



v. Commune de Crozon

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 2019 avec une production moyenne annuelle de près de 80 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 connaît une baisse de sa population. En effet, entre 2013 et 2018, le pôle structurant de Crozon a perdu près de 219 habitants, soit environ une baisse annuelle moyenne de 0,6%. Le vieillissement de la population de Crozon tend également à s'accroître. 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% en 2018.

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 dorénavant près de 43,6% (contre 35% en 1999).

Afin d'enrayer cette érosion démographique, limiter l'accroissement des résidences secondaires et permettre l'accueil et le maintien des jeunes et des ménages sur la commune, 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 ;
- Du renforcement des activités 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.

La modification du PLUiH prévoit l'ouverture à l'urbanisation de huit zones 2AUH sur la commune de Crozon.

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.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ambitionnent de répondre à des besoins à court et moyen terme pour l'habitat sur le pôle structurant de Crozon par le biais d'emprises foncières significatives sur lesquelles des opérations publiques et privées d'envergure pourraient se déployer. Les secteurs ouverts à l'urbanisation présentent en outre des conditions foncières et techniques favorables en vue de la réalisation de projets d'aménagement à court et moyen terme.

Il s'agit de rééquilibrer de manière significative les zones à urbaniser à vocation d'habitat en déployant une véritable offre foncière notamment par un encadrement public des projets et ce dans une logique de mixité sociale et de sobriété foncière.



Extrait du PLUiH de la CCPCAM – Agglomération de Crozon-Morgat – secteurs de Crozon concernés par l'ouverture à l'urbanisation

A13 - 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 trentaine de logements au sein d'un espace bien compartimenté sans enjeu agricole.

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.



A14- 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

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.

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
- Préserver et renforcer le talus en limite du camping

A15 - 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

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 entre 4 et 5 logements tandis que l'emprise foncière située à l'Est est vouée à accueillir entre 5 et 6 logements.

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.

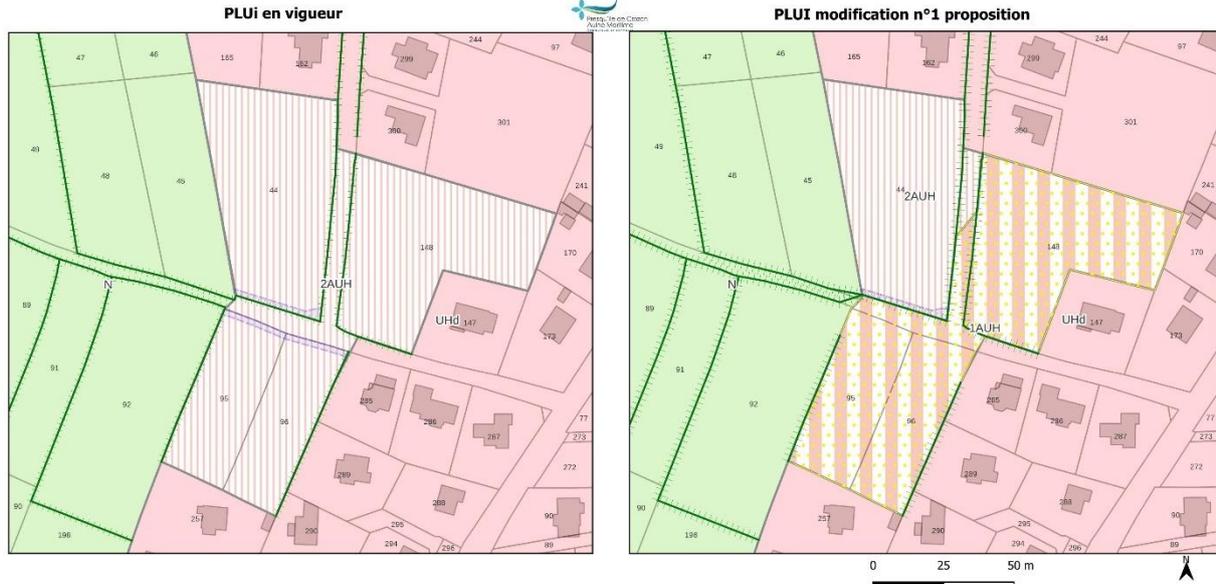


La mise à jour de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées sur la commune de Crozon réalisée par le prestataire Reagih environnement en avril 2015 indique que cette zone est incluse dans le zonage d'assainissement futur.

➔ Dispositions environnementales

- Conserver et protéger les talus existants

Evolutions envisagées



□ Limite des zones

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

PRESCRIPTION LINEAIRES

- 1 Elements de paysage, (site et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique

