

MAIRIE
DE
29160 – CROZON

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCATION

01.07.2015.

DATE D’AFFICHAGE

1 5 JUIL. 2015

NOMBRE DE CONSEILLERS

En Exercice	29
Présents	23
Votants	29

N° 46/2015

OBJET :

1) Urbanisme/Foncier

1-1) Approbation du PLU -
Approbation du PLU
CROZON.

Le Maire certifie que la présente
délibération
a été déposée en Préfecture de Quimper
au titre du contrôle de légalité
le
et qu'elle a été notifiée aux intéressés
le

LE MAIRE ;

L'An deux mille quinze
Le neuf juillet

à dix-huit heures trente,

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique,
sous la présidence de Monsieur Daniel **MOYSAN**, Maire de la Commune.

Etaient Présents : Tous les conseillers en exercice à l'exception de Messieurs Xavier
CARN, Bernard IDOT, de Mesdames Claudine GELEBART, Gaëtane ROGER, Nadine
QUENTIN et Valérie DURIEZ qui ont donné respectivement procuration à Messieurs
Daniel MOYSAN, Gérard LOREAU, à Mesdames Michelle JEGADEN, Sylvie
MOYSAN et à Messieurs Joël LE GALL et Jean Marie BEROLDY.

Formant la majorité des membres en exercice.

Excusée : Madame GUENNEC – Trésorière municipale.

Madame Virginie GUICHAOUA a été élue secrétaire.

Le conseil municipal,

Vu les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du code de
l'urbanisme ;

Vu l'article L.123-10 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 11 mai 2012 prescrivant
l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le débat du conseil municipal sur les orientations générales du PADD en date
du 29 juin 2012

Vu la délibération en date du 17 juillet 2014 du conseil municipal tirant le bilan
de la concertation et arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'ensemble des avis des services de l'Etat et des Personnes Publiques
Associées qui ont été consultés sur le PLU arrêté ;

Vu l'enquête publique du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme qui s'est
déroulée du 22/12/2014 au 30/01/2015 et le rapport et les conclusions motivées
du commissaire enquêteur ;

Considérant que les remarques issues des avis des services de l'état et des
personnes publiques associées consultées justifient de quelques adaptations qui
ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU (voir annexe 1 à
la présente délibération listant les points pris en compte par la commune sur les
avis et remarques issues de la consultation des services et des Personnes
Publiques Associées) ;

Considérant que les remarques issues de l'enquête publique justifient des
quelques adaptations qui ne remettent pas en cause l'économie du projet de PLU
(voir annexe 2 à la présente délibération listant les points pris en compte par la
commune sur les avis et remarques issues de l'enquête publique) ;

Les principaux points de changements apportés au projet de PLU arrêté pour tenir compte à la fois des avis issus de la consultation et de ceux de l'enquête publique sont :

- L'adaptation des dispositions en faveur de la préservation des hameaux traditionnels classés en Uht,
- La prise en compte du principe de non urbanisation au sein de la bande de 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés,
- Le renforcement du volet environnemental du P.L.U,
- La généralisation de l'espace agricole majeur sur l'ensemble de la zone agricole de la commune (cf : SCOT),
- L'adaptation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Considérant que le projet de PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

Par 22 voix pour et 7 contre (Monsieur Jean Marie BEROLDY : 2, Madame Chantal SEVELLEC, Monsieur Jean BOUÉDEC, Monsieur Joël LE GALL : 2 et Monsieur Olivier MARQUER),

-adopte les modifications telles que présentées et approuve le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Conformément aux dispositions des articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois. En outre, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-25 du code de l'urbanisme, le PLU approuvé est tenu à la disposition du public en mairie de Crozon et en Préfecture (aux heures d'ouverture habituelles).

Conformément aux dispositions de l'article L.123-12 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme sera exécutoire dès lors qu'il aura été publié et transmis au préfet dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales puisque la commune est couverte par un schéma de cohérence territoriale approuvé.

