

SYMESCOTO . DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS



<b>Bureau syndical du SYMESCOTO du 20 février 2024</b>
<i>Convoqué le 09 février 2024</i>
<i>Le bureau du Syndicat Mixte d'Etudes pour l'Elaboration du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Odet (SYMESCOTO) s'est réuni le 20 février 2024, à 18h00, à l'Hôtel de ville de Quimper, sous la présidence de madame Isabelle ASSIH.</i>
<i>[Nombre de membres du bureau : 11</i>
<i>Présents :</i> <i>Titulaires : Mme Isabelle ASSIH, présidente, MM. Roger LE GOFF, David LESVENAN, Hervé HERRY, Mme Forough-Léa DADKHAH, MM. Alain DECOURCHELLE, Thomas FEREC, Yannick CONNAN.</i>
<i>Absents excusés : MM. Daniel GOYAT, David DEL NERO, Daniel LE BIGOTJ</i>
<i>Secrétaire de séance : Mme Forough-Léa DADKHAH</i>
<b>Décision n° 1</b>

### **Avis sur le projet arrêté de modification n°3 du PLU de Plogonnec**

Par courrier en date du 2 janvier 2024, reçu le 5 janvier, et en application de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, la commune de Plogonnec sollicite l'avis du SYMESCOTO sur son projet de modification n°3 du PLU.

Le SYMESCOTO, en tant que personne publique associée, a pris connaissance avec attention du projet de modification.

Pour rappel, Plogonnec est identifiée au SCoT de l'Odet comme étant un « pôle de proximité ». A ce titre ; elle assume un rôle d'accueil des habitants et de proximité. L'urbanisation et le développement commercial ont vocation à conserver un souci de qualité et de respect des espaces naturels et agricoles environnants.

Le DOO du SCoT donne de grandes orientations pour protéger les espaces, les sites naturels et urbains, dont la modification doit tenir compte :

- Réduire la consommation foncière
- Diversifier l'offre de logements neufs et les formes urbaines
- Renforcer la densité des projets
- Assurer la protection de l'espace agricole
- Urbaniser autour des dessertes en transport collectif
- Organiser l'intermodalité et favoriser les déplacements doux
- Maintenir et renforcer la trame verte et bleue
- Prendre en compte la biodiversité et la trame verte et bleue dans les aménagements
- Préserver les unités paysagères

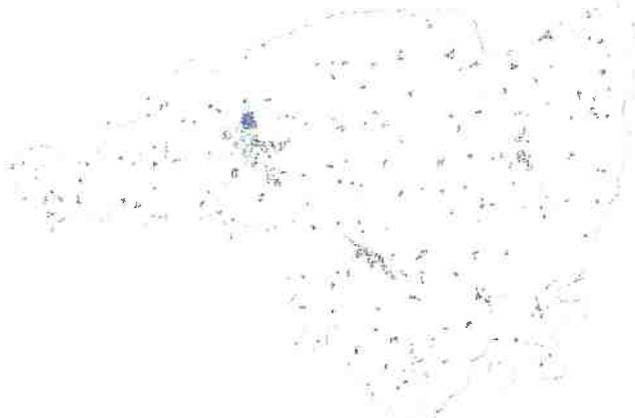
La commune a engagé la procédure de modification de son PLU pour :

- Délimiter une **zone Uhb** et élargir le périmètre de diversité commerciale dans le secteur de l'EHPAD.
- **Créer une OAP** dans le secteur de Bouteffelec Nord
- Créer une OAP et **délimiter une zone 1AUh** dans le secteur « Venelle des Hortensias »
- Créer un emplacement réservé pour une voie de desserte dans le secteur de la ZAE de Bouteffelec.

Dans son projet, la commune doit au travers d'une délibération motivée, justifier de l'utilité de cette modification.

### 1/ Délimitation d'une zone Uhb et élargissement du périmètre de diversité commerciale – Secteur de l'EHPAD

Le secteur concerné par ce point de modification est adjacent à l'EHPAD Pen Ar Steir, au nord du centre bourg de Plogonnec.



Localisation de la modification (Territoire +)



Ce secteur est classé en zone Ue (destinée aux équipements publics ou d'intérêt général). Ce zonage est cohérent avec la présence de l'EHPAD.

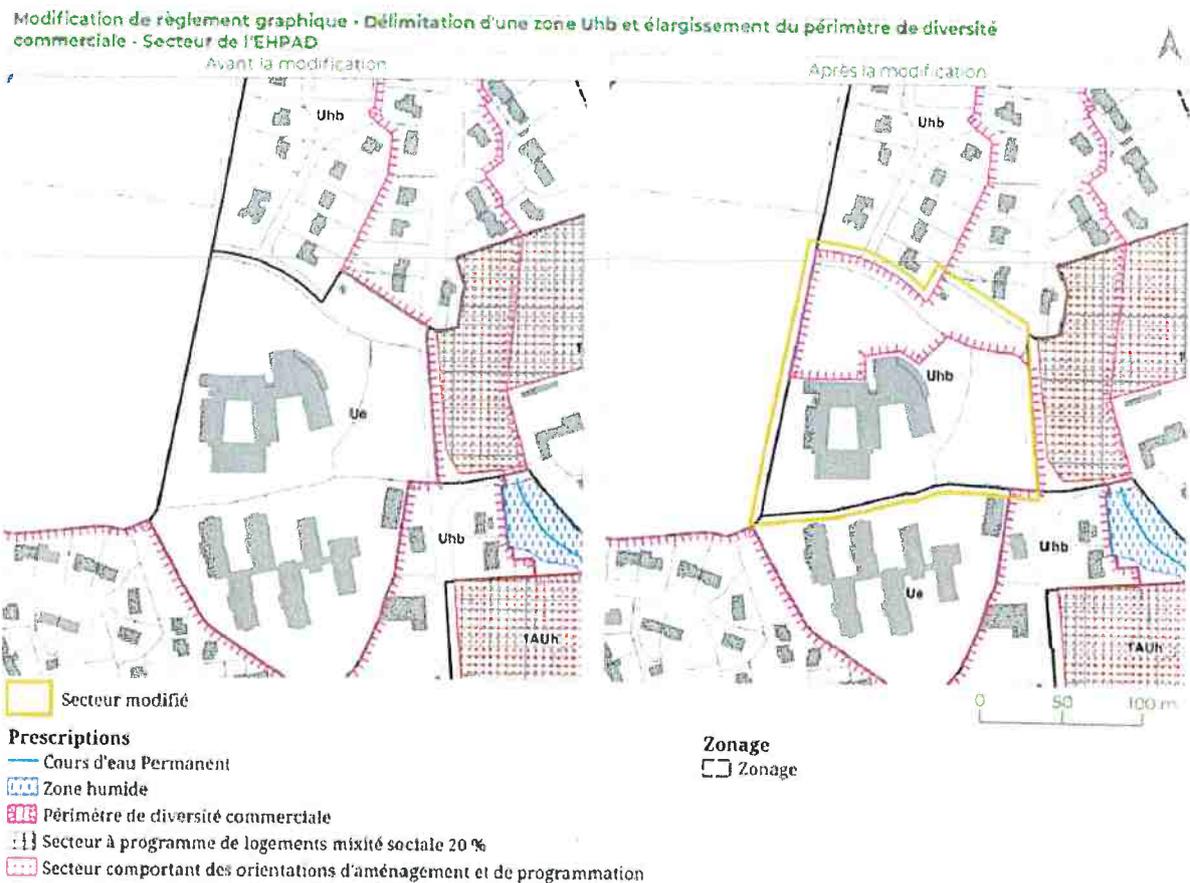
Dans le PLU en vigueur, le règlement écrit interdit au sein de la zone Ue toutes constructions ou installations qui ne seraient pas liées à un équipement public et/ou d'intérêt collectif. Il peut néanmoins admettre, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, les constructions ou installations directement liées aux équipements publics ou privés d'intérêt général (ex : équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier) et les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations.