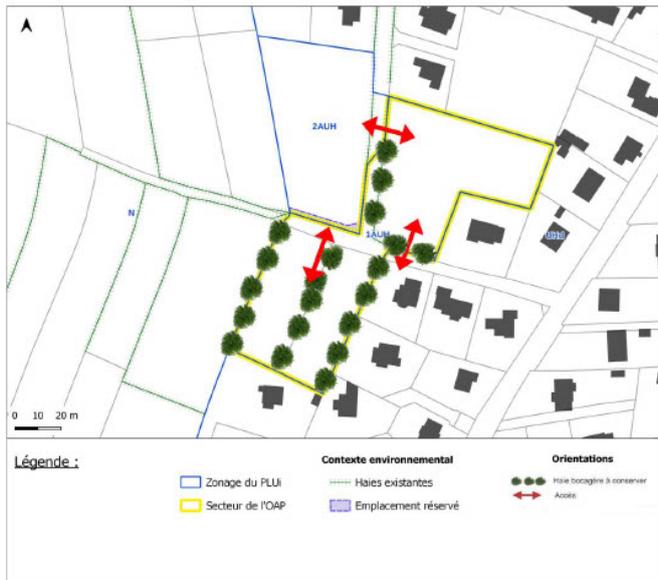
PRESCRIPTION SURE

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

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

Secteur du Crénoc – Crozon

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



Légende :

- | | | |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> □ Zonage du PLU □ Secteur de l'OAP | <p>Contexte environnemental</p> <ul style="list-style-type: none"> — Haies existantes — Haie bocagère à conserver | <p>Orientations</p> <ul style="list-style-type: none"> — Accès |
|---|--|--|

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

A16 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de la rue du Menhir

Caractéristiques :

- Zonage : 2AUH – zone à urbaniser à moyen/long terme à vocation d'habitat et activités compatibles
- Superficie de la zone 2AUH : 2,70 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
- 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 rue du Menhir d'une superficie de 2,70 hectares, s'inscrit au cœur de l'enveloppe urbaine de l'agglomération du bourg de Crozon à environ 900 mètres au Sud-Est de la place Léon Blum (parvis de la mairie).

Elle s'établit à l'interface entre un quartier résidentiel de densité aérée et un espace à dominante naturelle marqué par des boisements de résineux.

Cette zone est occupée par :

- Des espaces boisés,
- Des espaces naturels,

Le parti d'aménagement consiste à étoffer l'urbanisation de ce quartier péricentral par la réalisation d'une opération résidentielle d'ensemble et diversifiée (par la typologie des logements et le statut) dans le respect des caractéristiques paysagères et environnementales du quartier.

Il s'agit ainsi de favoriser une densification maîtrisée et réfléchie du tissu urbain existant de l'agglomération de Crozon-Morgat dans un secteur péricentral en favorisant des formes urbaines diversifiées (habitat collectif, habitat individuel dense et habitat individuel) tout en composant avec les périphéries déjà bâties. De ce fait, l'emprise foncière destinée à l'habitat collectif se positionnera de manière préférentielle en partie centrale de la zone.

Etat initial de l'environnement et dispositions environnementales

→ Etat initial de l'environnement

Le site est, en partie Nord, enclavé au sein de zones urbaines à vocation d'habitat et longe, au Sud, la zone naturelle du bois de Kerveron. Des talus sont présents en bordure Nord et au coeur de la zone. Le site est occupé par des fourrés dominés par la ronce, l'Ajonc d'Europe et la Fougère aigle et parsemés d'Aubépine ou de Prunellier.

Des landes résiduelles (présence d'éricacées) sont observées en lisière du bois. Elles sont dégradées par les résineux et l'Ajonc d'Europe.

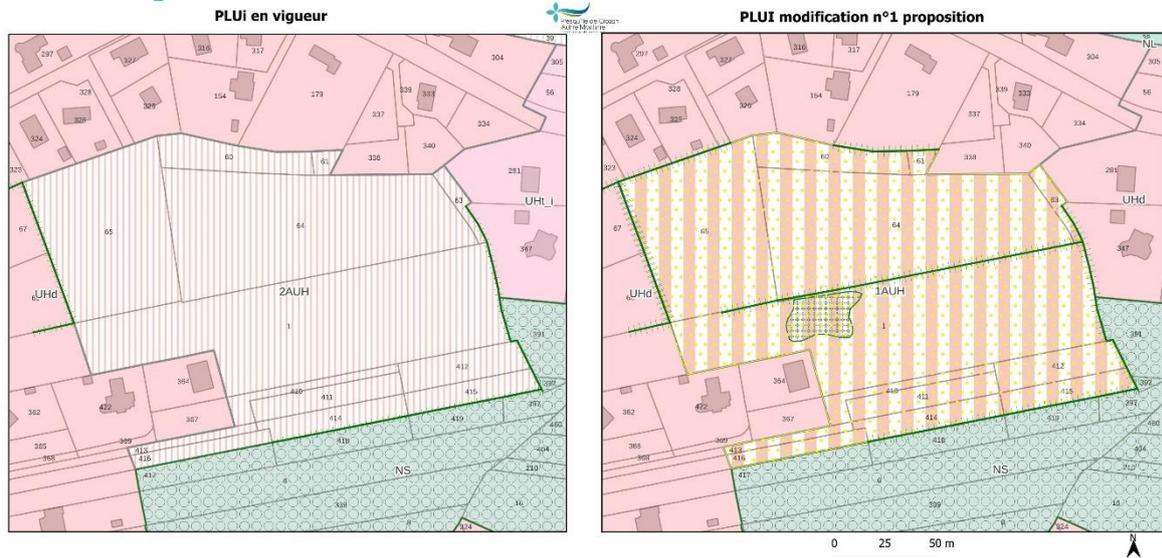


La mise à jour de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées sur la commune de Crozon réalisée par le prestataire Reagih environnement en avril 2015 indique que cette zone est incluse dans le zonage d'assainissement actuel.

