



---

# Modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme

---

## Commune de Plogonnec

---

# Notice de présentation

---

PLU approuvé en Conseil Municipal : 29/06/2017

Modification de droit commun n°1 approuvée en Conseil Municipal : 07/07/2023

Modification de droit commun n°2 : *en cours*

Modification de droit commun n°3 prescrite par arrêté municipal en date du 10/11/2023

**Dossier notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) et assimilées**  
**Dossier soumis à enquête publique - du 15 avril 2024 au 18 mai 2024**





# Sommaire

<b>Préambule</b>	<b>3</b>
1. La procédure de modification	3
2. Les modalités de mise en œuvre de la modification de droit commun	3
3. L'objet de la modification	3
4. Le contenu du dossier relatif à la modification	4
5. Le contexte réglementaire du PLU de la commune de Plogonnec	4
6. La notion d'atteinte à l'économie générale du plan	6
<b>Point de modification n°1 : Délimitation d'une zone Uhb et élargissement du périmètre de diversité commerciale – Secteur de l'EHPAD</b>	<b>7</b>
1. Localisation et contexte environnant	7
2. Justification	7
3. Modifications apportées aux pièces constitutives du PLU	10
4. Incidences sur l'environnement	11
<b>Point de modification n°2 : Création d'une OAP – Secteur ZAE Bouteffelec Nord</b>	<b>12</b>
1. Localisation et contexte environnant	12
2. Justification	12
3. Modifications apportées aux pièces constitutives du PLU	20
4. Incidences sur l'environnement	31
<b>Point de modification n°3 : Création d'une OAP et délimitation d'une zone 1AUh – Secteur Venelle des Hortensias</b>	<b>32</b>
1. Localisation et contexte environnant	32
2. Justification	32
3. Modifications apportées aux pièces constitutives du PLU	40
4. Incidences sur l'environnement	52
<b>Point de modification n°4 : Création d'un emplacement réservé pour une voie de desserte – Secteur ZAE Bouteffelec</b>	<b>53</b>
1. Localisation et contexte environnant	53
2. Justification	53
3. Modifications apportées aux pièces constitutives du PLU	55
4. Incidences sur l'environnement	57
<b>La mise à jour du tableau des surfaces induite par les différents points de modification</b>	<b>58</b>



# Préambule

## 1. La procédure de modification

La **procédure de modification** est définie par l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Le Code de l'Urbanisme poursuit ensuite sur la mise en œuvre de la procédure et indique qu'il existe deux types de procédures de modification :

- ▶ 1/ La procédure de modification de droit commun (articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme) ;
- ▶ 2/ La procédure de modification simplifiée (articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme).

En l'espèce, le PLU de la commune de Plogonnec fait l'objet d'une procédure de **modification de droit commun**. En ce sens, l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

[A contrario, une procédure de modification simplifiée ne fait pas l'objet d'une enquête publique.]

## 2. Les modalités de mise en œuvre de la modification de droit commun

Les modalités de la procédure de la modification de droit commun sont définies aux articles L.153-37 ; L.153-38 ; L.153-40 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

« 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. »

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire [...]. »

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26. »

## 3. L'objet de la modification

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 communautaire.

- ▶ 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.

*Procédure en cours parallèlement à la présente procédure de modification n°3.*

- Une **procédure de révision allégée n°1** a été engagée le 29 avril 2022. *Néanmoins, la collectivité a décidé de ne pas donner suite. La procédure n'aboutira donc pas.*
- Enfin, le 10 novembre 2023 **a été engagée la procédure de modification de droit commun n°3**. Il s'agit du présent dossier. 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

#### 4. Le contenu du dossier relatif à la modification

Le présent dossier de modification comprend :

- Les documents relatifs à la procédure (délibérations, ...);
- La notice explicative de la modification n°3 ;
- Les pièces règlementaires du PLU modifiées par la modification n°3, en l'espèce le règlement graphique et le dossier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

#### 5. Le contexte réglementaire du PLU de la commune de Plogonnec

L'aménagement du territoire de la commune de Plogonnec est soumis au respect du cadre réglementaire de la planification. Ce cadre réglementaire impose l'articulation et la compatibilité des documents d'urbanisme les uns avec les autres. Il existe ainsi une hiérarchie entre les différents documents de planification et des exigences de compatibilité, de prise en compte ou de prise en considération entre ces différents documents.

En application de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ; 3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

*Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. »*

De plus, l'article L.131-5 du Code de l'Urbanisme poursuit :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports. »

COMPATIBILITÉ		
<b>Schéma de cohérence territoriale (SCoT)</b>	X	SCoT de l'Odet, approuvé le 06/06/2012 – <i>en cours de révision</i>
<u>Rôle intégrateur du SCoT</u> : le SCoT est compatible avec (article L.131-1 du Code de l'Urbanisme) :		
▪ Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagnes, la directive territoriale d'aménagement	X	



<ul style="list-style-type: none"> <li>Les règles générales du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)</li> </ul>	X	SRADDET de Bretagne, approuvé le 16/03/2021 – <i>en cours de révision</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les chartes des parcs naturels régionaux (PNR)</li> </ul>	-	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les chartes des parcs nationaux</li> </ul>	-	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)</li> </ul>	X	SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, approuvé le 18/03/2022
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)</li> </ul>	X	SAGE de l'Odet, approuvé le 20/02/2017
<ul style="list-style-type: none"> <li>Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI)</li> </ul>	X	PGRI du bassin Loire-Bretagne 2022-2027, adopté le 15/03/2022
<ul style="list-style-type: none"> <li>Document stratégique de façade maritime/bassin maritime</li> </ul>	-	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>Plan d'exposition au bruit des aérodromes</li> </ul>	-	-
<ul style="list-style-type: none"> <li>Le schéma régional des carrières</li> </ul>	X	Schéma régional des carrières, approuvé le 30/01/2020 (rapport de compatibilité en l'absence de SCoT)
<b>Schéma de mise en valeur de la mer</b>	-	-
<b>Plan de déplacements urbains et plan de mobilité (PDU/PM)</b>	-	-

<b>Programme local d'habitat (PLH)</b>	X	PLH 2019-2024 de QBO, adopté le 07/12/2018
<b>Plan climat-air-énergie territorial (PCAET)</b>	X	PCAET de QBO, prescrit le 17/03/2022 (en cours d'élaboration)

PRISE EN COMPTE		
Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)	X	SRADDET de Bretagne, approuvé le 16/03/2021
<b>Schéma régional climat-air-énergie (SRCAE)</b>	X	Intégré dans le SRADDET de Bretagne, approuvé le 16/03/2021
<b>Schéma régional de développement de l'aquaculture marine (SRDAM)</b>	-	-
<b>Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics</b>	-	-
<b>Documents stratégiques façades maritimes</b>	-	-
<b>Charte de pays</b>	-	-

Si le PLU n'est pas un document figé, Plogonnec s'attache à accompagner le développement et l'aménagement de son territoire dans la lignée des orientations retenues au sein du PADD. L'ensemble des modifications apportées au PLU à travers la présente procédure de modification n°3, permet de répondre aux évolutions indéniables de l'aménagement du territoire communal tout en poursuivant les orientations définies dans le PLU approuvé en 2017 (les orientations inscrites au sein du PADD ne sont pas remises en cause).

La lutte contre l'étalement urbain et l'habitat diffus est un enjeu phare pour le territoire de Plogonnec. Ainsi, lors de l'élaboration du PLU (approuvé en 2017), Plogonnec s'est fixée pour objectif une modération du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 30% au regard de la consommation foncière des dix dernières années (2003/2013) pour toutes les destinations confondues (habitat, économie, équipements), soit la possibilité de délimiter 23 ha en extension de l'enveloppe urbaine. Elle n'a finalement délimité que 18,4 hectares constructibles en extension de l'enveloppe urbaine sur le règlement graphique. L'objectif de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été donc plus ambitieux.

**La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et résilience)**, dans son article 191, indique que « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette



date. Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi ». Il revient, dans un premier temps, aux régions d'inscrire et de territorialiser cet objectif au sein des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Les SRADDET ont jusqu'en novembre 2024 pour être mis en conformité. Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) doivent ensuite être corrigés pour intégrer les dispositions du SRADDET, et ce, avant février 2027. Enfin, les PLU ont jusqu'en février 2028 pour se conformer à l'objectif poursuivi par la loi.

La loi ouvre donc la possibilité de territorialiser l'objectif de réduction de la consommation foncière, c'est-à-dire de le répartir de manière différenciée entre les territoires, afin d'atteindre l'objectif général de -50% à l'échelle régionale d'ici 2031, puis celui d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. Le SRADDET de Bretagne, adopté par le Conseil Régional en décembre 2020 et approuvé par arrêté préfectoral le 16 mars 2021 est aujourd'hui en cours de révision afin de répondre aux évolutions législatives, dont l'entrée en vigueur de la loi Climat et résilience d'août 2021. Depuis l'automne 2021, les SCoT bretons se réunissent pour travailler avec la Région sur ce sujet. Le premier semestre 2023 a notamment fait l'objet d'ateliers de travail sur les critères de territorialisation qui seront retenus dans le SRADDET Bretagne révisé.

Parallèlement, le SCoT de l'Odet est en cours de révision.

Plogonnec lancera une révision générale de son PLU d'ici 2 ans afin de traduire la trajectoire vers le « Zéro artificialisation nette » (ZAN) défini par les documents supra-communaux (le SRADDET et le SCoT). Une anticipation de l'objectif ZAN et une prise de position à ce stade par Plogonnec pourrait être contradictoire avec la territorialisation définie aux échelles supra et nécessiter une nouvelle procédure d'évolution.