Ce secteur est l'objet d'un projet de création de pôle de santé, actuellement porté par l'OPAC. Il aura vocation à rassembler divers professionnels de santé en un seul lieu, à proximité immédiate du bourg. Pour parvenir à un équilibre financier de l'opération mixte, l'OPAC, soutenu par la commune, souhaite créer des logements sur le site. Le changement de zonage en Uhb (zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec de l'habitat, caractérisée par de l'habitat dense à moyennement dense, en ordre continu ou discontinu) est nécessaire pour construire des logements sur ce secteur.

D'après la surface à aménager encore non bâtie et non occupée par le bassin de rétention, l'estimation de création de logement est de 6 logements pour une densité de 20 logements à l'hectare.

Le projet de zonage Uhb s'implante sur les espaces de stationnement qui sont aujourd'hui sous-utilisés, l'EHPAD et le bassin de rétention des eaux pluviales. L'évolution de l'EHPAD, notamment des extensions éventuelles (non prévues à ce jour) seront toujours possible en zone Uhb. Le bassin de rétention étant aujourd'hui aussi sous-utilisé, il pourrait être raccroché aux futurs nouveaux logements.

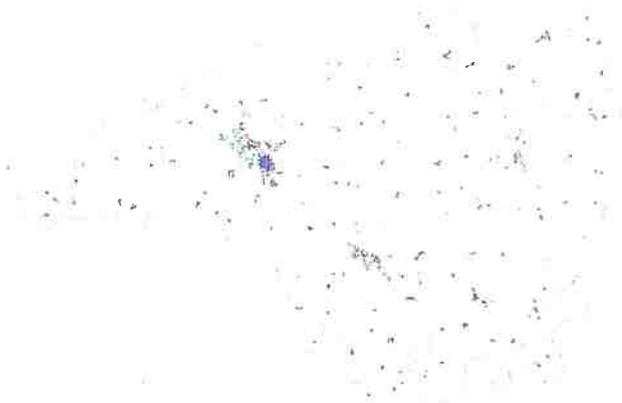
Le règlement écrit des zone Uh interdisant toute activité commerciale nouvelle en dehors du périmètre de diversité commerciale, la commune de Plogonnec souhaite étendre ce périmètre de diversité commerciale au secteur de l'EHPAD et ainsi permettre l'implantation d'activités commerciales qui pourraient venir en complément du pôle médical, notamment une pharmacie. Dans le PLU en vigueur, le périmètre de diversité commerciale contourne le secteur de l'EHPAD et intègre toutes les parcelles le long de l'axe routier vers le nord.



## 2/Création d'une OAP – Secteur ZAE Bouteffelec Nord

Le secteur concerné par le projet est localisé au sud du centre-bourg de Plogonnec, dans la moitié nord de la zone d'activités économiques de Bouteffelec. Ce secteur est classé en zone Ui (destinée aux activités industrielles, artisanales, de bureaux ou de commerces) et s'étend sur une surface de 3,64 ha. Trois entreprises y sont installées :

- Postec : Producteur de feronnerie industrielle
- Douerin : Charpente, menuiserie et agencement
- SALM : Travaux publics.



Localisation de la modification (Territoire +)

Potentiel densifiable sur le secteur ZAE Boutefelec Nord



Dans un objectif d'optimisation du foncier, la commune souhaite créer une OAP sur ce secteur pour éviter l'enclavement de dents creuses dans cette zone, dont certaines sont privées. L'OAP permet d'étudier l'aménagement de la zone dans son ensemble au travers différentes thématiques, au-delà des limites parcellaires.

