

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Commune de LAMPAUL-PLOUARZEL

Département du Finistère



**Annexes : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de
Créac'h Gad**

Révision générale du PLU : Approuvée le 19/02/2014/ Rendue exécutoire le 03/03/2014
Modification n°1 du PLU : Approuvée le 22/05/2019/ Rendue exécutoire le 17/06/2019





Commune de LAMPAUL-PLOUARZEL
Département du Finistère

DELIBERATION du CONSEIL MUNICIPAL

n° 2019 - 15 : APPROBATION du DOSSIER de REALISATION de la ZAC de CREAC'H GAD

Convocation le
21 mars 2019
Membres

En exercice : 19

Présents : 17

Votants : 19

L'an deux mil dix-neuf, le vingt-neuf mars à 18 H.30

le Conseil Municipal de LAMPAUL-PLOUARZEL, légalement convoqué, s'est réuni à LAMPAUL-PLOUARZEL sous la Présidence de Michel JOURDEN, Maire.

Etaient présents : Michel JOURDEN, François LE BERRE, Martine LAVANANT, Gilles LE BEC, Geneviève LE MOIGN Brigitte JAMET, Mary KEREBEL, Yves KERIER, Ronan LANSONNEUR, Yvonne LE BRIS, Didier LE GAC (arrivé à 19 H.15 – pouvoir à Yvonne LE BRIS en début de séance), Marie MORGANT, Frédéric MORVAN, Myriam PANOU, Cloé PAQUE, Caroline RIBEZZO et Nicolas TOCQUER.

Absents : Cyril CANDAS qui a donné pouvoir à Gilles LE BEC, René KEREBEL qui a donné pouvoir à Martine LAVANANT.

Secrétaire de séance : Cloé PAQUE est élue Secrétaire de séance

Par délibération n°2014-64 du 06 novembre 2014 le Conseil Municipal décidait de la création d'une ZAC rue de Molène sur des terrains non bâtis classés 2AU au PLU. Le choix de cette zone était fondé sur sa localisation à proximité immédiate du bourg et des services. La complexité de la situation réside dans la multitude de propriétaires dont certains sont vendeurs.

En application de l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) doit faire l'objet d'une concertation pendant toute la durée d'élaboration du projet avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

L'ouverture à l'aménagement de cette zone dépend de la réalisation d'un aménagement global et cohérent de l'ensemble et d'une modification partielle du PLU.

Pour mener à bien ce projet nous avons confié les études préalables au Cabinet URBATEAM de SAINT-RENAN.

Par délibération n°2015-26 du 30 avril 2015, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation qui s'est déroulée du 07 janvier au 16 février 2015. Elle a conduit à préciser que cette ZAC aura vocation à créer principalement de l'habitat et que les aménagements de voirie de desserte seront traités avec une participation de l'aménageur retenu pour l'opération.

A ce stade de la procédure le dossier de création de la ZAC est validé et approuvé par le conseil Municipal le 09 juin 2015 par délibération n°2015-42 suivant le périmètre annexé à ladite délibération.

Parallèlement, par Arrêté du 22 février 2017, Monsieur le Maire de LAMPAUL-PLOUARZEL a prescrit une modification du PLU de la Commune, notamment pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de Créac'h Gad. La compétence PLU ayant fait l'objet d'un transfert au profit de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise au 1^{er} mars 2017, c'est désormais cette instance qui est en charge de la procédure de modification du PLU uniquement. La compétence création et réalisation de ZAC demeure communale.

Bien que seule la procédure de modification du PLU nécessite la mise à l'enquête publique, les deux dossiers étant intimement liés, à la demande de Monsieur le Maire de LAMPAUL-PLOUARZEL et avec son accord préalable, il a été décidé que Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Iroise soumette à enquête publique le projet de modification du PLU et le projet de réalisation de ZAC du 24 septembre au 24 octobre 2018.

A l'issue de cette procédure Monsieur LE GOFF, Commissaire enquêteur, a émis un avis favorable sur le projet de réalisation de la ZAC de Créac'h Gad sous réserve de faire évoluer son périmètre pour que celui-ci soit identique à la zone classée 2AUh, c'est-à-dire qu'il devra réintégrer la parcelle AK 39. L'intégration de cette parcelle cadastrale AK 39 permet de créer un lot supplémentaire qui porte à 54 le nombre de logements à réaliser dans la zone.

Concernant les dispositions relatives aux hauteurs des constructions il est également demandé de compléter les documents en indiquant les lots sur lesquels les constructions seront limitées en hauteur du fait de la préservation des cônes de vues. Sur certains lots (24 à 27 au niveau de la rue Saint-Mathieu, 42 à 44 au niveau de la rue de Kerlifrîn), la hauteur maximum autorisée pourrait être limitée à 6m50. Ces adaptations ont été portées à la fois dans le dossier de modification du PLU (règlement écrit, graphique et Orientation d'Aménagement) et surtout dans le dossier de réalisation de ZAC (Programme des Equipements publics, Programme global des constructions, Modalités de Financement).

Conformément au dossier de création de ZAC, et conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, il convient de procéder à l'**approbation du dossier de réalisation de ZAC**.

Ce dernier comprend :

- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps ;
- le cas échéant le complément à apporter à l'étude d'impact environnementale de création (non nécessaire dans le présent cas puisque la phase de création de ZAC n'était elle-même pas soumise à étude d'impact).

Le contenu du présent dossier de réalisation de la ZAC de Créac'h Gad est le suivant :

- Programme des Equipements publics : les ouvrages à réaliser pour l'aménagement de la ZAC résident dans les voies et connexions (voie structurante centrale – voies douces piétonnes – connexions avec les voies périphériques – voies de dessertes et impasses) et les espaces publics (portes végétales – parc boisé central – bassin de rétention).
- Programme global des constructions : le projet envisage 54 logements sur une surface de plancher de 9 980 m².

■ Modalités de Financement : le coût prévisionnel total de l'opération s'élève 2 053 500 € répartis entre les postes Foncier – Travaux – Etudes – Aléas – Honoraires – d'avocats et d'huissiers – Frais de concession -Gestion – Frais commerciaux – Frais financiers et participation. Les recettes proviennent de la vente des lots. Les opérations pourraient s'étaler jusqu'en 2023.

Enfin, il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article R.311-9 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet de mesures de publicité définies par l'article R.311-5 du Code de l'Urbanisme (affichage pendant un mois en mairie et mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département).

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.300-2, L.300-1 et suivants et R.311-1 et suivants ;

Vu le dossier de création de la ZAC ;

Vu les dispositions des articles R.311-6 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

Vu le rapport, les conclusions motivées et l'avis favorable du Commissaire enquêteur émises le 19 novembre 2018 sur la phase de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté de Créac'h Gad ;

Vu le dossier de réalisation de la ZAC de Créac'h Gad établi conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme ;

Après en avoir délibéré par 18 voix POUR (Cloé PAQUE personnellement concernée ne prend pas part au vote) le Conseil Municipal décide d'apporter les adaptations suivantes au dossier de réalisation de la ZAC pour tenir compte des observations émises par le public et le Commissaire enquêteur :

- quant au périmètre qui réintègrera les parcelles cadastrées AK 39, pour se calquer sur l'intégralité de la zone classée actuellement 2AU au PLU en vigueur ;
- insérer des prescriptions précises quant aux hauteurs des constructions pour préserver les cônes de vue.

Pour extrait certifié conforme,

**Le Maire,
Michel JOURDEN**

