et des Personnes publiques associées (PPA)

Le projet de modification n°1 du PLUiH a été notifié une seconde fois aux communes membres ainsi qu'aux Personnes publiques associées prévues par le Code de l'urbanisme.

Le Parc naturel régional d'Armorique (PNRA) et le Pôle métropolitain du Pays de Brest ont émis un avis favorable sans observation. Le Conseil régional de Bretagne a transmis un courrier portant sur la prise en compte des objectifs de la modification du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Le Préfet a également rendu un avis qui a été versé au dossier d'enquête publique.

En dernier lieu, les communes de Crozon, du Faou et de Pont-de-Buis les Quimerç'h se sont également exprimées sur le projet de modification n°1 du PLUiH.

IV. Enquête publique

Par décision du 03 avril 2025, le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné une commission d'enquête composée de Madame Maryvonne Martin, présidente et de Messieurs Paul Galan et Jérôme Vassal, membres titulaires.

L'enquête publique a été ouverte par arrêté du Président de la CCPCAM en date du 25 avril 2025.

Comme l'indique le procès-verbal de synthèse établi par la Présidente de la commission d'enquête, l'ensemble des modalités d'information et de publicité relatives à cette enquête ont été organisées conformément aux termes de cet arrêté portant ouverture de l'enquête publique.

Bilan de l'enquête publique

A l'issue de la clôture de l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme local de l'habitat (PLUiH) le 20 juin 2025, le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ont été remis au Président de la CCPCAM le 22 juillet 2025.

La commission d'enquête a analysé les objets de la modification n°1 du PLUiH, les avis des PPA et des communes membres ainsi que les observations émises dans le cadre de l'enquête.

La commission d'enquête a reçu 117 personnes lors des permanences.

Ces observations ont fait l'objet de la remise d'un procès-verbal de synthèse le 27 juin 2025. Au cours des 6 permanences organisées, le procès-verbal fait état des éléments suivants :

- 108 observations ont été publiées sur le registre dématérialisé ;
- 38 observations inscrites sur les registres papier tenus à la disposition du public dans les cinq lieux d'enquête ;
- 30 lettres ou pièces annexées au registre.

Les observations inscrites sur les registres mis à disposition du public dans les lieux d'enquêtes et sur le registre dématérialisé, les mails, courriers ont été répertoriées et analysées. Les principales thématiques abordées sont les suivantes :

- Ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU : 67 remarques ;
- Actualisation des changements de destination en zone agricole et naturelle : 25 remarques ;
- Ajustement dans la délimitation des zones et zonages : 10 remarques ;
- Capacité d'accueil (dont assainissement) : 11 remarques ;
- Divers (dont le classement de parcelles non constructibles en zone urbaine ou à urbaniser) : 70 remarques.

A la suite de la remise du procès-verbal et aux questions posées par la Présidente de la commission d'enquête, la CCPCAM a produit un mémoire en réponse, remis le 11 juillet 2025 à la Présidente de la commission d'enquête.

Rapport, conclusions et avis de l'enquête publique

La commission d'enquête considère que le projet de modification n°1 du PLUiH présente une cohérence globale :

- Les évolutions envisagées par cette procédure de modification respectent les conditions de la procédure de modification de droit commun en concernant le règlement graphique, le règlement écrit, les orientations d'aménagement et de programmation. Elles ne remettent pas en cause l'économie générale du PLUiH.

Affiché en Mairie de Crozon le 02/10/2025

Après un avis défavorable de la commissaire enquêtrice sur le projet présenté dans le cadre de l'enquête publique de mai à juillet 2024, la CCPCAM a fait le choix de consolider et d'améliorer le projet sur les thématiques suivantes : renforcement des justifications des besoins en matière d'habitat et des capacités d'accueil et consolidation du volet environnemental.

- Sur les capacités d'accueil : le nombre important d'ouvertures à l'urbanisation s'explique par le choix antérieur de bloquer ces ouvertures tant que les systèmes d'assainissement n'étaient pas conformes ; cette modification permet de lever à terme cette situation de blocage tout en respectant les principes de la loi Climat et Résilience.

