

<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES</b> 	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE COMMUNAUTE</b>	Délibération
	Séance du 6 mai 2021	N°1dbc060521

Date de convocation : 30 avril 2021

**PRESIDENT** : M. Jean-François TREGUER

**PRESENTS** : Patrice BOUCHER, Marie Annick CREACHCADEC, Gwendal LE COQ, Yann LE LOUARN, Christine CHEVALIER, Andrew LINCOLN, Roger TALARMAIN, Guy TALOC, Monique LOAEC, Hervé OLDANI, Philippe LE POLLES, Nadège HAVET

**EXCUSEE** : Bernard GIBERGUES

## Choix de la procédure de modification de droit commun du PLUi et arrêt des principaux objets

Exposé des motifs :

**Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvé le 30 janvier 2020 et les dispositions de ce document d'urbanisme intercommunal s'appliquent depuis le 13 mars 2020.**

Un PLUi peut faire l'objet d'évolutions afin de considérer un projet, de modifier des règles ou de corriger des erreurs matérielles. Mises à jour, mises en compatibilité, modifications de droit commun et modifications simplifiées, révisions... il existe un panel de procédures permettant d'apporter des changements au PLUi. Le choix de la procédure et la durée de sa mise en œuvre varient en fonction de l'ampleur des changements apportés.

La révision est une procédure identique à la procédure d'élaboration, qui dure environ 2 ans car elle a pour vocation de modifier ou d'impacter les orientations générales du document.

La révision allégée (*article L.153-34* : réduction d'une zone A ou N, ou d'une protection édictée par le PLUi) ne nécessite pas d'organiser un nouveau débat sur le PADD (pas de remise en question des grandes orientations) et comporte une phase de consultation des Personnes Publiques Associées plus rapide à mettre en œuvre (examen conjoint) mais elle ne doit porter que sur un objet unique.

La modification (*articles L.153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme*) est une procédure d'ajustement technique du document d'urbanisme car elle ne peut en changer l'économie générale et, a fortiori, aucun élément structurant du document et plus particulièrement du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). En pratique, la procédure de modification peut être utilisée pour les changements concernant le règlement (écrit ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ainsi que le programme d'orientations et d'actions (POA).

La modification se décline en deux procédures :

- la modification de droit commun (L.153-41) qui implique l'organisation d'une enquête publique
- la modification simplifiée (L.153-45), pour laquelle une simple mise à disposition du dossier auprès du public suffit.

Le champ d'application de la modification de droit commun (L153-41) concerne les cas suivants :

- a) soit la majoration de plus de 20 % des possibilités de construction, dans une zone donnée, résultant de l'ensemble des règles du PLU (emprise au sol, hauteur, reculs d'implantation voire des espaces verts, stationnement, servitudes, etc.).
- b) soit la diminution des possibilités de construire (sans seuil). Dès le premier m<sup>2</sup> de réduction, il faut engager une modification de droit commun.
- c) soit la réduction de la superficie d'une zone U ou AU. De la même manière, dès le premier m<sup>2</sup> de

réduction, il faut recourir à la modification de droit commun.

Une première délibération du bureau communautaire en date 23 avril 2020 (n°4dbc230420) décidait à l'unanimité la prescription de la procédure de modification de droit commun afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUh de Kersaint-Plabennec. Cette délibération a été complétée par une décision du bureau communautaire en date du 28 mai 2020 dont l'objet était d'ajouter des points à faire évoluer (réserves du Préfet et autres rectifications).

La charte de gestion des évolutions du PLUi, soumise au bureau communautaire puis aux conseils municipaux, permet de fixer un cadre et un protocole dont l'objectif est de rationaliser les procédures à mettre en œuvre pour le mandat en cours et ainsi de définir des cycles d'évolution du PLUi.

Dans le cadre de la première phase du cycle 1 d'évolution du PLUi fixé par la charte (réception et analyse des demandes), nous avons reçu et traité une cinquantaine de demandes individuelles et institutionnelles (54). Après analyse de la faisabilité réglementaire de la prise en compte de ces demandes et de leur compatibilité avec le parti d'aménagement retenu dans le PLUi en vigueur, une vingtaine de demandes ont été écartées. Sur 33 demandes retenues : 13 relèvent d'une révision globale ou « allégée » et 20 demandes d'une modification.

Les demandes relevant d'une procédure de révision allégée portent essentiellement sur :

- Des adaptations de délimitation de zones N : Délimitation de zones Ns à reconsidérer afin d'exclure des habitations (à reclasser en zone N), revoir les périmètres de zones NL conformément aux périmètres autorisés...
- Des adaptations mineures de zonage de zone A ou N en zone Uh (motifs d'intérêt général à justifier)
- Anomalies de zonage A et N à rectifier (tracés erronés)
- Réduction d'un Espace Boisé Classé (EBC)
- Extension du périmètre UEp du port du Koréjou
- Revoir la délimitation des Espaces Proches du Rivage...

La commission aménagement s'est réunie à deux reprises, le 24 novembre 2020 et 16 mars 2021 afin d'analyser la pertinence et la faisabilité de la prise en compte des demandes formulées. Des avis ont été émis sur chacune des demandes de manière individuelle, pour par la suite, soumettre cet inventaire de demandes au bureau communautaire et engager la procédure adaptée aux réponses souhaitées.

Pour rappel complémentaire, le Sous-Préfet a émis des réserves sur le PLUi approuvé nous engageant à lever ces irrégularités dans les meilleurs délais. Parmi ces réserves, l'intercommunalité a apporté des réponses suivantes par décision du bureau communautaire en date du 28 mai 2020 :

1. L'intégration de l'évaluation environnementale au rapport de présentation : cette modification est une modification de forme qui n'engage aucune modification de fond.
2. La légère réduction des périmètres NL (secteur naturel à vocation de loisirs et de tourisme) dédiés aux campings de Meledan, du Polder à Plouguerneau et des Abers à Landéda pour respecter les périmètres d'exploitation inscrits au sein des arrêtés préfectoraux.
3. La modification du classement appliqué au Secteur Déjà Urbanisé (SDU) de Poulloc'h à Saint-Pabu.

Ce SDU, au sens de la loi Littoral, réparti de part et d'autre de la limite des Espaces Proches du Rivage (EPR) ne peut bénéficier des mêmes dispositions relatives à la constructibilité. Conformément à la loi ELAN du 27 novembre 2018, toutes les parcelles situées au sein des EPR devront voir leur zonage modifié pour passer du UHT à UHT\_i et ainsi interdire toutes nouvelles constructions principales.

Une rencontre organisée le 10 mai avec la DDTM va nous permettre de déterminer s'il est envisageable de revoir la délimitation des zones NL (point n°2) dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun ou s'il faut, pour cela, engager une révision dite « allégée ».

À ce stade, se pose donc la question du choix de la procédure à mettre en œuvre.

La procédure de modification de droit commun présente les avantages suivants :

- Elle est plus rapide et moins complexe à mettre en œuvre qu'une révision y compris une révision allégée,
- Elle permet de répondre à de multiples et divers objets en comparaison de la révision dite « allégée » conditionnée par un objet unique.
- Bien que soumise à une évaluation environnementale et à l'avis de MRaE, cette procédure est moins sensible d'un point de vue environnementale (moins de risque que l'avis de MRaE soit

défavorable au projet) car elle ne remet pas en question la délimitation d'une zone A ou N ou d'une protection établie par le PLUi : EBC, espaces remarquables au titre de la loi littoral...

Elle correspond en outre à l'objet initial de la première évolution du PLUi décidée par le bureau communautaire. Cette décision avait pour intérêt de considérer les problématiques de développement de la commune de Kersaint-Plabennec, contraint depuis 2016 dans l'aménagement des zones à urbaniser.

Il est donc proposé de répondre à cette problématique rencontrée par d'autres communes aujourd'hui (Landéda, Le Drennec, Plouvien, Loc-Brevalaire) et de donner priorité à la procédure de modification de droit commun puis de procéder à des révisions allégées lors du second cycle d'évolution du PLUi.

Précisément, la procédure de modification permettrait dans un premier temps de prendre en compte les modifications suivantes :

- Ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU:
  - zone 2AUh de la vallée verte 1 à Kersaint-Plabennec
  - zone 2AUh de Kervigorn 1 à Landéda en contrepartie du « déclassement » de la zone 1AUh de Rosvenni
  - zone 2AUe du Hellez à Plouguerneau
- Modifications OAP : afin de permettre l'aménagement de certains secteurs faisant l'objet de projets opérationnels, des OAP sont à revoir ou à rectifier. Cela concerne les communes suivantes :
  - **Plouguerneau** : secteur de Reun Izella 1AUh, adapter l'OAP n°11
  - **Saint Pabu** : secteur de Morgan 1AUh, adapter l'OAP n°13
  - **Plouguin** : secteur 1AUh/2AUh du Faubourg et 1AUe de Ker Eol, adapter l'OAP n°7 et n°9
- Rectifications de zonage (erreurs matérielles) et autres dispositions du règlement graphique :
  - **Lannilis** : Exclusion d'un ancien bâtiment commercial (restaurant) du périmètre de centralité commerciale
  - **Plouguerneau** : rectification d'erreurs matérielles de zonage (tracé erroné : secteur de Kerassien et de Kréac'h an avel), classement du terrain de rugby et aire d'accueil estivale des gens du voyage en zone NUS sous réserve de justifier l'intérêt général...
  - **Plouvien** : modification d'une zone US (deux parcelles occupées par une habitation et son jardin) en zone UH suite à l'achat de l'habitation par un nouveau propriétaire et modification d'une zone US en zone UL afin d'autoriser un projet de loisirs/tourisme/culture, facteur de dynamisation locale.
  - **Saint-Pabu** : afin de prendre en compte les observations du Préfet issus du contrôle de légalité au niveau du secteur de Poulloc'h, il s'agit de scinder la zone UHt/UHti sur la base de la délimitation des espaces proches du rivage. La partie en EPR sera donc reclassée en UHti, zone dans laquelle les constructions principales nouvelles ne sont pas autorisées conformément à la loi Elan.
- Ajout de bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du CU :
  - Plouguerneau (1 bâtiment à vocation économique)
- Rectifications de règles d'urbanisme (règlement écrit)
  - Suppression de l'obligation de s'implanter sur une des limites séparatives en zone UHc
  - Possibilité d'extension limitée des bâtiments d'habitation couvrant une emprise au sol supérieure à 180 m<sup>2</sup> en zone A et N
  - Clarifier et préciser certaines définitions du lexique : serres, annexes...
- Intégration des études de zonage d'assainissement manquantes sur 5 communes (Landéda, Kersaint-Plabennec, Plouvien, Loc-Brevalaire, Le Drennec) en annexes du PLUi
- Intégration de l'évaluation environnementale au rapport de présentation du PLUi

