PRÉFET
DU FINISTÈRE
Liberté
Égalité
Fraternité
Le Préfet

Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial
Bureau de la coordination

Quimper, le 29 MARS 2024

Affaire suivie par : M. Romain GOURLAOUEN
Tél : 02.90.77.21.83
Mél : romain.gourlaouen@finistere.gouv.fr

LE PREFET

à

M. le Président de la Communauté de communes de la Presqu'île de Crozon-Aulne Maritime

OBJET : Avis sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUi-H) – Notification aux PPA (art. L153-40 du Code de l'urbanisme)

PJ : 1 annexe

Par courriel en date du 3 octobre 2023 complété le 27 octobre 2023, vous m'avez notifié pour avis votre projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUi-H).

Suite à la réunion du 16 février dernier avec les services de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) au siège annexe de la communauté de communes et après examen de votre projet portant sur l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU H destinées à l'habitat, l'économie et le tourisme et la création d'OAP dans ces secteurs ; la suppression et réduction de certaines zones 2AU dans les communes concernées par des ouvertures d'urbanisation ; l'adaptation de la rédaction des OAP thématiques « habitat » et « trame verte et bleue » ; l'adaptation de points du règlement graphique et écrit ; la modification des emplacements réservés ; la mise à jour des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N et la modification de la fiche action 3-2 du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) par les services de la DDTM, je souhaite vous faire part des observations suivantes :

D'une manière générale, le dossier n'aborde les ouvertures à l'urbanisation pour l'habitat ou le développement économique qu'à l'échelle de chaque commune concernée sans évaluer l'impact à une échelle plus globale du territoire ; or, les modifications envisagées doivent être appréhendées et justifiées dans le cadre d'une réflexion communautaire. Vous trouverez en annexe, des éléments plus détaillés sur ce point. **L'évaluation du potentiel foncier disponible** est donc à compléter et à mieux justifier.

Concernant **l'ouverture à l'urbanisation,** le PLUi-H approuvé le 17 février 2020 prévoyait plus de 177 hectares de zones à urbaniser toutes vocations confondues à l'horizon 2040. En raison essentiellement de l'insuffisance de la capacité des réseaux communaux d'assainissement des eaux usées sur plusieurs communes, la répartition entre zones à urbaniser à court et moyen terme (1AUH) n'y était que de 44 ha (dont 18 ha pour l'habitat) contre 132 ha pour les zones à urbaniser à moyen et long terme (2AUh).

Vous souhaitez accueillir 483 logements supplémentaires pour une densité moyenne d'environ 19,5 logements/ha afin de pallier à une demande accrue de logements pour les actifs et les primo-accédants. La production récente de logements s'inscrit dans un contexte d'accroissement des résidences secondaires (33 % du parc de logements) et des locations de « courte durée ». Le projet prévoit l'ajout de dispositions réglementaires en faveur d'une densification maîtrisée de l'habitat dans l'ensemble des zones U à vocation d'habitat et activités compatibles ainsi qu'en faveur de la mixité sociale de l'habitat pour toute opération nouvelle de dix logements et plus au sein des zones 1AUH.

Il convient de noter qu'une partie de l'ouverture des zones 2AUH concerne la prise en compte de projets déjà délivrés avant l'approbation du PLUi-H et le re-classement en zone urbaine est proposé. Les surfaces correspondantes devront être précisées et devront apparaître dans le tableau des surfaces.

Sur le plan de la situation en assainissement des eaux usées, la vigilance est de rigueur. Les arrêtés préfectoraux de mise en demeure relatifs aux réseaux d'assainissement de Crozon et de Camaret-sur-Mer ont été abrogés respectivement les 30 juillet 2020 et 9 février 2021. Sur Crozon des travaux d'urgence au niveau de la station et des réseaux sont en cours. La station ne dispose pas d'émissaire en mer. L'ouverture à l'urbanisation doit par conséquent rester limitée au vu des faibles capacités épuratoires restantes dans l'attente du remplacement de la station à moyen terme. Aussi, l'ouverture à l'urbanisation de 9,49 ha de foncier pour l'habitat pour 249 logements supplémentaires paraît trop élevée.

Sur la commune d'Argol, la capacité nominale du lagunage est atteinte. Le bilan annuel de 2018 faisait état d'un nombre plafond de 30 branchements pour de nouvelles constructions. Or sur la base des objectifs de production prévus au PLUi-H (7 logements par an pour Argol) il est probable que le solde disponible pour le raccordement de nouvelles constructions soit déjà atteint. L'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU apparaît de ce fait prématurée et doit être différée.

Sur Lanvéoc, le remplacement de la station a commencé. La zone de Messibioc présente une aptitude moyenne à l'assainissement individuel selon des cartes d'aptitude produites en 2004. Il convient que cette étude soit actualisée avant tout projet d'urbanisation.

Sur Télgruc-sur-Mer enfin, l'arrêté préfectoral de mise en demeure sur les réseaux d'assainissement des eaux usées n'est toujours pas levé. Les secteurs proposés à l'urbanisation devront par suite être gérés par des assainissements autonomes.

Avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), il convient de prévoir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs. Par ailleurs elles sont très succinctes et mériteraient d'être plus prescriptives (sur les densités, les formes urbaines à privilégier, etc.), avec une extension des réflexions au-delà du périmètre stricto sensu de la zone concernée. Plusieurs incohérences ont été relevées et sont citées dans l'annexe jointe au présent courrier.

En conclusion, l'ensemble des modifications envisagées conduit à ouvrir plus de 29 hectares supplémentaires à l'urbanisation. Plusieurs évolutions mériteraient d'être mieux justifiées à l'appui d'un projet d'aménagement concerté à l'échelle du territoire.

Conformément aux dispositions du SRADDET Bretagne et de la loi Climat et résilience du 22 août 2021, tout document d'urbanisme doit afficher une politique de réduction de la consommation de l'espace. La collectivité doit prioriser la densification et la mutation des espaces bâtis et conditionner l'ouverture de secteur en extension.

Pour cela un bilan de la consommation foncière depuis l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience avec évaluation également de l'urbanisation réelle constatée en renouvellement urbain depuis l'approbation du PLUi-H, serait souhaitable dès cette modification.

Compte tenu enfin de l'insuffisance actuelle d'une partie des infrastructures d'assainissement, l'urbanisation de certains secteurs doit être reconsidérée, et le cas échéant, conditionnée à un calendrier correspondant aux évolutions des systèmes épuratoires.

Au vu des éléments cités ci-dessus, il serait souhaitable de renforcer la sécurité juridique de votre projet de modification en le complétant par un document en réponse à ces diverses demandes et points soulevés avant la mise à enquête publique de cette modification du PLUi-H.

Mes services se tiennent à votre écoute et pour toute précision complémentaire, je vous invite notamment à prendre contact avec le service aménagement (unité planification urbanisme) de la DDTM.

Le Préfet,

Alain ESPINASSE

Copie : DDTM, DCL et sous-préfecture de Châteaulin

42, boulevard Dupleix
29 320 QUIMPER Cedex
Tél : 02 98 76 29 29
www.finistere.gouv.fr