



DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 2 février 2024
DCM n° 2024-001

L'an deux mil vingt-quatre, le 2 février à 20h00, le Conseil municipal de la Commune de PLOGONNEC (Finistère), légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire en salle du Conseil Municipal en Mairie, sous la présidence de M. Didier LEROY, Maire.

Membres présents : Didier LEROY, Pascal LE GOFF, Annick PHILIPPE, Jean-Luc RENEVOT, Annabelle CHARDONNEL, Mickaël ROINNÉ, Carole LE FLOC'H, Dominique PERSON, Pascal LE FEUNTEUN, Marie-Annick CANEVET, Daniel PLOUZENNEC, Véronique LE GRAND, Hervé CADIOU, Emmanuel PINEAU, Ludovic BARON, Marie-Anne BLÉAS, Julien MARC, Yoann SEZNEC,

Absent-e-s : Mme Caroline MARONAT a donné procuration à M. Didier LEROY, Mme Julie PÈRIÉ a donné procuration à Mme Annabelle CHARDONNEL, Mme Marie-Thérèse DANTIC, Mme Emilie LEFEUVRE

Nombre de conseillers en exercice : 22

Présents : 18

Votants : 20

URBANISME - ENVIRONNEMENT

Délibération n° 2024-001 : Motivation de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh (Kérinou 3) située en centre-bourg (modification n°2 du PLU)

Rapporteur : M. Pascal LE GOFF, Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Plogonnec, approuvé le 29 juin 2017, fait régulièrement l'objet de procédures d'évolution.

En ce sens, la procédure de modification de droit commun n°1, approuvée le 7 juillet 2023 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 Kérinou 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-Kertanguy.
- 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).

Une 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. C'est dans ce cadre qu'est prise la présente délibération, et ce, 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.

Cette procédure est en cours (notification aux PPA et assimilées, enquête publique à venir).

En application de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal doit délibérer sur l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh « Kérinou 3 » et la justifier au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones.

Une première délibération a été prise en ce sens, le 3 février 2023 (délibération n°2023-001). Au regard de l'évolution du projet et des attentes réglementaires, la présente délibération vient rectifier et compléter la délibération susvisée.

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

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 / 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.

La justification de l'ouverture à l'urbanisation

▪ Capacités d'urbanisation encore inexploitées en zone U

Le potentiel densifiable identifié en 2016 (date d'arrêt du PLU actuellement en vigueur) a fait l'objet d'une mise à jour afin de tenir compte :

- Des permis de construire octroyés entre 2016 et fin 2023 ;
- D'une identification fine des dents creuses, des lots issus des opérations d'aménagement encore disponibles et des éventuelles divisions parcellaires.

Il en ressort une capacité d'absorption d'environ 130 logements en renouvellement urbain.

L'analyse précise et cartographiée de l'ensemble des gisements disponibles figure au sein de l'étude annexée à la présente délibération. La mobilisation différenciée selon le type de gisement recensé y est explicitée (au regard de différents critères (rétention foncière, type d'opération, contraintes techniques, etc.), le taux de mobilisation des gisements varie, allant de 100% pour les lots issus d'une opération d'aménagement d'ensemble, à 50% pour les dents creuses (hors lots) et à 30% pour les éventuelles divisions parcellaires).

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux, devant le Tribunal Administratif de Rennes (3 Contour de la Motte, 35044 Rennes), dans un délai de 2 mois à compter de sa notification ou de sa publication. L'auteur de la décision peut également être saisi d'un recours gracieux dans le même délai. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse au recours gracieux, l'absence de réponse au terme de 2 mois valant décision implicite de rejet.

▪ Capacités d'urbanisation inexploitées en zone AU

La commune de Plogonnec compte 8 zones classées en 1AUh et donc urbanisables immédiatement. Cette réserve foncière permet d'accueillir, à terme, environ 110 logements.

L'analyse précise et cartographiée de l'ensemble des zones 1AUh figure au sein de l'étude annexée à la présente délibération.

▪ Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH, 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).

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.

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.

Aussi, la faisabilité opérationnelle du projet d'aménagement de la zone justifie la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation le secteur Kérinou 3.

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment son article L.153-38 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 29 juin 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2023 approuvant la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 3 février 2023 motivant l'ouverture à l'urbanisation de 2 terrains en zone 2AUh situés en centre-bourg ;

Vu l'arrêté du Maire de la commune en date du 17 février 2023 prescrivant la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 2 juin 2023 décidant de soumettre la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme à évaluation environnementale et d'organiser, en conséquence, une concertation avec le public en définissant les modalités de cette dernière ;

Considérant les motivations présentées en séance et exposées en introduction de cette délibération,

Considérant l'étude détaillée en annexe de la présente délibération,

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **Décide** d'approuver, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones, la justification et l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh, secteur Kérinou 3, dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLU.

Fait à Plogonnec, le 05/02/2024, Le Maire, Didier LEROY