



Annexe à la délibération en application de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme

-
1. Contexte général, la politique communale menée depuis l'approbation du PLU (juin 2017) 2
 2. Justification de l'utilité à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones (article L.153-38 du Code de l'Urbanisme) 4



1. Contexte général, la politique communale menée depuis l'approbation du PLU (juin 2017)

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 juin 2017 reste **un document vivant qui doit évoluer et s'ajuster** pour accompagner le développement et l'aménagement du territoire communal.

Depuis l'approbation du PLU, 3 opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat ont été réalisées (dans le bourg et au Croëzou) auxquelles s'ajoutent l'édification de logements au sein de dents creuses.

Ce sont au total près de 100 logements qui ont été créés depuis 2017, **soit une production moyenne de 14 logements / an** sur les 7 dernières années. Ce rythme de production est inférieur à la projection annoncée dans le PADD. En effet, le PADD fixe pour objectif la production de **320 logements** sur une période de 15 ans (2017-2032), correspondant à la création de **21 logements/an**.

Les projets d'aménagement des zones 1AUh de la commune sont portés par les bailleurs sociaux publics. Ces derniers ont pris beaucoup de retard pour diverses raisons : négociations longues avec les propriétaires fonciers, crise COVID, hausse importante du coût de la construction, inflation qui déséquilibre les plans de financement. Cela explique le rythme de production de logements plus faible que la projection annoncée au sein du PADD en 2017.

Néanmoins, la production de logements tend à s'accélérer : 3 permis d'aménager relatifs à des opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat ont été accordés entre 2022 et 2023, proposant ainsi une nouvelle offre permettant de répondre à la demande.

Plusieurs procédures d'évolution du PLU ont été mises en œuvre ou sont en cours :

- Une **procédure de modification de droit commun n°1 du PLU** a été menée. Elle a porté sur les objets suivants :
 - La mise en cohérence du règlement graphique et du règlement écrit concernant les règles de recul par rapport aux routes départementales applicables aux zones A et N et la précision du règlement écrit concernant les dérogations possibles.
 - L'adaptation de l'article UH.11 du règlement écrit, afin d'être en cohérence avec les dispositions prévues à l'article 1AUH.11 concernant le traitement des éléments annexes (uniquement pour les opérations d'aménagement d'ensemble).
 - La modification du tracé du cours d'eau (et de la zone humide liée) au niveau du Kerinou sur le règlement graphique et les OAP des secteurs concernés, afin de prendre en compte l'actualisation réalisée par le SIVALODET.
 - La création d'un STECAL « Ai » au niveau de Kernevez-Kerlanguy.
 - La mise en cohérence des bâtiments étoilés sur le règlement graphique et l'atlas localisant et identifiant chaque bâtiment pouvant changer de destination (rapport de présentation).

La procédure de modification n°1 du PLU a été approuvée par délibération du Conseil municipal le 7 juillet 2023.

- Une **procédure de modification de droit commun n°2 du PLU** a été engagée le 17 février 2023.