Les principaux points d'évolution ont donc été énumérés précédemment et seront annexés sous forme de tableaux à la délibération (annexes 1 et 2). L'arrêté du Président de l'EPCI lançant la procédure listera **de façon exhaustive** l'ensemble des objets à modifier.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-31 à L.153-60, et suivants ;

Vu la délibération n°5dcc171215 du conseil communautaire en date du 17 décembre 2015 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays des Abers ;  
Vu la délibération n°1dcc300120 du conseil communautaire en date du 30 janvier 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays des Abers ;  
Vu la délibération n°4dbc230420 du bureau communautaire en date du 23 avril 2020 décidant à l'unanimité de prescrire la procédure de modification de droit commun du PLUi ;

Considérant la décision du bureau communautaire en date du 28 mai 2020 décidant à d'ajouter des objets complémentaires à la procédure de modification de droit commun du PLUi ;

Considérant la présentation des demandes de modifications du PLUi qui s'est tenue en commissions Aménagement, Urbanisme, Habitat et Mobilités les 24 novembre 2020 et 16 mars 2021,

Considérant la charte de gestion des évolutions du PLUi présenté en bureau communautaire du 01 avril 2021, signé par le Président de la CCPA et soumise à chaque commune pour signature ;

**Après en avoir délibéré, le Bureau de communauté décide, à l'unanimité, :**

- **De valider les objets à intégrer dans le projet de modification du PLUi,**
- **De valider le choix d'engager une procédure de modification de droit commun du PLUi à engager,**
- **D'autoriser le Président de l'EPCI à prendre tous les actes administratifs et engagements financiers permettant la mise en œuvre de la procédure de modification de droit commun du PLUi.**

Fait et délibéré à Plabennec le 12 mai 2021,

Le Président,



Monsieur Jean François TREGUER



<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES</b> 	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE</b>	Délibération
	Séance du 17 juin 2021	N°7dcc170621

Date de convocation : 11 juin 2021  
Nombre de membres : 49  
Quorum : 25  
Nombre de membres présents : 44

Présents : Bernard GIBERGUES, Béatrice DUPONT, Yves LE GOFF, Gilbert THOMAS, Yann LE LOUARN, Patrice BOUCHER, Karine HELIES, Christine CHEVALIER, Jean Luc CATTIN, Danielle FAVE, Daniel GODEC, Jean-François TREGUER, Sandrine LAVIGNE, Michel TREGUER, Gwendal LE COQ, Nadine KASSIS, Monique LOAEC, Jean-Christophe FERELLOC, Philippe LE POLLES, Jacques ROUDAUT, Marie Annick CREACHCADEC, Fabien GUIZIOU, Anne-Thérèse ROUDAUT, Marcel LE FLOC'H, Sylvie RICHOUX, Bruno PERROT, Hélène KERANDEL, Mickaël QUEMENER, Agnès BRAS PERVES, Yannig ROBIN, Andrew LINCOLN, Catherine LE ROUX, Alain ROMÉY, Nadine ABJEAN, Lédie LE HIR, Roger TALARMAIN, Christine SALIOU, Olivier MARZIN, Hervé OLDANI, Denise MERCELLE, Olivier LE FUR, Valérie GAUTIER, Jacques LUCAS, Bernard CALVARIN, Guy TALOC

Excusé(s) : André BEGOC donne pouvoir à Bernard CALVARIN, Caroline PRIGENT donne pouvoir à Gwendal LE COQ, Marie BOUSSEAU donne pouvoir à Andrew LINCOLN, Eline MICHOT donne pouvoir à Yann LE LOUARN, Nadège HAVET.

---

## Définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation préalable dans le cadre de la modification n°1 du PLUi

---

Le plan local d'urbanisme intercommunal du Pays des Abers, approuvé le 30 janvier 2020, fera régulièrement l'objet de procédures d'évolution. En application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, une procédure de modification peut être engagée lorsqu'il est décidé de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sous réserve de ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de ne pas induire de graves risques de nuisances.

Engagée et conduite par le Président, la procédure de modification est menée en collaboration avec les communes de l'intercommunalité. Après enquête publique, le projet est présenté en Conseil Communautaire pour approbation.

L'article 40 de la loi du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) adoptée le 28 octobre 2020, prévoit que les procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme faisant l'objet d'une évaluation environnementale devront, dès l'entrée en vigueur de la loi, être soumises à une concertation préalable avec le public. Il appartient au Conseil Communautaire de préciser les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément aux articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme.

En 2021, une procédure de modification sera poursuivie afin de prendre en compte dans le document d'urbanisme l'avancement des réflexions et études menées sur le territoire du Pays des Abers (ouvertures de zones à l'urbanisation, modifications d'OAP, ajouts de bâtiments pouvant changer de destination...) et de procéder à des ajustements tenant compte du retour d'expérience de la mise en œuvre du document.

Conformément aux articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, il est nécessaire de délibérer

sur les objectifs et sur les modalités de la concertation du public dans le cadre de cette procédure de modification. C'est l'objet de la présente délibération.

Objectifs poursuivis par la concertation :

La concertation a pour but de permettre aux habitants, associations locales et de protection de l'environnement et toute autre personne concernée par ce projet :

- de prendre connaissance des modifications qu'il est projeté d'apporter au PLUi,
- de donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées, et le cas échéant, de formuler ses observations ou propositions sur ces modifications.

Modalités de la concertation :

La concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à l'élaboration du projet de modification. Les dates d'ouverture et de clôture de la concertation seront précisées par le Président et feront l'objet des mesures de publicité suivantes :

- publication d'avis par voie de presse et sur le site internet [www.pays-des-abers.fr](http://www.pays-des-abers.fr) annonçant l'ouverture et la clôture de la concertation ;
- pendant toute la durée de la concertation : affichage d'un avis à l'Hôtel de communauté et dans les mairies des 13 communes membres.

Ces dates couvriront une période de vacances scolaires (été 2021) afin de permettre aux résidents secondaires de prendre connaissance de la procédure, de ses objets et éventuellement de s'exprimer. Durant toute la durée de la concertation, un dossier de présentation et d'information précisant les objectifs poursuivis par la modification du PLUi sera mis à la disposition du public sur le site internet, et, aux jours et heures habituelles d'ouverture, à l'hôtel de Communauté situé à Plabennec et dans les 13 mairies du territoire. Ce dossier sera mis à jour en tant que de besoin, suivant l'avancement de l'étude du projet.

Une copie du dossier de concertation pourra être transmise à toute personne qui en ferait la demande. Cette demande doit être formulée auprès de la Communauté de Communes uniquement par courrier postal adressé à M. le Président ou par message électronique à l'adresse dédiée indiquée ci-dessous. La copie du dossier sera établie au frais du demandeur.

Toute personne intéressée pourra communiquer ses observations :

- sur le registre ouvert et tenu à la disposition du public à l'hôtel de communauté ainsi que dans les 13 Mairies du territoire ;
- par voie postale à l'adresse suivante : Hôtel de communauté – 58, avenue de Waltenhofen 29860 Plabennec ;
- par messagerie électronique à l'adresse unique suivante : [concertation@pays-des-abers.fr](mailto:concertation@pays-des-abers.fr)

En complément, des informations régulières concernant le contenu du projet de modification du PLUi et l'avancement de la procédure seront publiées dans la lettre d'information du Pays des Abers (Abers Actus) et au sein des bulletins d'information municipaux. Des affiches installées à l'accueil de l'hôtel de Communauté et au sein des 13 mairies apporteront à la population des éléments de compréhension concernant la procédure, le calendrier ainsi que les modalités de concertation retenues.

A l'issue de la concertation, un bilan sera présenté au Conseil Communautaire qui en délibérera. Ce bilan sera ensuite tenu à la disposition du public sur le site [www.pays-des-abers.fr](http://www.pays-des-abers.fr) et à l'Hôtel de communauté. Le bilan de la concertation préalable sera joint au dossier d'enquête publique.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu article 40 de la loi du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.103-1 et suivants

Vu les motifs exposés ;

Considérant qu'il y a lieu d'organiser une concertation préalable dans le cadre de la procédure de modification du PLUi ;

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, cette délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du code général des collectivités territoriales. Elle fera l'objet d'un affichage pendant un mois à l'Hôtel de communauté et dans les

mairies des 13 communes du Pays des Abers.

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département du Finistère.