Pour extrait certifié conforme,

A CROZON, le 10 juillet 2015

Le Maire :



Daniel MOYSAN

Accusé de réception en préfecture
029-212900427-20150709-20150717-2-DE
Date de télétransmission : 17/07/2015
Date de réception préfecture : 17/07/2015

ANNEXE 1 : MODIFICATIONS APORTEES AU PLU SUITE A LA CONSULTATION DES SERVICES
Consultation des services du 29 juillet au 29 octobre 2014

AVIS DU SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

<i>Observations des services</i>	<i>Modifications apportées par la commune</i>
<p><i>« Je me questionne sur la capacité du Cap de la Chèvre à intégrer autant de constructions neuves tout en conservant ses caractéristiques architecturales, et je m'inquiète en constatant que dans les hameaux, il est prévu une nouvelle habitation dans la majorité des dents creuses.</i></p>	<p>La commune a souhaité maintenir le principe des hameaux Uht, en adaptant dans certains cas les marges d'implantation et la délimitation des emprises Uht (problématique assainissement et extensions du bâti).</p>
<p><i>« Il serait souhaitable de préciser que les matériaux de façade pourront être refusés s'ils portent atteinte à la cohérence de l'aspect architectural des lieux. « Il semble pertinent de modifier la prescription en demandant l'emploi d'une pierre naturelle ayant un aspect semblable à celui de la pierre locale. Il conviendrait de donner la possibilité aux demandeurs de mettre à nouveau en œuvre ce type de lucarnes. Il serait utile de préciser que les prescriptions s'appliquent à l'ensemble du bâti, c'est-à-dire l'existant, aux extensions et au bâti neuf. »</i></p>	<p>Les propositions ont fait l'objet d'une analyse conjointe avec la commune et le STAP.</p>
<p><i>« Dans le Cap de la Chèvre, l'Anse de Dinan ou le Bois du Kador, il conviendra de permettre la présence de clôtures légère type ganivelle ou brande, d'une hauteur de 1 mètre environ. Plus généralement, il conviendrait d'étoffer le règlement concernant les clôtures dans ces secteurs (notamment UHd1), en précisant les matériaux utilisables, les hauteurs ».</i></p>	<p>Ces propositions sont insérées dans l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions pour les secteurs Uht et UHd1.</p>

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU FINSTERE

Observations des services	Modifications apportées par la commune
<p>La densité – SCOT du Pays de Brest</p> <p><i>« Nous constatons que le PLU prévoit, conformément au SCOT de Brest, les besoins pour les 20 prochaines années. En revanche, la surface consacrée à l'espace agricole majeure préservé à 20 ans en contrepartie, est très faible. Nous souhaitons que l'ensemble des zones agricoles bénéficient de cette mesure. »</i></p>	<p>La commune considère que cette proposition d'étendre à l'ensemble de la commune l'espace agricole majeure est pertinente.</p> <p>En effet, les potentiels fonciers ayant été calibrés sur 20 ans, il paraît logique d'assurer la pérennité des exploitations au travers de cette disposition.</p> <p>L'ensemble des zones A sera indicé Am, avec comme date de démarrage 2015.</p>
<p>Secteur de Tal Ar Groas</p> <p><i>La coupure d'urbanisation semble effectivement opportune mais pourrait être réduite de façon à reconnaître la vocation agricole des parcelles situées entre les exploitations de Kerastrobel et Kerdanvez.</i></p>	<p>La commune propose de maintenir la coupure d'urbanisation, mais en étendant le zonage A sur la partie haute du site (RD n°887).</p>
<p>Le règlement de la zone agricole</p> <p><i>« Nous relevons que suite à la loi ALUR, il n'est plus obligatoire de réglementer les implantations de constructions par rapport aux limites séparatives, ce qui peut faciliter les projets déjà très contraints par la loi Littoral. »</i></p>	<p>La commune n'entend pas prendre en compte cette disposition dans le règlement de la zone A, conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.</p>

AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE BREST

Observations des services	Modifications apportées par la commune
<p>Volet commercial du SCOT</p> <p><i>« Les pôles commerciaux de Tal Ar Groas et du Fret y sont définis comme pôles de proximité avec une zone de chalandise inférieure à 3 000 habitants. Le pôle commercial de Morgat y est défini comme pôle de proximité avec une zone de chalandise supérieure à 3 000 habitants. Les pôles commerciaux de Penandreff et de l'hyper-centre y sont définis comme pôle structurants. De par cette définition, le pôle commercial de Tal Ar Groas ne peut être considéré comme pôle commercial périphérique. Le pôle commercial de Tal Ar Groas et le pôle commercial de Penandreff ne peuvent être associés à la même règle puisque, dans le SCOT, ils ne répondent pas au même niveau de fonctions. Dans les pôles de proximité, les commerces doivent s'installer dans la centralité communale. L'implantation de grandes surfaces spécialisées y est notamment proscrite.</i></p>	<p>Le secteur UEc de Tal Ar Groas est supprimé au profit d'un secteur UH.</p> <p>De même, le périmètre de centralité de Crozon mérite d'être resserré, de manière à favoriser l'implantation de tout type de commerce dans l'hyper centre.</p>

AVIS DE LA PREFECTURE DU FINISTERE

Observations des services	Modifications apportées par la commune
<p>Trame verte et bleue</p> <p>« En application de l'article R.123-11i du code de l'urbanisme, ces espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, doivent apparaître plus clairement sur une planche spécifique du document graphique du règlement. Sans surcharger les planches, cela peut prendre la forme d'une mention spéciale dans le légende des documents graphiques ».</p>	<p>Insertion d'une mention dans la légende relative à la partie graphique du zonage. Les zones N ainsi que les éléments paysagers identifiées au titre de l'article L.123-1-5 III 2 du code de l'urbanisme participent à la trame verte et bleue.</p>
<p>Protection de la ressource en eau</p> <p>- assainissement : « Certaines zones urbaines et à urbaniser, actuellement prévues en assainissement non collectif, paraissent suffisamment importantes pour qu'il soit envisagé de les relier au réseau d'assainissement collectif. Cela permettrait notamment une meilleure densité du bâti. » Concernant l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif. Le document indique en page 54 que l'ensemble des cartes d'aptitude des sols est présenté dans un atlas cartographique en annexe du dossier de PLU, alors que ce n'est pas le cas. Il convient d'apporter ces informations pour mieux justifier le classement en zone urbanisable des secteurs concernés.</p> <p>- eaux pluviales : « La cartographie du réseau des eaux pluviales ne figure pas dans le dossier. « Il convient de reporter ces dispositions (étude de sol spécifique en zone UH) dans le règlement des autres zones susceptibles de permettre une imperméabilisation des sols. »</p> <p>- eau potable En l'absence de ce document (schéma de distribution d'eau potable), le projet de PLU n'évalue pas la capacité du réseau actuel, notamment, en période de pointe, et ne précise pas si des extensions seront nécessaires pour desservir les futures zones à urbaniser. La commune est concernée par les périmètres de protection de la prise d'eau de Poraon mais le projet de PLU ne prévoit pas de zonage spécifique pour rappeler les dispositions liées à l'arrêté préfectoral affectant ces périmètres.</p>	<p>- assainissement : Ces données sont complétées dans l'étude de zonage d'assainissement.</p> <p>- eaux pluviales : Ces données sont complétées dans l'étude de zonage d'assainissement.</p> <p>- eau potable : La carte du schéma de distribution d'eau est insérée dans les annexes sanitaires ; La commune a indicé</p>