→ **Dispositions environnementales**

- Conserver et protéger les talus existants,
- Conserver et restaurer une zone de landes à éricacées en lisière du bois de Kerveron sur les parcelles HR414, 415, 411 et 412 sur une surface de 3 200 m²,
- Assurer la préservation et la valorisation du bosquet de feuillus situé en partie centrale de la zone 2AUH en l'intégrant au projet d'aménagement.

Evolutions envisagées



□ Limite des zones

Zones urbaines

1AUH - Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles

NL - Zone naturelle à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, culturelles,...)

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

PRESCRIPTION LINEAIRES

— Elements de paysage, (site et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTION SURF

■ Eléments de paysage correspondant à un espace boisé, (site et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique

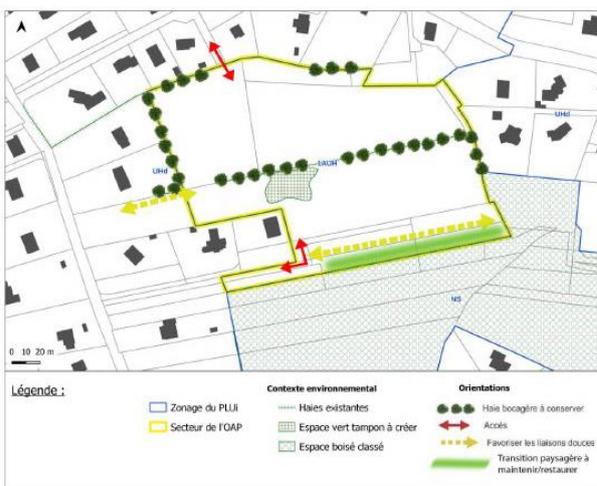
■ Espace boisé classé

★ Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

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

Secteur de la rue du Menhir – Crozon

Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



Légende :

□ Zonage du PLUi

■ Secteur de l'OAP

Contexte environnemental

— Haies existantes

■ Espace vert tampon à créer

■ Espace boisé classé

Orientations

● Haie bocagère à conserver

→ Accès

★ Favoriser les liaisons douces

— Transition paysagère à maintenir/restaurer

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

Zonage du PLUi : 1AUH

Surface : 2,70 ha

Usage actuel de la zone : parcelles en friche, espace boisé et espace naturel

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles

Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 19 logts/ha, soit environ 50 logements. La densité peut être revue à la baisse pour tenir compte du contexte paysager et bâti environnant.

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 du Menhir
- Réaliser un accès secondaire à partir de l'impasse de Menez Lesquiffinec
- Assurer la desserte interne de la zone via un bouclage des voies et éviter les accès en impasse.
- Promouvoir un maillage de cheminements doux à l'échelle du futur quartier et 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, ...
- 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 :

- Conserver et protéger les talus existants
- Conserver et restaurer une zone à landes à éricacées en lisière du bois de Kerveron
- Assurer la préservation et la valorisation du bosquet de feuillus situé en partie centrale de la zone.
- 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.

A17 - 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'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 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.

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.

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.

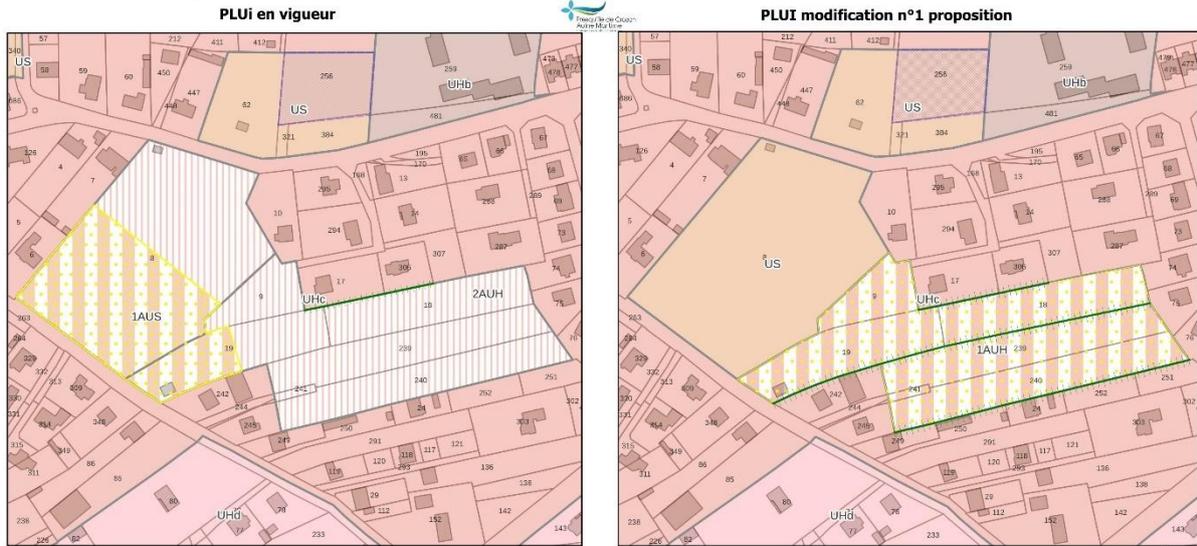


La mise à jour de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées sur la commune de Crozon réalisée par le prestataire Reagih environnement en avril 2015 indique que cette zone est incluse dans le zonage d'assainissement actuel.