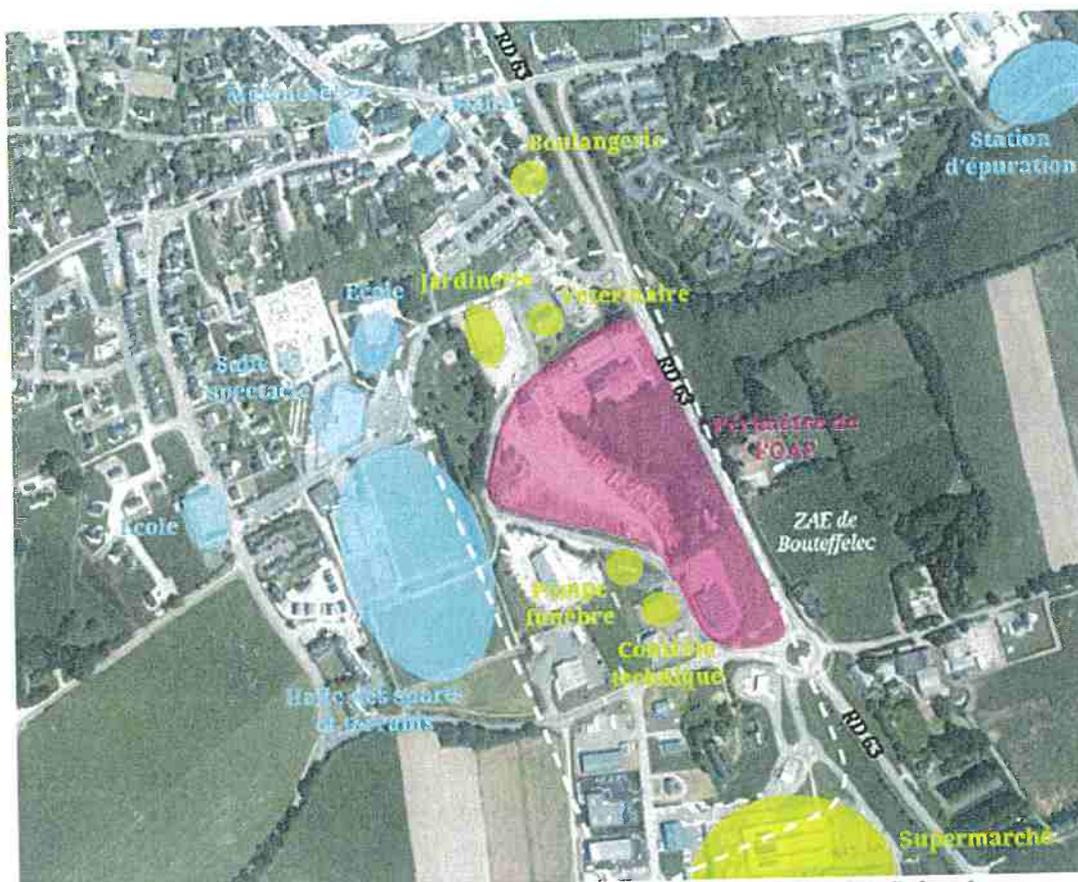
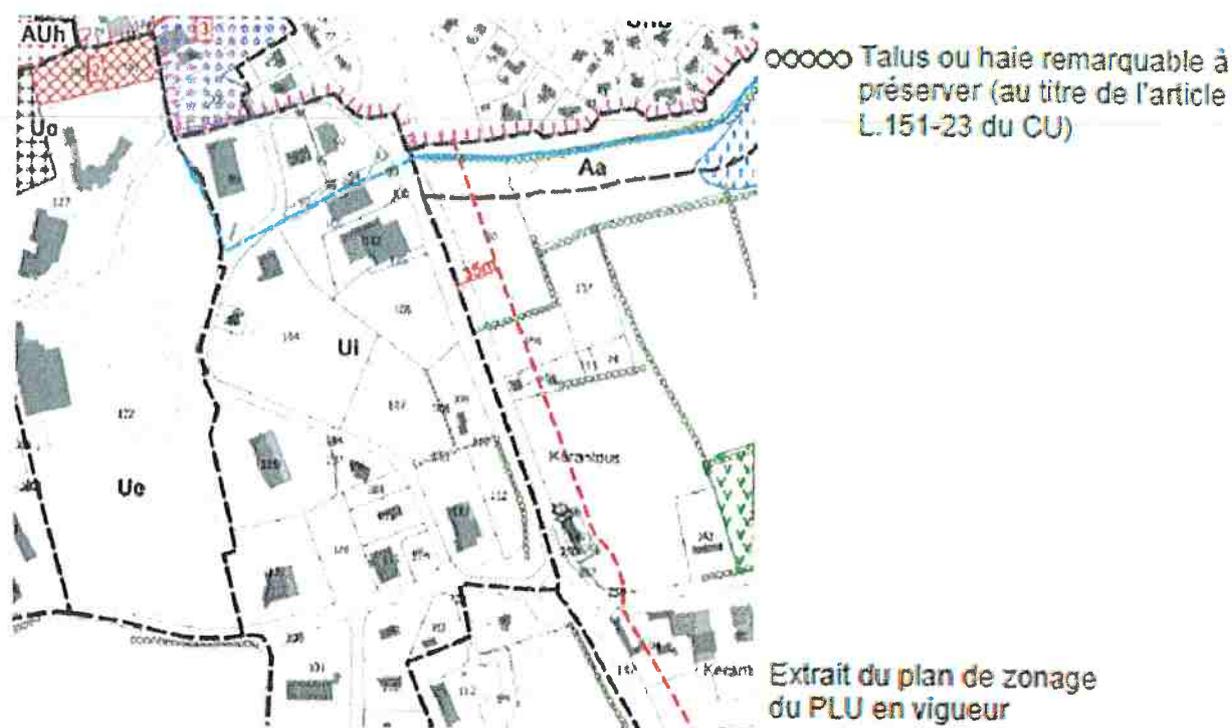


Schéma illustratif de la situation du présent point de modification (Territoire +)

La zone Ui a vocation à accueillir spécifiquement les activités industrielles, artisanales et de bureaux. Les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent y être admis, et les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire (fonction de direction, surveillance ou gardiennage des activités). Certains commerces du type commerce de gros, garages ou concessions automobiles, location matériel ou d'outillage, magasins d'usine peuvent aussi être autorisés, notamment s'ils présentent des besoins foncier importants et qu'ils génèrent des flux de circulation incompatibles avec la proximité d'habitations et la configuration des espaces urbanisés du centre bourg.