Observations des services	Modifications apportées par la commune
<p>▪ Les extensions d'urbanisation en continuité avec les agglomérations et les villages existants</p>	
<p>⇒ Les hameaux <i>Une des orientations du PADD est de permettre une constructibilité au sein des hameaux. Elle se traduit donc par une densification de ces secteurs traditionnels composés au minimum d'une quinzaine de constructions. Le projet de PLU dénombre une cinquantaine d'espace urbanisés qualifiés de hameaux. Certaines parcelles sont bien incluses dans le périmètre bâti, mais d'autres peuvent apparaître comme des extensions dont l'urbanisation semble plus fragile sur le plan juridique. En outre, une densification conduisant à augmenter sensiblement le potentiel de constructions existantes, est constitutive d'une extension d'urbanisation et illégale hors agglomération et villages littoraux. Il conviendra donc de revoir la délimitation des espaces urbanisés qualifiés de hameaux pour réduire le nombre de constructions possibles, évalué à 346 logements, sans compter les annexes.</i></p> <p>⇒ Les campings <i>Le projet de PLU prévoit des secteurs zones UL pour les campings. La délimitation de certains d'entre eux devra être modifiée pour ne pas permettre une urbanisation contraire aux dispositions de la loi Littoral. »</i></p>	<p>⇒ Les hameaux La commune envisage de maintenir les espaces urbanisés tels qu'au P.L.U arrêté.</p> <p>⇒ Les campings Les campings localisés en continuité ou au sein des agglomérations sont classés en UL. Le site de Kerastrobel est maintenu en UL dans la mesure où il s'inscrit au sein d'un espace urbanisé pouvant être densifié. S'agissant du site du Bouis, un zonage UL est affecté sur les parties bâties tandis les parties aménagées mais non construites sont classées en NL. Les autres campings sont également proposés en NL.</p>
<p>▪ Les espaces proches du rivage</p>	
<p>« <i>La densification des autres secteurs situés proches du rivage, peut être assimilée à une extension d'urbanisation. A ce titre, il aurait été utile d'apporter, dans le dossier, une analyse qui permettrait d'apprécier également le caractère limité de cette forme d'urbanisation. »</i></p>	<p>La commune indique qu'un complément a été inséré dans le point 4.4.4 du rapport de présentation relatif à l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage. Il s'agit notamment de justifier que les potentiels fonciers localisés dans les espaces proches du rivage ne conduisent pas à des extensions non limitées de l'urbanisation.</p>
<p>▪ Les coupures d'urbanisation</p>	
<p>« <i>Dans ces coupures d'urbanisation, les constructions agricoles liées à des exploitations nouvelles n'est pas permise par les dispositions de la loi Littoral ; pour s'en assurer, les zones A et N du PLU devraient comporter des secteurs (AC, NC par exemple) interdisant ces constructions agricoles. Pour représenter plus clairement les coupures d'urbanisation identifiées par le PLU,</i></p>	<p>La commune ne souhaite pas indiquer les espaces présentant le caractère de coupure d'urbanisation.</p> <p>La commune propose de maintenir une seule cartographie représentant les coupures</p>

Observations des services	Modifications apportées par la commune
il serait judicieux de faire une synthèse des deux cartographies pages 201 et 202 et utiliser une trame plutôt qu'une flèche. »	d'urbanisation, au sein du rapport de présentation.
<p>▪ La bande littorale de 100 mètres</p>	
<p>Dans le secteur de Rostellec, la parcelle AY 19 est entièrement située dans la bande littorale des 100 mètres et le zonage Uht permet l'implantation d'une construction nouvelle, qui serait contraire aux dispositions légales. La partie constructible doit donc être réduite. Pour la même raison, certaines autres zones nécessitent une délimitation plus ajustée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans le secteur du Fret, la zone UHd au niveau de la parcelle BC 20, - A Morgat, la zone UHc au niveau de la parcelle KL 291, - A Kervarvail, au niveau de la parcelle HR 453. 	La commune propose de suivre ces avis, sur l'ensemble des parcelles citées.
<p>▪ Les espaces remarquables</p>	
<p>Dans le secteur de l'Aber, il convient de faire disparaître les délimitations Np impactant cet espace remarquable à protéger au titre de l'environnement.</p>	<p>Une nouvelle délimitation des espaces remarquables a été définie ; - déclassement de la zone Np de l'Aber</p>

Préservation et mise en valeur des paysages et du patrimoine	
<p>▪ Patrimoine paysager, architectural et archéologique</p>	
<p>« pour que ce repérage soit suivi des faits, le règlement doit préciser les dispositions de l'article R.421-23 h du code de l'urbanisme. »</p>	<p>Cette mention a été rajouté dans la partie écrite du règlement.</p>
<p>La prévention des risques et nuisances</p>	
<p>▪ Risque de submersion marine</p>	
<p>« Pour une meilleure prise en compte de ce risque, le règlement pourrait être complété en rappelant que pour les secteurs concernés par ce risque, le projet peut être refusé ou.... D'autres installations, conformément à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. »</p>	<p>Cette mention a été rajouté dans les dispositions générales du P.L.U.</p>
<p>▪ Autres risques</p>	

