



DEPARTEMENT DU FINISTERE
Communauté de Communes du Pays d'Iroise

Arrêté n°AP2022-08-02 du 05 août 2022

Prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ploumoguier et abrogeant l'arrêté n°AP2022-04-02 prescrivant la modification n°2 initiale du PLU de la commune Ploumoguier

Monsieur André TALARMIN, Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise,

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la partie législative et à la partie réglementaire du livre I^{er} du Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.151-1 et suivants, L.152-1 et suivants, L.153-1 et suivants et R.153-1 et suivants ;

Vu l'article 12 du décret du 28 décembre 2015 susvisé, qui dispose que les articles R.123-1 à R.123-14 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1^{er} janvier 2016, d'une procédure de modification ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ploumoguier approuvé par délibération du Conseil Municipal le 02/09/2010 ayant ensuite fait l'objet d'une modification n°1 approuvée par délibération par délibération du Conseil Communautaire le 27/11/2029 ;

Vu l'arrêté n°AP2020-11-01 prescrivant la modification n°2 initiale du PLU de Ploumoguier en date du 19/11/2020 ;

Vu l'arrêté n°AP2022-04-02 prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ploumoguier et abrogeant l'arrêté n°AP2020-11-01 prescrivant la modification n°2 initiale du PLU de la commune Ploumoguier en date du 19/04/2022 ;

Vu la demande initiale de la commune de Ploumoguier sollicitant la Communauté de Communes du Pays d'Iroise pour engager une procédure de modification n°2 du PLU ;

Vu les évolutions qui sont intervenues dans les objets initiaux prévus lors de la prescription initiale datant du 19/11/2020 soit par rapport à la faisabilité des projets (abandon de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Sud-Est du bourg car non justifiable au regard du potentiel résiduel en zones Uh et 1AUh, de la voie de contournement « tracteurs » du bourg car trop prématuré...), soit par rapport à la prise en considération des avis des Personnes Publiques Associées (notamment avis de la MRAe exigeant la réalisation d'une évaluation environnementale) ou des évolutions attendues ;

Vu les évolutions qui sont intervenues dans les objets prévus lors de la prescription datant du 19/04/2022 par rapport à la mise en compatibilité du SCOT du Pays de Brest du 22/10/2019, pour les zones U/2AU situées en dehors de l'agglomération et du Village Uniquement Densifiable de Lanfeust et du projet de création d'une fourrière intercommunale sur l'ancien site militaire de Kerdrizou ;

Considérant que, dans ce contexte, afin de rendre plus lisible le contenu de la modification n°2 du PLU de la commune de Ploumoguier, pour tenir des évolutions du projet 2022 par rapport à celui initié en 2020, la communauté de communes abroge l'arrêté du 19/11/2020 et le remplace par un nouvel arrêté pour réengager une procédure de modification n°2 de son PLU notamment pour les motifs suivants :

- **Adapter le règlement graphique et écrit** pour préserver et renforcer le dynamisme commercial de la commune en identifiant et délimitant le périmètre dans lequel les commerces de détail et de proximité pourront s'implanter. Dans le même objectif, à l'intérieur de ce **périmètre de centralité et de diversité commerciale**, des **linéaires d'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée à vocation commerciale vers du logement** seront identifiés.
- **Reclasser une partie de la zone 1AUi** (à vocation d'activités) **de Cohars en une zone 1AUh** (à vocation d'habitat), rédiger une Orientation d'Aménagement pour cette nouvelle zone 1AUh et **mettre en place un Emplacement Réservé pour réaliser une voie de circulation douce** entre les giratoires de la ZA de Cohars et de la rue des Dalhias.
- Préciser et développer **l'Orientation d'Aménagement de la zone 1AUhb du Nord-Est du bourg** et **mettre en place un Emplacement Réservé au Nord de la rue des Bleuets et à l'Est de la route de Kerouman pour les aménager (élargissement, circulations douces, stationnement...)**.
- **Reclasser la partie Nord de la zone 1AUh de Ty Guen en zone agricole**, **supprimer l'intégralité de l'Emplacement Réservé n°1** devenu inutile avec ce reclassement et **prolonger les marges de recul inconstructibles le long de la RD 28** jusqu'aux limites des zones urbaines ou à urbaniser.
- Etablir un **échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser**.
- **Reclasser la partie de zone Uhb au Nord de la rue des Azalées en zone agricole**.

- **Reclasser la partie Ouest de la zone 1AUhb de Kervella** (tranches 1 à 3 du lotissement éponyme), aujourd'hui entièrement urbanisées **en zone Uhb**.
- **Reclasser les zones Uhb, Uhc et 2AU (Lamber, Pont ar Floc'h, Kermaria, Illien, Kergolleau, Kerichen, Kerhornou)** situées en dehors de l'agglomération et du village de Lanfeust, pour se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest, **en zones agricoles ou naturelles**.
- **Reclasser la zone Ut1**, au Nord de Kerhornou, pour se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest, **en zone Nt** pour permettre d'éventuels aménagements du camping autorisé.
- **Reclasser l'ancienne zone militaire Um** de Kerdraziou (au Nord de Lamber) **en zone Ai**, pour permettre les extensions et le changement de destination de la partie bâtie **pour la création d'une fourrière intercommunale, et en zone A pour la partie non bâtie**.
- **Revoir la délimitation de la zone Uhb du Village Uniquement Densifiable de Lanfeust**, en cohérence avec la partie située sur la commune du Conquet, pour se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest.
- Rajouter dans les Annexes du PLU, le périmètre d'application du **Droit de Prémption Commercial**.