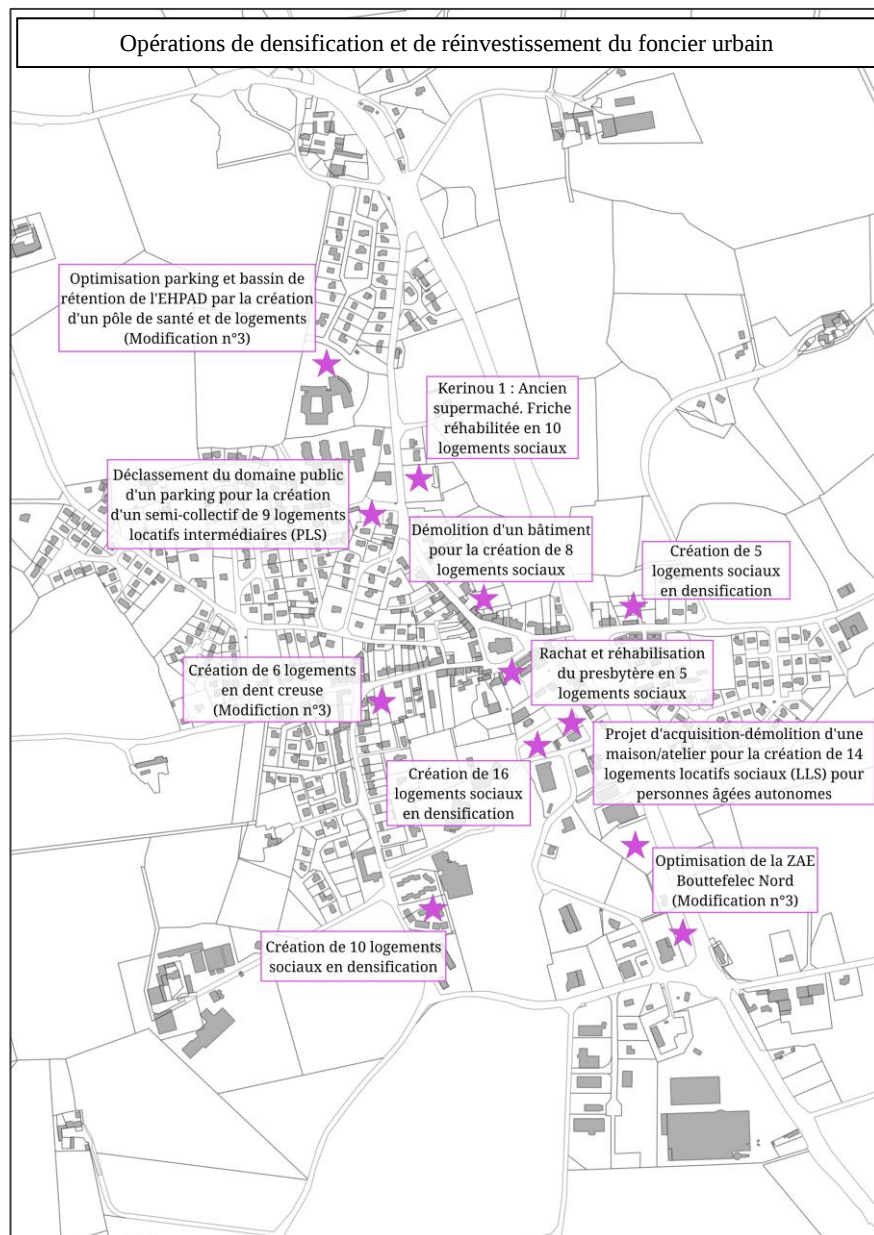
Elle a pour objet **l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUH** (Kerinou 3). C'est dans ce cadre qu'est prise la présente délibération, conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme.

- Enfin, le 10 novembre 2023 a été engagée **la procédure de modification de droit commun n°3**. Elle a pour objet :
 - La délimitation d'un secteur Uhb dans le bourg et élargissement du périmètre de diversité commerciale – Secteur de l'EHPAD.
 - La création d'une OAP – Secteur ZAE Bouteffelec Nord.
 - La création d'une OAP et la délimitation d'une zone 1AUh – Secteur Venelle des Hortensias - La délimitation d'un emplacement réservé pour permettra la création d'un accès à la parcelle AC 0112.

Procédure en cours (notification aux PPA et assimilées).

Parallèlement, une des orientations phares mise en œuvre par la collectivité, au cours de ces dernières années, a été **l'accompagnement et l'accélération des opérations de réinvestissement du foncier urbain**.

Plus de 10 opérations de densification de l'enveloppe urbaine ont été recensées (cf. cartographie ci-après). Ces opérations, à l'initiative de la collectivité, sont localisées au sein de l'enveloppe urbaine du bourg de Plogonnec.



Si la collectivité met en œuvre / accompagne la mise en œuvre d'opérations d'aménagement au sein de l'enveloppe urbaine, elle soutient également les opérations d'aménagement situées en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine, notamment du bourg, afin de produire une **offre de logements suffisante et adaptée aux besoins** (orientation 1.3 du PADD).