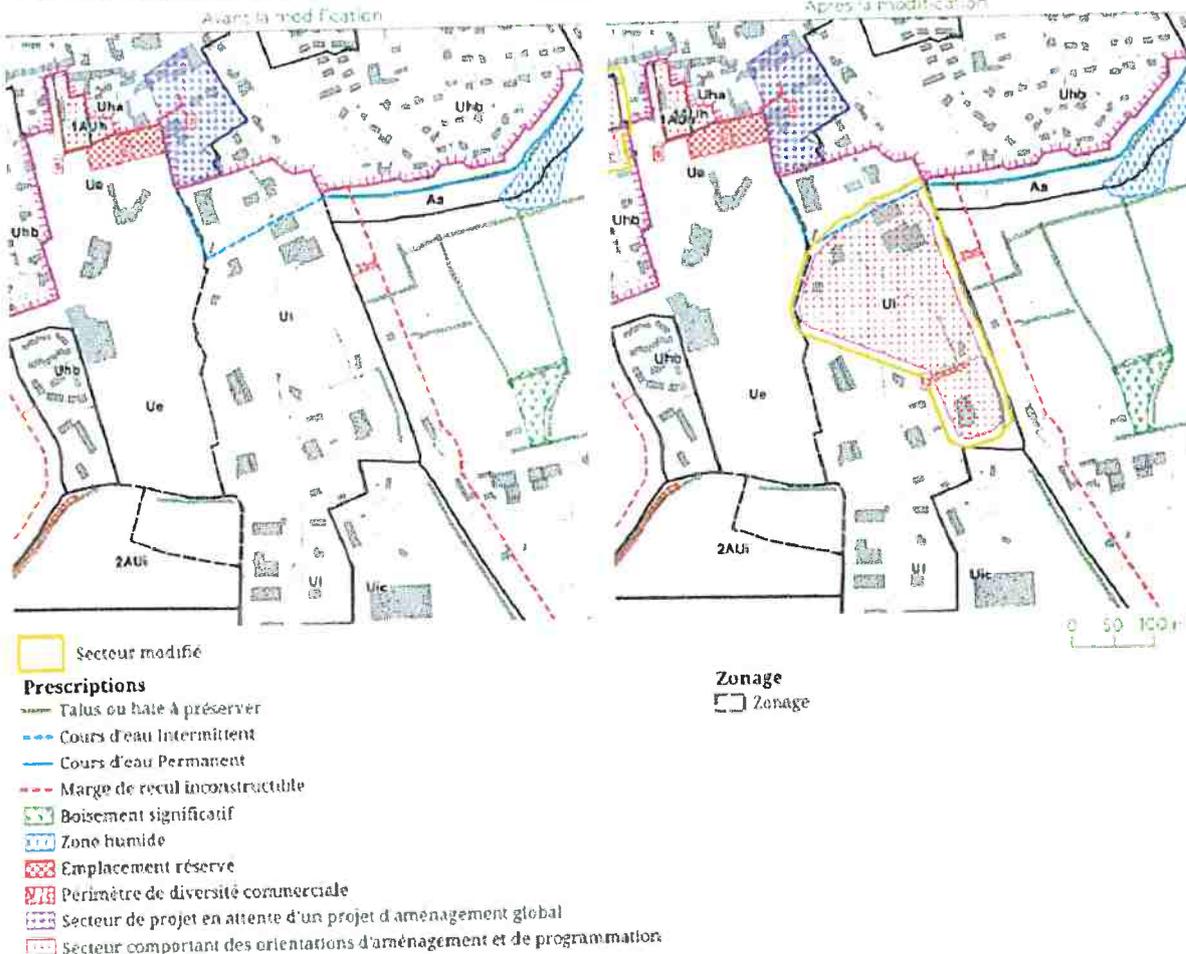
La zone de Bouteffelec est cependant située à proximité immédiate du bourg, et fait la liaison avec le supermarché au sud. La sécurisation des liaisons douces devra aussi être un enjeu de l'aménagement de ce secteur.

La zone présente des enjeux paysagers, notamment pour les vues depuis la RD63, car plusieurs parcelles présentent un linéaire bocager et boisé, participant à la qualité paysagère du secteur. La commune souligne l'attention particulière qui devra être portée sur les franges urbaines et rurales, notamment sur l'Est du secteur aujourd'hui non bâti. Une partie du linéaire bocager est toutefois déjà protégé au titre des talus ou haies remarquables du PLU.



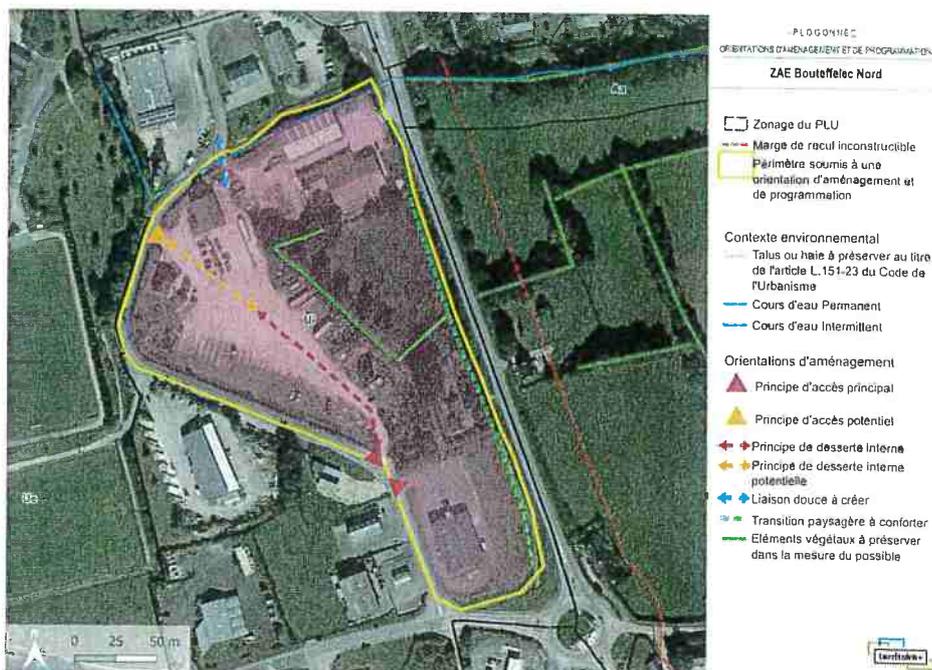
Pour encadrer les déplacements au sein de la zone, la commune précise que l'accès aux nouvelles entreprises devra se faire la route de Boutefeleg, longeant l'ouest de la zone. Les accès seront mutualisés entre les entreprises existantes et les futures activités, pour sécuriser et desservir l'ensemble des espaces de la zone par du maillage de voiries internes. Aucun accès supplémentaire ne sera fait sur la RD63. Le maillage interne devra être complété par des liaisons douces, raccordées aux liaisons existantes (trottoirs) pour assurer une connexion sécurisée aux quartiers périphériques.

