



**PRÉFET
DU FINISTÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de la coordination des politiques
publiques et de l'appui territorial
Bureau de la coordination**

Quimper, le **30 OCT. 2025**

Affaire suivie par : M. Romain GOURLAOUEN
Tél : 02 90 77 21 83

Mél : romain.gourlaouen@finistere.gouv.fr

LE PRÉFET

à

M. Didier LEROY, Maire de Plogonnec

OBJET : Projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Plogonnec (arrondissement de Quimper)

REF : Votre courrier de saisine en date du 23 juillet 2025

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, vous m'avez notifié par courrier en date du 23 juillet 2025, reçu dans mes services le 25 juillet 2025, le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Plogonnec.

Ce projet de modification ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh (Kerinou 3) de 1,08 hectares afin de permettre la réalisation de quatorze lots libres a fait l'objet d'une analyse par les services de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) et appelle de ma part les observations suivantes.

La notice de présentation comporte une synthèse des capacités d'urbanisation encore inexploitées qui montre un potentiel de 244 logements, respectivement de 133 logements dans les zones déjà urbanisées et de 111 dans les zones 1AUh et ce, sur la base d'une faible densité de logements en extension (de dix à quinze logements à l'hectare). Cette surcapacité contraste avec le bilan détaillé de la production de logements depuis l'approbation du PLU en 2017 qui conclut à une production de 100 logements en sept ans, soit 14 logements par an. L'utilité de l'ouverture de la zone 2AUh de Kerinou 3 n'est donc pas véritablement démontrée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées.

Vous motivez l'ouverture de cette zone 2AUh au regard de l'interdépendance entre ce secteur et celui de Kerinou 2 situé au nord et classé en zone 1AUh et le risque de créer une enclave non constructible entre l'urbanisation future et le bourg. En ce sens, le dossier comporte une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle définissant les principes d'aménagement de la zone dont un accès routier à la jonction entre les deux secteurs Kerinou 2 et 3. Toutefois, le projet ne justifie pas la complémentarité entre cette OAP et les autres pièces du PLU dont le règlement.

De fait, l'accès principal prévu par l'OAP implique la réalisation d'une voie d'accès sur plus de 30 mètres en zone N – zone naturelle alors même que le règlement de la zone interdit sur les zones humides, *« toute occupation et utilisation des sols, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre, l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers, etc.) »*.

Il est d'ailleurs précisé dans le dossier que l'accès prévu n'est pas réalisable à ce stade, car il nécessiterait de traverser un cours d'eau et une zone humide sans que les solutions techniques de faisabilité soient arrêtées.

De plus, il est simplement indiqué dans la note de présentation, sans aucune donnée sur l'aptitude des sols, que conformément au règlement écrit, les eaux pluviales de la zone Kerinou 3 seront gérées par une infiltration à la parcelle ; or, le zonage d'assainissement pluvial du bourg prévoit deux bassins de rétention si les terrains ne sont pas propices à l'infiltration. Ces deux bassins, s'ils sont implantés comme spécifié au plan figurant en annexe du PLU, contraignent significativement le principe de l'accès routier par le vallon humide.

Enfin, le nord de la zone 2AUh est compris dans un corridor écologique permettant de faire le lien entre les différents réservoirs de biodiversité situés de part et d'autre de la RD 63. À ce titre, il est intégré à la Trame Verte et Bleue (TVB) identifiée au PLU. Pour autant, l'OAP ne prévoit, concernant le volet paysage et environnement, que la préservation de la végétation existante sans aucun principe d'aménagement qui viserait à limiter les impacts de l'urbanisation future sur les continuités écologiques.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de Kerinou 3 est fondée sur un schéma d'aménagement présentant un unique accès routier qui n'est pas réalisable à ce stade tant sur le plan technique que réglementaire.

En conclusion, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone par une procédure de modification du PLU apparaît prématurée et pourrait être réétudiée dans le cadre d'une révision du PLU.

Mes services se tiennent à votre écoute et pour toute précision complémentaire, je vous invite notamment à prendre contact avec le service aménagement (unité planification urbanisme) de la DDTM.

Le Préfet,
Pour le Préfet, Le Secrétaire général

Rémi RECIO



Copie : DDTM-SA (UPU) et DCL