Considérant qu'en application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la collectivité envisage de modifier le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou le programme d'orientations et d'actions ;

Considérant que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification du PLU avec enquête publique en application de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant qu'en application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n°2 du PLU devra être notifié au préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132.7 et L.132.9 du Code de l'Urbanisme avant l'enquête publique.

ARRETE

Article 1 :

Une procédure de modification n°2 du PLU est engagée en application des dispositions de l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme.

Article 2 :

Le projet de modification n°2 du PLU portera sur les points suivants :

- **Adapter le règlement graphique et écrit** pour préserver et renforcer le dynamisme commercial de la commune en identifiant et délimitant le périmètre dans lequel les commerces de détail et de proximité pourront s'implanter. Dans le même objectif, à l'intérieur de ce **périmètre de centralité et de diversité commerciale**, des **linéaires d'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée à vocation commerciale vers du logement** seront identifiés.
- **Reclasser une partie de la zone 1AU_i** (à vocation d'activités) **de Cohars en une zone 1AU_h** (à vocation d'habitat), rédiger une Orientation d'Aménagement pour cette nouvelle zone 1AU_h et **mettre en place un Emplacement Réservé pour réaliser une voie de circulation douce** entre les giratoires de la ZA de Cohars et de la rue des Dalhias.
- Préciser et développer **l'Orientation d'Aménagement de la zone 1AU_{hb} du Nord-Est du bourg** et **mettre en place un Emplacement Réservé au Nord de la rue des Bleuets et à l'Est de la route de Kerouman pour les aménager (élargissement, circulations douces, stationnement...).**
- **Reclasser la partie Nord de la zone 1AU_h de Ty Guen en zone agricole**, **supprimer l'intégralité de l'Emplacement Réservé n°1** devenu inutile avec ce reclassement et **prolonger les marges de recul inconstructibles le long de la RD 28** jusqu'aux limites des zones urbaines ou à urbaniser.
- Etablir un **échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.**
- **Reclasser la partie de zone U_{hb} au Nord de la rue des Azalées en zone agricole.**
- **Reclasser la partie Ouest de la zone 1AU_{hb} de Kervella** (tranches 1 à 3 du lotissement éponyme), aujourd'hui entièrement urbanisées **en zone U_{hb}.**
- **Reclasser les zones U_{hb}, U_{hc} et 2AU (Lamber, Pont ar Floc'h, Kermaria, Illien, Kergolleau, Kerichen, Kerhornou)** situées en dehors de l'agglomération et du village de Lanfeust, pour se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest, **en zones agricoles ou naturelles.**
- **Reclasser la zone Ut1**, au Nord de Kerhornou, pour se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest, **en zone Nt** pour permettre d'éventuels aménagements du camping autorisé.
- **Reclasser l'ancienne zone militaire Um** de Kerdrziou (au Nord de Lamber) **en zone Ai**, pour permettre les extensions et le changement de destination de la partie bâtie **pour la création d'une fourrière intercommunale**, et **en zone A pour la partie non bâtie.**
- **Revoir la délimitation de la zone U_{hb} du Village Uniquement Densifiable de Lanfeust**, en cohérence avec la partie située sur la commune du Conquet, pour se mettre en compatibilité avec le SCOT du Pays de Brest.
- Rajouter dans les Annexes du PLU, le périmètre d'application du **Droit de Prémption Commercial.**

Le règlement graphique, le règlement écrit, le document d'Orientations d'Aménagement, les Annexes et le rapport de présentation du PLU seront adaptés ou complétés à l'issue de cette modification n°2 du PLU.

Article 3 :

Le projet de modification n°2 du PLU fera l'objet d'une évaluation environnementale. A ce titre, une nouvelle délibération du Conseil Communautaire sera prise pour justifier du lancement de cette évaluation environnementale, suivie d'une délibération fixant les modalités de concertation préalable, et enfin une dernière tirant le bilan de cette concertation préalable. A l'issue de ce bilan le projet de modification n°2, adapté, le cas échéant, pour tenir compte des avis et remarques issus de la concertation préalable.

Le dossier de modification n°2 et son évaluation environnementale seront ensuite soumis pour avis à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne. L'avis de la MRAe sera joint au dossier d'enquête publique.

Article 4 :

Le projet de modification n°2 du PLU sera également notifié au Maire ainsi qu'au Préfet et aux Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête publique.

Article 5 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°2, éventuellement adapté pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Communautaire.

Article 6 :

Le présent arrêté sera exécutoire à compter de sa publication ou affichage au siège de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise (et en mairie de Ploumoguier) et de sa transmission en préfecture dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

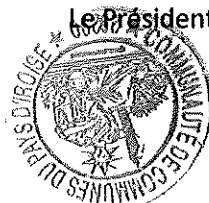
Article 7 :

Ampliation du présent arrêté sera transmise à :

- Monsieur le Préfet du Finistère ;
- Madame le Maire de Ploumoguier.

Fait à Lanrivoaré, le : 05 août 2022

Le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise



André TALARMIN