

Arrêté n°2020-09-02 du 2 septembre 2020

Prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de
PLOUDALMEZEAU et abrogeant l'arrêté n°AP2020-07-13 du 22 juillet 2020

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 PLOUDALMEZEAU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 16/02/2012 puis ayant fait l'objet des modifications simplifiées n°1 approuvée le 16/07/2013 et n°2 approuvée le 04/10/2016 et d'une procédure de modification n°1 (enquête publique achevée) ;

Vu la demande de la commune de PLOUDALMEZEAU sollicitant la Communauté de Communes du Pays d'Iroise pour une modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la demande par courriel en date du 31/07/2020 de la Préfecture du Finistère rappelant que le PLU est tenu d'être mis à jour aux niveaux des servitudes d'utilité publiques EL8 (protection des champs de vue maritime sur les communes de Landunvez et Ploudalmézeau) pour tenir compte du décret du 16/07/2014

Considérant que, dans ce contexte, la commune de PLOUDALMEZEAU a sollicité la communauté de communes pour engager une procédure de modification de son PLU notamment pour les motifs suivants :

- Reclasser la zone 1AUh (à vocation d'habitat et d'activités compatibles), donnant sur la rue Amédée Le Meur et attenante à la Halle multifonctions, en une zone Ue (à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif) afin de faciliter le développement des activités sportives, culturelles et de loisirs en liaison avec le pôle d'équipements du centre-ville de Ploudalmézeau.

Ce reclassement de la zone 1AUh s'accompagnera de la mise en place d'un Emplacement Réservé pour faciliter l'acquisition du foncier par la collectivité pour la réalisation de cet équipement public.

- Ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AUh du Castel de la rue Guillaume de Kersimon (dans sa partie accolée à la zone Uhb à l'Ouest, près du garage Renault) afin de permettre la création d'un accès à la zone 1AUh de Saint-Roc'h, au Sud, donnant sur le chemin de la chapelle Saint-Roc'h et la réalisation de logements.

Cette ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh est possible, même si elle n'a fait l'objet d'aucune acquisition foncière significative de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier car cette zone 2AUh a été créée il y a moins de 9 ans (PLU approuvé le 16/02/2021). Dans ce cas, la modification est donc envisageable avec une délibération motivée du Conseil Communautaire justifiant l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées (zones Uh et 1AUh) et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

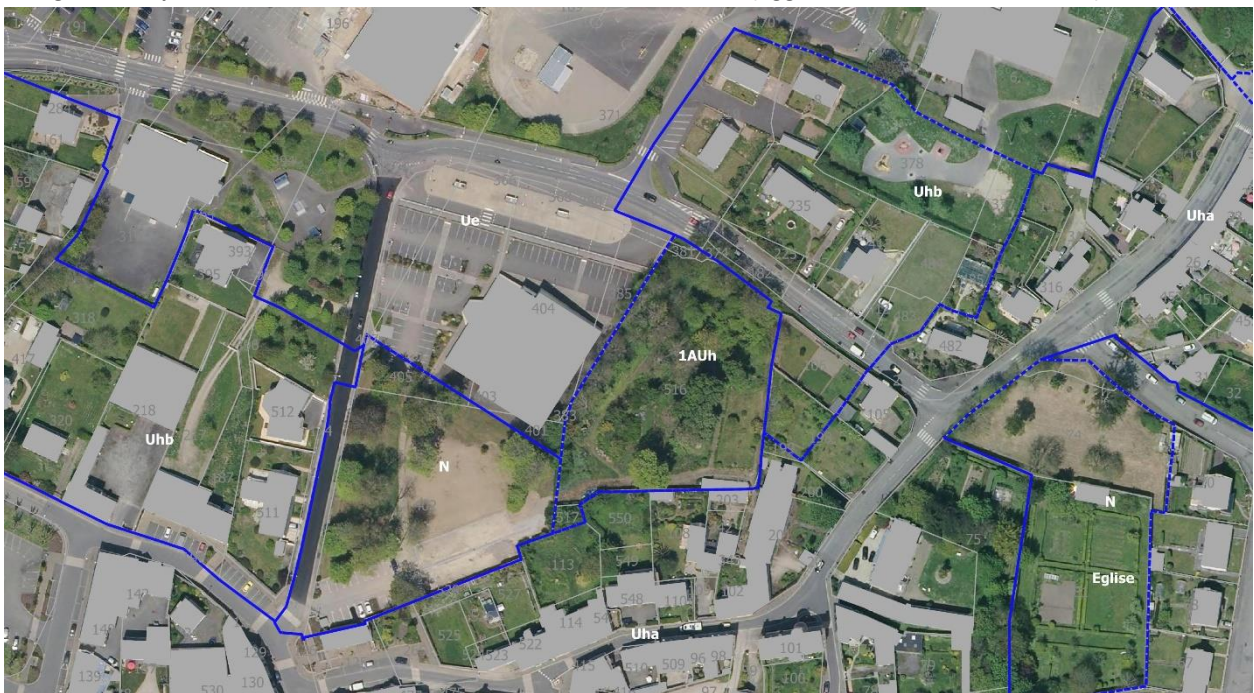
Ce reclassement d'une partie de la zone 2AUh en zone 1AUhb s'accompagnera de la réalisation d'une Orientation d'Aménagement commune avec la zone 1AUhb attenante au Sud.