***Après en avoir délibéré, le Conseil de communauté décide, à l'unanimité, d'approuver les modalités de concertation telles que définies ci-dessus et d'autoriser le président à fixer les dates de début et de clôture de ladite concertation.***

Fait et délibéré à Plabennec le 21 juin 2021,

Le Président,



Monsieur Jean François TREGUER

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE</b>	Délibération
	Séance du 17 juin 2021	N°8dcc170621

Date de convocation : 11 juin 2021  
Nombre de membres : 49  
Quorum : 25  
Nombre de membres présents : 44

Présents : Bernard GIBERGUES, Béatrice DUPONT, Yves LE GOFF, Gilbert THOMAS, Yann LE LOUARN, Patrice BOUCHER, Karine HELIES, Christine CHEVALIER, Jean Luc CATTIN, Danielle FAVE, Daniel GODEC, Jean-François TREGUER, Sandrine LAVIGNE, Michel TREGUER, Gwendal LE COQ, Nadine KASSIS, Monique LOAEC, Jean-Christophe FERELLOC, Philippe LE POLLES, Jacques ROUDAUT, Marie Annick CREACHCADEC, Fabien GUIZIOU, Anne-Thérèse ROUDAUT, Marcel LE FLOC'H, Sylvie RICHOUX, Bruno PERROT, Hélène KERANDEL, Mickaël QUEMENER, Agnès BRAS PERVES, Yannig ROBIN, Andrew LINCOLN, Catherine LE ROUX, Alain ROMÉY, Nadine ABJEAN, Lédie LE HIR, Roger TALARMAN, Christine SALIOU, Olivier MARZIN, Hervé OLDANI, Denise MERCELLE, Olivier LE FUR, Valérie GAUTIER, Jacques LUCAS, Bernard CALVARIN, Guy TALOC

Excusé(s) : André BEGOC donne pouvoir à Bernard CALVARIN, Caroline PRIGENT donne pouvoir à Gwendal LE COQ, Marie BOUSSEAU donne pouvoir à Andrew LINCOLN, Eline MICHOT donne pouvoir à Yann LE LOUARN, Nadège HAVET.

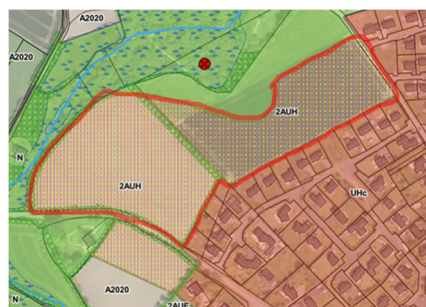
## Délibération motivée pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de Kersaint Plabennec et Landéda

**Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a été approuvé le 30 janvier 2020 et les dispositions de ce document d'urbanisme intercommunal s'appliquent depuis 13 mars 2020.**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays des Abers, approuvé le 30 janvier 2020, fera régulièrement l'objet de procédures d'évolution. En 2021, une procédure de modification a été engagée afin de prendre en compte dans le document d'urbanisme l'avancement des réflexions et études menées sur le territoire du Pays des Abers (ouvertures de zones à l'urbanisation, modifications d'OAP, ajouts de bâtiments pouvant changer de destination...) et de procéder à des ajustements tenant compte du retour d'expérience de la mise en œuvre du document.

Le projet de modification du PLUi prévoit notamment l'ouverture à l'urbanisation totale ou partielle de deux secteurs destinés à la réalisation d'opérations d'habitat :

- Les zones 2AUh (3,7 ha) dites de « la Vallée Verte » 1 et 2 (partiellement au Nord de la route de Plabennec) à Kersaint-Plabennec
- La zone 2AUh de Kervigorn (2,7 ha) à Landéda en contrepartie du « déclassement » de la zone 1AUh de Rosvenni (1,8 ha)



En application de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, le Conseil Communautaire doit délibérer sur l'utilité de ces ouvertures à l'urbanisation et les justifier au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.



## **Contexte**

### **Produire une offre nouvelle de logements, adaptée aux besoins du territoire**

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi prévoit un niveau annuel moyen d'urbanisation de 250 logements neufs sur le territoire du Pays des Abers. Ce niveau de production de logement, nécessaire pour maintenir le dynamisme démographique, est fixé conformément aux orientations du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Brest qui fixe comme orientation de développer l'habitat dans le cadre d'une gestion économe du foncier. L'année 2020 de production de logements a légèrement dépassé les objectifs atteints avec l'autorisation de 284 nouveaux logements, permettant ainsi de répondre à une demande accrue.

### **Des objectifs de renouvellement urbain inscrits dans le PLUi**

Le PLUi, qui vise à diminuer de 20% la consommation foncière par rapport à la précédente décennie, s'inscrit dans les orientations du SCoT en matière de limitation de l'étalement urbain et de maîtrise de la consommation d'espace à l'échelle du Pays de Brest, tout en visant à favoriser des dynamiques démographiques favorables.

Afin de constituer une offre de logement diversifiée, complète et attractive, le PLUi prévoit une répartition équilibrée entre renouvellement urbain et opérations en extension urbaine. Sur le fondement d'une analyse de la capacité de production du territoire, le PLUi pose un objectif de réalisation de nouveaux logements de 30 % minimum dans les espaces urbains, le complément de la production étant réalisé en zone à urbaniser.

Ce faisant, le PLUi affiche clairement la volonté de mobiliser le foncier encore disponible ou mutable dans le tissu déjà urbanisé. Ce renouvellement urbain se réalise de manière spontanée au travers d'opérations majoritairement privées dans le cadre du fonctionnement du marché immobilier local. La mobilisation des autres sites ou opportunités foncières mutables nécessite des interventions publiques ou des actions plus complexes.

### **Des ouvertures progressives de zones à l'urbanisation**

Pour proposer une offre suffisante et territorialisée conforme au programme d'orientation et d'actions du PLUi, il est nécessaire de réaliser aussi des opérations en extension urbaine, complétant l'offre de logements en renouvellement urbain.

Renouveler la dynamique démographique du Pays des Abers nécessite en effet de disposer d'une capacité à répondre à l'ensemble des attentes diversifiées des ménages (accompagnement d'offres innovantes, notamment pour faciliter les parcours résidentiels).

Une enveloppe globale d'environ 180 ha de surfaces à ouvrir à l'urbanisation en extension a été définie au regard des besoins de production de logements pour les 20 prochaines années. La production des logements est répartie sur l'ensemble du territoire en cohérence avec l'armature territoriale :

- ✓ Conforter Plabennec en tant que polarité structurante du territoire, et Lannilis et Plouguerneau en tant que polarités relais, conformément aux dispositions du SCoT.
- ✓ Assurer un dynamisme démographique aux autres communes en fonction de leur niveau d'équipement et de leur poids démographique.

Types des communes - armature urbaine	Communes	Nombre de logements sur 20 ans	Nombre de logements en extension	Densité appliquée en extension	Surface d'extension (en ha)	Surface d'extension corrigée (présence de voirie)
Pôles (structurant/relais)	Plabennec	1100	880	25	35,2	35,9
	Plouguerneau	940	656	25	26,2	26,8
	Lannilis	680	545	25	21,8	22,2
Communes > 2000 hbts	Bourg Blanc	375	282	18	15,7	16,0
	Plouvien	407	277	18	15,4	15,7
	Landéda	450	234	18	13,0	13,3
	Plouguin	236	171	18	9,5	9,7
	Saint-Pabu	259	211	18	11,7	12,0
	Tréglonou	70	52	15	3,5	3,5
Communes < 2000 hbts	Coat Méal	117	90	15	6,0	6,1
	Loc Brévalaire	23	20	15	1,3	1,4
	Le Drennec	195	135	15	9,0	9,2
	Kersaint-Plabennec	148	127	15	8,5	8,6
	CCPA		5000	3679		176,8

### Justification des ouvertures à l'urbanisation

Conformément à l'article L 153-38 du Code de l'urbanisme, il convient de justifier les ouvertures à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle des projets dans ces zones. L'analyse des capacités d'urbanisation inexploitées en zone urbaine pouvant accueillir de l'habitat (UH) a été réalisée par une actualisation du référentiel foncier intégré au PLUi identifiant les gisements disponibles par repérage sur exploitation SIG des données cadastrales couplée à une analyse des autorisations d'urbanisme délivrées pour de nouveaux logements depuis le 18/04/2019 (date d'arrêt du PLUi), permettant d'identifier une enveloppe globale. Le projet de modification du PLUi prévoit l'ouverture à l'urbanisation totale de 2 nouvelles zones à vocation d'habitat, présentées ci-après.

### **Ouverture à l'urbanisation des zones de la Vallée Verte 1 et 2 (partiellement) à Kersaint-Plabennec**

Depuis 2015, les possibilités de développement urbain en zone AU sont bloquées et le seront jusqu'à l'approbation de la procédure de modification n°1 du PLUi. En effet, entre 2015 et 2020, la commune de Kersaint-Plabennec ne pouvait prescrire une procédure de révision du fait de la démarche intercommunale en cours. Cette révision du document d'urbanisme communal était nécessaire car la commune de Kersaint était assujetti à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, son PLU ayant été approuvé en 2006. Cette contrainte a notamment bloqué la réalisation d'un projet sur ce secteur en 2018 (cf. délibération 07 juin 2018). Par la suite, le PLUi a déclassé l'ensemble des zones 1AU en raison de l'obsolescence de l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées couvrant le territoire communal.