La commission d'enquête a veillé à connaître la situation la plus récente des différents chantiers en cours ou programmés concernant les stations d'épuration et les réseaux d'assainissement des eaux usées.

- L'objectif environnemental est en partie atteint par ce nouveau projet qui exclut des zones humides et développe la protection des haies et talus. La commission a noté et visualisé, lors de visites, les remaniements prévus à Camaret-sur-Mer rue de l'Iroise (réduction de 7 000 m² passés en zone naturelle N pour protection de zone humide) à Keraudren (5 000 m²), ceux prévus à Crozon, rue Tante Yvonne (réduction de 13 500 m² passés en zone N). Cependant, le projet de cimetière paysager du boulevard de Sligo à Crozon paraît prématuré et nécessite des études environnementales complémentaires.
- La CCPCAM souhaite accroître l'habitat à l'année pour de nouvelles populations tout en développant un pan important de son activité économique : le tourisme. La commission d'enquête rappelle que ces développements mettent en jeu la question de la ressource en eau potable dans le contexte climatique actuel. D'importants investissements mériteraient d'être réalisés pour sécuriser et améliorer le rendement des réseaux d'eau potable.
- Le nombre de demandes de changement de destination en zone A2020 et zone N a étonné la commission d'enquête. Ces demandes s'expliquent sans doute par l'existence d'un bâti de qualité et par la rareté du foncier constructible. Il n'en demeure pas moins que ces changements doivent rester encadrés afin de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

La commission a bien entendu le message des agriculteurs qui ont participé à l'enquête pour expliquer leurs difficultés à disposer de bâtiments d'exploitation notamment à Camaret-sur-Mer.

La commission d'enquête, consciente des difficultés que rencontre la CCPCAM face aux problèmes d'assainissement, en précisant que cette dernière n'a la compétence en ce domaine que depuis janvier 2024, estime que ce projet reste un travail d'étape vers la toute prochaine révision du PLUiH annoncée dans le mémoire en réponse pour la fin de l'année 2025.

En conséquence,

La commission d'enquête émet **un avis favorable** au projet de modification n°1 du PLUiH assorti des réserves et recommandations suivantes :

- **Réserve 1** : conditionner toute délivrance d'autorisation d'urbanisme à la mise en capacité des réseaux et stations d'épuration à transporter et traiter les effluents de façon efficace et sûre ;
- **Réserve 2** : modifier l'OAP associée au projet Goarem Roshuel en Rosnoën (A 21) en limitant la hauteur des constructions individuelles proposée à 6 m et en réalisant une étude concernant la hauteur du bâtiment petit collectif ;
- **Recommandation 1** : prévoir un échéancier conditionnel d'ouverture à l'urbanisation des différentes OAP ;

- **Recommandation 2** : compléter et préciser l'OAP liée au projet de cimetière paysager boulevard de Sligo à Crozon (A 17) après réalisation d'un diagnostic environnemental ;

Par rapport aux deux réserves et deux recommandations formulées par la commission d'enquête, la Communauté de communes souhaite y apporter les réponses suivantes :

- **Réserve 1** : conditionner toute délivrance d'autorisation d'urbanisme à la mise en capacité des réseaux et stations d'épuration à transporter et traiter les effluents de façon efficace et sûre ;

La réponse apportée par la CCPCAM se fonde sur les propositions validées par le Conseil d'exploitation assainissement du 06 février 2025 en ce qui concerne le Plan pluriannuel d'investissement assainissement communautaire pour la période 2025-2029.

Ce plan pluriannuel d'investissement assainissement communautaire a fait l'objet d'une approbation par le Conseil communautaire du 24 mars 2025.

Le tableau ci-après met en corrélation la capacité actuelle et future des réseaux et stations d'épuration avec les ouvertures à l'urbanisation programmées dans la présente modification du PLUiH. Il en ressort la mise en place d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU basé sur les périodes 2025-2028 et 2028-2031.