Aussi, si le PLU en vigueur sur le territoire de Plogonnec n'intègre pas, à ce jour, les dispositions de la loi Climat résilience, la consommation foncière effective depuis 2021 ainsi que la consommation foncière induite par les modifications apportées à travers la présente procédure de modification n°3 seront bien déduites des surfaces consommables à horizon 2031, puis 2050.

## 6. La notion d'atteinte à l'économie générale du plan

Dans le cadre de la présente procédure (modification de droit commun), les modifications apportées au dossier doivent poursuivre les objectifs et orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) défini lors de l'élaboration du PLU en vigueur. En d'autres termes, le PADD ne peut être modifié et il sera analysé, pour chaque point d'évolution, l'atteinte ou non à l'économie générale du plan.

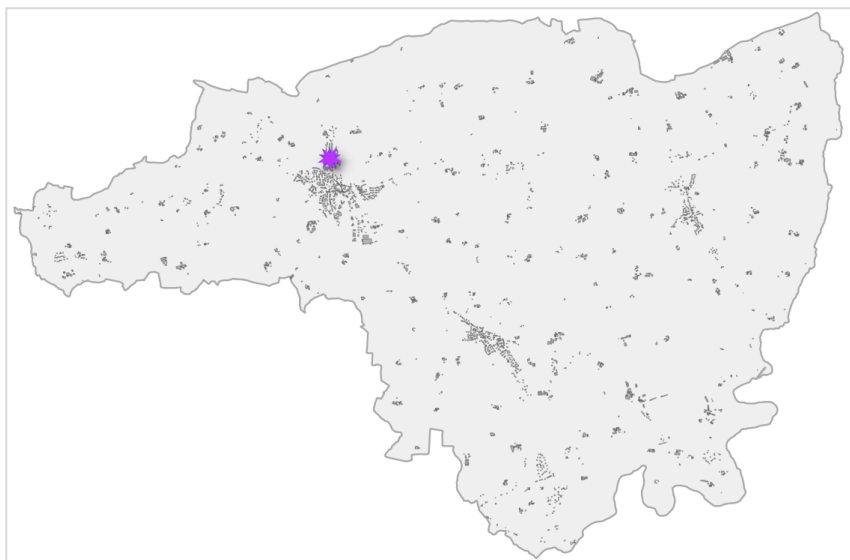
L'atteinte à l'économie générale du plan est une notion qui a été définie comme telle : « *un plan d'occupation des sols est un parti d'urbanisme, c'est-à-dire un ensemble de choix d'urbanisme qui ont leur cohérence. Il faut bien voir que les différents choix à faire pour l'élaboration d'un plan d'occupation des sols n'ont pas tous la même importance, et même, en réalité, des choix importants, il n'y en a qu'un nombre limité. Dans ces conditions, lorsqu'est remis en cause une des options d'urbanisme et que cette remise en cause a une incidence, même limitée, sur l'ensemble du plan, on peut dire qu'il y a modification de l'économie générale du plan* » (Commissaire au gouvernement Bonichot, conclusions sur CE 7 janvier 1987 Pierre-Duplaix). Les notions d'atteinte à l'économie générale du plan et d'atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables sont similaires. D'ailleurs, le juge administratif

continue d'employer cette notion (CAA Paris 8 novembre 2007 Association syndicale du Front-de-Seine). L'idée est de ne pas contrarier le « parti d'urbanisme » pris lors de l'élaboration du PLU.

L'atteinte à l'économie générale du plan peut être définie comme la remise en cause d'une option fondamentale du parti d'urbanisme ayant une incidence sur la vision d'ensemble qu'effectue le plan. Pour déterminer cette atteinte, la jurisprudence retenait deux principaux critères : l'importance de la zone touchée par rapport à l'ensemble du territoire couvert par le plan d'occupation des sols et l'importance et la nature des modifications introduites dans cette zone. Par exemple, le changement d'affectation de certains secteurs, avec redéfinition d'une zone d'aménagement concerté et la création de deux nouvelles ZAC est considéré comme une atteinte à l'économie générale du plan (CE, 20 novembre 1987, Commune de Moissy-Cramayel). De même, une modification susceptible d'entraver l'activité agricole de la commune (CE 2 décembre 1991 Commune La Chaussée-Tirancourt) ou permettant l'implantation d'un supermarché (CE 6 février 1998 Falcy) est considérée comme telle. En revanche, une légère modification des hauteurs avec maintien du coefficient d'occupation des sols (CE 24 janvier 1994, Commune Lège-Cap-Ferret) ou encore « diverses altérations ne constituant, ni par chacune d'elles, ni dans leur ensemble, une modification du caractère de la commune » (CAA Lyon, 1<sup>ère</sup> chambre, 5 février 2002, société Grispy Apple's) ne constituent pas une atteinte à l'économie générale du plan ou du PADD.

# Point de modification n°1 : Délimitation d'une zone Uhb et élargissement du périmètre de diversité commerciale – Secteur de l'EHPAD

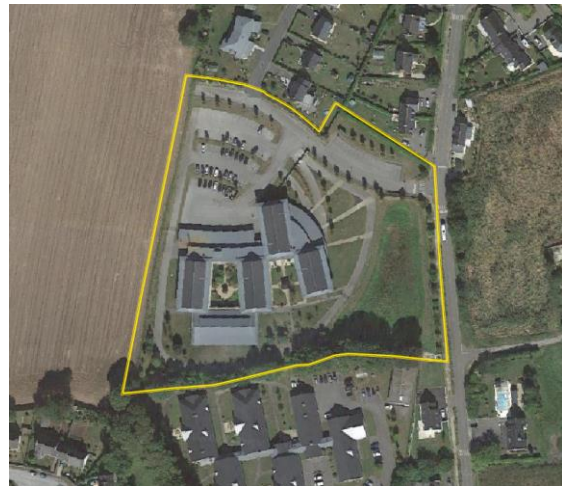
## 1. Localisation et contexte environnant



Localisation de la modification (Territoire +)

Le secteur concerné par le présent point de modification est localisé au Nord du centre-bourg de Plogonnec. Plus précisément, il est adjacent à l'EHPAD Pen Ar Steir. Le secteur s'étend sur les parcelles AB n°14 (en partie), 42 et 43, classées en zone Ue, pour une superficie de 1,99 ha. Il comprend l'EHPAD et son parking le bassin de rétention et une portion de voirie.

Le secteur est bordé sur sa façade Nord par de l'habitat pavillonnaire et au Sud par l'EHPAD et le foyer de vie la Résidence Les Pléiades (Les Papillons Blanc du Finistère). A l'Ouest, se trouve un terrain agricole cultivé et à l'Est une prairie classée en zone 1AUh (Secteur Kerinou 2).



## 2. Justification

La commune de Plogonnec possède une offre en équipements diversifiée répondant à la demande actuelle des habitants. La poursuite de leur développement et leur renforcement est un objectif inscrit au sein du PADD, notamment à travers les orientations suivantes :

### « Continuer à renforcer et adapter l'offre en équipements en :

- Adaptant les équipements existants (halle des sports, restaurant scolaire, garderie...) aux évolutions d'effectifs de fréquentation, d'occupation ou d'utilisation,
- Prévoyant l'adaptation de l'espace multi-accueil Enfance à l'expansion de la population, situé au Sud-Ouest du bourg, qui puisse avoir un rayonnement intercommunal,
- Affirmant un pôle « Santé » au Nord du bourg (pendant du pôle Enfance au Sud), regroupant déjà le foyer de vie, l'EHPAD, le cabinet médical,
- Aménageant une zone de loisirs au Croëzou (Pen ar vern),
- Veillant à la qualité et à la performance des équipements publics par des démarches pour optimiser leur fonctionnement et parvenir à des meilleures performances énergétiques. »

Conformément à l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, « *Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

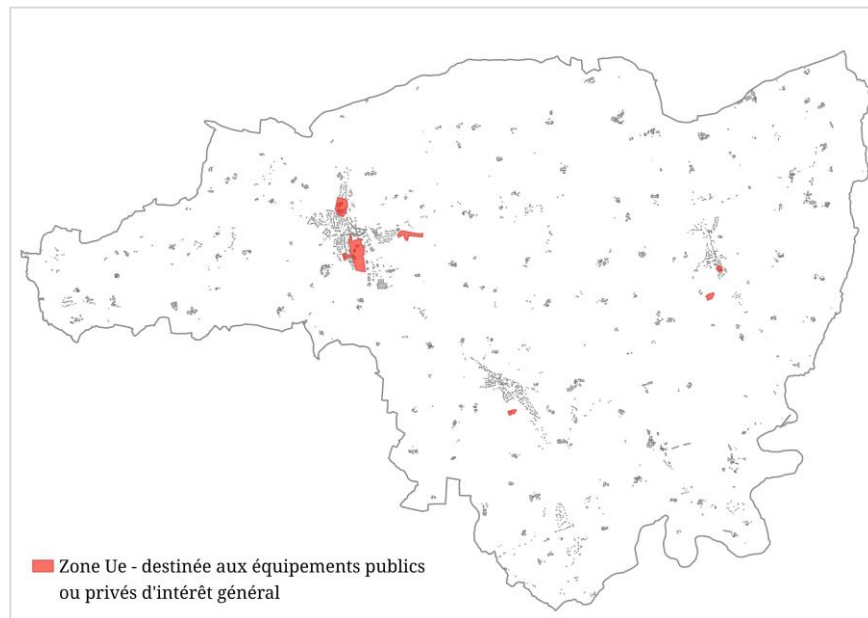
Différentes zones urbaines ont été définies au sein du PLU de Plogonnec :

- La zone Uh (Uha, Uhb, Uhc) destinée à l'habitat et aux activités compatibles ;
- La zone Ue destinée aux équipements publics ou privés d'intérêt général ;

- La zone Ui (Ui, Uic) destinée aux activités industrielles, artisanales, de bureaux, ou de commerces (secteur d'implantation préférentiel périphérique) ;
- La zone UF (UFp) destinée à recevoir les installations ferroviaires.