➔ Dispositions environnementales

- Conserver et protéger les talus existants

Evolutions envisagées



□ Limite des zones

Zones urbaines

- 1AUH - Zone à urbaniser à court terme 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
- 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,...)
- 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

PRESCRIPTION LINEAIRES

- Elements de paysage, (site et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique

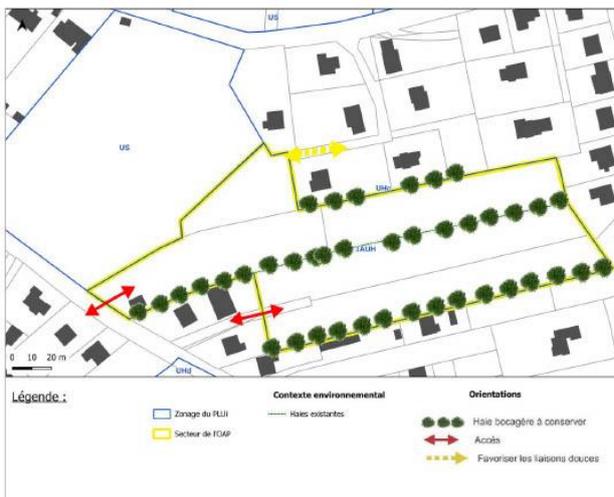
PRESCRIPTION SURF

- 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)



Légende :

- Zonage du PLUI
- Secteur de l'OAP
- Contexte environnemental
- Haie existantes
- Haie bocagère à conserver
- ↔ Accès
- Favoriser les liaisons douces

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

39

FICHE D'IDENTITE DU SECTEUR

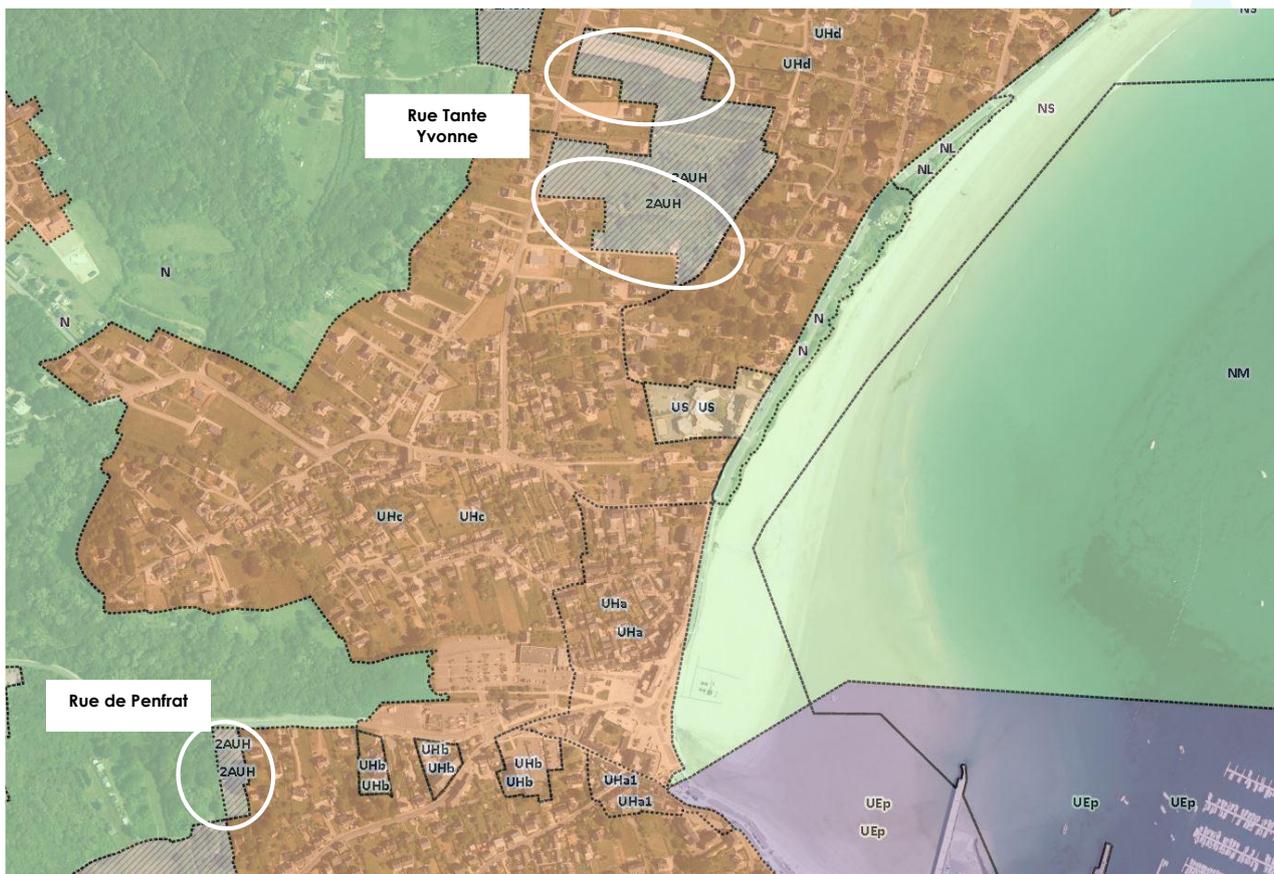
Zonage du PLUI : 1AUH
Surface : 1,27 ha
Usage actuel de la zone : espace naturel et terre agricole

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.