Pour faciliter la réalisation de l'accès et la voie de desserte à la zone 1AUh du chemin de la chapelle Saint-Roc'h, un Emplacement Réservé pourrait être mis en place pour faciliter l'acquisition du foncier par la collectivité.

- Reclasser la zone 1AUh et 1AUe du rond-point situé à la jonction des rues Yves Talarmin et du Léon, à l'entrée Est de l'agglomération de Ploudalmézeau, en une zone 1AUi à vocation d'activités artisanales puisque la ZA de Saint-Roch est saturée.
- Reclasser la zone Ue de la rue de Kerjols en une zone Uhb puisqu'il n'y a qu'un parking et une petite parcelle de terrain qui ne fait l'objet d'aucun projet d'implantation d'équipements.

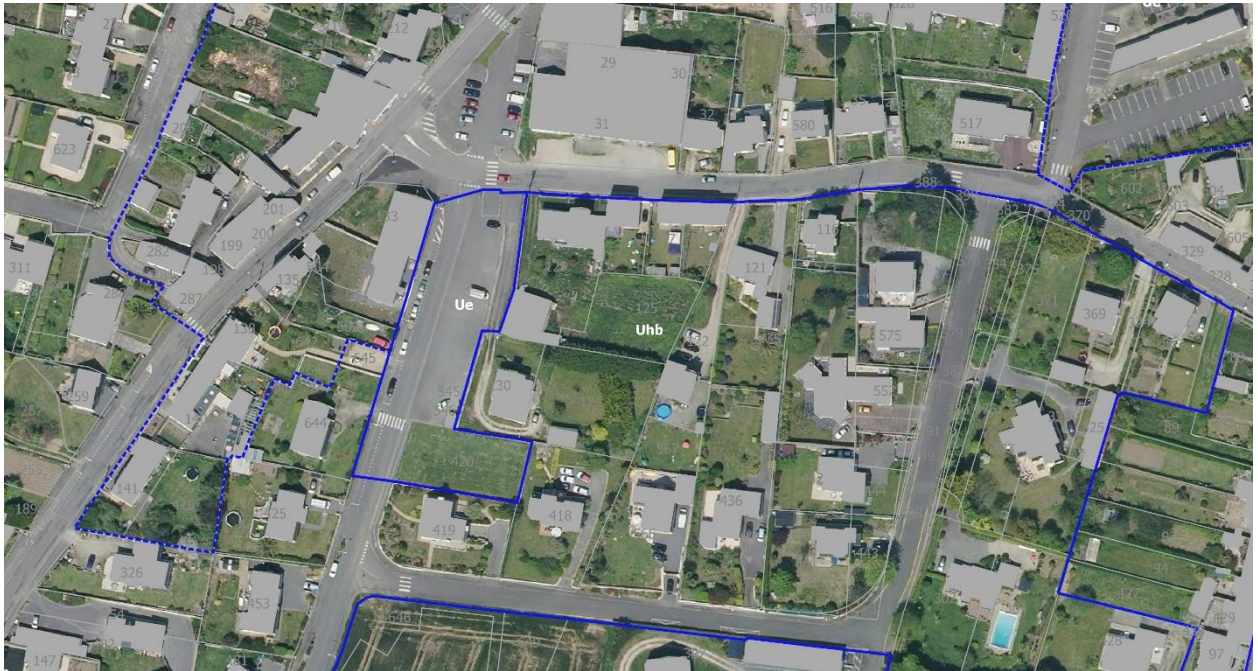
- Reclasser la zone N, située au Sud de la rue du collège, à l'Ouest du chemin du Coum et au Nord de la rue de la gare, en une zone Np autorisant l'implantation d'aires de stationnement paysagées ouverte au public.
- Mettre en place un Emplacement Réservé sur la dernière parcelle n'appartenant pas à la collectivité de la zone Ue, à l'Ouest du chemin du Coum (parcelle cadastrale ZA1015), pour la réalisation d'équipements publics en lien avec le complexe sportif du Coum.
- Corriger le plan des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) annexé au PLU au niveau de la servitude AC1 du périmètre Monument Historique classé (MHc) de la Galerie dolménique et petit menhir (Guilléguay à Portsall). En effet il y a un décalage d'environ 100 à 120 m entre le plan des SUP annexé au PLU et la réalité.
- Corriger le plan des SUP en intégrant les 3 protections des champs de vue maritime (EL8) grevant la commune de Ploudalmézeau issues du décret du 16/07/2014.