Modification de règlement graphique - Création d'une OAP Secteur ZAE Boutefeleg Nord



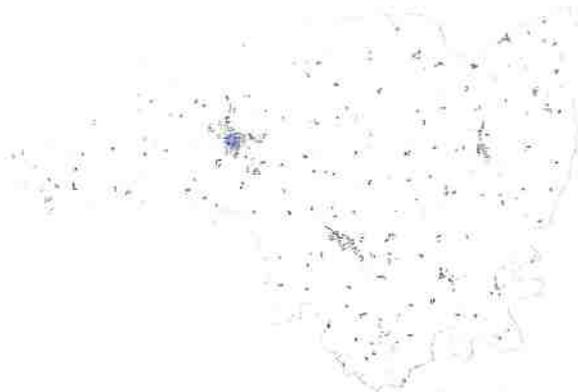
Le règlement graphique sera modifié pour signaler la présence d'une OAP sur le secteur.

## SCHEMA D'AMENAGEMENT



Les principes d'aménagement de l'OAP décrivent les éléments suivants. Les deux accès existants au sud-ouest du secteur seront utilisés pour permettre l'accès des entreprises en second rideau. Un accès potentiel pourra être créé au nord-ouest de la zone, depuis la route Boutefeleg. Un maillage interne ouest-est desservira l'ensemble des constructions. Des liaisons douces devront accompagner la trame viaire pour permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés. Pour la préservation du paysage et de l'environnement, des éléments généraux qualitatifs sont demandés (veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions, préserver dans la mesure du possible la végétation existante sur le secteur). Le bocage de la bordure Est de la zone devra être maintenu et renforcé pour assurer un aménagement qualitatif des abords de la RD63. Un recul de 5 m devra être respecté à partir du pied des structures bocagères pour les bâtiments ou les stationnements. Les entrées de secteur seront mises en valeur de sorte à proposer un seuil qualitatif pour le contexte élargi ou pour l'îlot aménagé. Les eaux pluviales seront traitées prioritairement à la parcelle, les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont encouragées (noues dans les espaces verts, fossés en bordure de voie, etc).

### 3/ Création d'une OAP et délimitation d'une zone 1AUh – Secteur Venelle des Hortensias

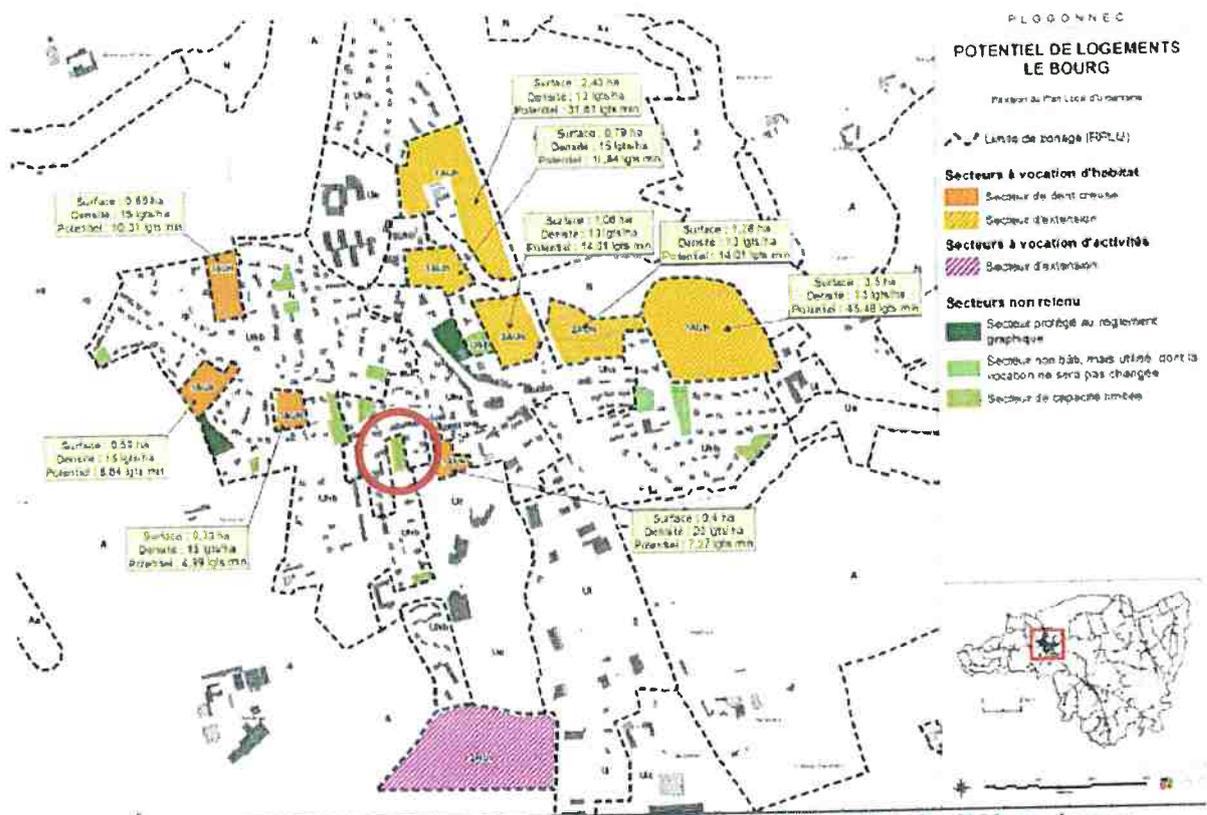


Localisation de la modification (Territoire +)



Périmètre du secteur concerné par la modification (Territoire +)