Concernant plus spécifiquement le zonage Ue, celui-ci a vocation à recevoir des équipements publics ou privés d'intérêt général tels que les équipements sportifs et de loisirs, les équipements scolaires et les équipements de type socio-culturel, sociales et médico-sociales...

La commune de Plogonnec compte actuellement 6 zones Ue sur l'ensemble de son territoire. 3 d'entre elles sont localisées au sein de l'enveloppe urbaine du centre-bourg : une pour le pôle EPHAD, une comprenant un ensemble de divers équipements (notamment le cimetière, la salle de spectacle, l'école privée Saint-Egonnec, ainsi les équipements sportifs...) et une à l'Est pour la station d'épuration. Hors du bourg, les autres secteurs à vocation d'équipements concernent l'école primaire et la maison pour tous de Saint-Albin (MPT) au lieu-dit de Saint-Albin, la piste de BMX et la salle communale, au Croëzou.



Repérage des zones Ue sur la commune de Plogonnec (Territoire +)

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 et installations directement liées aux équipements publics ou privés d'intérêt général (notamment les 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.

Un projet de création de pôle de santé est actuellement porté par l'Office public d'aménagement et de construction (OPAC) au niveau du secteur de l'EHPAD. Il aura vocation à rassembler divers professionnels de santé en un seul et même lieu, localisé dans la centralité de Plogonnec. En complément de cet équipement de santé, l'OPAC souhaite créer des logements (nécessaire afin d'aboutir à un équilibre financier des opérations mixtes). Or, le règlement écrit de la zone Ue interdit la création de logements au sein de son périmètre. Afin de pouvoir concrétiser le projet de l'OPAC, il convient de délimiter une zone admettant la construction à la fois d'équipements mais également de logements. Le secteur est donc classée en zone Uhb (Zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat dense à moyennement dense, en ordre continu ou discontinu). Au sein de la zone Uhb, seules sont interdites « les constructions, occupations et utilisations du sol qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone et engendrent des nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone (bâtiments agricoles, bâtiments industriels, ...) » (extrait du règlement écrit du PLU en vigueur).

L'agrandissement de la zone Uhb engendre par conséquence une augmentation du potentiel densifiable à vocation d'habitat à l'échelle de la commune. Pour rappel, Plogonnec s'est fixé un objectif de production de 320 logements à horizon 2032 dans son document d'urbanisme (PADD). Au regard du projet principal de l'OPAC, à savoir la création d'un pôle de santé, la production de nouveaux logements ne sera que secondaire. L'agrandissement de la zone Uhb n'aura donc pas pour effet d'augmenter de manière inconsidérée les capacités de production de logements sur la commune. Ainsi, sur la surface à aménager, encore non bâtie et non occupée par le bassin de rétention (environ 0,62 ha), l'estimation de création de logements avec l'application d'une densité de 20 logements/ha est de 6 logements seulement.

La zone Uhb comprend les espaces de stationnement (sous-utilisés), l'EHPAD ainsi que le bassin de rétention des eaux pluviales.

- L'EHPAD n'a aujourd'hui pas de projet de d'extension. Néanmoins, le cas échéant, le zonage Uhb permettra d'éventuelles extensions.
- Au même titre que les places de stationnement, le bassin étant aujourd'hui surdimensionné, le nouveau secteur de projet pourra éventuellement s'y raccorder.

**Au regard des éléments évoqués ci-dessus, il convient d'étendre la zone Uhb au secteur concerné par le présent point de modification afin de permettre la création d'un pôle de santé et des logements.**

Par ailleurs, le règlement écrit des zones Uh interdit l'installation de toute activité commerciale nouvelle en-dehors du périmètre de diversité commerciale, « qu'il s'agisse de création ex-nihilo ou de transformation d'un bâtiment existant ». La commune de Plogonnec souhaite permettre l'implantation d'activités commerciales sur le secteur de l'EHPAD, qui viendrait notamment en complément du pôle médical (pharmacie par exemple). Au regard de sa situation géographique, le





secteur bordant la délimitation du périmètre de diversité commerciale actuel et s'étendant au-delà de ce dernier (le long de la route de la Presqu'île), il semble logique qu'il puisse y être intégré.

**Aussi, afin de permettre l'implantation de telles activités, le périmètre de centralité commerciale est élargi à une partie du secteur de l'EHPAD.**

### 3. Modifications apportées aux pièces constitutives du PLU

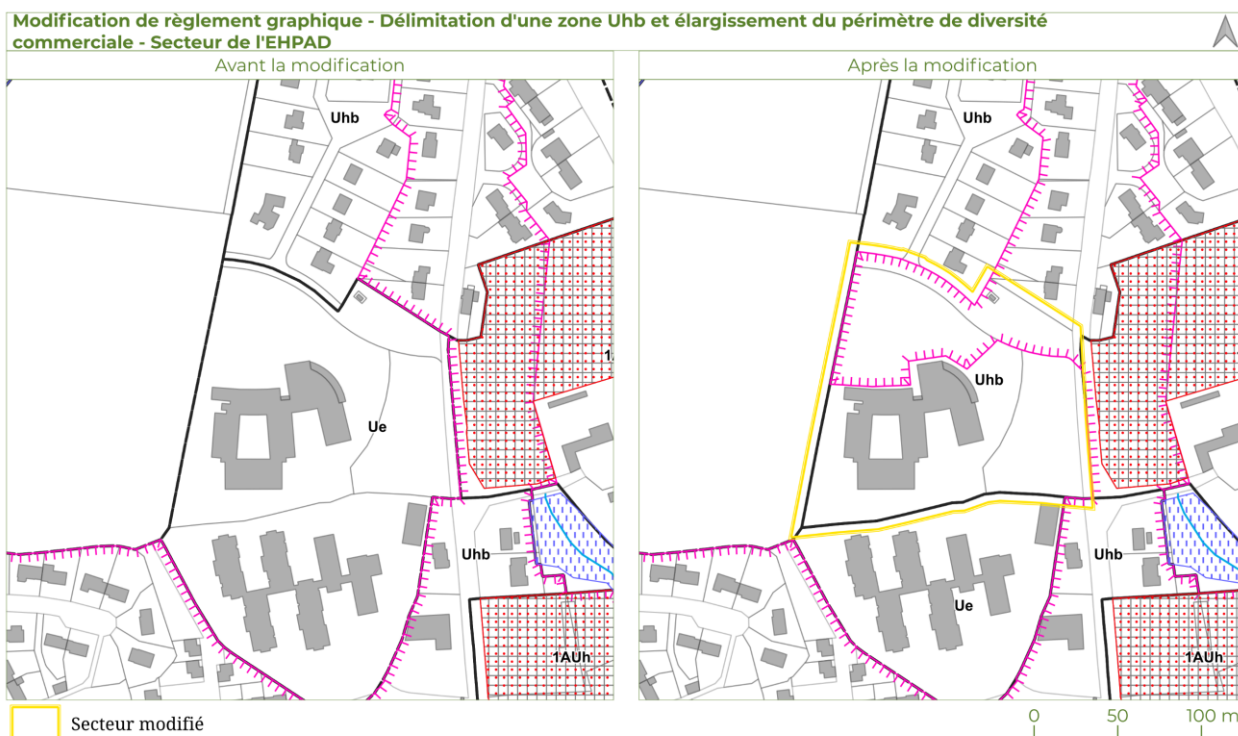
Une zone Uhb est délimitée au Nord de l'EHPAD sur les parcelles AB n°14, 42 (en partie) et 43.

Le périmètre de diversité commerciale est élargi en partie aux parcelles AB n°14 et 42.

La pièce réglementaire suivante est donc modifiée : le règlement graphique.

#### 3.1. La modification du règlement graphique

Classement des parcelles AB n°14, 42 (en partie) et 43 en zone Uhb.