Zonage PLU sur photo aérienne de la zone 1AUh de la rue Amédée Le Meur (agglomération de Ploudalmézeau)

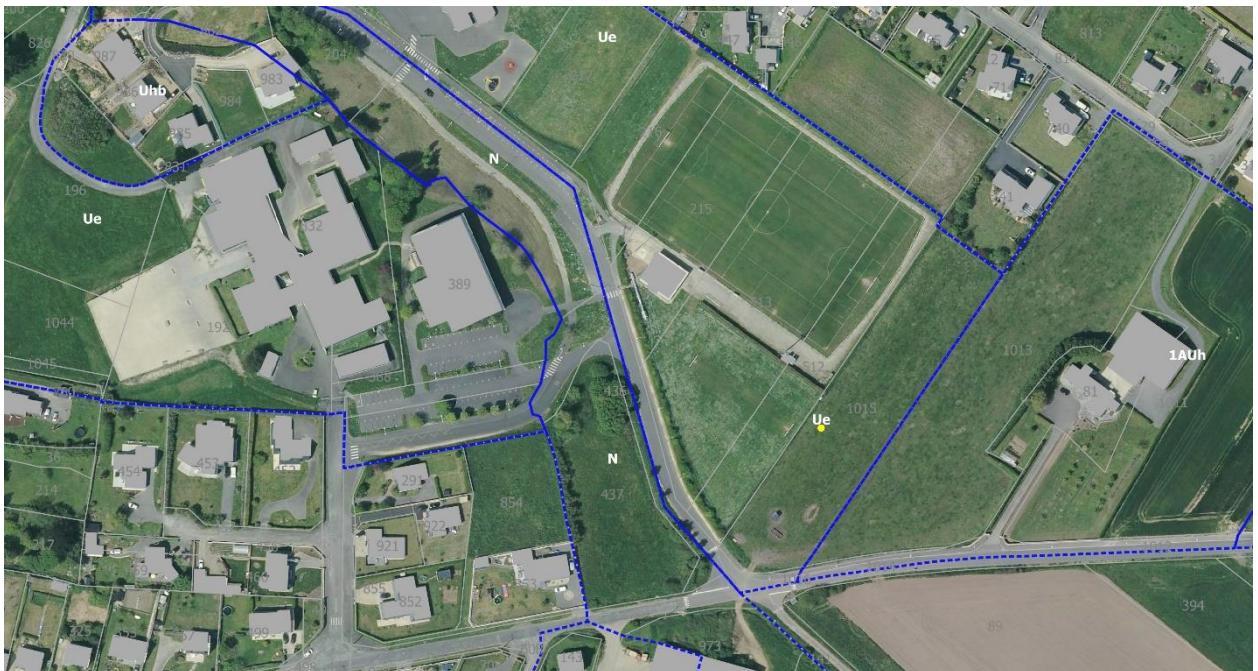


[illegible]

Zonage PLU sur photo aérienne de la zone Ue de la rue de Kerjols (agglomération de Ploudalmézeau)



Zonage PLU sur photo aérienne de la zone Ue et N du secteur du chemin de Coum (agglomération de Portsall)



Considérant qu'en application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, le projet de modification n°1 portant sur l'ouverture à l'urbanisation, bien que partielle, d'une zone 2AUh, une délibération motivée du Conseil Communautaire devra justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;

Considérant qu'en application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification n°1 du PLU devra être notifié au Maire ainsi qu'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'ouverture de 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 portera notamment sur :

- Le reclassement d'une zone 1AUh en une zone Ue avec adaptation de l'Orientations d'Aménagement existante et la mise en place d'un Emplacement Réservé au bénéfice de la collectivité.
- L'ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone 2AUh (avec reclassement en zone 1AUh) accompagnée de la réalisation d'une Orientation d'Aménagement pour la zone 1AUh nouvellement ouverte à l'urbanisation, voire de la mise en place d'un Emplacement Réservé au bénéfice de la collectivité pour la création d'une voie d'accès.
- Le reclassement de la zone d'équipement 1AUe et d'habitat (1AUh) en une seule zone d'activités artisanales 1AUi avec mise en place d'une Orientation d'Aménagement.
- Le reclassement de la zone Ue de la rue de Kerjols en une zone Uhb.
- Le reclassement de la zone N, située au Sud de la rue du collège, à l'Ouest du chemin du Coum et au Nord de la rue de la gare, en une zone Np autorisant l'implantation d'aires de stationnement paysagée ouverte au public.
- La mise en place d'un Emplacement Réservé sur une parcelle de la zone Ue pour la réalisation d'équipements publics en lien avec le complexe sportif du Coum.
- La correction du Plan des Servitudes d'Utilité Publiques (SUP) annexé au PLU au niveau de la servitude AC1 du périmètre Monument Historique classé (MHc) de la Galerie dolménique et petit menhir (Guilléguy à Portsall) et des servitudes EL8 créées par décret du 16/07/2014.
- La justification de ces évolutions dans le rapport de présentation.

Article 3 :

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

Article 4 :

Le projet de modification n°2 sera soumis à la procédure d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne pour savoir si le projet doit faire l'objet ou non d'une évaluation environnementale. L'avis de la MRAe sera joint au dossier d'enquête publique.

Article 5 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, 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 Ploudalmézeau) 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 :

Une copie du présent arrêté sera transmise à :

- Madame le Maire de Ploudalmézeau,
- Monsieur le Préfet du Finistère.

Fait à Lanrivoaré, le : 02 septembre 2020

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

André TALARMIN