

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE :

NEVEZ (29)

Modification n°2

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 05 novembre 2025



Notice de présentation
- Approbation -



1. CONSULTATIONS EFFECTUEES	p. 4
2. OBJETS DE LA PROCÉDURE	p. 10
3. JUSTIFICATION ET MODIFICATION DES PIECES DU PLU	p. 13
4. INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT	p. 16

1. CONSULTATIONS EFFECTUEES

Le projet de modification n°2 du PLU de Nevez a été transmis à l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas le 18 août 2024.

L'autorité environnementale a confirmé la dispense d'évaluation environnementale, considérant que le projet n'a pas d'incidence notable sur l'environnement.



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Avis conforme de la mission régionale
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne
sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Névez (29)**

n° : 2024-011747



Avis conforme n°2024ACB76 / 2024-011747 du 18 octobre 2024
Modification n°3 du PLU de Névez (29)

1/3

La procédure de modification n°2 du PLU a été transmise pour avis aux personnes publiques associées. Le tableau ci-dessous synthétise les observations des PPA.

Nom de la structure	Date de réponse	Nature de la réponse (extrait du rapport du commissaire enquêteur)
Préfecture du Finistère	24/01/2025	Mentionne, concernant l'extension de Sodibox en secteur Ni, que la disposition proposée « <i>d'ampleur limitée en proportion</i> » apparaît trop imprécise et ne permet pas de garantir une limitation de l'urbanisation en zone naturelle. Mentionne, de plus, que le règlement concernant les extensions d'habitation est contraire aux dispositions du règlement validé par la Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF) ; Demande enfin de compléter l'arrêté de prescriptions de la modification pour les extensions d'habitations en zones A et Np, objet du 2 ^e point proposé dans la modification.
Conseil régional	28/08/2024	Courrier type. Invite la commune à anticiper et prendre en compte le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale en procédant à des ouvertures raisonnées et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCoT du territoire.
Conseil départemental	28/02/2025	Pas de remarque
Chambre de Commerce et d'Industrie	16/09/2024	Avis favorable
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	25/09/2024	Avis favorable
Chambre d'Agriculture	30/08/2024	Pas d'observation pour le premier point de la modification n°2 en zone Ni. Avis défavorable pour le second point concernant l'extension des habitations. Elle invite la commune à rester dans les prescriptions de la doctrine de la CDPENAF.

Suite :

Nom de la structure	Date de réponse	Nature de la réponse (extrait du rapport du commissaire enquêteur)
Concarneau Cornouaille Agglomération	26/04/2025	Approuve le projet de modification n°2 de droit commun du PLU de Névez ci annexé, le projet étant compatible avec le SCoT puisqu'il ne modifie pas le zonage et ne modifie pas significativement les caractéristiques des zones du PLU.
INAO	07/10/2024	Mentionne que trois opérateurs sont identifiés sur la commune : 1 en production AOP « Cornouaille » et 2 en production IGP « Farine de blé noir de Bretagne ».
CDPENAF		Emet un avis défavorable aux dispositions du règlement écrit des zones N et Ni, considérant que la proposition de règlement écrit de la zone N, n'est pas en adéquation avec les dispositions du règlement type validé en CDPENAF le 30 septembre 2016 ;

La modification n°2 du PLU a été présentée en enquête publique du 12 mai au 12 juin 2025.

Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences. 29 observations au total ont été recueillies.

Le commissaire enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse le 21 juin 2025.

La commune a transmis ses observations sur le procès-verbal de synthèse le 02 juillet 2025.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été transmis à la commune le 8 juillet 2025.

Le commissaire enquêteur a émis un avis défavorable au projet de modification n°2 du PLU, considérant notamment que des informations sur l'entreprise Sodibox auraient dû figurer au dossier et que la rédaction proposée pour permettre l'extension du bâtiment n'est pas assez précise.