Secteur modifié

#### Prescriptions

Cours d'eau Permanent

Zone humide

Périmètre de diversité commerciale

Secteur à programme de logements mixité sociale 20 %

Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

#### Zonage

Zonage



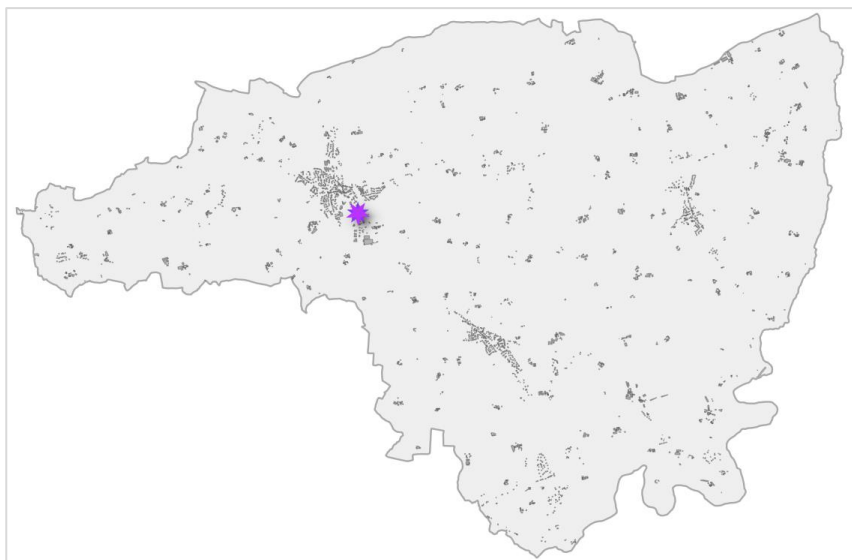
---

#### **4. Incidences sur l'environnement**

*Cf. demande au cas par cas envoyée à l'autorité environnementale – 28/11/2023 > en attente de l'avis de la MRAe (date butoir : 28/01/2024)*

# Point de modification n°2 : Création d'une OAP – Secteur ZAE Bouteffelec Nord

## 1. Localisation et contexte environnant



Localisation de la modification (Territoire +)

Le secteur concerné par le présent point de modification est localisé au Sud du centre-bourg de Plogonnec, plus précisément dans la moitié Nord de la zone d'activités économiques (ZAE) Bouteffelec. Le secteur est classé en zone Ui et s'étend sur une superficie de 3,64 ha. Il compte à ce jour 3 entreprises (Postec : producteur de ferronnerie industrielle, l'entreprise Douerin : charpente, menuiserie et agencement ainsi que SALM : travaux publics). Un logement (maison individuelle) est également présent sur le site (parcelle AC0109), ainsi qu'un logement de fonction lié à l'entreprise de travaux publics.

Le secteur est bordé au Nord et au Sud-Ouest par le reste de la ZAE (comprenant notamment un vétérinaire, une jardinerie, le centre technique communal, une pompe funèbre et un centre de contrôle technique) et au Sud-Est par la zone Uic, identifiant le pôle du supermarché. Sur sa façade Ouest, le secteur est bordé par les équipements sportifs communaux et à l'Est par la RD 63 (route de Quimper) séparant le secteur des terres agricoles cultivées.



Périmètre du secteur concerné par la modification (Territoire +)

## 2. Justification

Conformément à l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, « Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Différentes zones urbaines ont été définies au sein du PLU de Plogonnec :

- La zone Uh (Uha, Uhb, Uhc) destinée à l'habitat et aux activités compatibles ;
- La zone Ue destinée aux équipements publics ou privés d'intérêt général ;
- La zone Ui (Ui, Uic) destinée aux activités industrielles, artisanales, de bureaux, ou de commerces (secteur d'implantation préférentiel périphérique) ;
- La zone UF (UFp) destinée à recevoir les installations ferroviaires.

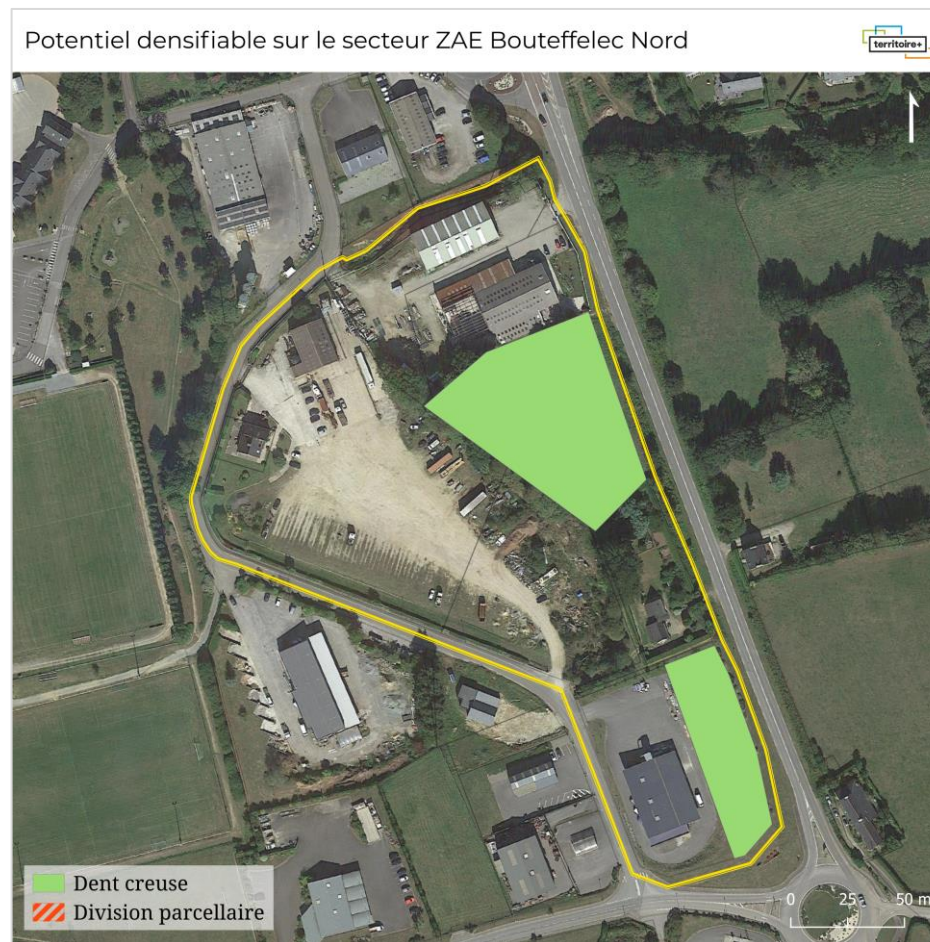
La commune de Plogonnec compte 4 zones Ui au sein de son document d'urbanisme en vigueur et 1 zone Uic correspondant au secteur d'implantation préférentiel périphérique de Bouteffelec identifié dans le SCoT de l'Odet pour les activités commerciales et de services. Ce zonage spécifique résulte de la volonté de la commune d'accueillir des activités économiques selon des règles spécifiques d'aménagement relatives notamment à l'occupation des sols, à l'implantation

des constructions et à leur volumétrie. Les zones Ui ont vocation à accueillir les activités économiques qui ne seraient pas compatibles avec le voisinage des habitations. Ces zones sont localisées dans l'enveloppe urbaine du centre-bourg (ZAE de Bouteffelec, entreprise de démolition) et de façon diffuse à l'Est et Nord de Saint-Albin (casse automobile et scierie).

Dans un objectif d'optimisation du foncier, il convient d'apporter une attention particulière à l'aménagement des zones constructibles. La ZAE de Bouteffelec, dont la gestion relève de la Communauté d'Agglomération de Quimper Bretagne Occidentale (compétente en matière de ZAE depuis le 1er janvier 2017), constitue un secteur stratégique pour l'implantation de nouvelles entreprises. Elle dispose encore aujourd'hui de surfaces non bâties, disponibles immédiatement à l'urbanisation. (parcelles AC n°106 et 112 notamment). Au vu de son potentiel, la collectivité souhaite encadrer et maîtriser l'aménagement de ce secteur, afin d'éviter tout enclavement de parcelles.

A noter que la parcelle AC n°112 appartient à la commune, tandis que les autres parcelles du secteur sont privées.

**Une OAP sectorielle est délimitée sur le Secteur ZAE Bouteffelec Nord afin de maîtriser l'aménagement de la zone.**



La création d'une OAP permet d'étudier l'aménagement de la zone dans son ensemble à travers les différentes thématiques soulevées par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

➤ **Intégration architecturale et urbaine**

Le secteur de la ZAE Bouttefelec Nord étant situé au centre de la ZAE, les aménagements à venir dans la zone devront présenter une continuité et une cohérence avec l'existant et avec les constructions environnantes présentant des vocations similaires (industrielles, artisanales, bureaux). Il s'agira de prêter une attention particulière au traitement des espaces publics (exemples : stationnement mutualisé, espaces verts) et privés. L'usage de formes simples et sobres dans l'édification des nouveaux bâtis devra être privilégié.

A une échelle plus large, le secteur devra s'articuler avec le fonctionnement urbain de la commune, celui-ci étant localisé à environ 400 m du centre-bourg de Plogonnec. Une attention spécifique devra être portée à l'accessibilité au foncier encore disponible.

Aussi, la ZAE Bouttefelec est comprise au sein du périmètre de protection de deux monuments historiques. La moitié Nord de la zone est concernée par la servitude relative à l'église Saint-Thurien, située dans le bourg et classée monument historique par un arrêté daté du 28 octobre 1922, avec les murs, l'arc et les portes du cimetière qui l'entourent. La moitié Sud est, elle, localisée dans le périmètre du tumulus de Kervolzet, inscrit par un arrêté du 25 janvier 1972. Ainsi, une attention particulière doit être portée sur l'architecture et la covisibilité du secteur avec lesdits monuments.