Le programme d'orientation et d'actions du PLUi fixe un objectif de production de 7 à 8 logements en moyenne par an pour la commune de Kersaint-Plabennec. Depuis l'arrêt du PLUi, le 18 avril 2019, correspondant aux deux dernières années, 35 autorisations de nouveaux logements ont été délivrées soit 17 à 18 par an afin de répondre à une demande accrue.

#### • Analyse de la capacité d'épuration des eaux usées

Afin de permettre la réalisation de l'opération d'aménagement qui concerne les zones 1 et 2 (partiellement) dites de la « Vallée Verte » dans le cadre de la modification du PLUi, l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées réalisée (2020-2021) privilégie **le raccordement de l'ensemble du secteur au réseau d'assainissement allant à la station de Keralias**. En effet, la station d'épuration reçoit actuellement une charge organique de 550 EH et une charge hydraulique de 387 EH pour une capacité nominale de 1 000 EH. Or l'estimation réalisée quant au nombre d'habitants qui seront logés sur ce secteur fournit un équivalent d'habitants de 172 EH. La station de Keralias est donc en mesure de recevoir la charge organique et hydraulique provenant de ce secteur. D'après la topologie du terrain, la mise en place d'un raccordement au réseau d'assainissement de la commune nécessite : un linéaire de réseau en refoulement estimé à 296 m et la pose d'un poste de refoulement.

#### • Capacités d'urbanisation inexploitées en zone U

Les capacités d'urbanisation de la commune de Kersaint Plabennec se situent en zones UH

disséminées dans le tissu urbanisé du bourg. Les disponibilités restantes sont très limitées. Il ne subsiste que quelques terrains non bâtis, pour une surface totale inférieure à **7000 m<sup>2</sup>** (6755 m<sup>2</sup>), avec un foncier morcelé ne permettant d'accueillir que des petites opérations diffuses. Ce potentiel foncier relève d'initiatives privées, la commune ne maîtrise donc plus son développement malgré une attractivité importante.

- Capacités d'urbanisation en zone AU

La commune de Kersaint-Plabennec ne dispose d'aucune autre zone urbanisable dans l'immédiat (IAU) pouvant accueillir de l'habitat en dehors du secteur du Dirou qui est en cours d'aménagement et couvre une surface limitée de 3700 m<sup>2</sup> (8 lots). Le stock de zone IAU encore mobilisable pour des projets en extension urbaine est donc inexistant.

- Projet d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation des zones de la Vallée Verte (1 et 2-partiellement-) s'inscrit dans le cadre de l'aménagement du secteur Nord-Est de l'agglomération, destiné à assurer le développement urbain de la commune en créant un nouveau quartier en cohérence avec l'urbanisation existante (tissu urbain pavillonnaire).

Cette opération d'habitat sous maîtrise d'ouvrage privée, portant sur une surface de 3,7 ha, va permettre la réalisation de plus de 50 logements en plusieurs phases et ainsi d'assurer la régularité de la production en logements.

Au Nord et à l'Ouest s'étendent des parcelles cultivées et des prairies. Le site s'insère dans un contexte de grande qualité paysagère. Sur la lisière Nord se trouvent un cours d'eau et un Espace Boisé Classé (EBC). Des talus bocagers sont présents en bordure de zone. L'objectif, qui figure dans les OAP, est de favoriser au maximum l'intégration du projet dans l'unité paysagère dans laquelle il s'inscrit : maintien de la végétation existante, préservation de la structure bocagère, création d'un espace tampon entre la zone naturelle et les futurs aménagements garantissant une lisière urbaine de qualité...

En matière de développement des mobilités douces, ce futur quartier conditionne la mise en œuvre du projet de continuité Ouest du circuit de randonnée (Rand'Abers 3), qui prend appui sur la limite Nord du secteur Vallée Verte 2, en lisière de la zone naturelle.

- Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH (1 et 2) de la Vallée Verte de Kersaint-Plabennec, au regard des capacités d'urbanisation existantes :

Les disponibilités restantes dans les zones déjà urbanisées (6755 m<sup>2</sup>) sont très limitées et ne suffisent pas pour atteindre les objectifs de production quantitatifs et qualitatifs de logements fixés à l'OAP Habitat du PLUi et dans le programme d'orientation et d'actions. Elles ne sont pas de nature à répondre aux besoins en logements identifiés compte tenu de la surface disponible très limitée.

**Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de Kervigorn 1 à Landéda en contrepartie de la « fermeture » de la zone 1AUH de Rosvenni (reclassement en zone Agricole)**

Le programme d'orientation et d'actions du PLUi fixe un objectif de production de 22 à 23 logements en moyenne par an pour la commune de Landéda. Depuis l'arrêt du PLUi, le 18 avril 2019, correspondant aux deux dernières années, 74 autorisations de nouveaux logements ont été délivrées soit environ 37 par an afin de répondre à une demande qui s'est fortement accélérée.

En raison de l'absence d'étude de zonage d'assainissement des eaux usées couvrant le territoire communal, seul le secteur de Rosvenni, situé au Nord-Ouest du bourg, a été classé en zone 1AUH au moment de l'élaboration du PLUi du fait d'un accord sur un permis d'aménager. Cependant en raison d'un jugement de la cour d'appel de Nantes contestant la constructibilité du secteur au regard des dispositions de la loi littoral, le choix de l'intercommunalité s'est porté sur la suppression de la zone 1AUH afin de lever l'instabilité juridique liée au jugement et de recentrer le développement urbain sur le bourg.

L'étude de zonage d'assainissement ayant été réalisée (années 2020/2021), en contrepartie, le Pays des Abers a décidé, afin d'assurer une production de logements conforme aux besoins identifiés dans le PLUi, d'ouvrir à l'urbanisation la zone de Kervigorn couvrant une superficie de 2,73 ha en entrée sud d'agglomération.

Le secteur de Kervigorn se situe au Sud-Est du centre-bourg, en limite urbaine. En façades Nord et Est, le secteur est bordé par un tissu d'habitat individuel. A l'Ouest se trouve une zone à vocation d'équipements et de services qui accueille entre autres des locaux techniques, une salle polyvalente, des terrains de sport. Au Sud s'étendent des prairies qui sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation pour une vocation d'activités économiques.

- Analyse de la capacité d'épuration des eaux usées

Afin de permettre la réalisation de l'opération d'habitat qui concerne la zone de Kervigorn 1 dans le cadre de la modification du PLUi, l'étude de zonage d'assainissement des eaux usées réalisée (2020-2021) privilégie **le raccordement de l'ensemble du secteur à la station d'épuration**. En effet, La station d'épuration reçoit actuellement une charge organique de 1 485 EH et une charge hydraulique de 918 EH pour une capacité nominale de 2 700 EH. Or l'estimation réalisée quant au nombre d'habitants qui seront logés sur ce secteur fournit un équivalent d'habitants de 145 EH. La station de Landéda est donc en mesure de recevoir la charge organique et hydraulique provenant de ce secteur. De par la présence du réseau d'assainissement existant en bordure de ce secteur, la solution technico-économique la plus simple à mettre en place est un raccordement à ce réseau. De cette manière, aucun linéaire supplémentaire n'est à mettre en place. Cette solution permet un raccordement au réseau existant, situé à proximité direct du secteur à urbaniser, avec une charge supplémentaire relativement faible.

- Capacités d'urbanisation inexploitées en zone U

Les capacités d'urbanisation de la commune de Landéda se situent en zones UH disséminées dans le tissu urbanisé des secteurs densifiables du centre-bourg (agglomération), de l'Aber Wrac 'h, de Toul Treaz, de Croas Huella (villages) et de Bel air (secteur déjà urbanisé). L'organisation urbaine qui caractérise le territoire littoral de Landéda est marquée historiquement par une diffusion des constructions et un fort étalement urbain.

Cette configuration favorise les disponibilités foncières en densification d'où un potentiel assez important repéré au moment de l'élaboration du PLUi soit 26, 80 ha.

Sur la période 2019/2021 la production de logement a été portée par des opérations en renouvellement urbain (74 logements autorisés en zone U), traduisant une mobilisation importante de ces espaces.

Le repérage du foncier disponible a été actualisé en 2021 afin de tenir compte de cette mobilisation et il s'avère que 4,46 ha ont été consommés depuis le mois d'avril 2019. Les disponibilités restantes couvrent donc une surface de **22,34 ha**.

Cependant, cette surface est constituée d'un foncier très morcelé (avec une superficie des terrains généralement limitée : moins de 2500 m<sup>2</sup>) ne permettant d'accueillir que des petites opérations diffuses. Par ailleurs le foncier n'est pas maîtrisé dans le cadre d'opérations publiques.

- Capacités d'urbanisation en zone AU

Dans le PLUi, les besoins estimés à Landéda sont de 450 logements à produire dont **234 logements en extension** pour les 20 prochaines années et une surface d'extension de **12,4 ha** non ouverte à l'urbanisation à ce jour. En effet, la commune de Landéda en dehors du secteur de Rosvenni qui va redevenir agricole ne dispose d'aucune autre zone urbanisable dans l'immédiat (1AU) pouvant accueillir de l'habitat. Le stock de zone 1AU mobilisable pour des projets en extension urbaine est donc inexistant afin d'organiser une évolution structurante de l'habitat sur la commune à la hauteur des objectifs fixés dans l'OAP Habitat et dans le programme d'orientation et d'action du PLUi.

- Projet d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone de Kervigorn 1 s'inscrit dans le cadre d'un renforcement de la centralité dont l'objectif est d'accroître sa vitalité en créant un nouveau quartier en cohérence avec l'urbanisation existante.

Cette opération d'habitat, portant sur une surface un peu inférieure à 3 ha, va permettre la réalisation de plus de 50 logements en plusieurs phases et ainsi d'assurer la régularité de la production de logements.