« pour une meilleure prise en compte de ces nuisances (sonores), le règlement pourrait rappeler que pour les secteurs affectés par le bruit, les constructions existantes ou futures nécessitent un isolement acoustique minimum en application de la réglementation en vigueur. »	Cette mention a été rajoutée dans les dispositions générales du P.L.U.
Développement du commerce et des activités	
Pour le développement commercial, le projet de PLU prévoit quatre périmètre de centralités pour lesquelles, le règlement comporte peu de prescriptions spécifiques. Pour l'agglomération de Crozon, la logique de recentrage du commerce (ne dépassant pas 300 m ²) sur un périmètre restreint, semble difficile à atteindre.	La commune a réduit le périmètre de centralité de Crozon,

Observations des services	Modifications apportées par la commune
Rapport de présentation	
Quelques points méritent d'être ou complétés : <ul style="list-style-type: none"> - indiquer tous les sites Natura 2000 - compléter les effectifs civils de la défense - indiquer la zone de mouillages du Fret - ajouter la date de l'inventaire archéologique - compléter la vocation de la zone Ao, - compléter le secteur N car il couvre également la partie maritime - représenter les coupures d'urbanisation - harmoniser les emprises des espaces remarquables - compléter l'évaluation environnementale. 	Ces points ont fait l'objet de compléments dans le rapport de présentation en vue de l'approbation du P.L.U.
Les orientations d'aménagement et de programmation	
- représentations graphiques à revoir	La commune a souhaité retirer les propositions de découpage figurant au PLU arrêté, de manière à ne pas bloquer les projets.
Document graphique	
Les remarques de la Préfecture portent sur les points suivants : <ul style="list-style-type: none"> - revoir la délimitation du Port du Fret - revoir la limite de l'espace remarquable en mer au Sud de Camaret-Sur-Mer, - indiquer les limites entre les zones N et NS sur la partie maritime, - reprendre la délimitation du port de Morgat, 	La commune a pris en compte ces observations dans le projet de zonage en vue de l'approbation.

Observations des services	Modifications apportées par la commune
Pièces écrites du règlement Les remarques de la Préfecture portent sur les points suivants : - compléter les articles UE4...N4 pour l'assainissement autonome. - actualiser l'article sur les éléments de paysage : L.123-1-5 III 2° au lieu de l'article L.123-1-5-7° - modifier l'article relatif AU stationnement dans les zones à vocation d'activités (ne pas citer les ensembles d'habitations). - rajouter un paragraphe pour les installations et occupations admises dans le DPM. - viser les articles R2124-39 à R2124-55 du code général de la propriété des personnes publiques au lieu du décret de 1991.	La commune a pris en compte ces observations dans le projet de règlement en vue de l'approbation.
Annexes - compléments à apporter dans la liste des servitudes d'utilité publique - compléments à apporter dans le plan des servitudes d'utilité publique	- la liste des servitudes d'utilité publique a été complétée. - le plan des servitudes a été modifié en conséquence.

AVIS DU COMITE REGIONAL DE LA CONCHYLICULTURE BRETAGNE NORD – BRETAGNE SUD

Observations des services	Modifications apportées par la commune
zonage Ao	
« Il serait peut être nécessaire de faire deux zonages différents pour les installations à terre et les concessions d'élevage situés en mer.	La commune a souhaité maintenir le zonage Ao tel qu'au PLU arrêté dans la mesure où le règlement présente des dispositions pour les installations à terre et les concessions en mer.
Rapport de présentation	
Indiquer la qualité des eaux ostréicoles	La commune a complété le rapport de présentation en citant l'arrêté préfectoral portant sur le classement des zones de production de coquillages.

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Observations des services	Modifications apportées par la commune
Etat initial de l'environnement	
<p>Certaines thématiques ne sont pas abordées, alors qu'elles constituent au même titre que les autres une composante indispensable du diagnostic du territoire : énergie, bruit, qualité de l'air.</p> <p>D'autres méritent d'être complétées pour consolider le diagnostic territorial :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualité des eaux. ▪ L'assainissement. ▪ La trame verte et bleue : faire apparaître les zones de conflits et d'obstacles. ▪ Conclusions. <p>Il serait souhaitable d'identifier et de hiérarchiser les enjeux environnementaux du territoire de la commune, de préciser les tendances d'évolution de l'environnement, ainsi que les interactions entre les problématiques environnementales identifiées.</p> <p>La non-exhaustivité du diagnostic environnemental rend par ailleurs difficile l'analyse de la capacité d'accueil de la commune.</p> <p>Il serait donc utile de procéder à une analyse plus fine de la capacité d'accueil du territoire communal au regard des situations de saturation ou de tension sur les différentes ressources du territoire, qui auront été préalablement identifiées dans le diagnostic.</p>	<p>Le rapport de présentation contenant l'évaluation environnementale a été complété. Toutefois, la commune estime que la notion de capacité d'accueil est déjà bien traitée dans le document.</p>

