



DEPARTEMENT DU FINISTERE
Communauté de Communes du Pays d'Iroise

Arrêté n°2024-09-01 du 10 septembre 2024

Prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme du territoire de Milizac (commune de Milizac-Guipronvel) abrogeant et remplaçant l'arrêté n°2023-09-02 du 21 septembre 2023

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

Vu l'arrêté n°290039296 en date du 28 août 2023 de l'Agence Régionale de Santé portant création de 61 places de Maison d'Accueil Spécialisé (MAS) à Milizac-Guipronvel ;

Vu l'arrêté du Président de la CCPI n°2023-09-02 du 21 septembre 2023 prescrivant la modification initial n°2 du PLU du territoire de Milizac (commune de Milizac-Guipronvel) ;

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 du territoire de Milizac (commune de Milizac-Guipronvel) approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 07/02/2018 puis ayant fait l'objet d'une modification n°1 et d'une modification simplifiée n°1 respectivement approuvées par le Conseil Communautaire le 30/03/2022 et le 01/06/2023 ;

Vu les études de sols qui ont été menées sur le site de Penlan en 2024, ayant abouti à la découverte de petits secteurs de zones humides rendant impossible la mise en place à la fois du projet de Maison d'Accueil Spécialisée et d'un lotissement sur la zone et donc l'abandon du projet de lotissement pour

permettre le redéploiement de la MAS sur l'ensemble de la zone ;

Considérant qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification du PLU pour les motifs suivants :

- Ouvrir la zone 2AUB de Penlan au Nord-Ouest du bourg de Milizac, d'une superficie d'environ 1,8 ha.
Cette ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de 6 ans (PLU approuvé le 07/02/2018) n'est possible que par révision du PLU sauf si la zone 2AU a 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. Dans le cas où la collectivité est propriétaire d'une part significative des terrains de la zone 2AUB, 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 U et 1AU) et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.
- Reclassement complet des zones 1AUBn de Croas Keromnès et 1AUE de Bellevue en zone 2AUB et reclassement partiel de la zone 2AUB de Pont Per en zone A (agricole), dans un périmètre de 100 m autour du bâtiment d'élevage situé sur la parcelle cadastrale WC0041), soit une superficie totale équivalente à la superficie ouverte à l'urbanisation par le présent projet d'urbanisation.

Considérant que le projet de modification vise principalement à permettre la réalisation d'une maison d'accueil spécialisée par l'Association Hospitalière de Bretagne en application de l'arrêté de l'ARS précité, l'appel à projets mentionnant une date prévisionnelle d'ouverture : 2026 ;

Considérant que le rétro-planning de conduite du projet de la Maison d'Accueil Spécialisée implique de disposer d'une ouverture à l'urbanisation rapidement afin de déposer une demande de permis de construire, au chantier de construction, puis à l'ouverture au plus tard de l'établissement en 2026 ;

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 collectivité s'est engagée à acquérir totalement la zone 2AUB de Penlan (convention de réservation foncière signée entre la commune et les propriétaires) avant l'approbation de la procédure de modification n°2 du PLU du territoire de Milizac par le Conseil Communautaire ;

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 Milizac devrait faire l'objet au minimum d'une demande d'examen au cas par cas voire de réaliser une évaluation environnementale si nécessaire ;

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 portera sur :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUB de Penlan avec au préalable la justification de 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 par délibération motivée du Conseil Communautaire. Ce reclassement de la zone 2AU en une zone 1AU conduira également à réaliser une Orientation d'Aménagement sur le secteur.
- Le reclassement d'une surface équivalente de la zone 2AUB de Penlan via le reclassement complet des zones 1AUBn de Croas Keromnès et 1AUE de Bellevue en zone 2AUB et le reclassement partiel de la zone 2AUB de Pont Per en zone A (agricole).

Article 3 :

Conformément l'article R.104-33 Code de l'Urbanisme, la CCPI estime que le projet de modification n°2 du PLU du territoire de Milizac sera au minimum soumis à une demande d'examen au cas par cas voire à la réalisation d'une évaluation environnementale si cela s'avérait nécessaire.

Le Conseil Communautaire devra prendre une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Article 4 :

Le projet de modification n°2 du PLU sera notifié au Préfet et aux PPA avant l'ouverture de l'enquête publique ; le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête.

Article 5 :

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, 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 Milizac-Guipronvel) et de sa transmission en préfecture dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Article 7 :

Ampliation du présent arrêté sera transmise à Messieurs :

- Monsieur le Préfet du Finistère ;
- Monsieur le Maire de Milizac-Guipronvel.

Fait à Lanrivoaré, le : 10 septembre 2024

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

André TALARMIN