La réponse formulée par la CCPCAM à la réserve n°1 est à mettre en relation avec la réponse apportée par la CCPCAM à la recommandation n°1 sur l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

Programme d'actions pluriannuel (PPA) d'assainissement communautaire (24/03/2025)			Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU figurant dans le projet de modification n°1 du PLUiH		
Commune	Projet	Année	Référence du site	In titulé de l'objet	Proposition de Phasage
Argol	Etude technico-économique restituée en janvier 2025	Mise en service de la nouvelle station en 2028	A1	Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de Kermeur Kermeur	2025-2028
			A2	Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la route du Moulin	2028-2031
Camaret-sur-Mer	Travaux de réhabilitation de la station en cours – accroissement de 500 EH	Mise en service pour la fin 2025	A3	Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de la rue de l'Iroise	2025-2028
			A4	Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH du Kreisker	2025-2028
			A5	Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de la rue Pierre Merrien	2025-2028
			A6	Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de Kermeur Kermeur Sud	2025-2028
			A7	Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de Kermeur Nord	2025-2028
			A8	Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de la rue du Gouin	2025-2028
			A9	Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de la rue du Château d'Eau	2025-2028
			A10	Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de Keraudren	2025-2028
Crozon	Travaux de mise en conformité en cours : lutte contre le déversement et amélioration du traitement Travaux de gestion patrimoniale du réseau		A11	Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de Kermeur Kermeur Bihan	2028-2031
			A12	Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la rue Du Guesclin	2025-2028
			A13	Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de la rue du Kermeur Kermeur	2025-2028

Programme d'actions pluriannuel (PP) d'assainissement communautaire (24/03/2025)			Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU figurant dans le projet de modification n°1 du PAUH		
Commune	Projet	Année	Référence du site	Intitulé de l'objet	Proposition de Phasage
Crozon	Mise en conformité du système d'assainissement prévu en 2029 à l'issue des travaux du PPI		A14	Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la rue du Château d'Eau	2025-2028
			A15	Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de la rue Tante Yvonne	2025-2028
			A16	Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de Egnifig à Morgat en vue d'accueillir un projet à vocation touristique (1AUL)	2025-2028
			A17	Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUS du Boulevard de Sligo	2028-2031
			A18	Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la route de Crozon à Tal Ar Groas en vue d'accueillir une aire de camping-cars (1AUL)	2025-2028
Lanvéoc	Lancement de l'étude de maîtrise d'œuvre (prestataire la SAFEGE) pour la réalisation d'une nouvelle station d'épuration, route du Fret d'une capacité de 2 500 EH	Mise en service de la nouvelle station en 2028	A19	Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL de la rue de la Grève	2025-2028
Rosnoën	Aucun investissement ciblé sur la période 2025-2034		A20	Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la route de Quimerch	2028-2031
			A21	Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de Goarem Roshuel	2025-2028
Telgruc-sur-Mer	Lancement de l'étude technico-économique en octobre 2025	réalisation d'une nouvelle station d'épuration en 2027-2028	A22	Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de Parc Mè	2025-2028
			A23	Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de Egniteun Ven	2025-2028
			A24	Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de la rue du Menez-Hom	2025-2028

- **Réserve 2** : modifier l'OAP associée au projet Goarem Roshuel en Rosnoën (A 21) en limitant la hauteur des constructions individuelles proposée à 6 m et en réalisant une étude concernant la hauteur du bâtiment petit collectif ;

Le porteur de projet s'étant engagé auprès de la Communauté de communes à limiter la hauteur des constructions, il est proposé d'inscrire dans le règlement écrit une règle visant à limiter la hauteur des constructions.

Proposition de rédaction :

« Hauteur maximale : pour la zone 1AUH de Goarem Roshuel en Rosnoën, compte tenu de la topographie du site, la hauteur maximale est limitée à RdC+1 niveau + combles/attiques. Dans tous les cas, le point le plus haut de la construction ne pourra excéder 7 mètres. »

En raison de la topographie accidentée du site et afin de permettre une habitabilité convenable, il a été proposé de définir une hauteur maximale de 7 mètres des constructions, cette hauteur maximale de 7 mètres ne remettant pas en cause la vue des propriétés voisines.

Pareillement, une disposition spécifique sera insérée dans la partie littérale de l'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle en ce qui concerne la hauteur des constructions avec la nécessité de préserver les vues sur le grand paysage dont bénéficient les propriétés voisines situées en surplomb de la zone.