Le secteur de Kervigorn se situe en effet au Sud-Est du centre-bourg, en limite urbaine. En façades Nord et Est, le secteur est bordé par un tissu d'habitat individuel. A l'Ouest se trouve une zone à vocation d'équipements et de services qui accueille entre autres des locaux techniques, une salle polyvalente, des terrains de sport. Au Sud s'étendent des prairies qui sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation pour une vocation d'activités économiques. Le secteur est desservi au Nord par la RD 128A (rue de la Mairie), à l'Est par la route Lohoden et également par un chemin rural qui la longe à

l'Ouest.

Dans la cadre d'une réflexion globale d'aménagement il s'agira d'apporter un soin particulier au traitement paysager de l'entrée de ville afin de gérer au mieux la transition entre espace urbain et espace rural.

• Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH de Kervigorn 1 de Landéda, au regard des capacités d'urbanisation existantes :

Bien qu'elles couvrent une surface relativement importante (22 ha) en raison de l'étalement urbain, les disponibilités restantes dans les zones déjà urbanisées ne suffisent pas pour atteindre les objectifs de production quantitatifs et qualitatifs de logements fixés à l'OAP Habitat du PLUi et dans le programme d'orientation et d'actions. En effet, elles ne sont pas de nature à répondre aux besoins en logements identifiés compte tenu de la taille et du morcellement des gisements fonciers disponibles en zones U.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L.153-38 ;

Vu la délibération n°1dcc300120 du conseil communautaire en date du 30 janvier 2020 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays des Abers ;

Vu la délibération n°4dbc230420 du bureau communautaire en date du 23 avril 2020 décidant à l'unanimité de prescrire la procédure de modification de droit commun du PLUi ;

Vu la délibération n°1dbc060521 du bureau communautaire en date du 6 mai 2021 décidant à l'unanimité du choix de la procédure de modification de droit commun du PLUi et arrêt des principaux objets ;

Vu la délibération n°7dcc170621 du conseil de communauté en date du 17 juin 2021 définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation dans le cadre de la modification n°1 du PLUi ;

Considérant les motivations présentées en séance et exposées en introduction de cette délibération,

**Après en avoir délibéré, le Conseil de communauté décide, à l'unanimité, d'approuver, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, la justification et l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones suivantes dans le cadre de la modification du PLUi :**

- **Zones 2AUH (1 et 2-partiellement-) dites de la « Vallée Verte » à Kersaint-Plabennec ;**
- **Zone 2AUH de Kervigorn 1 à Landéda.**

Fait et délibéré à Plabennec le 21 juin 2021,

Le Président,



Monsieur Jean François TREGUER



<b>COMMUNAUTE DE COMMUNES</b> 	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE</b>	Délibération
	Séance du 21 octobre 2021	N° 11dcc211021

Date de convocation : 15 octobre 2021

Nombre de membres : 49

Quorum : 25

Nombre de membres présents : 39

Nombre de votants : 45

Présents : Bernard GIBERGUES, Yves LE GOFF, Martial CLAVIER, Eline MICHOT, Patrice BOUCHER, Karine HELIES, Christine CHEVALIER, Jean Luc CATTIN, Danielle FAVE, Daniel GODEC, Jean-François TREGUER, Sandrine LAVIGNE, Michel TREGUER, Caroline PRIGENT, Gwendal LE COQ, Monique LOAEC, Jean-Christophe FERELLOC, Philippe LE POLLES, Jacques ROUDAUT, Marie Annick CREACHCADEC, Anne-Thérèse ROUDAUT, Marcel LE FLOC'H, Sylvie RICHOUX, Jean-Michel LALLONDER, Hélène KERANDEL, Agnès BRAS PERVES, Yannig ROBIN, Marie BOUSSEAU, Catherine LE ROUX, Alain ROMÉY, Nadine ABJEAN, Lédie LE HIR, Roger TALARMAIN, Olivier MARZIN, Hervé OLDANI, Denise MERCELLE, Olivier LE FUR, Valérie GAUTIER, Jacques LUCAS, Bernard CALVARIN,

Excusé(s) : André BEGOC donner pouvoir à Bernard CALVARIN, Christine SALIOU donne pouvoir à Olivier MARZIN, Andrew LINCOLN donne pouvoir à Yannig ROBIN, Nadège HAVET donne pouvoir à Jean-François TREGUER, Béatrice DUPONT donne pouvoir à Yves LE GOFF, Guy TALOC donne pouvoir à Bernard GIBERGUES, Fabien GUIZIOU, Gilbert THOMAS, Nadine KASSIS, Mickaël QUEMENER,

## Bilan de la concertation préalable dans le cadre de la modification n°1 du PLUi

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé le 30 janvier 2020 fait l'objet d'une procédure de modification engagée, en application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, conformément à la délibération n° 1dbc060521 du bureau communautaire en date du 6 mai 2021.

L'article 40 de la loi du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) adoptée le 28 octobre 2020, prévoit que les procédures d'évolution des plans locaux d'urbanisme faisant l'objet d'une évaluation environnementale devront, dès l'entrée en vigueur de la loi, être soumises à une concertation préalable avec le public. Il appartient au Conseil Communautaire de préciser les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément aux articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme.

Ainsi, par délibération n°7dcc170621 du 17 juin 2021, le Conseil de Communauté du Pays des Abers a défini les objectifs poursuivis et les modalités de concertation dans le cadre du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Les objectifs poursuivis par la concertation sont les suivants :

La concertation a pour but de permettre aux habitants, associations locales et de protection de l'environnement et toute autre personne concernée par ce projet :

- de prendre connaissance des modifications qu'il est projeté d'apporter au PLUi,
- de donner un avis à un stade précoce de la procédure sur les évolutions envisagées, et le cas échéant, de formuler ses observations ou propositions sur ces modifications.

Conformément à la délibération n°7dcc170621 du 17 juin 2021, les modalités de la concertation suivantes ont donc été organisées :

## La concertation s'est déroulée du lundi 12 juillet au vendredi 8 octobre 2021 inclus.

Les dates d'ouverture ont fait l'objet des mesures de publicité suivantes :

- publication d'avis par voie de presse et sur le site internet [www.pays-des-abers.fr](http://www.pays-des-abers.fr) annonçant l'ouverture et la clôture de la concertation ;
- pendant toute la durée de la concertation : affichage d'un avis à l'Hôtel de communauté et dans les mairies des 13 communes membres

Ces dates ont couvert une période de vacances scolaires (été 2021) afin de permettre aux résidents secondaires de prendre connaissance de la procédure, de ses objets et éventuellement de s'exprimer. Un dossier de présentation et d'information précisant les objectifs poursuivis par la modification du PLUi a été mis à la disposition du public. Ce dossier a été actualisé en date du 27 septembre afin de suivre l'avancement de l'étude du projet. Il était consultable pendant toute la durée de la concertation :

- sur le site internet [www.pays-des-abers.fr](http://www.pays-des-abers.fr)
- à l'Hôtel de Communauté et dans les 13 mairies du territoire aux jours et heures habituelles d'ouverture.

Toute personne intéressée a pu communiquer ses observations :

- sur les registres tenus à la disposition du public à l'hôtel de Communauté et à l'accueil des mairies des 13 communes membres ;

*Ces registres n'ont pas été utilisés, les habitants préférant l'utilisation de la messagerie électronique à l'adresse dédiée.*

- par voie postale à l'adresse suivante :

Hôtel de Communauté  
58, avenue de Waltenhofen  
29860 Plabennec

*A noter que 11 courriers relatifs à la modification du PLUi ont été reçus et enregistrés concernant uniquement des demandes de classement de terrains en secteur constructible.*

- par messagerie électronique à l'adresse suivante : [concertation@pays-des-abers.fr](mailto:concertation@pays-des-abers.fr) en précisant dans l'objet du message envoyé : modification PLUi.

*La messagerie électronique dédiée à la concertation a été mise en place à partir du 12 juillet 2021 soit au démarrage de la concertation. Ce moyen a permis de recueillir 19 observations :*

- 10 observations concernent des demandes de classement de terrains en zones constructibles.
- 2 observations concernent des problèmes de gestion des eaux sur le secteur de la Grève Blanche, qui n'est pas visé par la procédure de modification du PLUi.
- 2 demandes de transmission de documents et/ou renseignements concernant la procédure en cours
- 1 remise en question du zonage (Port du Vilh à Landéda) établi lors de l'élaboration du PLUi
- 1 demande de changement de destination de bâtiment en zone agricole
- 1 demande de réduction d'EBC (Espace Boisé Classé)
- 1 demande de modification du périmètre d'attente de projet d'aménagement global à Landéda (exclusion d'un local commercial)
- 1 demande de modification des dispositions du règlement écrit concernant l'implantation des annexes en terrain profond.

*L'ensemble des contributions recueillies sont regroupées dans le bilan accompagnant la présente délibération (annexe 1) dont il est présenté la synthèse.*

En complément, des informations régulières concernant le contenu du projet de modification du PLUi et l'avancement de la procédure ont été publiées sur la page Facebook du Pays des Abers et au sein des bulletins d'information municipaux. Des affiches ont été installées à l'accueil de l'hôtel de Communauté et au sein des 13 mairies apportant à la population des éléments de compréhension concernant la procédure, le calendrier ainsi que les modalités de concertation retenues.