Extrait du PLUiH de la CCPCAM – Agglomération de Crozon-Morgat – secteurs de Morgat concernés par l'ouverture à l'urbanisation

A18 Nord et Sud - Ouvertures à l'urbanisation partielle de la zone 2AUH de la rue Tante Yvonne à Morgat

Caractéristiques :

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

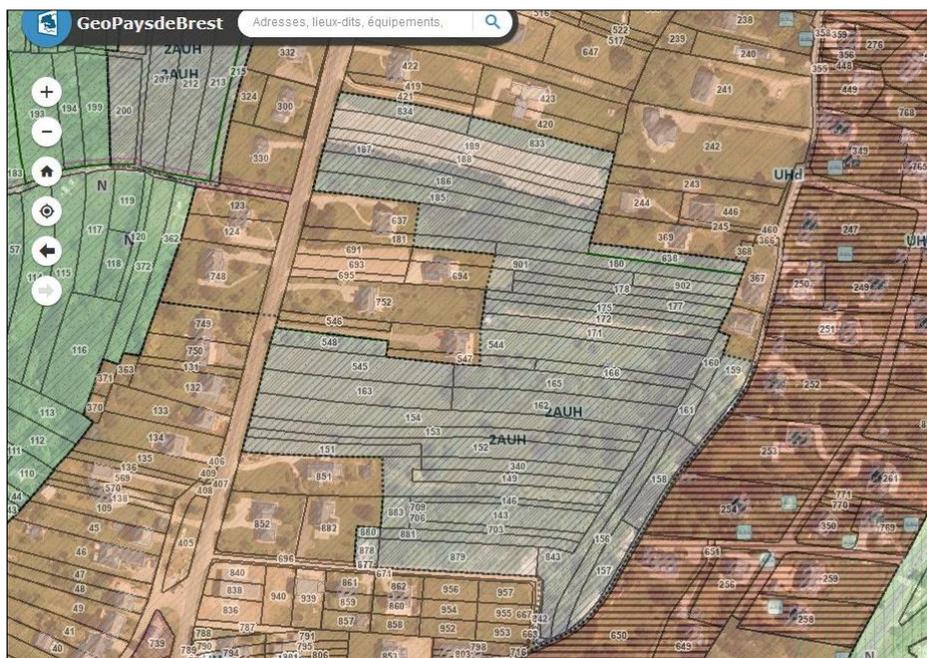
Propositions :

- ➔ Zonage : 1AUH – zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat et activités compatibles
 - Secteur Nord : 0,73 hectare
 - Secteur Sud : 2,17 hectares
- ➔ Zonage : 2AUH sur les emprises foncières restantes
- ➔ OAP : définition de 2 OAP sectorielles sur les zones 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 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 paraît 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 2,90 hectares, soit environ 70% de la superficie de la zone, la partie restante demeurant en zone 2AUH. Cette proposition vise à permettre l'ouverture à l'urbanisation des espaces périphériques présentant des conditions foncières, de dessertes et d'accessibilités favorables.

Il est proposé d'ouvrir à l'urbanisation environ 0,73 hectare en partie Nord, en vue d'accueillir un projet résidentiel d'une douzaine de logements.

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

Une continuité (douce ou automobile) devra être assurée en direction des emprises foncières demeurant en 2AUH afin d'assurer le désenclavement de la partie centrale.

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 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
- Conserver et protéger les haies
- Préserver les arbres d'intérêt dans le cadre de l'aménagement de la zone
- Mettre en valeur le cheminement doux
- Créer un talus en frange Sud-Est de la zone

Evolutions envisagées : secteur Nord



□ Limite des zones

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
- UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PRESCRIPTION LINEAIRES

- ▬ Elements de paysage, (site et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique

PRESCRIPTION SURE

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

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 : 0,73 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 13 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:

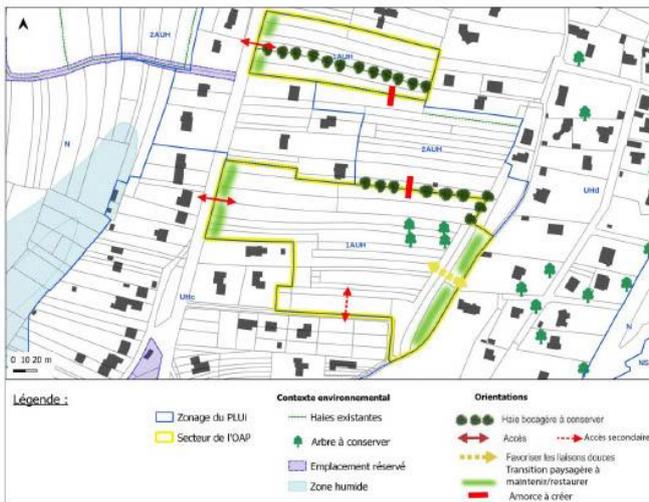
- Réaliser un accès à partir de la rue Tante Yvonne
- Prévoir une amorce de voirie vers le Sud pour anticiper l'extension future de la zone 2AUH