- **Recommandation 1** : prévoir un échéancier conditionnel d'ouverture à l'urbanisation des différentes OAP ;

La Communauté de communes entend intégrer dans la pièce Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones 2AU ouvertes à l'urbanisation pour l'habitat et les équipements d'intérêt général. Le calendrier prévisionnel d'ouverture repose sur les pas de temps mentionnés ci-après :

- Court terme : 2025-2028 : projets sûrs avec une capacité des réseaux d'assainissement suffisante pour desservir les constructions.
- Moyen terme : 2028-2031 : capacité actuelle des réseaux d'assainissement insuffisante pour desservir les constructions et/ou projets en réflexion.
- **Recommandation 2** : compléter et préciser l'OAP liée au projet de cimetière paysager boulevard de Sligo à Crozon (A 17) après réalisation d'un diagnostic environnemental ;

La Communauté de communes entend promouvoir un projet d'aménagement exemplaire du cimetière paysager de Crozon d'un point de vue environnemental. C'est pour cette raison qu'il est proposé de renforcer les dispositions environnementales au sein de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle du futur cimetière paysager de Crozon.

Les compléments portent sur :

- L'obligation de réaliser préalablement au dépôt de l'autorisation d'urbanisme une étude faune-flore 4 saisons de manière à intégrer les enjeux en termes de biodiversité ;
- La réalisation d'un repérage précis des arbres et masses boisées à conserver, le parti d'aménagement étant de préserver au maximum la trame boisée et arborée existante.
- La limitation de l'imperméabilisation des sols par l'utilisation préférentielle de matériaux drainants.

V. Les ajustements proposés en vue de l'approbation de la modification n°1 du PLUiH

Au regard des avis des personnes publiques associées, des observations formulées par le public et du rapport de la commission d'enquête, la CCPCAM a souhaité apporter un certain nombre de modifications afin de prendre en compte certaines de ces remarques et observations.

Ces ajustements portent sur des points spécifiques, en cohérence avec les orientations définies dans le projet notifié le 24 décembre 2024.

Ces ajustements consistent notamment :

- **Au règlement graphique :**

Point C : ajustements de certaines délimitations de zones et zonages en lien avec des projets en cours ou décisions administratives

- Point C12b - commune de Roscanvel « Changement d'affectation des parcelles AK 55 et AK 228 vers un zonage UEm dans le secteur de Quélern ». La définition de ce zonage UEm « zone urbanisée destinée à recevoir les installations, constructions et équipements nécessaires au fonctionnement du service public militaire affecté à la Défense Nationale » était rendue nécessaire afin de permettre l'implantation d'un bâtiment d'hébergement au profit du Ministère des Armées. La CCPCAM estime que cet objet peut être traité indépendamment de la procédure de modification n°1 du PLUiH. Elle acte par conséquent le retrait de cet objet reprenant l'avis formulé par le Préfet sur le projet notifié.

C14 - commune de Telgruc-sur-Mer « Délimitation d'un zonage spécifique UEcp dédié à la préservation du commerce de proximité en centralité ». La définition d'un zonage UEcp « zone urbaine à vocation d'activités commerciales de proximité avec possibilités d'habitat sous conditions » visait à préserver les conditions d'un maintien et d'un développement de la superette du bourg de Telgruc-sur-Mer. En raison des récentes acquisitions foncières du propriétaire de la superette dans le prolongement de celle-ci, il n'est plus nécessaire de prévoir ce zonage. De ce fait, il est proposé de supprimer cet objet.

Point E : ajouts, suppressions et modifications d'emplacements réservés

- Suppression de l'emplacement réservé n°16 « Aménagement du carrefour, rue de l'Aber » au profit de la commune de Crozon. Le droit de délaissement ayant été mis en œuvre par la commune de Crozon, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être. Il est proposé de le supprimer.
- Suppression de l'emplacement réservé n°28 « création d'une voie de desserte » au profit de la commune de Crozon (allée de l'Iroise à Morgat). Le droit de délaissement ayant été mis en œuvre par la commune de Crozon, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être. Il est donc proposé de le supprimer.
- Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°29 « aménagement et élargissement au profit de la commune de Crozon (Impasse Coz-Douar). L'emplacement réservé paraît surdimensionné au regard du besoin réel du projet. Il est par conséquent proposé de réduire l'emprise foncière de l'emplacement réservé.