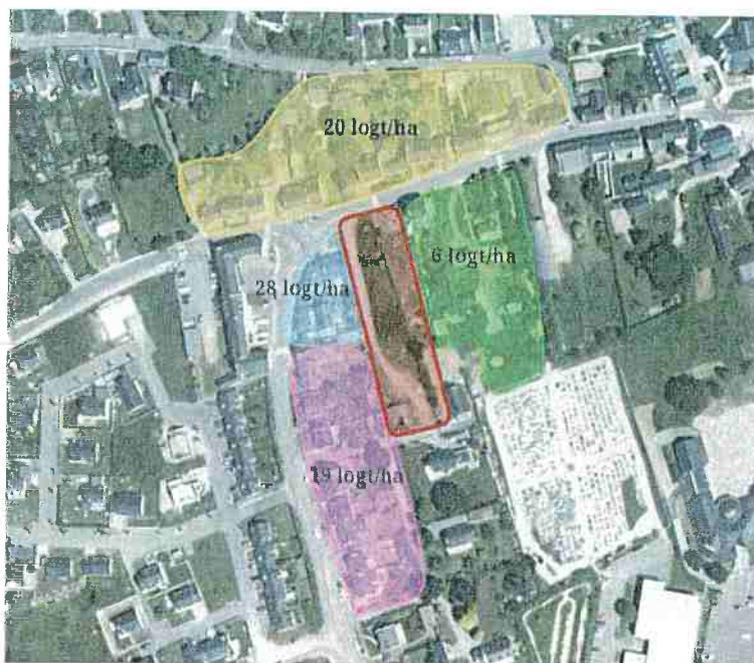
Le secteur concerné par la modification est localisé dans le centre bourg, sur une superficie de 0,29 ha, classé en Uhb. Aujourd'hui, il est occupé par un jardin, un espace enherbé et un ancien hangar au sud de la zone.



Potentiel de logements au sein du bourg – Rapport de présentation du PLU en vigueur

Ce secteur constitue un potentiel foncier non bâti en zone constructible, en densification du tissu urbanisé. Sa situation est stratégique au regard de sa localisation en centre bourg, bordé par la route principale menant au bourg (RD39). La zone est à proximité immédiate des équipements et services (mairie, école, équipements sportifs...) et des entreprises de la ZAE de Bouteffelec.

Du fait des évolutions législatives relatives à la lutte contre l'artificialisation des sols, la commune s'intéresse à l'optimisation du potentiel foncier disponible en espace urbanisé. C'est en ce sens que la commune souhaite délimiter une OAP sur ce secteur resté libre de construction. La partie nord du secteur est ciblée pour l'accueil de logements à destination de seniors. L'aménagement se ferait par une opération d'aménagement d'ensemble, ce qui nécessite de classer le nord du secteur en zone 1AUh (c'est impossible en zone U). La partie sud du secteur serait découpée en 2 lots libres à vocation d'habitat avec application d'une densité minimale.



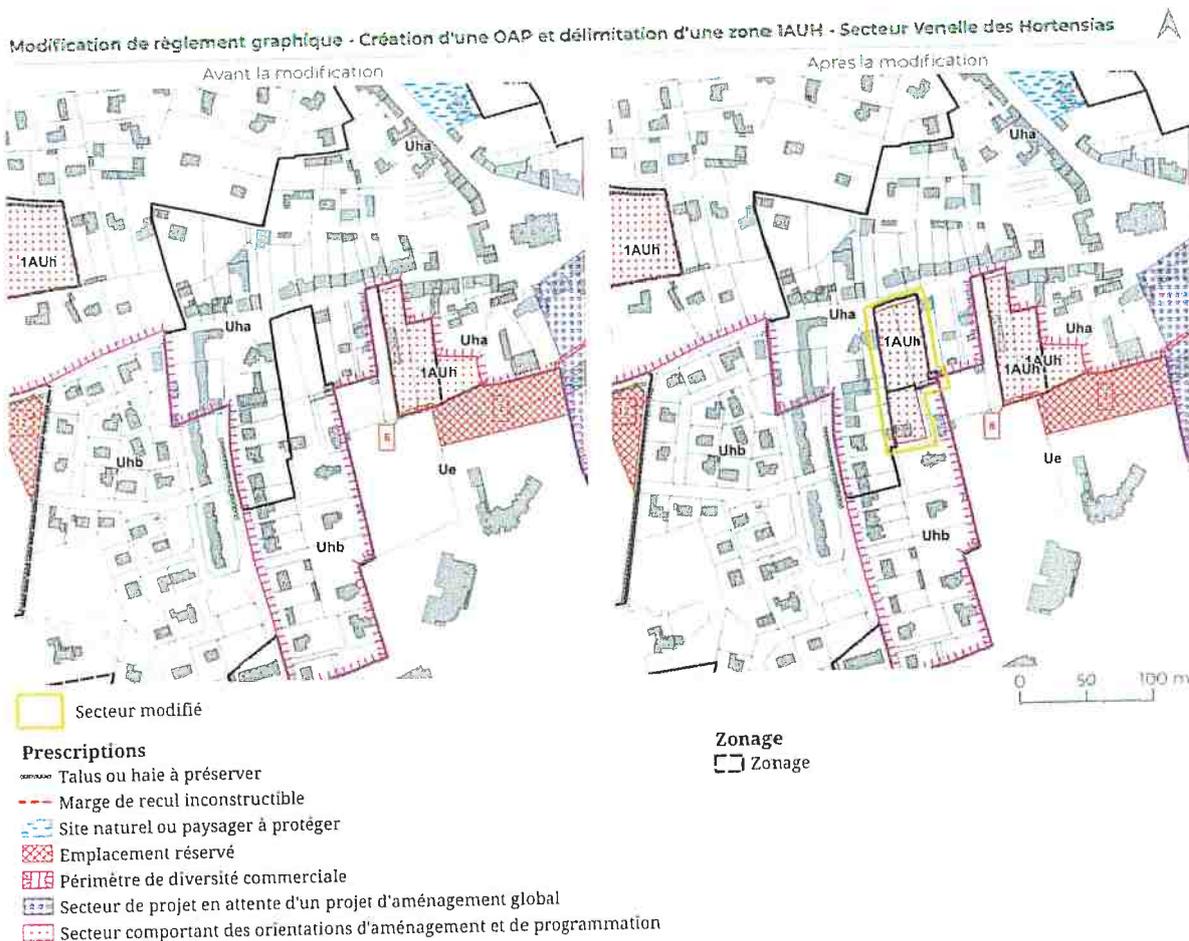
*Densité de logements dans les abords du secteur (Source : Territoire +)*

Le secteur est bordé par des zones aux densités variées, allant de 6 à 28 logements à l'hectare. Le SCoT et le PLH prescrivent pour la commune de Plogonnec une densité minimale de 13 logements à l'hectare. En cohérence avec le contexte urbain, la densité pourra être supérieure sur ce secteur.

