



DEPARTEMENT DU FINISTERE
Communauté de Communes du Pays d'Iroise

Arrêté n°AP2026-01-02 du 27 janvier 2026 prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Locmaria-Plouzané abrogeant et remplaçant l'arrêté n°AP2025-03-03 du 14 mars 2025

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

Vu l'arrêté du Président de la CCPI n°AP2025-03-03 du 14 mars 2025 prescrivant la modification initiale n°2 du PLU de la commune de Locmaria-Plouzané ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-31 et suivants, L.153-36 à L.153-40-1, L.153-41 à L.153-44, R.104-12 ;

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 Locmaria-Plouzané approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 31/03/2021 ayant fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 25/09/2024 et d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 21/05/2025 ;

Vu la demande de la commune de Locmaria-Plouzané sollicitant la Communauté de Communes du Pays d'Iroise pour engager une nouvelle procédure de modification n°2 du PLU en date du 15/01/2026 ;

Considérant qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification n°2 du PLU pour d'autres motifs que le seul motif initial prévu pour **permettre la réalisation d'une résidence pour personnes âgées**, en densification urbaine, en autorisant des hauteurs de construction plus importantes que ne le permet l'actuelle zone UHb dans laquelle se situe le projet.

Considérant que les nouveaux points à prendre en considération sont :

- L'ajustement de l'OAP de la route de Kerfily (liaisons douces, accès et échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation) avec des conséquences sur les échéanciers des autres secteurs bénéficiant d'OAP à vocation d'habitat, pour faciliter l'aménagement du secteur ;
- L'adaptation des articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) des zones UH et 1AUH du règlement écrit pour favoriser la densification ;
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH à l'Est de la route de Pen ar Menez au niveau de la station-service en vue de créer un lotissement d'habitation ;

Considérant qu'en application du 4° de l'article L.153-31 une révision s'impose quand la collectivité décide d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

Considérant que la commune de Locmaria-Plouzané est entièrement propriétaire de la zone 2AUB située à l'Est de la route de Pen ar Menez (parcelle cadastrale BC0016) ;

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.153-38 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n°2 portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, 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°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'ouverture de l'enquête publique.

Considérant qu'en application des articles R.122-17 du Code de l'Environnement et R.104-33 du Code de l'Urbanisme, la modification n°2 du PLU de Locmaria-Plouzané devrait faire l'objet au minimum d'une demande d'examen au cas par cas auprès de l'Autorité environnementale de Bretagne ;

ARRETE

Article 1 :

Une procédure de modification n°2 du PLU est engagée en application des dispositions des articles L.153-37 (modification de droit commun avec enquête publique) du Code de l'Urbanisme.

Article 2 :

Le projet de modification n°2 du PLU, nouvelle version, est lancé notamment pour :

- Permettre la réalisation d'une résidence pour personnes âgées, en densification urbaine, en autorisant des hauteurs de construction plus importantes que ne le permet l'actuel règlement écrit de la zone UHb dans laquelle se situe le projet ;
- Ajuster l'OAP de la route de Kerfily (liaisons douces, accès et échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation) avec des conséquences sur les échanciers des autres secteurs bénéficiant d'OAP à vocation d'habitat, pour faciliter l'aménagement du secteur ;
- Adapter les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) des zones UH et AUH du règlement écrit pour favoriser la densification ;
- Ouvrir à l'urbanisation de la zone 2AUH (parcelle cadastrale BC0016) à l'Est de la route de Pen ar Menez au niveau de la station-service, en vue de créer un lotissement à vocation d'habitation.

Article 3 :

Le projet de modification n°2 du PLU, n'est pas soumis directement à évaluation environnementale car il ne devrait pas être susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Toutefois, la CCPI réalisera une autoévaluation par **réalisation d'un examen au cas par cas** en remplissant le formulaire prévu à cet effet (annexe II de l'arrêté du 26/04/2022). Elle saisira ensuite l'autorité environnementale **pour avis conforme** dans les conditions prévues aux articles R.104-34 à R.104-37 et, au vu de cet avis conforme, prendra une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

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 du PLU, 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 Locmaria-Plouzané) 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 faite à :

- Monsieur le Préfet du Finistère ;
- Madame le Maire de Locmaria-Plouzané.

Fait à Lanrivouaré, le : 27 janvier 2026

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

André TALARMIN