Département du Finistère

Commune de Névez

Enquête publique relative à la modification n°2 du PLU

12 mai au 12 juin 2025

Arrêté n° URBA-2025-04 de M. le Maire de Névez en date du 23 avril 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Arrêté engageant la modification de droit commun n°2 : n° URBA-2024-01 de M. le Maire de Névez en date du 28 mars 2024, rectifié pour erreurs matérielles par arrêtés du 24 avril 2024 et 19 juillet 2024 et modifié par arrêté n° URBA-2025-03 de M. le Maire de Névez en date du 17 avril 2025 pour erreur de numérotation.

Partie 2

CONCLUSIONS ET AVIS

du commissaire enquêteur



Modification n°2 du PLU de Névez - Décision n° E25000073/35 du Tribunal Administratif du 03 avril 2025
Conclusions et avis du commissaire enquêteur - Commissaire Enquêteur : Guy FAUCHER

1

Afin de tenir compte des observations des personnes publiques associées et des conclusions du commissaire enquêteur, la commune a décidé d'ajuster son projet de modification n°2 du PLU.

Ainsi, le point n°2 concernant les possibilités d'extension des habitations dans les zones agricoles et naturelles du PLU est retiré du projet. Les dispositions en vigueur restent applicables.

De plus, des informations sur l'entreprise Sodibox sont reversées dans le rapport de présentation du PLU.

Enfin, la rédaction de l'article 2 du règlement de la zone Ni est revue, de manière à limiter l'extension du bâtiment d'activité à 50% de l'emprise au sol existante.

Ces ajustements sont pris en compte dans le présent dossier, ainsi que dans les pièces du PLU précédemment citées.

2. OBJET DE LA PROCÉDURE

Le Plan Local d’Urbanisme de la commune de Névez a été approuvé le 29 septembre 2017.

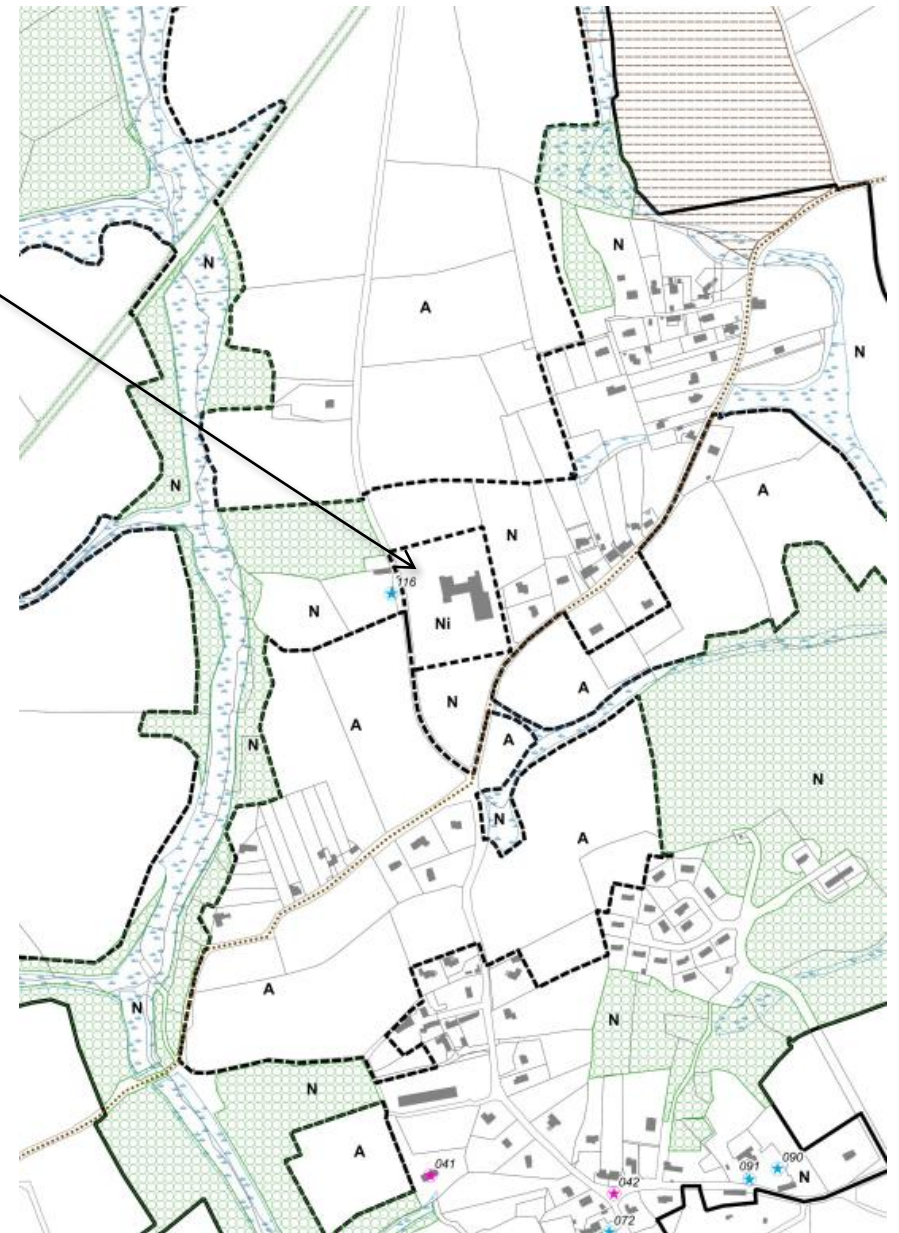
Il a fait l’objet de plusieurs procédures listées dans le tableau ci-dessous :