La zone Venelle des Hortensias est située dans le périmètre de protection de l'église Saint-Thurien, classée aux monuments historiques par un arrêté du 28 octobre 1922 avec les murs, l'arc et les portes du cimetière qui l'entourent. Une attention particulière devra être portée sur l'architecture et la covisibilité du secteur avec l'église.

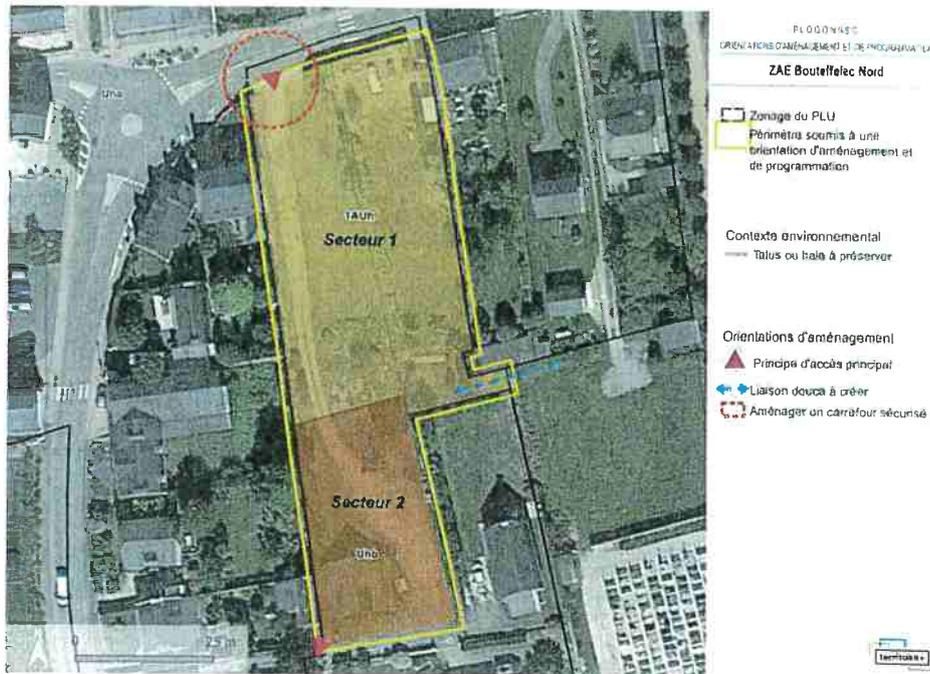
De part sa taille et sa configuration, le secteur n'est pas pressenti pour une mixité fonctionnelle, bien que la création de nouvelles activités y soit permise. La commune ne cible pas non plus ce secteur comme privilégié pour l'accueil de logements sociaux, car une servitude de mixité sociale est déjà présente au PLU, et un programme de logements sociaux est en cours sur la commune, répondant ainsi aux prescriptions du PLH.

Le secteur Venelle des Hortensias étant situé au cœur du tissu urbanisé du bourg, il n'a pas d'impact direct sur la trame verte et bleue. Le secteur est desservi par l'assainissement collectif.



Le règlement graphique est modifié par le projet, de sorte à classer les trois parcelles au nord du secteur en zone 1AUh. La petite parcelle bâtie à l'est du secteur est classée en zone Uha (destinée à l'habitat dense).

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Projet de schéma d'aménagement de l'OAP « Venelle des Hortensias » (source : Territoire+)

L'OAP créée par le projet de modification prévoit la création de 6 logements, avec une densité de 20 logements à l'hectare sur la partie nord en 1AUh, et 22 logements à l'hectare au sud en Uhb.

L'OAP prévoit deux principes d'accès principaux, un au sud-est du secteur 2 depuis la rue des écoles, et l'autre au nord par la rue de Douarnenez (RD 39), qui nécessitera l'aménagement d'un carrefour sécurisé. Un maillage interne permettra la desserte de toutes les constructions, il sera accompagné de liaisons douces permettant la circulation sécurisée des piétons et cyclistes. Le secteur 1 devra assurer une possibilité de desserte ultérieure aux parcelles attenantes. Une liaison douce sera à créer pour connecter le secteur aux liaisons existantes à l'est pour rejoindre le cœur de bourg.