Organisation de l'urbanisation:

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

Patrimoine bâti et végétal:

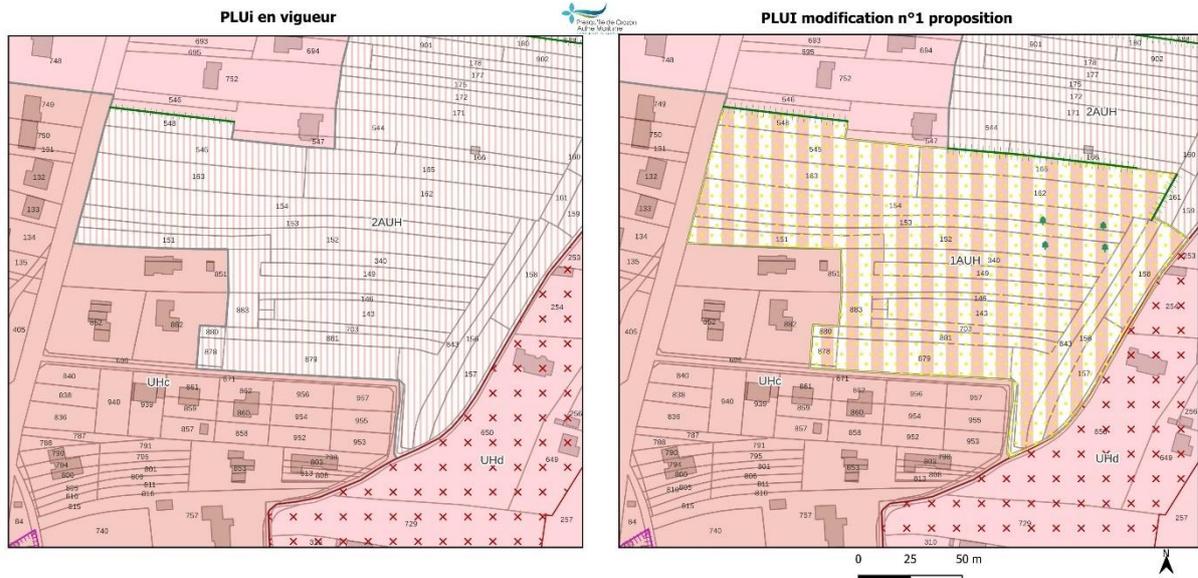
- Préserver la haie présente au sein de la zone
- Assurer des aménagements paysagers de qualité en bordure de la rue Tante Yvonne



Légende :

- | | | |
|-----------------------|---------------------|--|
| □ Zonage du PLUi | ▬ Haies existantes | ● Haie bocagère à conserver |
| ▨ Secteur de l'OAP | ● Arbre à conserver | ↔ Accès |
| ■ Emplacement réservé | ■ Zone humide | ↔ Accès secondaire |
| | | ▨ Favoriser les liaisons douces |
| | | ▨ Transition paysagère à maintenir/restaurer |
| | | ▬ Amorce à créer |

Evolutions envisagées : secteur Sud



□ Limite des zones

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
- UHc - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles
- UHd - Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles

PRESCRIPTION_PCT

- Patrimoine paysager correspondant à un espace boisé à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural

PRESCRIPTION LINEAIRES

- Elements de paysage, (site et secteurs) à préserver pour des motifs d'ordre écologique

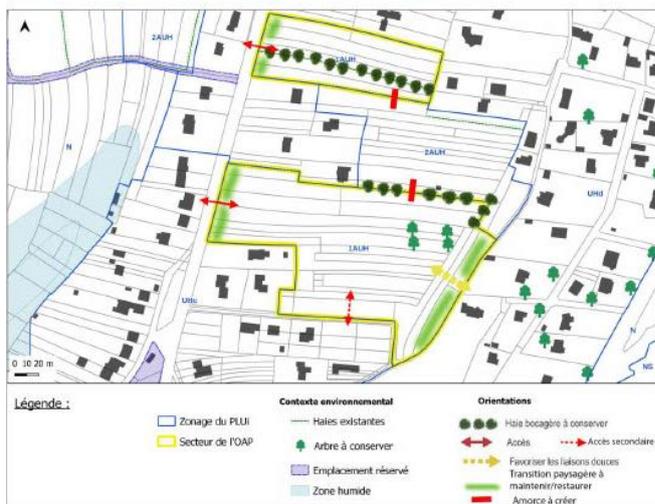
PRESCRIPTION SURE

- 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

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)



Légende :

□ Zonage du PLUI

▨ Secteur de l'OAP

Contexte environnemental

— Haies existantes

● Arbre à conserver

■ Emplacement réservé

■ Zone humide

Orientations

● Haie bocagère à conserver

→ Accès

→ Accès secondaire

● Fermer les liaisons douces

— Transition paysagère à maintenir/restaurer

— Amorce à créer

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 Charcot
- Prévoir une amorce de voirie vers le Nord 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, ..
- Assurer une diversification des formes urbaines à l'échelle de l'opération

Patrimoine bâti et végétal:

- Réaliser une lisière paysagère d'essences locales en limite Sud-Ouest de manière à assurer une transition vis-à-vis du quartier patrimonial de Morgat
- 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



A19 - Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de Penfrat à Morgat

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 : 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'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

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.