Procédures	Date d’approbation
Elaboration	29 septembre 2017
Modification n°1	25 septembre 2020
Modification simplifiée n°1	- En cours - (engagée en 2021)
Révision allégée n°1	28 mars 2024
Modification simplifiée n°2	- Abrogée en 2025-
Modification n°2	17 avril 2025
Révision du PLU	- En cours - (prescrite le 07 juillet 2025)
Modification simplifiée n°3	- En cours - (engagée en juillet 2025)

La présente procédure est donc la modification n°2 du PLU. Elle a été engagée par arrêté du maire en juin 2024.



Considérant que les évolutions apportées n'ont pas d'incidence significative sur l'environnement, la commune décide de dispenser la procédure d'évaluation environnementale. Cette décision a été transmise pour avis à l'autorité environnementale dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas. Article R104-12 3° du code de l'urbanisme.



3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

Le projet :

La société Sodibox a besoin de développer son site logistique situé sur la commune de Névez au lieu-dit Pont C'Hoat. Cette entreprise est implantée en secteur Ni au PLU et dispose encore de foncier constructible pour s'étendre. Cependant les règles au sujet des extensions sont assez strictes et ne permettent pas de réaliser l'extension dont la société Sodibox a besoin.

La présente procédure a pour objet de modifier ces règles et d'autoriser des extensions plus importantes en secteur Ni.

La commune s'appuie pour cette décision sur la jurisprudence récente qui considère que « *les constructions existantes peuvent faire l'objet d'un agrandissement d'une ampleur limitée en proportion* » (arrêt du Conseil d'Etat – commune de Craménil – 29 mai 2019 – n°419921).

Les modifications apportées au règlement écrit figurent en rouge ci-contre.

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ni

[...]

Article 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

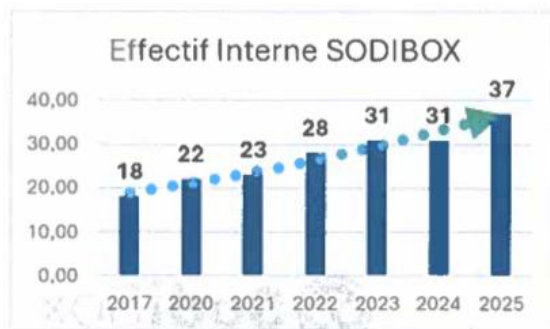
Ces aménagements sont permis à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les rénovations des bâtiments existants, à condition que les travaux n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines.
- L'extension d'un bâtiment, à condition que l'extension soit limitée en surface. L'emprise au sol créée sera limitée à ~~la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :~~
~~30~~ 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
~~ou 40 m² d'emprise au sol nouvellement créée par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.~~

~~N.B. : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.~~

L'entreprise :