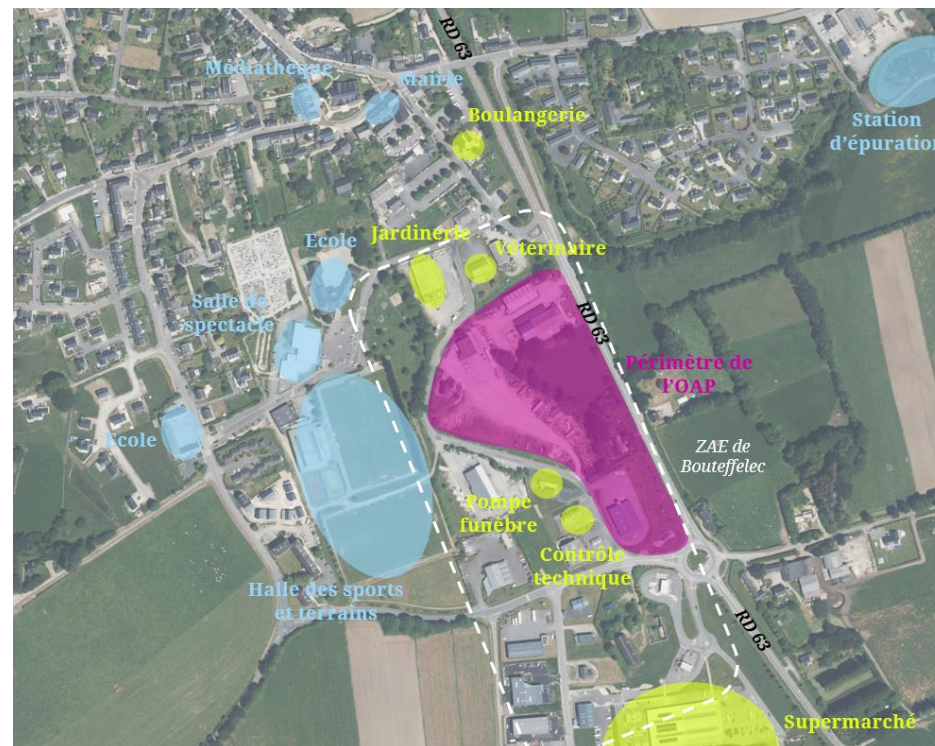


Schéma illustratif de la situation du présent point de modification (Territoire +)

Enjeux :

- Optimiser l'utilisation du foncier, veiller à éviter la formation d'espaces enclavés.
- Porter une attention à l'intégration du secteur dans son environnement.

➤ **Mixité fonctionnelle et sociale**

La zone Ui a vocation à accueillir spécifiquement des activités industrielles, artisanales et de bureaux. Seuls sont admis, à certaines conditions, les équipements publics et d'intérêt collectif, les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités. Sont également autorisés, à certaines conditions, les commerces de types commerces de gros, garages et concessions automobiles, magasins de localisation de matériel et d'outillage, magasins d'usine/showroom, présentant des besoins fonciers importants et générant des flux de circulation incompatibles avec la proximité d'habitations et de la configuration des espaces urbanisés du centre-bourg.



Entreprise Postec au Nord-Est de la ZAE -  
 ©Territoire+



Sud du secteur ZAE Bouttefelec Nord -  
 ©Territoire+



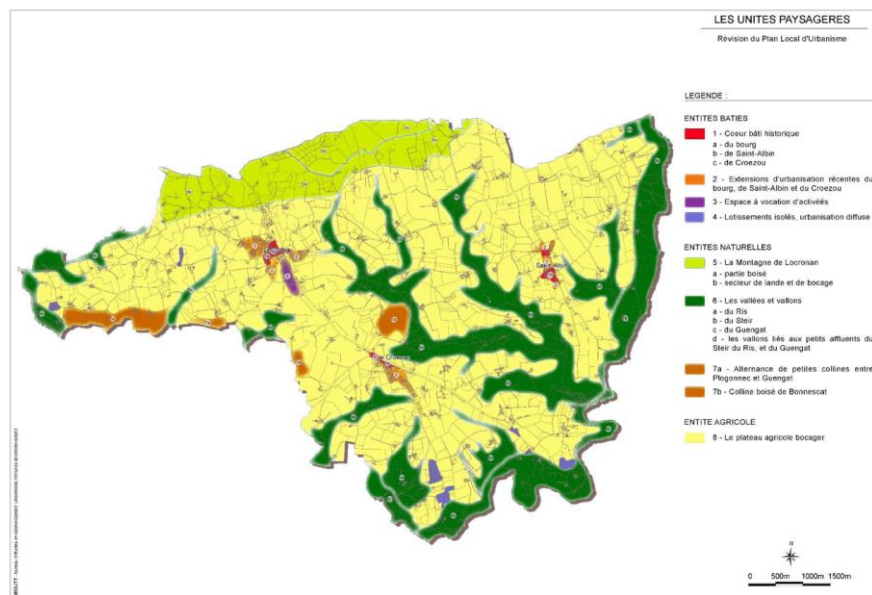
Aussi, la zone Ui ne poursuit pas d'objectif de mixité fonctionnelle ou sociale.

#### Enjeux :

- Sans objet pour ce secteur.

#### ➤ Intégration paysagère et environnementale

A l'échelle communale, le territoire se compose de trois types de paysages, déterminés dans le document d'urbanisme selon l'utilisation des sols. Il s'agit du paysage de plateau cultivé, le paysage de collines et vallées et le paysage « urbain » contrasté.



#### Les entités paysagères – Rapport de présentation du PLU en vigueur

Le secteur objet du présent point de modification se situe dans un contexte urbanisé dit contrasté en raison des différentes composantes du tissu urbain de Plogonnec, à savoir : le bourg principal pôle d'urbanisation, la zone d'activités au Sud du bourg, le cœur ancien à Saint-Albin et Le Croëzou ainsi que les extensions récentes de l'urbanisation.

La ZAE de Bouteffelec constitue un secteur visible, où se développent de nouvelles activités. Les espaces publics sont aménagés de manière simple et les constructions et aménagements relatifs aux activités sont plus ou moins qualitatifs.

Des éléments végétaux bordent la RD63, permettant de favoriser l'insertion paysagère des constructions.

Le secteur est bordé à l'Est par un paysage à dominante agricole, de plateaux cultivés. Ce paysage a beaucoup évolué ces dernières années sous l'évolution des structures et pratiques agricoles. Il se caractérise par de hauts talus bocagers et des murets de pierre le long des routes et un paysage relativement ouvert, qui allié à des reliefs selon les secteurs, offre des vues lointaines.

#### Enjeux :

- Veiller à limiter l'impact du secteur sur les milieux agricoles et naturels environnants et sur le paysage.
- Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain.

#### ➤ Protection des franges urbaines et rurales

En raison de sa proximité directe avec des espaces naturels et agricoles, situés de l'autre côté de la RD 63, une attention particulière devra être portée sur les franges urbaines et rurales, notamment sur l'Est du secteur devant être aménagé à l'avenir.

Ainsi, il apparaît nécessaire de préserver les talus bocagers présents sur la façade Est de la parcelle AC n°106, participant à la transition paysagère entre les milieux urbanisés et les espaces naturels/agricoles, ainsi que les linéaires bocagers et boisés localisés sur les bordures Nord, Ouest et Sud de la parcelle, participant également à son intégration vis-à-vis des autres entreprises.



Linéaire bocager et boisé sur les bordures de la parcelle AC n°106 – ©Territoire+

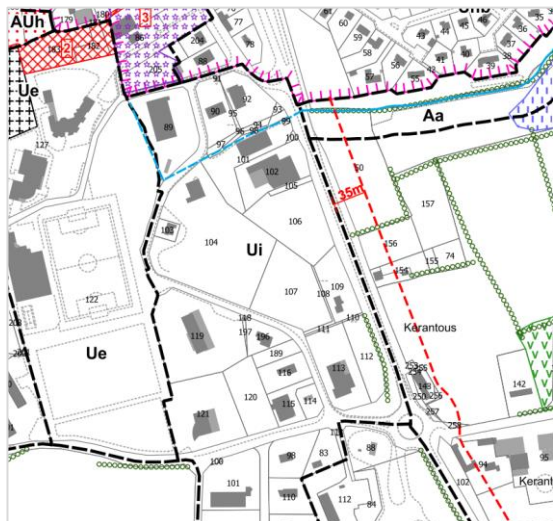


Traitement paysager qualitatif sur la parcelle AC n°112 – ©Territoire+



Bocage en bordure de la parcelle AC n°106 visible depuis l'entrée Nord-Ouest de l'entreprise SALM – ©Territoire+

A noter qu'un linéaire bocager au Sud-Est de la zone, sur la bordure de la parcelle AC n°112, est protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.



o-o-o-o Talus ou haie remarquable à préserver (au titre de l'article L.151-23 du CU)

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

**Enjeux :**

- Veiller à la préservation des transitions paysagères existantes (talus/linéaires bocagers et boisés).

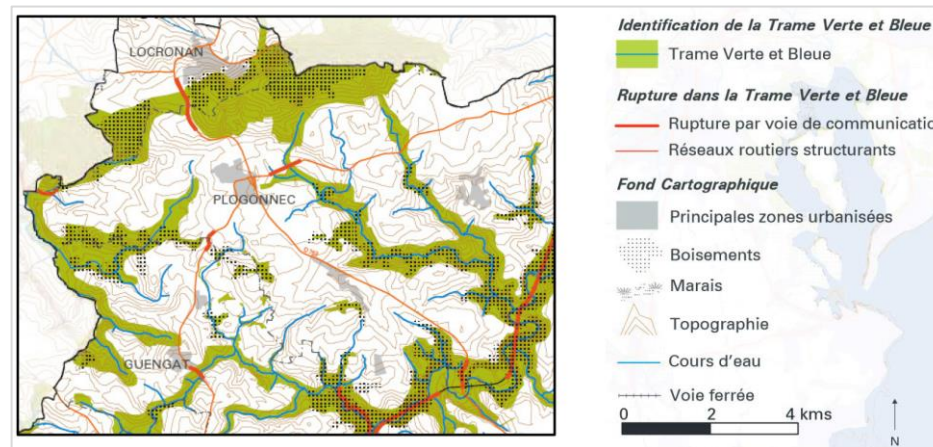
- Protéger, dans la mesure du possible, les linéaires bocagers ainsi que les talus qui ne bénéficient pas déjà de la protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

➤ **Mise en valeur des continuités écologiques**

A l'échelle du SCoT de l'Odet, la Trame Verte et Bleue (TVB) sur la commune de Plogonnect est principalement structurée autour des cours d'eau et des zones boisées. Il ressort 3 zones naturelles majeures :

- Les boisements du site classé « Montagne de Locronan dit Menez Lokorn » situé au Nord du territoire ;
- Les vallées du Steier et de ses affluents, dans le secteur Est de la commune ;
- La vallée du Ris, au Nord-Ouest du territoire.