C'est dans ce cadre, que la commune de Plogonnec souhaite ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUh à l'urbanisation, à savoir : le secteur Kerinou 3.



Localisation du secteur à ouvrir à l'urbanisation – Kerinou 3



2. Justification de l'utilité à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones (article L.153-38 du Code de l'Urbanisme)

Article L. 153-38 : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie 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. »

a) Capacités d'urbanisation encore inexploitées en zone U

Une mise à jour du potentiel densifiable a été réalisée sur la commune de Plogonnec, avec la prise en compte des éléments suivants :

- 1/ Suppression de l'inventaire des terrains déjà construits (permis de construire octroyés entre 2016 (date d'arrêt du PLU en vigueur) -2023) ;
- 2/ Identification des dents creuses, lots issus des opérations d'aménagement (sans accord de permis de construire) et possibles divisions parcellaires.

Date de la mise à jour du potentiel densifiable : janvier 2024.

Cf. Détail du potentiel densifiable identifié ci-après.



Dents creuses - lots restant dans des opérations d'aménagement

- 3 permis d'aménager accordés, mais dont aucun permis de construire n'a jusqu'alors été octroyé ;
- 1 permis d'aménager en cours d'instruction ;
- Lots encore disponibles diffus dans le bourg et au Croëzou.

Capacité de création de logements en lots d'opérations d'aménagement encore disponibles (PA accordés + lots diffus)			
N°	Nom de zone (OAP)	Taux de mobilisation	Total de logements attendus
1	Kerinou 1	100%	14
2	Keramel		47
3	Kerroza (en cours d'instruction)		15
4	Kermoal		8
	Lots diffus		13
TOTAL			97





Dents creuses

- 2 dents creuses en zones Uhb avec un nombre de logements déjà prédéfinis (liées à la procédure de modification n°3 du PLU) ;
- Dents creuses diffuses dans les 3 entités urbaines de la commune ;
- Taille minimale des parcelles retenue : 450 m².