Le parti d'aménagement prévoit la réalisation d'environ 4 à 5 logements individuels.

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.

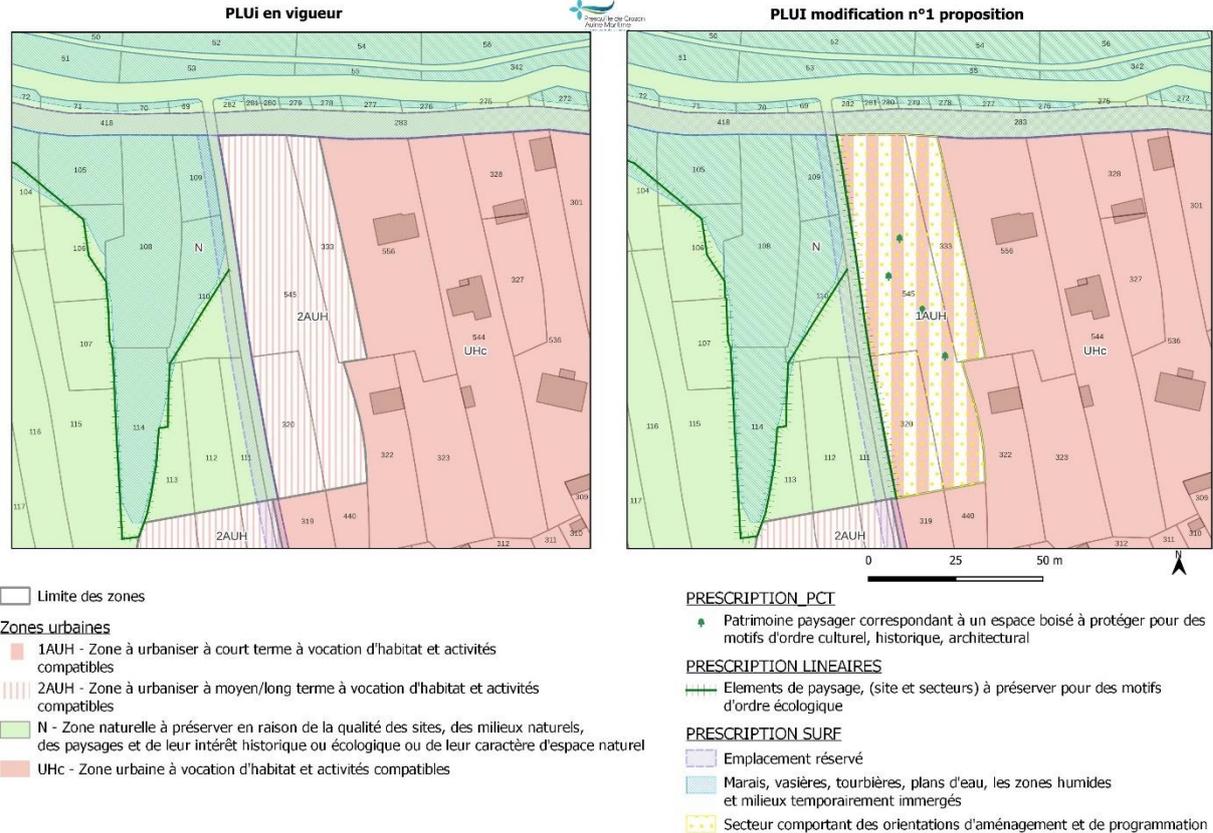


La mise à jour de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées sur la commune de Crozon réalisée par le prestataire Reagih environnement en avril 2015 indique que cette zone est incluse dans le zonage d'assainissement actuel.

→ 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 la préservation des arbres d'intérêt localisés au sein de la zone.

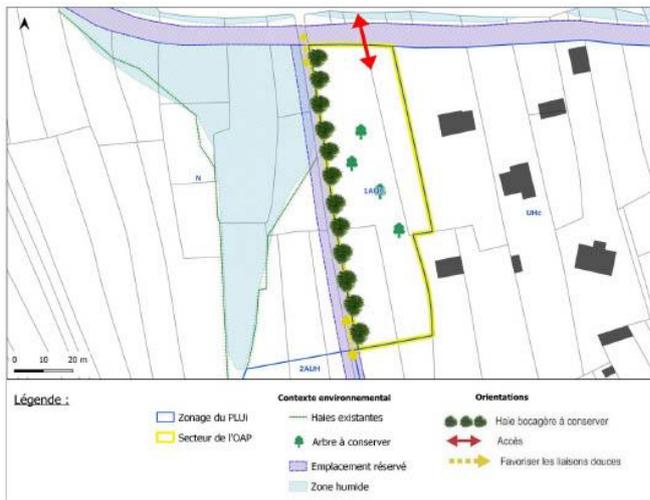
Evolutions envisagées



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 : 1AUH

Surface : 0,30 ha

Usage actuel de la zone : parc et jardin

PROGRAMME

Vocation principale : habitat et activités compatibles

Densité minimale pour l'habitat pour la zone : 19 logts/ha, soit environ 5 logements.