Le SCoT identifie également des ruptures dans la TVB, créées par les réseaux routiers structurants (RD63 et RD39) et certaines voies de communications.



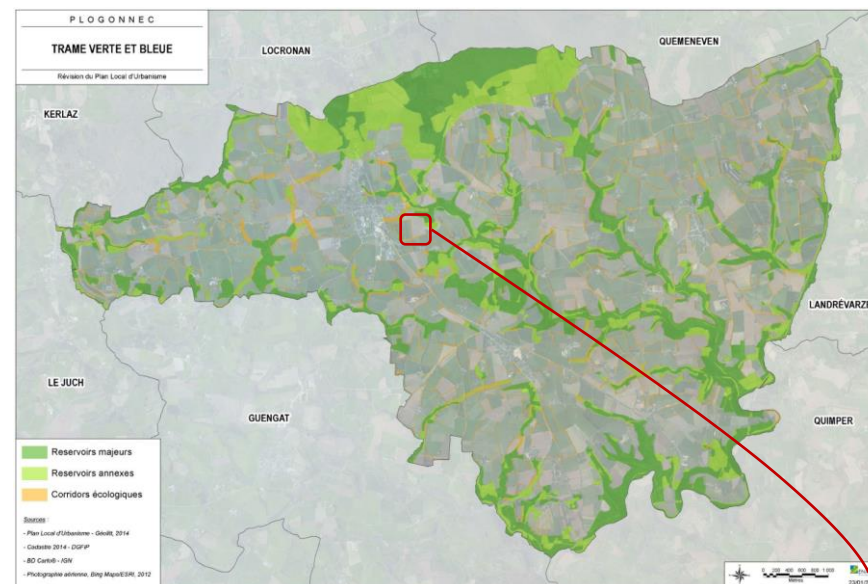
Trame Verte et Bleue définie à l'échelle du SCoT sur la commune de Plogonnect SCoT de l'Odet, Modification n°1, 2015

A l'échelle communale, la Trame Verte et Bleue de Plogonnect s'articule principalement autour des espaces boisés présents au Nord de la commune ou associés au réseau hydrographique. Des zones humides sont inventoriées sur le territoire, et localisées principalement à proximité des cours d'eau et des têtes de bassin versant. De cette manière, le réseau hydrographique structure en grande partie la TVB communale. Les boisements identifiés constituent des réservoirs de biodiversité majeurs, localisés pour l'essentiel dans la moitié Est du territoire communal. Ces derniers sont fortement connectés entre eux par l'entremise du réseau hydrographique, des zones humides et des espaces naturels autres, qui forment des continuités écologiques.





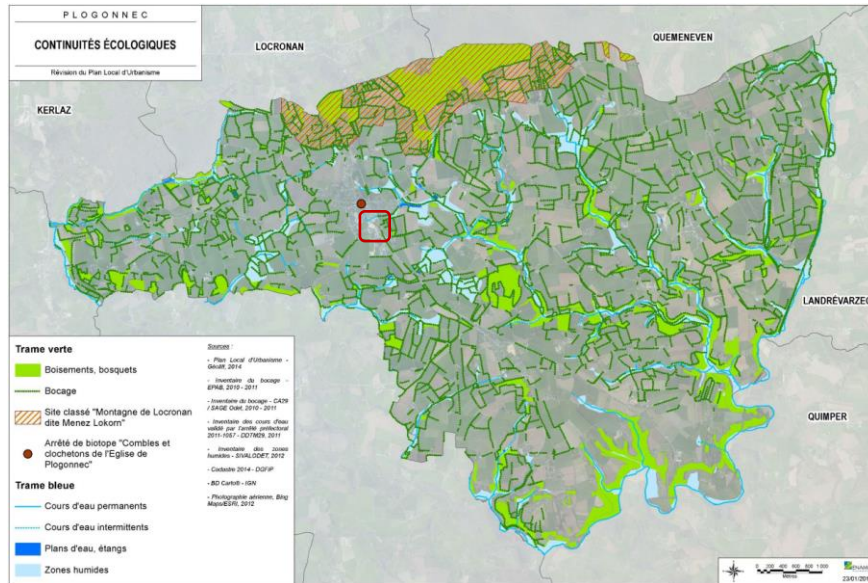
Cette TVB qui traverse en profondeur l'Est de la commune est également en contact direct avec le bourg. La vallée du ruisseau de la Mignonne, les boisements et zones humides qui l'accompagne se trouvent en limite Est du bourg. Cet espace offre ainsi une possibilité aux habitants d'être à proximité de lieux riches en biodiversité. Un atout en termes de découverte de la commune et de qualité du cadre de vie.



Cartographie de la Trame Verte et Bleue sur la commune de Plogonnec  
- Rapport de présentation du PLU en vigueur



Zoom sur le secteur ZAE Bouteffelec Nord et les corridors écologiques situés à proximité – Rapport de présentation du PLU en vigueur



Cartographie des continuités écologiques sur la commune de Plogonnec  
 - Rapport de présentation du PLU en vigueur

A noter une rupture entre les secteurs Est et Ouest du territoire, liée en partie à la présence des routes départementales 39 et 63 et aux zones urbaines qui se sont développées le long de ces axes de communication.

**Enjeux :**

- Conforter la Trame Verte et Bleue, dont les corridors écologiques situés à proximité.

➤ **Déplacements et transports**

L'accès aux nouvelles entreprises devra s'effectuer depuis la route de Boutefeleg, longeant l'Ouest de la zone et plus spécifiquement par les actuels accès aux entreprises SALM et Douerin. Les accès seront en effet mutualisés avec les futures activités, dans un objectif de sécurisation et de desserte de l'ensemble des espaces de la zone. En revanche, aucun accès supplémentaire ne devra être réalisé sur la RD 63. Un maillage de voiries internes devra desservir l'ensemble des constructions existantes et à venir, lequel sera complété de liaisons douces, raccordées aux liaisons existantes (trottoirs) afin d'assurer une connexion aux quartiers périphériques.



Entrée Sud-Ouest de l'entreprise SALM  
 - ©Territoire+



Entrée de l'entreprise Douerin  
 - ©Territoire+

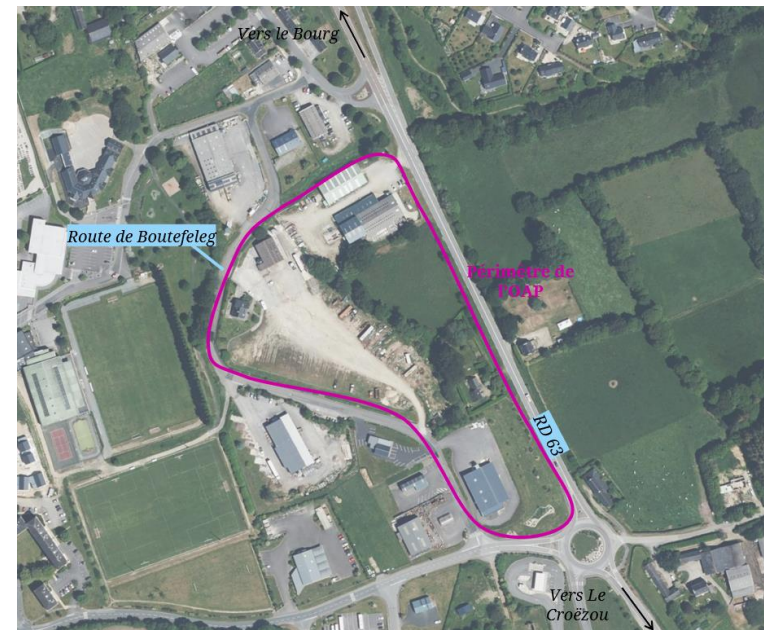


Schéma illustratif de la situation du présent point de modification (Territoire +)



**Enjeux :**

- Assurer une accessibilité sécurisée à la ZAE de Boutefellec.
- Permettre une desserte de l'ensemble des espaces disponibles de la zone.
- Conforter les liaisons douces existantes.

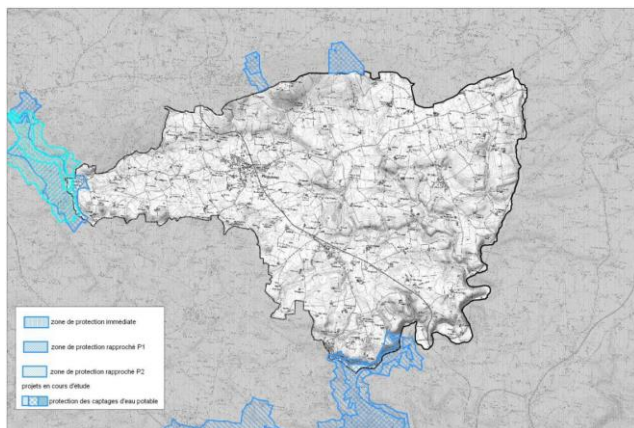
➤ **Réseaux techniques**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, la production et la distribution de l'eau potable sur la commune de Plogonnec relève de la compétence de Quimper Communauté.