Prise en compte de l'environnement par le projet

▪ *La trame verte et bleue*

Il existe cependant une rupture dans le zonage de la vallée du Kerloc'h sur le secteur situé au sud de la zone UM. Un zonage assurant une protection efficace de ses abords devra être proposé.

▪ *Urbanisation*

Il est recommandé de :

- *Justifier l'augmentation du rythme de création des résidences secondaires au regard de la capacité d'accueil de votre territoire. Les différents scénarios envisagés en matière de constructions de résidences doivent faire l'objet d'une analyse comparative avantages/inconvénients.*
- *Justifier le maintien des secteurs de Saint Hernot et de Saint Fiacre en tant que villages.*
- *Préciser le nombre de logements potentiels issus des secteurs urbanisés et de l'incorporer au titre des mesures visant à réduire la consommation foncière.*
- *Evaluer dans le rapport de présentation les incidences de l'urbanisation future sur le paysage.*
- *Développer et de valoriser davantage les espaces publics dans les opérations d'aménagement.*

La commune estime que le renforcement de la continuité écologique du vallon du Kerloc'h est nécessaire. Aussi, il propose l'extension de la zone N de manière à assurer une continuité naturelle au Sud de Guenvez.

S'agissant de l'augmentation des résidences secondaires, la commune estime que la commune est dotée d'une capacité d'accueil suffisante et d'une attractivité résidentielle certaine.

Concernant la justification des villages de Saint Hernot et de Saint Fiacre, il s'agit de sites urbains identifiés en tant que village au SCOT. Ne pas les citer en tant que village constituerait une incompatibilité manifeste avec les dispositions du SCOT.

En outre, le projet de PLU prévoit des développements résidentiels très modestes. L'estimation du potentiel de logements au sein de l'espace urbanisé figure dans le rapport de présentation.

AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE BRETAGNE (ARS)

Observations des services	Modifications apportées par la commune
Assainissement	
<p>« Aucune étude du sol n'est fournie dans les annexes sanitaires, pour les assainissement non collectif.</p> <p>Les secteurs suivants ne sont pas prévus d'être desservis par le réseau collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une zone 1AUhd, rue Mendès France, une zone 2Auh de Goandour, une zone 2AUh au Yunic, située autour l'agglomération, - une zone 1Aue et une zone UEa à At Men Toul Kerbeneon. <p>Il sera nécessaire de vérifier, avant approbation du PLU, une possibilité de recourir à l'assainissement non collectif dans ces 5 zones destinées à l'urbanisation, et ce malgré l'exigence de la réalisation d'une étude pédologique demandée par le règlement au moment de la construction.</p> <p>Je note que de nombreux villages, classés majoritairement en zone Uht et qui relèvent de l'assainissement non collectif ne disposent que de quelques parcelles vierges permettant de nouvelles constructions.</p>	<p>La commune a complété les annexes sanitaires, sur la base des remarques de l'ARS.</p>
Périmètre de captage des eaux	
<p>Aucun classement spécifique pour les périmètres de protection de la prise d'eau de Poraon ne figure sur les documents graphiques comme mes services l'avaient demandé lors de la réunion du 27 juin 2013 en mairie de Crozon.</p> <p>Il serait utile de lui attribuer un indice correspondant aux contraintes fixées par l'arrêté préfectoral du 22 février 2008 portant DUP de la ressource.</p>	<p>La commune entend prendre en compte cette remarque définit un indice « c » sur les parcelles couvertes par ce périmètre de protection.</p>
Règlement	
<p>Il serait judicieux de compléter les articles UE4, UL4, UM4, UT4, AUE4, A4 et N4 par cette phrase intégrée à l'article UH5 : «les constructions ne seront autorisées...en vigueur.</p>	<p>La commune propose d'intégrer ces mentions dans le règlement.</p>

