



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU FINISTERE

COMMUNE DE PLOGONNEC

Note synthétique de présentation de la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUh « Kérinou 3 » en centre-bourg

CONCERTATION AVEC LE PUBLIC

SOMMAIRE

- **Notice explicative**
- **Plan de situation**
- **Plan parcellaire**

- **Annexe 1** : Délibération du conseil municipal n°2023-001 du 3 février 2023 portant motivation de l'ouverture à l'urbanisation de 2 terrains en zone 2AUh situés en centre-bourg
- **Annexe 2** : Arrêté n°2023-001U du 17 février 2023 engageant une procédure de modification n°2 pour ouvrir à l'urbanisation 2 zones 2 AUh en centre-bourg
- **Annexe 3** : Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du 24 avril 2023
- **Annexe 4** : Délibération du conseil municipal n° 2023-030 du 2 juin 2023 portant modification n°2 du PLU : décision de réaliser ou non une évaluation environnementale
- **Annexe 5** : Pré-diagnostic environnemental - ECR environnement de juin 2024
- **Annexe 6** : Délibération du conseil municipal n°2024-001 du 2 février 2024 portant motivation de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh (Kérinou 3) située en centre-bourg (modification n°2 du PLU) et son annexe

NOTICE EXPLICATIVE

La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation le secteur de Kérinou 3, d'environ 1.08 ha, situé en centre-bourg.

Dans le cadre de la procédure, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a émis un avis en faveur de la réalisation d'une évaluation environnementale.

La commune a alors décidé de confier au bureau d'étude ECR environnement la réalisation d'un diagnostic environnemental – inventaires écologiques, du secteur de Kérinou 3.

La commune organise également une concertation avec le public jusqu'au jeudi 3 juillet 2025 inclus.

La présente note synthétique de présentation de la modification n°2 du PLU est consultable en mairie, sur un support papier et informatique, aux jours et heures habituels d'ouverture au public. La note est aussi mise en ligne sur le site internet de la commune : <https://www.plogonnec.fr/>.

Les observations pourront être portées sur le registre ouvert à cet effet en mairie, ou être adressées par courrier postal à la mairie, 4 rue de la Mairie - 29180 Plogonnec, ou par courriel à l'adresse dgs@plogonnec.fr.

Une rencontre des élus sur rendez-vous est également possible sur demande.

La procédure de modification de droit commun n°2 du PLU a été engagée le 17 février 2023. Elle avait pour objet l'ouverture à l'urbanisation de 2 zones 2AUh. Au regard de l'évolution du projet de développement communal et du cadre réglementaire (dont l'un des principaux objectifs est la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers), désormais, seul le secteur 2AUh « Kérinou 3 » est ciblé pour l'ouverture à l'urbanisation.

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.

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.

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. Aussi, ce sont plus de 10 opérations de densification de l'enveloppe urbaine ont été recensées

Si la collectivité met en œuvre et 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 savoir : le secteur Kérinou 3.

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 « Kérinou 3 » au regard de l'interdépendance entre ce secteur et le secteur « Kérinou 2 », situé au Nord et classé en zone 1AUh. En effet, le secteur Kérinou 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 Kérinou 2 et le secteur de Kérinou 3).

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).

Quelques enjeux techniques et financiers relatifs à l'aménagement de la zone :

- L'accès au secteur Kérinou 3 ne pourra s'effectuer qu'à partir du secteur Kérinou 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 (Kérinou 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 Kérinou 3. En effet, un aménagement conséquent (pont cadre) devra être réalisé afin de préserver la zone humide et le cours d'eau qui séparent Kérinou 2 et 3. Cet aménagement ne sera mis en œuvre qu'en lien avec l'opération d'aménagement au Nord (Kérinou 2).
- Si l'aménagement de ce secteur ne peut être intégré à l'aménagement global de la zone (comprenant Kérinou 2 et Kérinou 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.

PLAN PARCELLAIRE





A PLOGONNEC, le 10 juin 2025

Le Maire,
Didier LEROY



ANNEXES

- **Annexe 1** : Délibération du conseil municipal n°2023-001 du 3 février 2023 portant motivation de l'ouverture à l'urbanisation de 2 terrains en zone 2AUh situés en centre-bourg
- **Annexe 2** : Arrêté n°2023-001U du 17 février 2023 engageant une procédure de modification n°2 pour ouvrir à l'urbanisation 2 zones 2 AUh en centre-bourg
- **Annexe 3** : Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du 24 avril 2023
- **Annexe 4** : Délibération du conseil municipal n° 2023-030 du 2 juin 2023 portant modification n°2 du PLU : décision de réaliser ou non une évaluation environnementale
- **Annexe 5** : Pré-diagnostic environnemental - ECR environnement de juin 2024
- **Annexe 6** : Délibération du conseil municipal n°2024-001 du 2 février 2024 portant motivation de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh (Kérinou 3) située en centre-bourg (modification n°2 du PLU) et son annexe