L'eau distribuée est produite sur 6 sites: Trohéir et Kernisy à Quimper, Boissavarn à Plomelin, Kervavarn à Locronan, Keroalic à Pluguffan ainsi que Kernevez à Plonéis. A noter que la commune de Plogonnec ne possède pas de site de captage d'eau sur son territoire, mais est concernée par plusieurs périmètres de protection de captages d'eau :

- « Prise d'eau du Troheir », au Sud du territoire, défini par arrêté préfectoral du 12 juillet 2006 ;
- Captage de Kergoat, au Nord du territoire, défini par arrêté préfectoral du 10 août 2005 ;
- Captage de Kervavarn, au Nord du territoire, défini par arrêté préfectoral du 14 avril 2003 ;
- Prise d'eau de Keratry, à l'Ouest du territoire, défini par arrêté préfectoral du 7 novembre 1985.

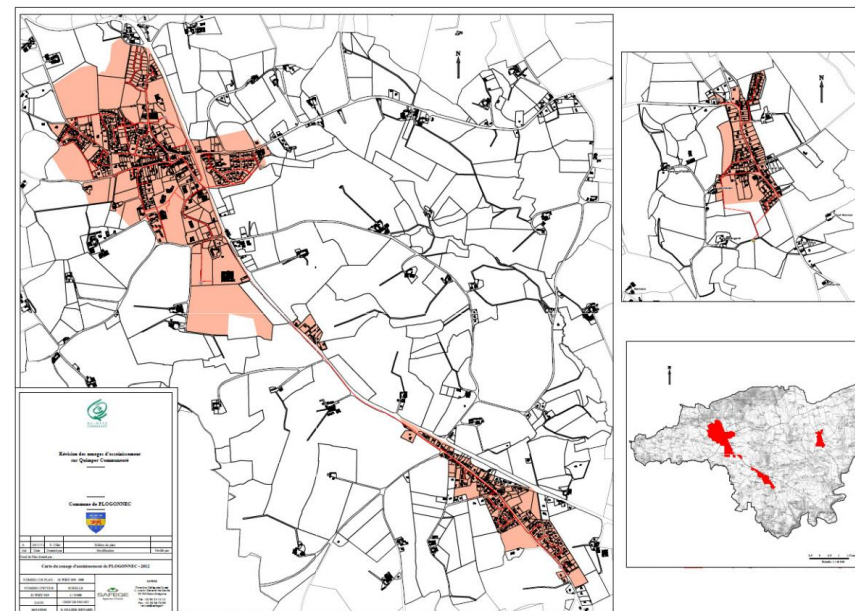
Les périmètres de protection des captages de Kergoat et de Kervavarn, situés en limite Nord de Plogonnec n'empiètent que très ponctuellement le territoire communal.



Périmètres de protection des captages d'eau potable sur Plogonnec  
- Rapport de présentation du PLU en vigueur

Concernant l'assainissement collectif, cette compétence relève également de Quimper Communauté depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2002.

Le zonage d'assainissement collectif couvre le bourg, le Croëzou et Saint-Albin. La ZAE Boutefellec est raccordée à l'assainissement collectif.



Secteurs concernés par le zonage d'assainissement collectif – Rapport de présentation PLU en vigueur

En ce qui concerne les réseaux divers, l'ensemble du territoire communal de Plogonnec est desservi par le réseau électrique EDF. La commune est également desservie par le réseau téléphonique de France Télécom. Elle n'est pas reliée au câble mais est raccordée partiellement à l'ADSL.

**Enjeux :**

- S'assurer de la présence de l'ensemble des réseaux et en capacité suffisante au sein de la ZAE pour l'accueil de nouvelles entreprises.

### 3. Modifications apportées aux pièces constitutives du PLU

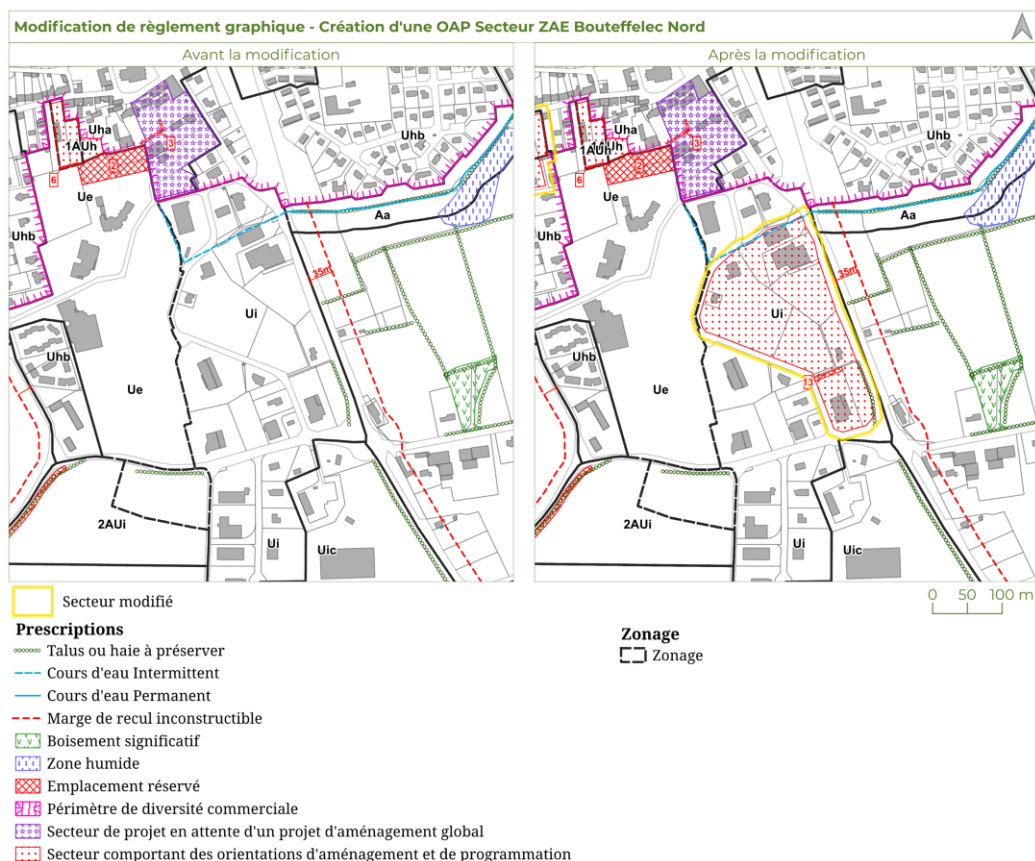
Une OAP sectorielle n°16 est créée sur le secteur ZAE Bouteffelec Nord.

Les pièces règlementaires suivantes sont donc modifiées :

- Le règlement graphique ;
- Le dossier d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

#### 3.1. La modification du règlement graphique

Création d'une prescription surfacique traduisant un secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation, au Nord de la ZAE Bouteffelec.





---

### **3.2. La modification du dossier d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Création d'une OAP sectorielle n°16 Secteur ZAE Bouteffelec Nord.

*Pour rappel, des orientations d'aménagement applicables à l'ensemble des secteurs ont été définies dans le dossier d'OAP du PLU en vigueur.*

*> Pour les nouveaux quartiers urbains à vocation d'activité, ces grands principes concernent les thématiques suivantes : les formes architecturales et les matériaux, la signalétique et les aires de stockage.*

*> Les grands principes paysagers et environnementaux sont quant à eux : l'architecture, la végétation, les espaces naturels, l'environnement et l'économie d'énergie ainsi que la gestion des eaux.*

## Extraits du dossier d'OAP - PLU en vigueur

Commune de PLOGONNEC

PLU/ OAP

### 2- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le bourg





Commune de PLOGONNEC

PLU/ OAP

### LE BOURG

SECTEURS	SURFACE	REGLEMENT APPLICABLE	PROGRAMME	DENSITE MOYENNE	NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER*	MIXITE SOCIALE	NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER*
Cœur de bourg	0.4 ha	1AUh	Habitat	20 lgts/ha	7 logements	-	-
Kerinou 1	0.77 ha	1AUh	Habitat et commerces	15 lgts/ha	11 logements	20% de logements locatifs sociaux	2 logements
Kerinou 2	2.43 ha	1AUh	Habitat	13 logts/ha	32 logements	20% de logements locatifs sociaux	6 logements
Kerroza	0.69 ha	1AUh	Habitat	15 lgts/ha	10 logements	20% de logements locatifs sociaux	2 logements
Kerheun	0.58 ha	1AUh	Habitat	15 lgts/ha	9 logements	-	-
Rue des Fleurs	0.33 ha	1AUh	Habitat	18 lgts/ha	6 logements	100% de logements locatifs sociaux	6 logements
Keramel	3.5 ha	1AUh	Habitat	13 logts/ha	45 logements	20% de logements locatifs sociaux	9 logements

### KERFRIANTET

SECTEURS	SURFACE	REGLEMENT APPLICABLE	PROGRAMME	DENSITE MOYENNE	NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER*	MIXITE SOCIALE	NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER*
Kerfriantet	1.39 ha	1AUip	Installations photovoltaïques	-	-	-	-