AVIS DU PARC NATUREL REGIONAL D'ARMORIQUE (PNRA)

Observations des services	Modifications apportées par la commune
Les trames vertes et bleues	
<p><i>De manière générale, le PLU est relativement complet concernant la prise en compte de la trame verte et bleue. Le travail réalisé sur la nature en ville, intégré dans le PADD et le règlement est très positif.</i></p> <p><i>Quelques rectifications devraient être apportées dans le rapport de présentation et le PADD pour une meilleure cohérence du projet :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Le travail sur les formations bocagères mériterait d'être approfondi</i> - <i>Concernant la cartographie de la TVB dans le PADD, il serait judicieux d'identifier :</i> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>les éléments de fragmentation de la TVB,</i> ▪ <i>les réservoirs de biodiversité,</i> ▪ <i>les zones de bocage denses qui pourraient être définies comme corridors, voire réservoirs.</i> 	<p>La commune indique que la carte de la TVB figurant dans le PADD constitue une représentation schématique. Les cartographies insérées dans le rapport de présentation déclinent de manière plus approfondie ces problématiques.</p>
Les sites susceptibles d'être touchés par le plan et leurs mesures compensatoires	
<p><i>Pour les secteurs suivants, un travail complémentaire devrait être effectué :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Pour la zone AU du Menhir et du Crénoc, il est mentionné un impact sur les landes mais aucune mesure environnementale compensatoire n'a été prise,</i> ▪ <i>Pour la zone AU de Gouandour, il serait judicieux d'ajouter dans les mesures environnementales, la conservation des haies bocagères.</i> ▪ <i>Pour la zone AU du Crénoc, il serait judicieux d'ajouter la création d'un talus en ceinture de bas fond dans les mesures environnementales.</i> <p><i>Il conviendra de protéger également l'ensemble des talus perpendiculaires à la pente.</i></p>	<p>La commune indique que ces éléments ont fait l'objet de compléments dans la partie environnementale du rapport de présentation.</p>

AVIS DE RESEAU DE TRANSPORT D'ELECTRICITE (RTE)

Observations des services	
Avis	
<p>« Il conviendrait :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ D'inclure dans le rapport de présentation du PLU, le nom des ouvrages de transport d'énergie électrique existants ;▪ D'indiquer que le règlement du PLU, aux chapitres spécifiques à chaque zone traversée par un ou plusieurs ouvrages existants :<ul style="list-style-type: none">▪ Voir texte▪ Que sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages existants soit réalisé de façon à faire apparaître, par un sur-lignage sans ambiguïté, l'axe d'implantation des ouvrages, et que soient retranchées des espaces boisés classés des bandes :<ul style="list-style-type: none">▪ Voir document▪ D'inclure dans les descriptions des servitudes de type I4 les indications suivantes<ul style="list-style-type: none">▪ Voir document. »	<p>La commune a ainsi reporté dans la partie écrite du règlement au sein des dispositions générales, les prescriptions de RTE. Le plan de servitudes ainsi que la liste des servitudes ont été actualisés.</p>