Cette entreprise, est spécialisée en solutions de prélèvement pour la recherche pathogènes agroalimentaire et dans le secteur vétérinaire. Ses produits, sont plébiscités par la plupart des industriels de l'agroalimentaire européens. Elle est aujourd'hui en pleine expansion, en atteste la progression en matière de salariés, dont 80% habitent à moins de 20 km :



L'industriel, souhaite agrandir son site actuel pour :
 • Maintenir l'ensemble de l'activité sur un seul site ;
 • Permettre aux salariés de travailler dans de meilleures conditions ;
 • Arrêter les aller/retour de camions entre l'entreprise et ses entrepôts de stockage extérieur ;
 • Pouvoir renforcer ses équipes afin de soutenir la croissance en R&D. A noter que du point de vue environnemental, le fait d'étendre le site éviterait une rotation plus importante de véhicules.

(Informations extraites du mémoire en réponse du commissaire enquêteur).



<https://www.sodibox.com/entreprise/>

4. INCIDENCES PRÉVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

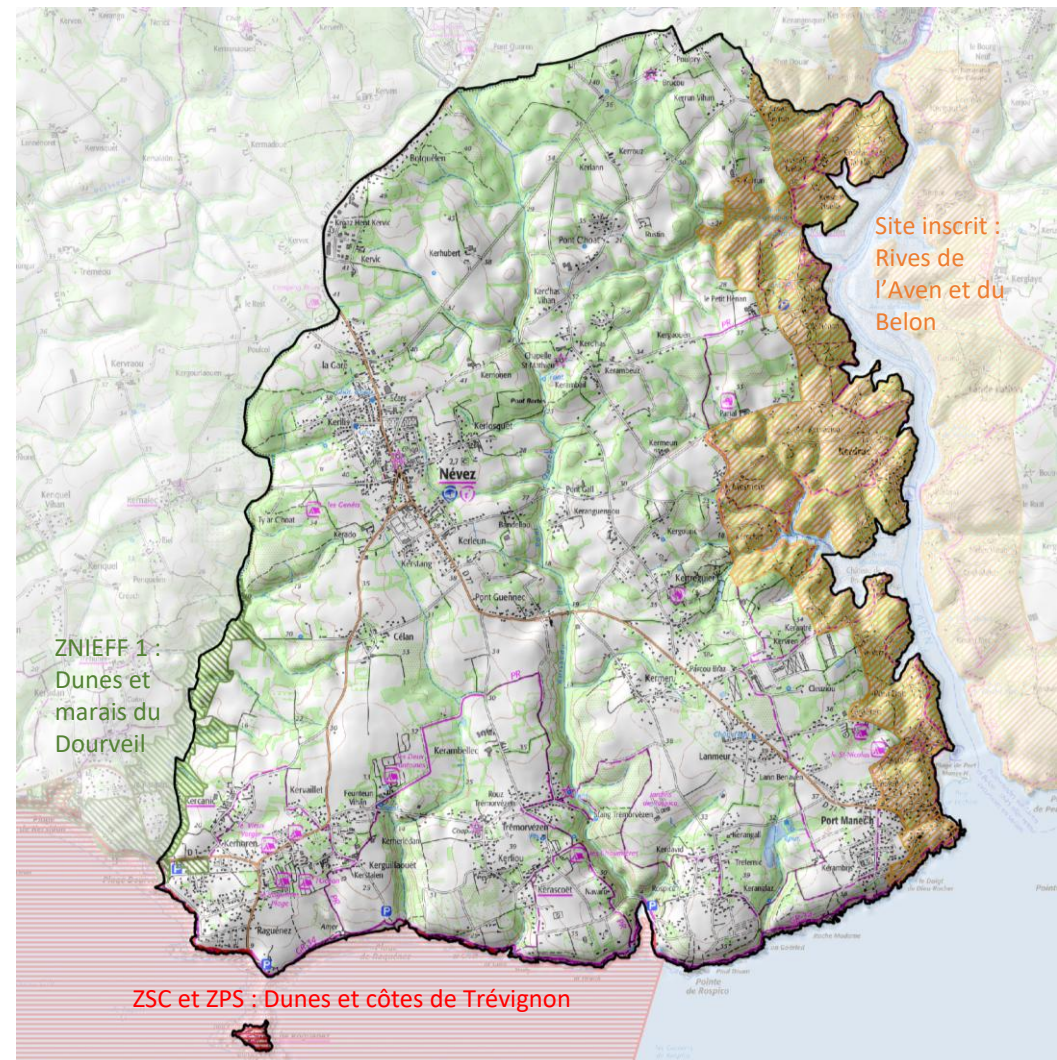
Auto-évaluation

La commune considère que les évolutions apportées au document d'urbanisme ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et décide de ne pas réaliser d'évaluation environnementale de la procédure, conformément aux articles R104-12 et R104-33 du code de l'urbanisme.

Les informations figurant pages suivantes justifient cette décision.

Cette décision a été soumise pour avis à l'autorité environnementale, dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas (R104-34 et suivants du code de l'urbanisme).

Localisation des sites naturels protégés et inventoriés



Cartographie EOL – Sources : scan25 IGN, SUP Géoportail de l'urbanisme

Les incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement

Thématiques		Incidences modification zone Ni
Protections réglementaires	Natura 2000	Enjeux faibles ou indirects. Pas de création de nouveaux logements. Le fait d'autoriser des extensions de taille plus importante n'a pas d'incidence notable sur l'environnement.
	ZNIEFF	
	Site Inscrit	
Consommation foncière		Les terrains « Sodibox » sont localisés en zone urbanisée (jardins d'activité) au MOS. La procédure n'entraînera donc pas de consommation foncière d'espace naturels, agricole ou forestier.
Activité agricole		Pas d'incidence sur l'activité agricole.
Milieux naturels	Biodiversité	La zone Ni n'est pas identifiée comme réservoir de biodiversité au PLU