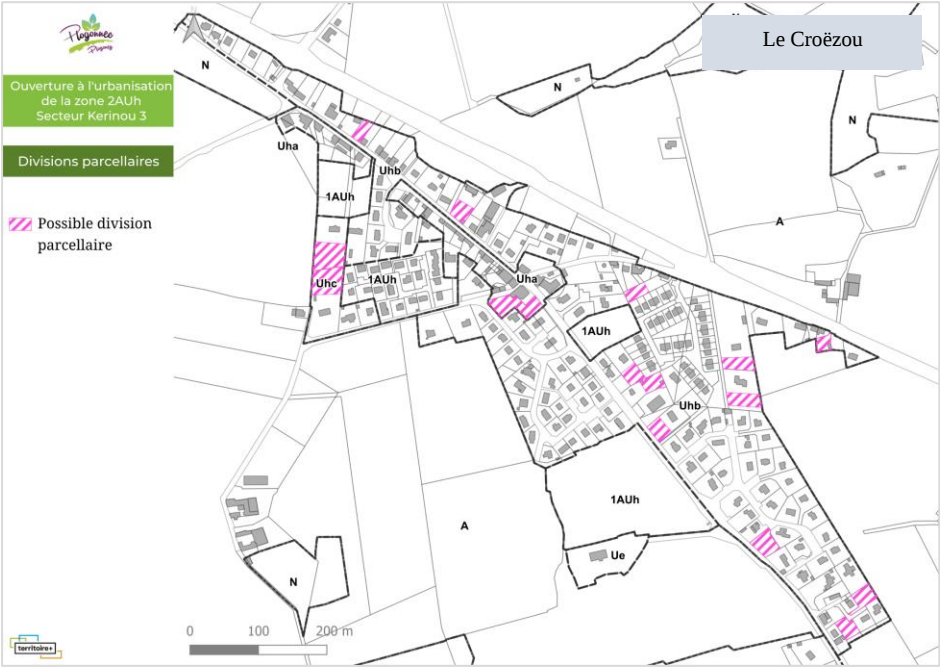
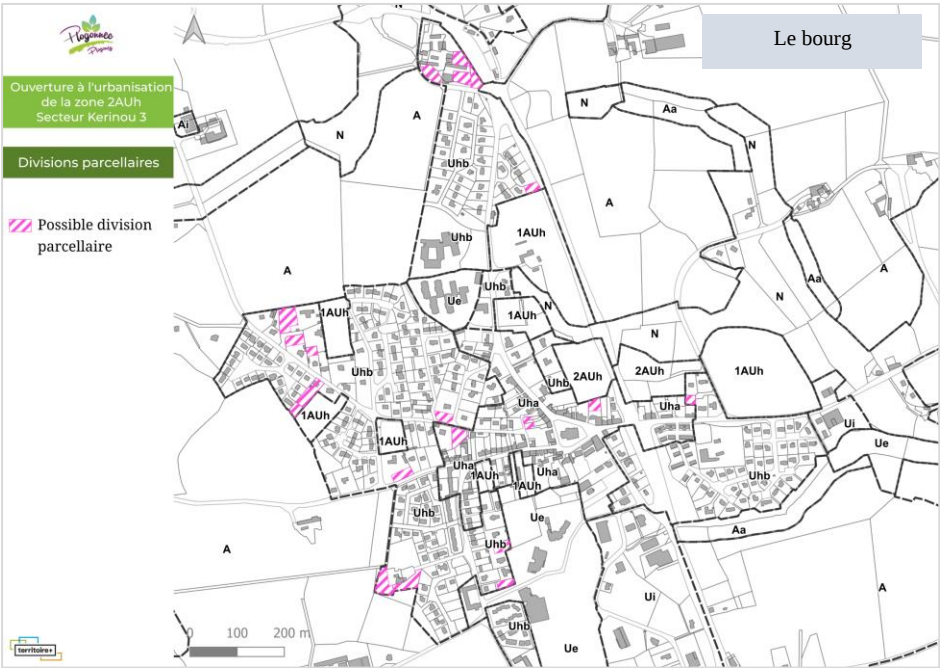
Capacité de création de logements en dents creuses					
N°	Nom de zone (OAP)	Surface (ha)	Densité (lgt/ha)	Taux de mobilisation	Total de logements attendus
1	Venelle des Hortensias (modification n°3)		22	50,00%	2
2	EHPAD (modification n°3)		13		6
	Dents creuses diffuses	2,11	13		14
				TOTAL	22





- Possibles divisions parcellaires

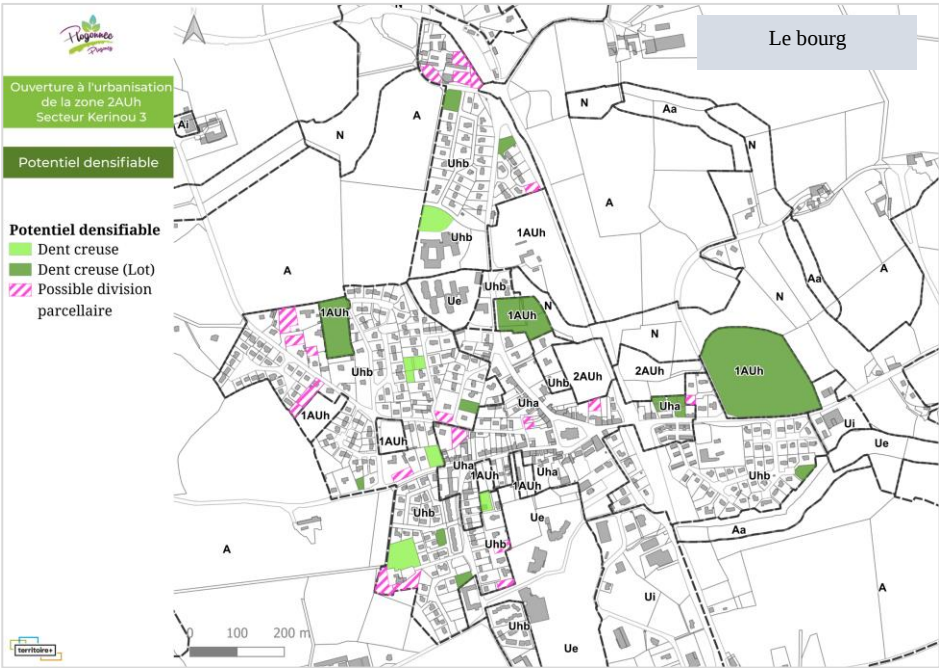
Capacité de création de logements en divisions parcellaires		
Nombre d'entité	Taux de mobilisation	Total de logements attendus
48	30%	14