AVIS DU POLE METROPOLITAIN DU PAYS DE BREST

Observations des services	Modifications de la commune
<p>Fenêtres visuelles</p> <p>« La règle associée aux fenêtres visuelles semble excessive notamment pour celle identifiée en zone AU. Cette règle gagnerait à être assouplie par une formule de type « les constructions dans les fenêtres visuelles ne devront pas obérer.. ».</p>	<p>La commune a assoupli la rédaction des règles applicables aux fenêtres visuelles.</p>
<p>Préserver l'espace agricole</p> <p>S'agissant de l'espace agricole majeur, la précision de la date de départ de la garantie à 20 ans (date d'approbation du document) pour l'activité agricole est préconisée. Celle-ci peut être indiquée au règlement comme au rapport de présentation à l'aide d'un indice Am2015.</p> <p>Le PLU ne recense pas ces bâtiments pouvant bénéficier du changement de destination, ni dans le rapport de présentation, ni dans le règlement graphique.</p> <p>Un regroupement des alinéas 2 et 9 du règlement de la zone A apporterait plus de clarté.</p> <p>Rajouter la notion d'habitabilité (et sa définition).</p> <p>Les règlements des zones Ah, N, Nh et Nht n'autorisent pas le changement de destination alors que le code de l'urbanisme le permet et que le SCOT autorise des réaffectations de bâtiments désaffectés à d'autres activités économiques compatibles avec l'environnement existant.</p>	<p>La commune propose de généraliser l'espace agricole majeur sur l'ensemble du territoire communal, au travers d'un zonage Am</p> <p>Concernant le règlement de la zone A, la commune a modifié le règlement.</p> <p>La notion d'habitabilité a été explicitée dans les définitions figurant dans la partie écrite du règlement.</p> <p>La commune s'accorde pour permettre, dans le règlement, le changement de destination des bâtiments désaffectés à des fins économiques.</p>
<p>Renforcer l'organisation urbaine</p> <p>Contrairement à la prescription du SCOT qui précise que l'espace réservé en zone 1AU, ayant vocation à couvrir les besoins d'urbanisation pour une période plus courte, doit être logiquement moindre que l'espace réservé en 2AU, la superficie des zones d'extension ouvertes à l'urbanisation (1AU) est plus importante que celle des zones d'extension futures (2AU). Cette répartition devra être modifiée ou du moins justifiée dans le rapport de présentation.</p> <p>Ces OAP sont satisfaisantes au regard des prescriptions du SCOT.</p>	<p>La commune a souhaité maintenir cette répartition.</p>
<p>Organiser le commerce</p>	

Observations des services	Modifications de la commune
<p>Les alinéas 1 et 2 du règlement de la zone UEc ne peuvent pas convenir à la zone d'activités commerciales récemment implantée à Tal Ar Groas. Cette zone n'est pas incluse dans le périmètre de centralité et elle ne peut pas être une zone périphérique au regard de la hiérarchisation du SCOT.</p> <p>Des contradictions sont présentes dans le règlement de la zone 1AUe. Le règlement de la zone 1AUe devra être modifié car il ne peut comporter une activité commerciale.</p>	<p>La commune indique que le zonage UEc de Tal Ar Groas disparaît, du fait de la réalisation du projet d'activité commerciale.</p> <p>Le règlement de la zone 1AUe a été modifié.</p>

ANNEXE 2 : MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Enquête publique du 22 décembre 2014 au 30 janvier 2015

Requêtes prises en compte par la commune	Modifications apportées par la commune
R1-21 : élargissement d'une zone Uht à Penfrat	Légère extension de la zone constructible Uht, sur le document graphique.
R1-35 : élargissement de la marge d'implantation à Dinan	Extension de la marge d'implantation dans ce site Uht, au niveau du document graphique.
R1-33 : élargissement du périmètre Uht à Kerguillé (hors marge)	Légère extension de la zone Uht de Kerguillé, au niveau du document graphique.
L24-M1 : demande de classement en zone constructible à Kergolezec	Tracé légèrement modifié de la zone Uht afin de tenir compte de la construction réalisée.
R1-42 L13 : demande de rectification de la limite Uht	Modification du tracé de la zone Uht pour inclure le bâtiment existant.
R2 7 L72 : suppression de l'emplacement réservé V18c, boulevard de la France Libre	Suppression de l'emplacement réservé.
M18 : conteste le classement en zone N d'une partie du parc de la villa Eol	Déclassement de la zone N au profit d'un secteur UHp, avec maintien des protections des arbres.
R1 -62L43 : protection des alignements d'arbres	Prolongement de la protection d'arbres jusqu'à la rue René Madec
R2-1 : demande de rectification du tracé de SPPL à Portzic	Actualisation dans le plan de servitudes.
Parkings de la Palue et de Bregoulou	Modification apportée à l'emplacement réservé de Bregoulou
Kerveneuré : demande de maintien de la zone Uhd ou pastillage	Avis favorable pour le pastillage Ah
Lospilou : erreur, pas de talus sur la parcelle	Suppression du tracé sur le document graphique.
Menez Gorre : demande de modification de zonage de NL en UHc	Avis favorable pour intégrer le moulin