Formes urbaines: habitat individuel et intermédiaire. La densité peut être revue à la baisse pour tenir compte du contexte paysager et bâti environnant.

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 de la rue de Penfrat
- Préserver le cheminement doux situé 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:

- Préserver le talus situé en limite Ouest de la zone de manière à assurer la protection de la zone humide attenante
- Préserver les arbres de hautes tiges situés au cœur de la zone.
- Dans le cadre de la phase opérationnelle du projet, un repérage précis des arbres de hautes tiges à conserver devra être réalisé.



Extrait du PLUiH de la CCPCAM – Village de Tal-Ar-Groas –Secteur concerné par l’ouverture à l’urbanisation

A20 - 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

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 un 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 aérée.

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 au travers du classement 1AUH.

Il est à noter que la commune de Crozon maîtrise près des 2/3 du foncier de cette zone 2AUH. Des démarches sont actuellement engagées par la collectivité auprès des autres propriétaires afin d'acquérir 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.

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.

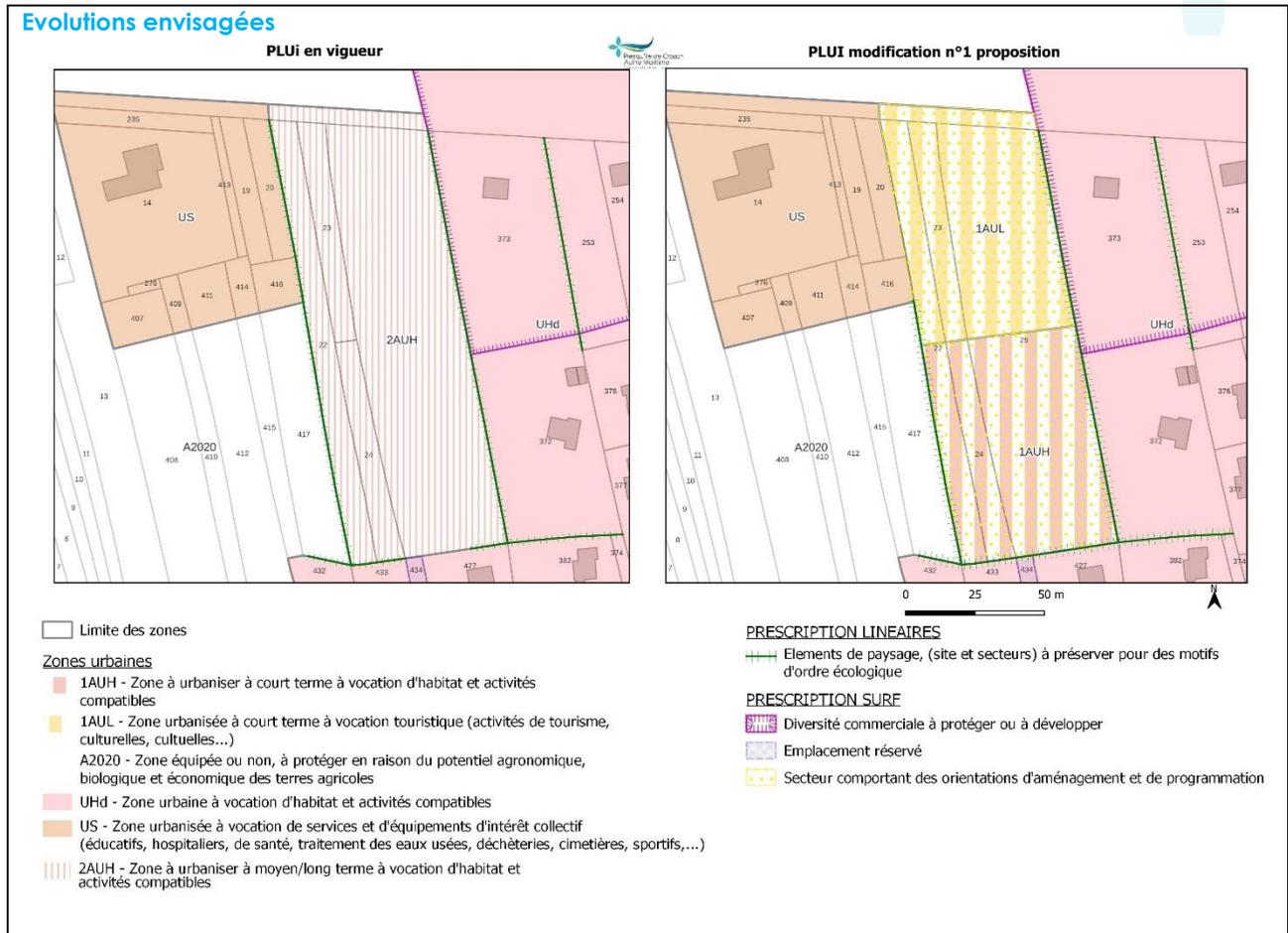
Il s'agit d'un secteur présentant une sensibilité paysagère forte compte tenu de son positionnement en entrée de village en bordure d'un axe routier structurant desservant la Presqu'île de Crozon.



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 de qualité en bordure de la RD 887



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 1AUU 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