Point G : ajustements des périmètres de centralités commerciales et linéaires de restriction de changement de destination

- G4 - extension du linéaire commercial de restriction de changement de destination en centre-bourg de Crozon, rue de Poulpatré. Afin de soutenir et renforcer l'attractivité économique et commerciale historique de la rue de Poulpatré, la commune de Crozon souhaite prolonger le linéaire de restriction de changement de destination jusqu'à son intersection avec la place du 19 mars 1962. Le linéaire de restriction de changement de destination est par conséquent prolongé.

- **Au règlement écrit :**

Point A : modifications, clarifications et ajouts de certaines dispositions réglementaires et recommandations :

- A10 - Etablissement d'un règlement spécifique en lien avec la création du zonage UEcp « zone urbaine à vocation d'activités commerciales de proximité avec possibilités d'habitat sous conditions », commune de Telgruc-sur-Mer. En cohérence avec la suppression du zonage UEcp au règlement graphique, il est proposé de supprimer également du règlement écrit, les dispositions réglementaires relatives à la zone UEcp.
- A12 - Etablissement de dispositions réglementaires spécifiques en lien avec la création de zones destinées à l'accueil de résidences démontables sur les communes de Camaret-sur-Mer et Telgruc-sur-Mer. Quelques adaptations ont été apportées au règlement de la zone 1AUHd2 (zone à urbaniser à court terme de type résidences démontables) pour la commune de Camaret-sur-Mer afin de prendre en compte certaines propositions complémentaires de la commune et notamment :

- La limitation des occupations et utilisations des sols à la sous-destination « Logements » et à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics »
- L'assouplissement des règles en matière d'implantation des résidences démontables ;
- Le renforcement des dispositions en vue de limiter les surfaces imperméabilisées ;
- La définition de dispositions en vue de favoriser les clôtures végétales et murets.

Point C : ajouts de dispositions règlementaires en faveur de la mixité sociale de l'habitat :

La disposition règlementaire figurant dans le projet de modification soumis à enquête publique stipule que « 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 ».

Dans le cadre de l'enquête publique, la commune de Camaret-sur-Mer s'est manifestée afin d'abaisser ce taux de logements à coût abordable à 20% dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Littoral considérant que le surcoût engendré par les contraintes techniques liées au PPRL pouvait remettre en cause l'équilibre économique des opérations d'habitat et dissuader les porteurs de projet.

En conséquence, il est proposé de compléter la règle et d'introduire une disposition spécifique dans les secteurs couverts par le PPRL de Camaret-sur-Mer.

La proposition est rédigée de la manière suivante :

« 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. »

Ce seuil de 40% est ramené à minima 20% pour toute opération nouvelle de plus de 10 logements située tout ou partie dans le zonage règlementaire « zone rouge » et « zone bleue » du Plan de prévention des risques littoraux de la commune de Camaret-sur-Mer » dont les plans figurent dans les annexes des servitudes d'utilité publique.

- **Aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles :**

Mise en place d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU (voir tableau figurant dans la réponse à la réserve n°1).

Commune de Crozon :

- Secteur Sud de la rue Tante Yvonne (référence A15 – Ouvertures à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH). L'accès secondaire identifié sur le schéma d'aménagement au débouché de la rue Hent Ar Veil n'apparaît pas indispensable pour assurer la bonne desserte routière du futur quartier. La rue Tante Yvonne présente un gabarit suffisant pour desservir les futures constructions et absorber les flux automobiles futurs. Il est à noter également que la commune de Crozon a réalisé une étude de sécurisation de la rue Tante Yvonne dans la perspective des projets résidentiels à venir. En conclusion, il est proposé de supprimer cet accès secondaire et de le remplacer par une liaison douce.

- Secteur du boulevard de Sligo – Cimetière Paysager et parc public intergénérationnel (référence A17 – Ouvertures à l’urbanisation de zones 2AU). Compte tenu de la recommandation n°2 formulée par la commune d’enquête, la CCPCAM entend renforcer le volet environnemental de cette OAP en prescrivant l’obligation de réaliser une étude environnementale en amont de l’instruction de l’autorisation d’urbanisme.