*Cette exposition s'est déroulée du 6 septembre au 8 octobre 2021.*

### **Bilan de la concertation mise en œuvre :**

Au vu des moyens mis en œuvre dans le cadre de la concertation relative à la modification du PLUi, décrits ci-dessus, il apparaît :

- que ceux-ci ont permis d'assurer une information satisfaisante du public concernant les objets de la procédure et le contenu des études,
- que le niveau d'information est proportionné au projet,
- que ces moyens ont permis de prendre en compte les observations du public, qu'ils répondent point par point aux modalités de concertation définies par la délibération n°7dcc170621 du 17 juin 2021.

Au vu des observations ou demandes émises au cours de la période dédiée, il apparaît qu'il n'y a pas de remise en question du contenu du projet de modification du PLUi.

En effet, la très grande majorité des contributions sortent du cadre de la concertation préalable sur le projet de modification du PLUi. La concertation préalable avait pour objet de recueillir l'avis du public et de toutes personnes intéressées sur un certain nombre d'évolution qu'il est projeté d'apporter au PLUi. Or ces contributions ne présentent pas de lien direct ou indirect avec le projet.

Les contributions en rapport avec le projet de modification portent sur le périmètre d'attente de projet d'aménagement global établi au centre-bourg de Landéda et sur les dispositions du règlement écrit en zone UHc et notamment les obligations en matière d'implantation des annexes en cas de terrain profond.

S'agissant des contributions sans lien direct ou indirect avec le projet de modification du PLUi, il ne peut être donné suite dans le cadre de la présente procédure. Selon leur opportunité, ces contributions pourront néanmoins être étudiées en vue d'une prochaine évolution du PLUi (modification ou révision selon la nature des évolutions envisagées).

S'agissant des contributions portant le projet de modification, il peut en être tiré les enseignements suivants :

- La délimitation du périmètre d'attente de projet d'aménagement global sera conservée étant donné que l'activité de crêperie visée dans la demande peut se poursuivre dans les mêmes conditions et que le bâtiment occupé peut continuer d'évoluer dans les conditions suivantes : les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes restent autorisées.
- La règle concernant l'implantation des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et de moins de 4 m de hauteur en zone UHc pourra faire l'objet d'une adaptation en fonction d'une analyse de cas plus précise illustrée par le demandeur.

Ce bilan met fin à la phase de concertation préalable.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.103-1 et suivants,

Vu la délibération n°7dcc170621 en date du 17 juin 2021, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable dans le cadre de la modification du PLUi ,

Vu la note explicative de synthèse,

Considérant que l'ensemble des modalités de la concertation ont été organisées conformément à la délibération n°7dcc170621 en date du 17 juin 2021 ;

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, cette délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du code général des collectivités territoriales. Elle fera l'objet d'un affichage pendant un mois à l'Hôtel de communauté et dans les mairies des 13 communes du Pays des Abers ;

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département du Finistère.

***Après en avoir délibéré, le Conseil de communauté décide, à l'unanimité, :***

- ***de clôturer la concertation,***



- **d'arrêter le bilan de la concertation tel que défini ci-dessus et détaillé dans les annexes 1 et 2 à la présente délibération,**
- **de prendre acte de la transmission du dossier de notification aux Personnes Publiques Associées et aux communes concernées à l'appui de la synthèse annexée (annexe 3) à la présente délibération.**

Fait et délibéré à Plabennec  
le 26 octobre 2021,



Le Président,  
Monsieur Jean François TREGUER

<b>COMMUNAUTÉ DE COMMUNES</b> 	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ</b>	Délibération
	Séance du 23 juin 2022	N° 3dcc230622

Le Conseil de communauté se réunit le jeudi 23 juin 2022, à 20h00 à l'hôtel de communauté à Plabennec. Il a été présidé par Monsieur Jean-François TREGUER, Président.

Date de convocation : 17 juin 2022  
Nombre de membres : 49  
Quorum : 25  
Nombre de membres présents : 36  
Nombre de votants : 49

Présents : Bernard GIBERGUES, Béatrice DUPONT, Gilbert THOMAS, Martial CLAVIER, Patrice BOUCHER, Karine HELIES, Christine CHEVALIER, Danielle FAVE, Daniel GODEC, Jean-François TREGUER, Sandrine LAVIGNE, Caroline PRIGENT, Monique LOAEC, Jean-Christophe FERELLOC, Philippe LE POLLES, Jacques ROUDAUT, Marie Annick CREACHCADEC, Fabien GUIZIOU, Anne-Thérèse ROUDAUT, Marcel LE FLOCH, Sylvie RICHOUX, Jean Michel LALLONDER, Hélène KERANDEL, Mickaël QUEMENER, Yannig ROBIN, Andrew LINCOLN, Catherine LE ROUX, Alain ROMÉY, Nadine ABJEAN, Lédie LE HIR, Christine SALIOU, Hervé OLDANI, Denise MERCELLE, Olivier LE FUR, Valérie GAUTIER, Jacques LUCAS, Bernard CALVARIN, Guy TALOC

Excusé(s) :

KASSIS Nadine donne pouvoir à CHEVALIER Christine, TALARMAIN Roger donne pouvoir à SALIOU Christine, CATTIN Jean Luc donne pouvoir à GODEC Daniel, HAVET Nadège donne pouvoir à TREGUER Jean François, BRAS PERVES Agnès donne pouvoir à QUEMENER Mickaël, KERANDEL Hélène donne pouvoir à GUIZIOU Fabien, LE COQ Gwendal donne pouvoir à LAVIGNE Sandrine, MARZIN Olivier donne pouvoir à LE FUR Olivier, BEGOC André donne pouvoir à CALVARIN Bernard, LE GOFF Yves donne pouvoir à GIBERGUES Bernard, TREGUER Michel donne pouvoir à LEON Caroline, MICHOT Eline donne pouvoir à CLAVIER Martial, BOUSSEAU Marie donne pouvoir à ROBIN Yannig.

---

## Approbation de la modification n°1 du PLUi

---

### Exposé des motifs (valant Note de synthèse)

#### **Contexte**

A l'issue d'une première année d'application du PLUi (entrée en vigueur du PLUi le 20 mars 2020), l'avancement des réflexions et études menées sur le territoire, a nécessité d'engager une procédure de modification n°1 permettant également de procéder à des ajustements rédactionnels (écrits et graphiques) tenant compte des retours d'expérience de la mise en œuvre du PLUi.

En application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, une procédure de modification peut être engagée lorsqu'il est décidé de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sous réserve de ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de ne pas induire de graves risques de nuisances.

#### **La modification n°1 du PLUi a été engagée en 2021.**

Le projet de modification du PLUi a été élaboré en collaboration avec les communes de la communauté à partir de juin 2021. Une concertation préalable s'est déroulée du 12 juillet 2021 au 8 octobre 2021, dont le bilan a été débattu en Conseil de Communauté du 21 octobre 2021. Le projet a

été transmis pour avis à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, notifié aux communes membres et aux personnes publiques associées prévues par le code de l'urbanisme. Le projet de modification du PLU a ensuite été soumis à enquête publique du 21 février au 24 mars 2022. La commission d'enquête a remis son rapport et ses conclusions motivées le 26 avril 2022.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public et des personnes publiques associées, est présenté au Conseil de Communauté pour approbation. C'est l'objet de la présente délibération.

### **Le projet de modification**

Le projet de modification soumis à enquête publique portait sur les points principaux suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation de zones 2AUh dites de la vallée verte 1 et 2 à Kersaint Plabennec et de Kervigorn à Landéda en lien avec les projets d'aménagement en cours ;
- Des modifications de zonage et de dispositions réglementaires résultant de corrections et ajustements ponctuels ;
- Des ajustements d'Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de faciliter l'aménagement de quelques secteurs faisant l'objet de projets opérationnels :
  1. Secteur 1AUh (habitat) du Gwelmeur à Plouguerneau (OAP n°2)
  2. Secteur 1AUh (habitat) de Reun Izella à Plouguerneau (OAP n°11)
  3. Secteur 1AUh (habitat) de Morgan à Saint-Pabu (OAP n°13)
  4. Secteur 1AUh (habitat) du Faubourg à Plouguin (OAP n°7)
  5. Secteur 1AUE (activités économiques) de Ker Heol à Plouguin (OAP n°9)
  6. Secteur 1AUEc (activités économiques) de Kerlouis à Lannilis (OAP n°11) ;
- L'intégration des études techniques de zonage d'assainissement manquantes sur 5 communes (Landéda, Kersaint-Plabennec, Plouvien, Loc-Brévalaire, Le Drennec) en annexes du PLUi.

### **Bilan des observations recueillies sur le projet de modification du PLU**

Préalablement à l'enquête publique, le projet de modification du PLUi a été transmis pour avis à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne, à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, aux Personnes Publiques Associées prévues par les articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme et aux treize communes, membres de la communauté.

### **Consultation de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne**

Le projet de modification n° 1 du PLUi a été transmis à la MRAe de Bretagne qui a émis un avis le 9 février 2022 portant sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par la modification du PLUi.

La MRAe constate que la majorité des évolutions apportées au PLUi relève d'ajustements ayant une portée limitée sur l'environnement et que la modification du PLUi (objets multiples) comporte des enjeux environnementaux de faible ampleur.

Ces observations d'ordre général n'ont pas appelé de réponse de la part de la communauté de communes.

### **Consultation de la Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers**

Le projet de modification n° 1 du PLUi a été transmis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers qui a émis un avis favorable sur les dispositions du règlement modifié des zones A et N du projet de PLUi-H du Pays des Abers sous réserve de limiter l'emprise au sol du bâtiment principal sur l'unité foncière à 250 m<sup>2</sup> maximum.