>> Synthèse du potentiel densifiable en zone U

Potentiel densifiable en zone U				
Type	Surf (ha) /nb entités	Densité (lgt/ha)	Taux de mobilisation	Total de logements attendus
Dents creuses (lot)	97		100,00%	97
Dents creuses	2,11 (+ 6 logements - M3)	13	50,00%	22
Divisions parcellaires	48		30,00%	14
TOTAL				133

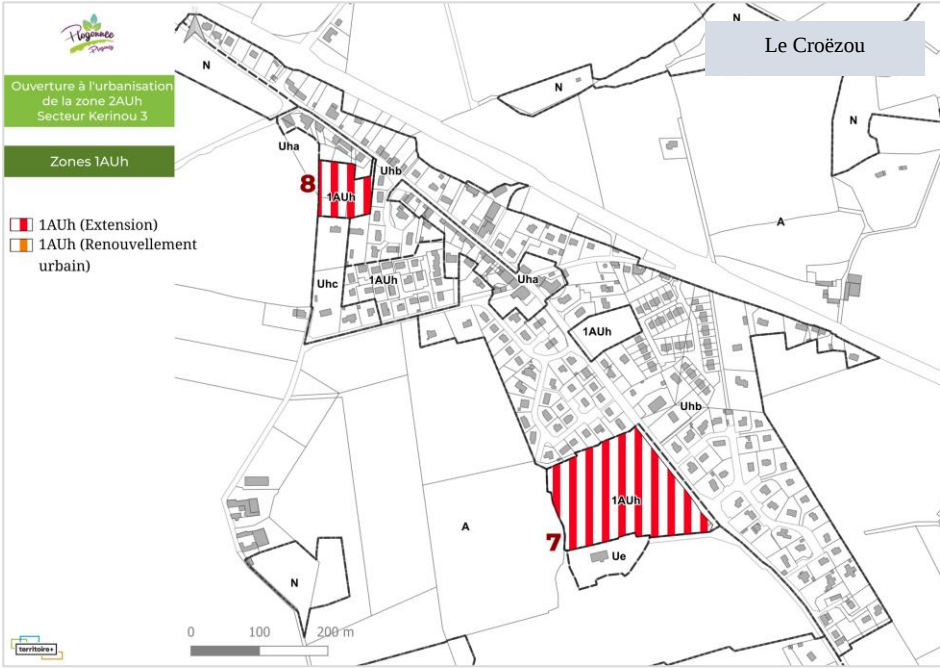
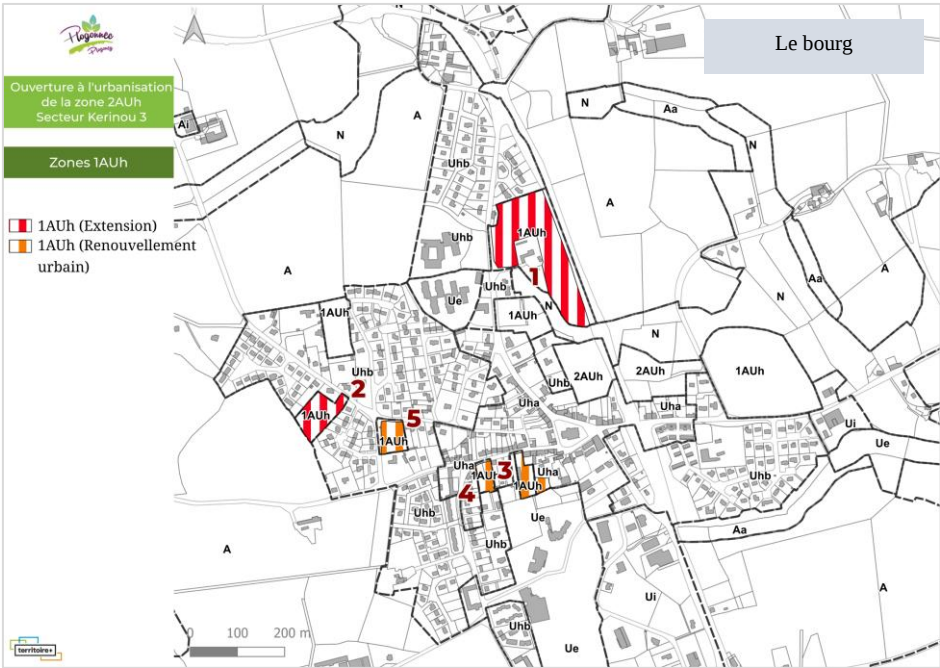