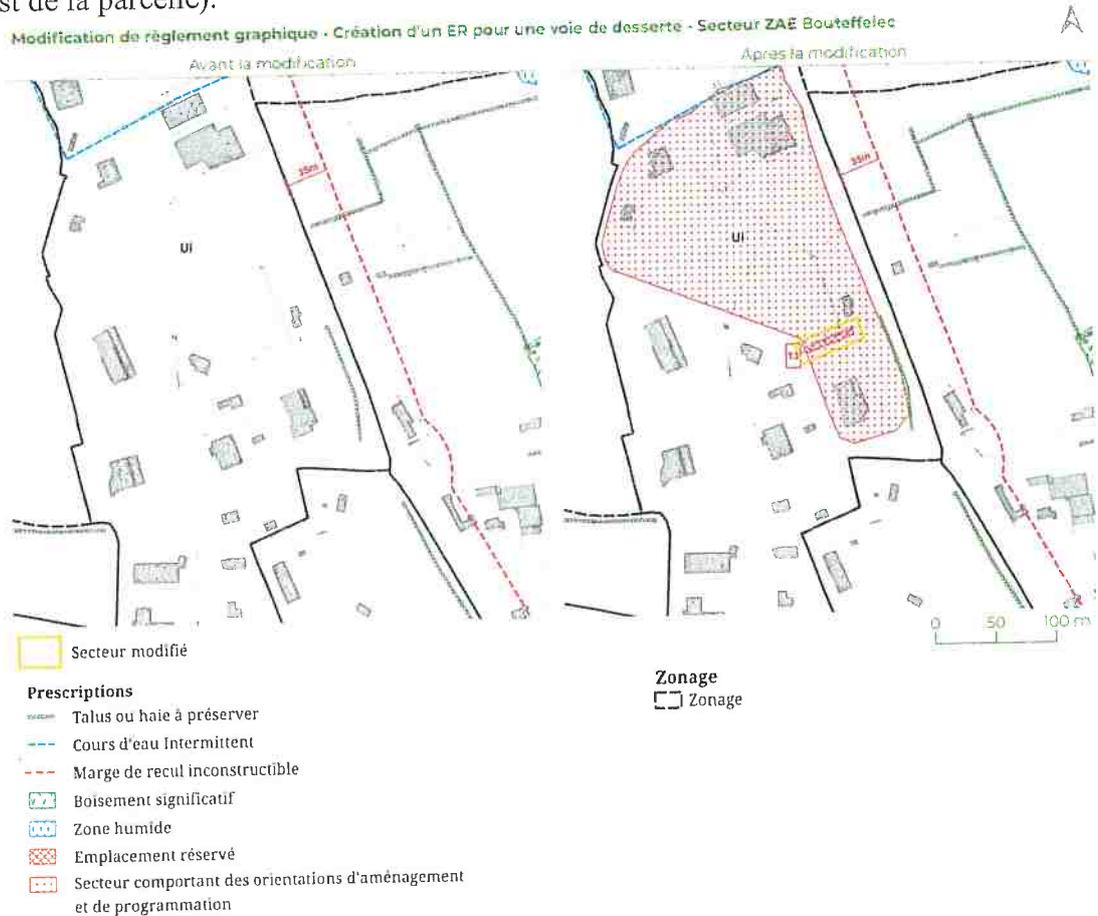
Les principes d'aménagement décrivent, pour la préservation du paysage et de l'environnement, une bonne intégration paysagère visant l'amélioration de l'horizon urbain, la préservation dans la mesure du possible de la végétation existante, et la mise en valeur des entrées de secteur pour créer un seuil qualitatif. Les eaux pluviales devront être en priorité infiltrées à la parcelle, et les solutions alternatives fondées sur la nature sont encouragées (noues, fossés, etc). Un ouvrage de rétention pourra être aménagé si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisante.

**4/ Création d'un emplacement réservé pour une voie de desserte – Secteur ZAE Bouteffelec**



Schéma illustratif du principe d'accès à la parcelle AC n°112 (Territoire +)

En complément de la création de l'OAP pour veiller au désenclavement des dents creuses de cette zone d'activité, la commune souhaite créer un emplacement réservé pour l'aménagement futur d'une voie d'accès à la parcelle AC112. Cette parcelle est une propriété communale, mais elle est enclavée, l'accès devant se faire par la parcelle de l'entreprise Douerin (à l'ouest de la parcelle).





Le règlement graphique est modifié par le projet, pour ajouter l'emplacement réservé n°13, d'une surface de 196 m<sup>2</sup>.

### 5/ Mise à jour du tableau des surfaces

Zonage du PLU				Différence
Après la modification n°3				
Zones	Nombres de zone	Ha	% de la superficie communale	
Ue	6	13,27	0,25%	-1,99
UF	9	12,72	0,24%	
UFp	2	1,28	0,02%	
Uha	3	12,03	0,22%	
Uhb	7	57,67	1,07%	+1,83
Uhc	3	29,38	0,55%	
Ui	3	15,30	0,28%	
Uic	1	5,48	0,10%	
<b>TOTAL U terrestre</b>	<b>36</b>	<b>247,13</b>	<b>2,74%</b>	
1AUh	13	16,21	0,30%	-0,22
1AUip	1	1,39	0,03%	
<b>TOTAL 1AU</b>	<b>14</b>	<b>17,6</b>	<b>0,33%</b>	
2AUh	3	4,76	0,09%	
2AUl	1	4,00	0,07%	
<b>TOTAL 2AU</b>	<b>4</b>	<b>8,76</b>	<b>0,16%</b>	
<b>TOTAL AU</b>	<b>18</b>	<b>26,36</b>	<b>0,49%</b>	
A	19	3 982,08	74,10%	
As	31	59,42	1,11%	
Asp	1	1,80	0,03%	
Ah	4	7,07	0,13%	
Ap	7	13,27	0,25%	
Ai	1	0,22	0,00%	
<b>TOTAL A terrestre</b>	<b>62</b>	<b>4 063,85</b>	<b>75,62%</b>	
N	65	1 069,33	19,90%	
Nc	2	3,49	0,06%	
Nl	2	3,73	0,07%	
NL	1	0,67	0,01%	
Np	6	59,39	1,11%	
<b>TOTAL N terrestre</b>	<b>76</b>	<b>1 136,52</b>	<b>21,15%</b>	
<b>Superficie terrestre totale</b>			<b>5 374 Ha</b>	

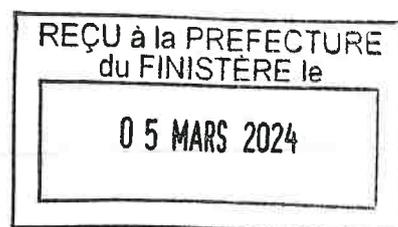
Le présent projet de modification permet d'optimiser le foncier déjà urbanisé ainsi que de créer des nouveaux logements sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

\*\*\*

Vu l'article L.5211-10 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération n° 7 en date du 10 septembre 2020 par laquelle le comité syndical du Syndicat Mixte d'Etudes pour l'Elaboration du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Odet (SYMESCOTO) a donné délégation au bureau syndical ;

Au regard des éléments portés à la connaissance du SYMESCOTO, après avoir délibéré, le bureau syndical du SYMESCOTO décide, à l'unanimité des suffrages exprimés, d'émettre un avis favorable au projet de modification n°3 du PLU de Plogonnec.



La présidente,  
Isabelle ASSIH