### **Consultation des communes et des personnes publiques associées**

Le projet de modification du PLUi a été notifié le 5 novembre 2021 aux communes du Pays des Abers et aux personnes publiques associées prévues par le code de l'urbanisme. L'Etat, le Conseil Régional, la Chambre d'Agriculture, la Chambre des Métiers et de l'Industrie, le Pôle métropolitain du Pays de

Brest, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bretagne Ouest (CCIMBO), L'INAO ainsi que les communes de Plouvien, Plouguin, Lannilis, Le Drennec, Loc-Brévalaire et Saint-Pabu ont émis des observations qui ont été jointes au dossier d'enquête publique.

Les observations des personnes publiques associées, de l'Etat et des communes ainsi que les suites qu'il est proposé d'accorder à ces observations sont récapitulées dans les tableaux de synthèse joints en annexes.

## Enquête publique

Le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné la commission d'enquête chargée de l'enquête publique sur la modification n°1 du PLUi par décision en date du 27 décembre 2021. Les membres de la commission d'enquête étaient les suivant.e.s :

- Monsieur Raymond Le Goff, directeur général de la communauté de communes de Guingamp en retraite, en qualité de Président de la commission d'enquête,
- Madame Vivianne Le Dissez, cheffe adjointe en Ut-DDTM en retraite,
- Monsieur Laurent Charbonnier, consultant, prestataire de service en retraite, en qualité de membres de la commission d'enquête.

L'enquête publique a été ouverte par arrêté en date du 01 février 2022.

L'arrêté d'enquête publique a été affiché à l'Hôtel de communauté, dans les mairies des communes du Pays des Abers et publié sur le site internet du Pays des Abers à compter du 5 février.

Un premier avis d'enquête est paru dans la presse dans les annonces légales du Télégramme et du Ouest-France du 4 février 2022. Le second avis est paru le 25 février 2022 dans les journaux énoncés ci-dessus.

D'autre part, l'affichage a été réalisé dans les 13 mairies des communes membres de la communauté de communes ainsi qu'à l'hôtel de communauté du Pays des Abers. De plus de nombreux lieux fréquentés par le public ont fait également l'objet d'un affichage :

- Dans les déchèteries du Pays des Abers sur les communes de Plabennec, Lannilis, Plouguerneau, Plouguin et Bourg-Blanc ;
- Dans les bourgs :
  - Bourg-Blanc : Maison du Temps Libre, Médiathèque
  - Coat-Méal : Salle Polyvalente, Bibliothèque
  - Kersaint-Plabennec : Bibliothèque, salle Polyvalente
  - Landéda : L'écume des mers (Médiathèque), Ecole Joseph signor
  - Lannilis : L'Apostrophe (Médiathèque), Centre Départemental d'Action Social
  - Le Drennec : Espace des Châtaigniers, complexe sportif du Coat
  - Plabennec : Espace culturel du Champ de Foire, Bibliothèque, Stade de Plabennec
  - Plouguerneau : l'Armorica, Espace Sports et Loisirs Kroas Kenan, Médiathèque Les Trésors de Tolente
  - Plouguin : Bibliothèque, Maison de santé
  - Plouvien : La Forge, Médiathèque
  - Saint-Pabu : Bibliothèque Municipale, complexe sportif
  - Tréglonou : Complexe sportif

Onze permanences par demi-journée se sont tenues par un membre de la commission d'enquête les jours suivants :

- Lundi 21 février : Landéda, Kersaint-Plabennec, Lannilis, et Plabennec à l'Hôtel de communauté
- Mercredi 2 mars : Plouguerneau et Lannilis,
- Mardi 8 mars : Landéda et Kersaint-Plabennec,
- Vendredi 18 mars : Plouguerneau
- Jeudi 24 mars : Plouguerneau et Plabennec à l'Hôtel de communauté.

Dans le cadre de cette enquête publique, les pièces du dossier d'élaboration de la modification du PLUi de la communauté de communes du Pays des Abers, soumis à enquête publique, étaient consultables à partir du site internet de la communauté de communes du Pays des Abers ; des informations ont pu être demandées auprès du service Urbanisme de la communauté de communes.

Pendant la durée de l'enquête, un registre dématérialisé était accessible 24h/24. A cet effet, une adresse dédiée a spécialement été créée.

Le public a pu s'exprimer :

- Par écrit sur le registre ou par courrier :

Chacun a pu prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations et propositions sur les registres d'enquête à feuillets non-mobiles prévu à cet effet: à l'hôtel de communauté du Pays des Abers et dans chacune des quatre mairies des communes citées ci-dessus ou en les adressant par écrit à l'adresse suivante : « Président de la commission d'enquête - Communauté de communes du Pays des Abers- 58 avenue de Waltenhofen – 29 860 PLABENNEC», sous réserve en précisant en objet du courrier : « observations pour la commission d'enquête sur la modification n°1 du PLUi du Pays des Abers».

- Sur le registre dématérialisé :

En déposant des observations sur le registre dématérialisé créé, sécurisé, tenu à la disposition du public sur le site internet [www.registredemat.fr/modif-plui-pays-des-abers](http://www.registredemat.fr/modif-plui-pays-des-abers).

Les observations déposées étaient consultables par le public à partir de ce site.

### **Bilan de l'enquête publique**

A la suite de la clôture de l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 24 mars dernier, le rapport et les conclusions de la commission d'enquête ont été remis le mardi 26 avril.

La commission d'enquête a analysé les objets de la modification n°1, les avis des partenaires (9 avis) et des communes en ayant formulé (6 avis) ainsi que des observations émises dans le cadre de l'enquête (35 observations et/ou demandes).

Ces observations ont fait l'objet de la remise d'un procès-verbal de synthèse le 1er avril. Au cours des 11 permanences organisées, le procès-verbal fait état des éléments suivants :

- Registre de Landéda : 8 observations.
- Registre de Lannilis : 1 visite
- Registre de Plouguerneau : 9 observations.
- Registre à l'Hôtel de la Communauté de communes : 5 courriers.
- Registre de Kersaint-Plabennec : 3 visites

Sur le registre dématérialisé, 14 observations ont été déposées dont un doublon. Et l'activité recensée sur le site internet a été la suivante :

- 886 visiteurs uniques,
- 1048 téléchargements,
- 883 visionnages.

Suite à la remise du procès-verbal et aux questions posées par la commission d'enquête, la Communauté de Communes a produit un mémoire en réponse remis le 13 avril 2022 à la commission d'enquête.

### **Rapport et conclusions de la commissaire d'enquête**

En conclusion, la commission a émis un avis favorable à la modification n°1 du PLUi du Pays des Abers aux objets initiaux intégrés dans la procédure et a considéré certaines demandes complémentaires liées à la prise en compte d'observations issues soit de l'enquête publique soit de la consultation des communes. Ces demandes complémentaires considérées comme s'inscrivant dans le projet de territoire sont les suivantes :

- La réalisation par phases de l'OAP n° 2 secteurs de Taignon – Lannorven – Plabennec, une OAP d'une superficie de 12 ha sur laquelle doit s'implanter une nouvelle gendarmerie sur un terrain communal ;
- L'adaptation du règlement écrit de la zone UHc, pour des terrains profonds, par un ajout concernant les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> ;
- Le classement en UHc au lieu de US du terrain cadastré AB153 et 211 à Plouvien pour permettre la réalisation d'une résidence pour personnes âgées, que le classement actuel en US ne permet pas.

Cet avis favorable est assorti d'une réserve relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone dite de la « Coulée Verte » (2AUh) à Kersaint-Plabennec. Cette réserve se fonde sur le manque d'éléments permettant de justifier de la « **capacité de la station d'épuration de Kersaint-Plabennec de disposer d'une capacité résiduelle suffisante pour répondre au raccordement de la nouvelle population attendue** »

En complément la commission d'enquête formule deux recommandations :

- ✓ Concernant l'institution des périmètres de projet, de préciser règlementairement, ainsi que le réclame l'article L151-4 du code de l'urbanisme, un seuil de surface d'application de cette servitude d'interdiction de construction.
- ✓ Concernant l'extension des bâtiments d'habitation en zone agricole et en N de revoir l'écriture des dispositions de la mesure afin de la rendre plus lisible, notamment d'autoriser sous conditions les surélévations.

### **Réponse de la collectivité à la réserve formulée par la commission d'enquête**

Concernant la réserve relative à l'ouverture à l'urbanisation de la zone dite de la « Coulée Verte » (2AUh) à Kersaint-Plabennec, fondée par les justifications jugées insuffisantes en matière d'épuration des effluents générés par les futurs habitants, il est proposé d'apporter différents compléments au projet, afin de lever la réserve de la commission :

Cette réserve peut être levée par une modification des choix de système d'assainissement pour cette future zone. Suite à une analyse plus précise, un assainissement autonome des futures constructions a été préconisé au regard de la topographie du secteur nécessitant l'installation de plusieurs pompes de relevage et de la distance au réseau collectif.

De plus, les capacités épuratoires de l'équipement présent sur la commune seront réservées à la seconde zone 2AUH du bourg. Cette proposition a fait l'objet d'échanges avec la commune de Kersaint-Plabennec et les services en charge de l'élaboration du Schéma Directeur Eau & Assainissement et sera intégrée dans la version définitive du rapport de zonage d'assainissement joint au dossier d'approbation.

### **Evolutions apportées au projet tenant compte des résultats de l'enquête publique et des observations des communes et des personnes publiques associées**

Pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, des observations des personnes publiques associées et de communes, il est proposé de donner une suite favorable aux modifications proposées par la commission d'enquête. Il s'agit de modifications mineures sans incidences sur l'économie générale du PLUi.