b) Capacités d'urbanisation en zone 1AU

- 8 zones 1AUh (sans permis d'aménager accordé) en extension et en renouvellement urbain.

Capacité de création de logements en zone 1AUh			
N°	Nom de zone (OAP)	Densité	Total de logements attendus
1	Kerinou 2	13	32
2	Kerheun	15	9
6	Leurneven	13	14
7	Pen ar Ven	13	34
8	Ty Nevez Camasquel	10	5
TOTAL en extension			94
3	Cœur de bourg	20	7
4	Venelle des Hortensias	20	4
5	Rue des fleurs	18	6
TOTAL en renouvellement urbain			17
TOTAL			111





c) Synthèse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et en zone 1AUh

Capacité de création de logements (janvier 2024)				
Type	Surf (ha) /nb entités	Densité (lgt/ha)	Taux de mobilisation	Total de logements attendus
1AUh (extension)				94
1AUh (renouvellement urbain)				17
Dents creuses (lot)	97		100,00%	97
Dents creuses	2,11 (+ 6 logements - M3)	13	50,00%	22
Divisions parcellaires	48		30,00%	14
TOTAL				244

d) Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh



Pour rappel, l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme stipule que « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie 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. »

Consciente de l'importance des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et dans les zones 1AUh, la collectivité justifie la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUh « Kerinou 3 » au regard de l'interdépendance entre ce secteur et le secteur « Kerinou 2 », situé au Nord et classé en zone 1AUh. En effet, le secteur Kerinou 3 fait partie intégrante du projet d'aménagement de la zone comprise entre la RD et la rue de la Presqu'île (comprenant le secteur de Kerinou 2 et le secteur de Kerinou 3).

Les secteurs Kerinou 2 et 3 se situent au Nord du bourg, entre la RD63 à l'Est et la rue de la Presqu'île à l'Ouest. La partie Sud constitue la continuité immédiate de l'urbanisation du bourg, elle s'établit à proximité immédiate des premières constructions du centre-bourg, dans le périmètre du Monument Historique classé de l'Eglise.

L'objectif poursuivi par l'urbanisation de cette zone est de restructurer l'urbanisation sur cette partie du bourg tout en tenant compte des enjeux environnementaux importants (présence d'une zone humide et d'un cours d'eau).

Un premier schéma d'aménagement de la zone a été défini et sera affiné dans le cadre de la présente procédure de modification n°2 du PLU (phasage, ...).