	Zones humides	La procédure n'a pas d'impact sur les zones humides
Patrimoine paysager et cadre de vie		Le PLU précisant que les haies et talus devront être conservés, la procédure augmentant la taille autorisée des extensions n'aura pas d'incidence sur le patrimoine paysager.
Patrimoine bâti		Les extensions sont déjà autorisées et réglementées par le règlement en vigueur. L'augmentation de leur emprise n'aura pas d'incidence sur le patrimoine architectural communal.
Déplacements, accès, et pollution		L'augmentation de la surface d'activité de la société Sodibox entraînera une augmentation des déplacements et de la consommation d'énergie qui restera toute relative à l'échelle de la commune

Thématiques		Incidences modification zone Ni
Risques et nuisances	Risques naturels	Pas d'incidence notable. Fort risque de remontée de nappe et d'exposition au radon
	Risques technologiques	SODIBOX n'est pas classée pour la protection de l'environnement ni comme site industriel susceptible de générer des pollutions ou présenter un risque pour l'environnement. Son extension n'aura pas d'incidence en termes de risques industriels
	Nuisances	L'augmentation du volume d'activité de SODIBOX pourrait entraîner une augmentation des nuisances pour le voisinage, non significative à l'échelle de la commune
Ressources locales	Eau potable	Augmentation de la consommation d'eau potable non significative à l'échelle de la commune
	Eau pluviale	Augmentation de l'imperméabilisation des sols , non significative à l'échelle de la commune
	Eaux usées	Potentielle augmentation de la consommation d'eau potable (non significative à l'échelle de la commune)
	Déchets	Potentielle augmentation du volume de déchets produits

Le projet vise seulement à autoriser des extensions de taille plus importante qu'elles ne sont aujourd'hui sans permettre la création de nouveaux logements et conformément à la réglementation. La société implantée en secteur Ni n'est pas classée pour la protection de l'environnement et n'est pas référencée sur le site Géorisque comme site industriel susceptible de générer des pollutions ou présenter un risque pour l'environnement. La procédure permettra une consommation légèrement plus importante en ressources locales (eau potable, eaux usées, production de déchet).

Les incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement sont donc très faibles à faibles.