Commune de Rosnoën :

Secteur de Goarem Roshuel (référence A21 – Ouverture à l’urbanisation partielle de la zone 2AUH). Compte tenu de la réserve n°2 formulée par la commission d’enquête, il est proposé d’ajouter dans le règlement écrit du PLUiH une règle spécifique pour la zone AU de Goarem Roshuel. Cette règle sera complétée par des dispositions en termes de vue dans la partie littérale de l’OAP sectorielle de Goarem Roshuel.

DELIBERATION

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu les statuts de la Communauté de communes Presqu’île de Crozon Aulne maritime ;

Vu le Code de l’urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 et suivants ;

Vu le chapitre III du titre II du livre 1^{er} du Code de l’environnement relatif aux enquêtes publiques portant sur des opérations susceptibles d’affecter l’environnement ;

Vu la délibération N°011/2020 du 17 février 2020 du Conseil communautaire approuvant le Plan local d’urbanisme intercommunal valant Programme local de l’habitat (PLUiH) de la Communauté de communes Presqu’île de Crozon Aulne Maritime ;

Vu l’arrêté du Président de la CCPCAM N°2022-URBA-003 du 26 septembre 2022 portant prescription de la modification n°1 du Plan local d’urbanisme intercommunal valant Programme local de l’habitat (PLUiH) ;

Vu la délibération N°105/2022 du Conseil communautaire du 10 octobre 2022 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUiH ;

Vu la délibération N°106/2022 du Conseil communautaire du 10 octobre 2022 justifiant de l’utilité de l’ouverture à l’urbanisation des zones prévues par le projet de modification n°1 du PLUiH ;

Vu la délibération N°054/2023 du Conseil communautaire du 22 mai 2023 tirant le bilan de la concertation préalable sur le projet de modification n°1 du PLUiH ;

Vu la saisie de l’autorité administrative de l’Etat compétente en matière d’environnement en date du 24 décembre 2024 ;

Vu la saisine de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers en date du 24 décembre 2024 ;

Vu la notification du projet de modification n°1 du PLUiH aux personnes publiques associées et aux dix communes membres de la CCPCAM ;

Vu l’arrêté du Président de la CCPCAM N°2025-URBA-001 du 24 avril 2025 prescrivant une enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan local d’urbanisme valant Programme local de l’habitat ;

Affiché en Mairie de Crozon le 02/10/2025

Vu le rapport, les conclusions et avis de la commission d'enquête, remis le 20 juillet, émettant un avis favorable assorti de deux réserves et deux recommandations ;

Vu les ajustements opérés au projet de modification n°1 du PLUiH avant approbation ;

Vu les pièces du PLUiH modifiées, à savoir le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) thématiques et sectorielles, du règlement écrit et graphique et le programme d'orientations et d'actions ;

Considérant les observations formulées par les Personnes publiques associées, les communes membres et par le public lors de l'enquête ainsi que les évolutions apportées pour en tenir compte ;

Vu l'avis favorable de la commission urbanisme et habitat du 09 septembre 2025 ;

Vu l'avis favorable du bureau communautaire du 16 septembre 2025 ;

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- **Article 1 : approuve les évolutions apportées au projet tenant compte des résultats de l'enquête publique et des observations des communes membres et des Personnes publiques associées ;**
- **Article 2 : approuve la modification n°1 du PLUiH telle qu'elle est annexée à la présente délibération ;**

Conformément aux dispositions de l'article L.2131-1 du Code général des collectivités territoriales, cette délibération sera publiée sous format électronique sur le site internet de la Communauté de communes.

Elle fera l'objet d'un affichage pendant un mois au siège de la Communauté de communes, à l'antenne de la Communauté de communes, dans les 10 communes membres. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal du département du Finistère.

La modification n°1 du PLUiH sera exécutoire selon les délais réglementaires et après publication au Géoportail de l'urbanisme et transmission au Préfet.

Affiché le : 11/10/25

Pour copie certifiée conforme

Le Président,

Mickaël KERNEIS




Le Secrétaire,

Noël BLANCHARD



Affiché en Mairie de Crozon le 02/10/2025