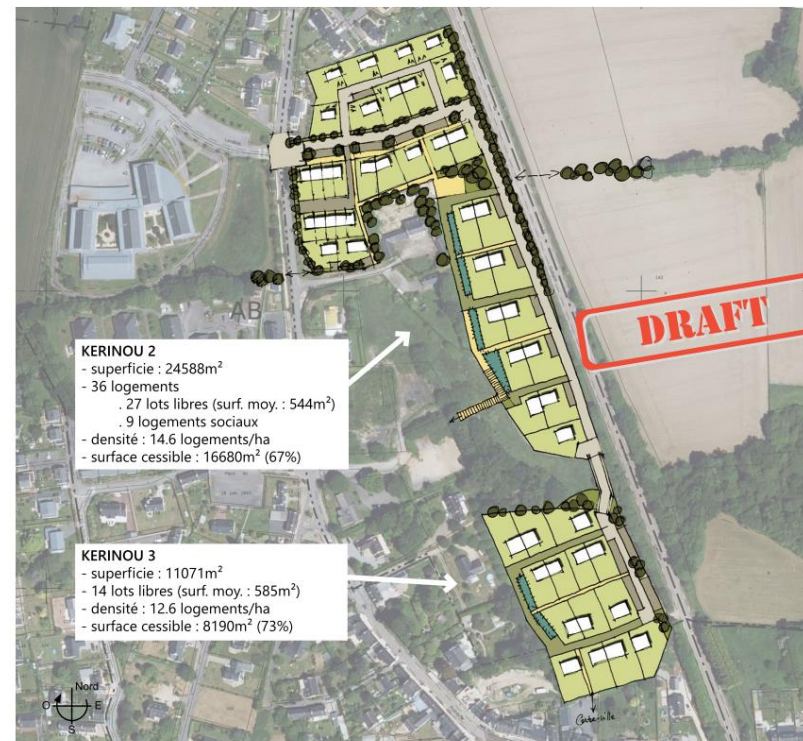
Commune de PLOGONNEC
Schéma d'aménagement des secteurs de Kerinou 2 et 3

- Vocation**
- Secteur à vocation principale habitat
- Déplacements**
- Voie de desserte principale à créer
 - Connexion avec secteur de Kerinou 3
 - Liaison douce à créer
 - Liaison douce en servitude
 - Accès chantier depuis la RD
- Éléments écologiques et paysagers**
- Haie bocagère, talus à préserver et/ou à conforter
 - Haie bocagère à créer
 - Lisière paysagère à créer
 - Zone humide



Esquisse – document de travail

PLOGONNEC _ SECTEUR DE KERINOU
Esquisse _ 1/2000ème _ 09/12/2022



Eco-village de Björkhamnen / Stockholm / Suède



Esquisse – document de travail



- ▶ L'accès au secteur Kerinou 3 ne pourra s'effectuer qu'à partir du secteur Kerinou 2 :
 - Un accès sur le RD est inenvisageable et ne serait autorisé par le Conseil Départemental ;
 - Il n'est pas judicieux de transférer le flux de circulation engendré par l'aménagement de l'ensemble de la zone (Kerinou 2 et 3) dans le centre-bourg.
- ▶ Pour un équilibre financier de l'opération il est indispensable que le porteur de projet puisse s'assurer de la constructibilité effective du secteur Kerinou 3. En effet, un aménagement conséquent (pont cadre) devra être réalisé afin de préserver la zone humide et le cours d'eau qui séparent Kerinou 2 et 3. Cet aménagement ne sera mis en œuvre qu'en lien avec l'opération d'aménagement au Nord (Kerinou 2).
- ▶ Si l'aménagement de ce secteur ne peut être intégré à l'aménagement global de la zone (comprenant Kerinou 2 et Kerinou 3), il ne pourra l'être ultérieurement (pour les raisons techniques et financières exposées ci-dessus). Cette situation aboutirait à la constitution d'une friche agricole.
- ▶ **Aussi, la faisabilité opérationnelle du projet décrit ci-dessus justifie la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation le secteur Kerinou 3.**