#### 1) Modification de L'OAP du secteur de route de Taignon- Lannorven à Lannorven :

Cette demande peut être mise en lien avec les modifications projetés 5 et 6 des OAP n° 11 de Reun Izella à Plouguerneau et n°13 du Morgan à Saint-Pabu qui vise un objectif similaire c'est-à-dire de reconsidérer l'obligation d'opération d'aménagement d'ensemble. Il s'agit en effet de permettre un aménagement progressif par phases successives sous réserve de tenir compte des principes fixés par l'OAP (densité, accès...) et de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone 1AUh.

Le secteur de la route de Taignon est vaste et sa superficie nécessite de mener une réflexion à l'échelle de l'ensemble de la zone. L'objectif initial de l'OAP n°2 était d'imposer au porteur de projet d'intégrer une projection globale dans l'organisation de l'opération qui va concourir à la création d'un nouveau quartier structurant à l'échelle du territoire et de l'agglomération.

L'EPCI a pu apprécier que le porteur de projet du secteur de la route de Taraignon s'était engagé dans cette démarche d'étude globale en présentant un projet urbain détaillé couvrant l'ensemble de la zone et, de ce fait, il est proposé au Conseil de Communauté d'adapter l'OAP afin de faire émerger par étape ce projet cohérent.

- 2) L'adaptation du règlement écrit de la zone UHc, pour des terrains profonds et étroits, par un ajout concernant les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et de 4 m de hauteur

Cette observation a également été formulée dans le cadre de la concertation et la délibération arrêtant le bilan de la concertation en date du 21 octobre 2021 précise que :

*« La règle concernant l'implantation des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et de moins de 4 m de hauteur en zone UHc pourra faire l'objet d'une adaptation en fonction d'une analyse de cas plus précise illustrée par le demandeur. »*

En effet, la disposition actuelle étant très contraignante notamment en cas de terrain profond et étroit, il est donc proposé d'adapter les dispositions du règlement écrit de la zone UHc pour permettre une implantation libre des annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et de moins de 4 m de hauteur.

- 3) Le classement en UHc au lieu de US du terrain cadastré AB153 et 211 à Plouvien pour permettre la réalisation de logements adaptés aux personnes âgées, que le classement actuel en US ne permet pas.

Le secteur en question classé initialement en zone US dans le PLUi fait l'objet d'un projet soutenu par la commune. La commune s'est exprimée en faveur de la prise en compte de ce projet dans le cadre de l'enquête publique afin de faire évoluer le zonage pour assurer sa faisabilité.

Ce projet consiste à réaliser une opération destinée aux personnes âgées majoritairement avec un programme innovant à proximité des équipements, services et commerces du centre-ville. Cette opération mixte de type béguinage est composée d'une quinzaine de logements individuels portés par un bailleur social et mobilisant une association d'aide à domicile.

Ce projet correspond aux enjeux actuels du vieillissement de la population et, à ce titre, il est proposé de faire évoluer le zonage US du secteur en question (autorisant uniquement l'hébergement) vers un zonage UHc.

- 4) Concernant l'institution des périmètres de projet, de préciser règlementairement, ainsi que le réclame l'article L151-4 du code de l'urbanisme, un seuil de surface d'application de cette servitude d'interdiction de construction.

En application de l'article R.151-32, il est proposé au Conseil de Communauté d'établir qu'à l'intérieur des périmètres délimités, les nouvelles constructions d'une surface de plancher supérieure à 30 m<sup>2</sup> sont interdites et que la servitude sera levée à partir du 23 juin 2027.

Ces précisions obligatoires figureront à la fois dans le règlement écrit et le règlement graphique.

- 5) Concernant l'extension des bâtiments d'habitation en zone agricole et en N de revoir l'écriture des dispositions de la mesure afin de la rendre plus lisible, notamment d'autoriser sous conditions les surélévations.

Il est proposé au Conseil de Communauté de revoir la proposition de disposition modifiée en permettant les extensions en surélévation (surface de plancher) sous conditions de hauteur et de surface maximale et de distinguer clairement dans la rédaction la notion d'extension verticale (surface de plancher) de la notion d'extension horizontale (emprise au sol).

En complément, il est proposé au Conseil de Communauté de tenir compte des observations suivantes formulées à la fois par des Personnes Publiques Associées et communes au cours de la notification du projet et de remarques formulées au cours de l'enquête publique.

La prise en compte de ces évolutions relève également de modifications mineures sans incidences sur l'économie générale du PLUi.

- 6) La suppression du schéma d'OAP de Reun Izella à Plouguerneau (n°11) qui indiquait un principe d'accès principal

L'instauration d'une OAP a pour finalité de prévoir un aménagement cohérent sur un espace constitué généralement de plusieurs parcelles détenues par plusieurs propriétaires. L'intérêt de cette

zone consiste en la densification des fonds de parcelles. En effet, l'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives en bordure de rue de Reun Izella permet d'aménager des accès aux fonds de parcelles.

La zone 1AUh couvre une surface peu importante (5600 m<sup>2</sup>) et un parcellaire très morcelé (propriétaires multiples). Afin d'assurer la possibilité d'un aménagement progressif et ne pas obérer ce potentiel de densification, il est proposé de supprimer le principe d'accès au profit d'un raccordement au réseau viaire géré par opération de manière à permettre l'implantation d'une deuxième rangée de construction.

- 7) Le complément aux dispositions de la zone Agricole afin de prendre en compte l'avis de la chambre d'agriculture.

Il s'agit de permettre de prendre en compte l'avis de la chambre d'agriculture et d'intégrer les dispositions de l'article L 151-11 II du code de l'urbanisme visant à autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- 8) La suppression de la création d'une zone UEcu à Lannilis et la création d'un périmètre de centralité commerciale secondaire

Afin de prendre en compte l'observation du pôle métropolitain du Pays et Brest et d'assurer la compatibilité du PLUi avec le SCoT, il est proposé de créer entre le pôle commercial périphérique et la centralité commerciale, un espace intermédiaire délimité par un périmètre de centralité commerciale « secondaire » pouvant accueillir des cellules commerciales de moins de 300 m<sup>2</sup> en complément des possibilités offertes en centre-ville.

- 9) La suppression de la modification du zonage initialement proposée concernant le secteur du Poulloc'h à Saint-Pabu

La suppression de cette modification s'appuie notamment sur la prise en compte des observations formulées à la fois par la commune de Saint-Pabu et les résidents de la commune qui se sont exprimées dans le cadre de l'enquête publique.

Enfin, le projet de modification n°1 du PLUi prévoyait la modification du classement d'une partie de la zone urbaine du secteur du Poulloc'h à Saint-Pabu de la zone UHt vers la zone UHti. Il est proposé que cette modification soit ajournée, proposition motivée par les études en cours à l'échelle du Pays de Brest sur la limite des Espaces Proches du Rivage dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brest. En effet la délimitation des espaces proches du rivage à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal va faire l'objet d'une nouvelle procédure d'évolution du PLUi (sous forme de révision allégée) dans l'optique d'actualiser cette délimitation à l'appui des études réalisées dans le cadre de la révision du SCoT.

**Vu** le code général des collectivités territoriales,

**Vu** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 et suivants,

**Vu** le chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement relatif aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération n°1dcc300120 du Conseil de Communauté en date du 30 janvier 2020 ;

**Vu** la délibération n°1dbc060521 du bureau Communautaire en date du 6 mai 2021 relative au choix de la procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Pays des Abers et d'arrêt des principaux objets ;

**Vu** la délibération n° 7dcc170621 du Conseil de Communauté en date du 17 juin 2021 relative aux objectifs poursuivis et à la définition des modalités de concertation préalable dans le cadre de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Pays des Abers ;

**Vu** la délibération n° 8dcc170621 du Conseil Communautaire en date du 17 juin 2021 relative à la l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de Kersaint-Plabennec et de Landéda ;



**Vu** la délibération n°11dcc211021 du Conseil de Communauté en date du 21 octobre 2021 relative au bilan de la concertation préalable relatif au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Pays des Abers ;

**Vu** les avis exprimés par la mission régionale d'autorité environnementale, les personnes publiques associées et les communes de la communauté de communes du pays des Abers ;

**Vu** l'arrêté du Président de la communauté de communes du Pays des Abers du 1 février 2022, portant ouverture de l'enquête publique ;

**Vu** le rapport et les conclusions de la commission d'enquête, remis à la vice-présidente le 26 avril 2022, donnant un avis favorable assorti d'une réserve et cinq recommandations ;

**Considérant** la note explicative de synthèse exposée préalablement ;

**Considérant** les pièces du PLUi modifiées, à savoir le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement écrit et le règlement graphique ainsi que les annexes complétées ;

**Considérant** les observations formulées par les personnes publiques associées, les communes et par le public lors de l'enquête ainsi que les évolutions apportées pour en tenir compte ;

**Considérant** les évolutions apportées au projet pour prendre en compte les résultats de l'enquête et les conclusions du commissaire enquêteur, permettant notamment de lever sa réserve ;

**Après en avoir délibéré, le Conseil de communauté décide, à l'unanimité, d'approuver la modification du PLUi.**

*Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, cette délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du code général des collectivités territoriales. Elle fera l'objet d'un affichage pendant un mois à l'Hôtel de Communauté, dans les mairies des 13 communes composant le territoire. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département du Finistère.*

*La modification du PLUi prendra effet après accomplissement des mesures de publicité et à l'issue d'un délai d'un mois après sa transmission au Préfet au titre du contrôle de légalité.*

Fait et délibéré à Plabennec  
le 24 juin 2022,

Le Président,



Monsieur Jean François TREGUER