\*surface aménageable \*nombre arrondi à l'entier le plus proche

Commune de PLOGONNEC

PLU/ OAP

## LE BOURG

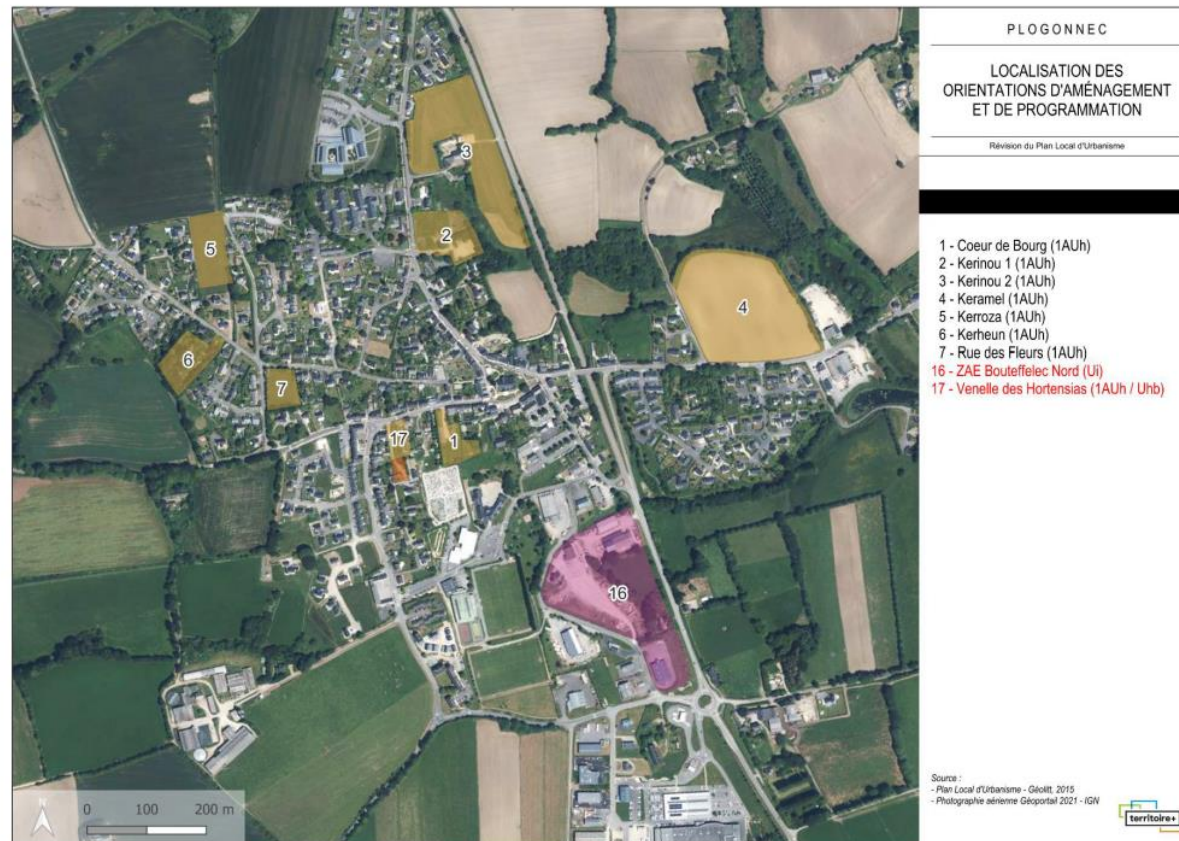




## Extraits du dossier d'OAP - PLU modifié

### 2- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUE

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le bourg





Commune de PLOGONNEC

PLU/ OAP

## LE BOURG

SECTEURS	SURFACE	REGLEMENT APPLICABLE	PROGRAMME	DENSITE MOYENNE	NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER*	MIXITE SOCIALE	NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER*
Cœur de bourg	0.4 ha	1AUh	Habitat	20 lgts/ha	7 logements	-	-
Kerinou 1	0.77 ha	1AUh	Habitat et commerces	15 lgts/ha	11 logements	20% de logements locatifs sociaux	2 logements
Kerinou 2	2.43 ha	1AUh	Habitat	13 lgts/ha	32 logements	20% de logements locatifs sociaux	6 logements
Kerroza	0.69 ha	1AUh	Habitat	15 lgts/ha	10 logements	20% de logements locatifs sociaux	2 logements
Kerheun	0.58 ha	1AUh	Habitat	15 lgts/ha	9 logements	-	-
Rue des Fleurs	0.33 ha	1AUh	Habitat	18 lgts/ha	6 logements	100% de logements locatifs sociaux	6 logements
Keramel	3.5 ha	1AUh	Habitat	13 lgts/ha	45 logements	20% de logements locatifs sociaux	9 logements
ZAE Bouteffelec	3.64 ha	Ui	Activités économiques	-	-	-	-
Venelle des Hortensias	0.3 ha	1AUh / Uhb	Habitat	20 lgts/ha (en 1AUh) 22 lgts/ha (en Uhb)	6 logements	-	-

## ERFRIANDET

SECTEURS	SURFACE	REGLEMENT APPLICABLE	PROGRAMME	DENSITE MOYENNE	NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER*	MIXITE SOCIALE	NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER*
KerfrianDET	1.39 ha	1AUip	Installations photovoltaïques	-	-	-	-

\*surface aménageable \*nombre arrondi à l'entier le plus proche

## LE BOURG



# 16– ZAE Bouteffelec Nord

## CONTEXTE et ENJEUX

Secteur situé au Sud du centre-bourg de Plogonnec, à environ 350 m de celui-ci, au sein de la zone d'activités.

Enjeux :

- Maîtriser l'aménagement du secteur ;
- Eviter l'enclavement des parcelles encore disponibles au sein de la zone.

## Caractéristiques urbaines

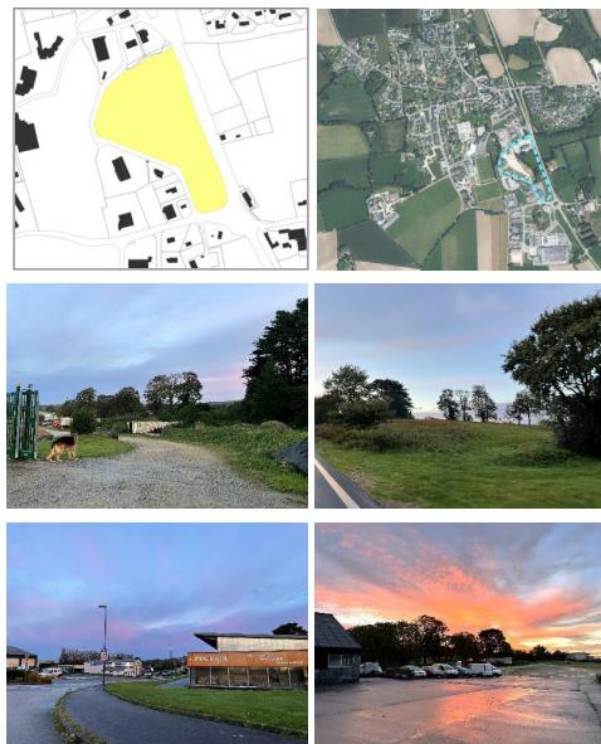
- Un secteur inséré au sein de la zone d'activités de Bouteffelec, accolé à des entreprises de différentes natures (industrielles, artisanales, de bureaux).
- Un secteur bordé par une zone d'équipements sportifs sur sa façade Ouest.
- Un secteur longé à l'Est par la RD63 (Route de Quimper).
- Des accès au secteur possibles depuis la route de Bouteffeleg.

## Caractéristiques physiques et environnementales

- Une partie du secteur est en pente, notamment la parcelle enherbée (AC n°106) depuis le Sud-Ouest vers le Nord-Est.
- Des espaces agricoles cultivés à l'Est, dissimulés depuis la RD 63 par un maillage bocager dense.
- Présence d'un talus bocager en façade Est et d'un maillage bocager en limite Nord, Ouest et Sud de la parcelle enherbée disponible.

## Surface

36 439 m<sup>2</sup> (3,64 ha)



## SCHEMA D'AMENAGEMENT



- PLOGONNEC -  
 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ZAE Bouteffelec Nord

- Zonage du PLU
- Marge de recul inconstructible
- Périmètre soumis à une orientation d'aménagement et de programmation

#### Contexte environnemental

- Talus ou haie à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Cours d'eau Permanent
- Cours d'eau Intermittent

#### Orientations d'aménagement

- Principe d'accès principal
- Principe d'accès potentiel
- Principe de desserte interne
- Principe de desserte interne potentielle
- Liaison douce à créer
- Transition paysagère à conforter
- Eléments végétaux à préserver dans la mesure du possible



## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	<p><b>Programme</b> : activités économiques</p> <p><b>Densité minimale</b> : /</p> <p><b>Mixité sociale</b> : /</p> <p><b>Formes urbaines</b> : /</p>
DEPLACEMENTS	<p><b>Desserte automobile</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Mutualiser les deux accès existants au Sud-Est du secteur pour permettre l'accès aux entreprises situées en second rideau.</li><li>- Prévoir un accès potentiel au Nord-Ouest de la zone, depuis la route Boutefeleg.</li><li>- Prévoir un maillage interne Ouest-Est qui desservira l'ensemble des constructions.</li></ul> <p><b>Liaisons douces</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aménager des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.</li><li>- Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.</li></ul>
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"><li>- Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.</li><li>- Préserver dans la mesure du possible la végétation existante sur le secteur.</li><li>- Maintenir et renforcer la structure bocagère en bordure Est de la zone afin d'assurer un aménagement <i>qualitatif</i> des abords de la RD 63. Un recul de 5 m doit être respecté à partir du pied de ces structures bocagères pour les bâtiments ou stationnements.</li><li>- Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que pour l'îlot aménagé.</li></ul>
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	<p><b>Eaux usées</b> : raccordement à l'assainissement collectif</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ...).</p>

*\*la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.*



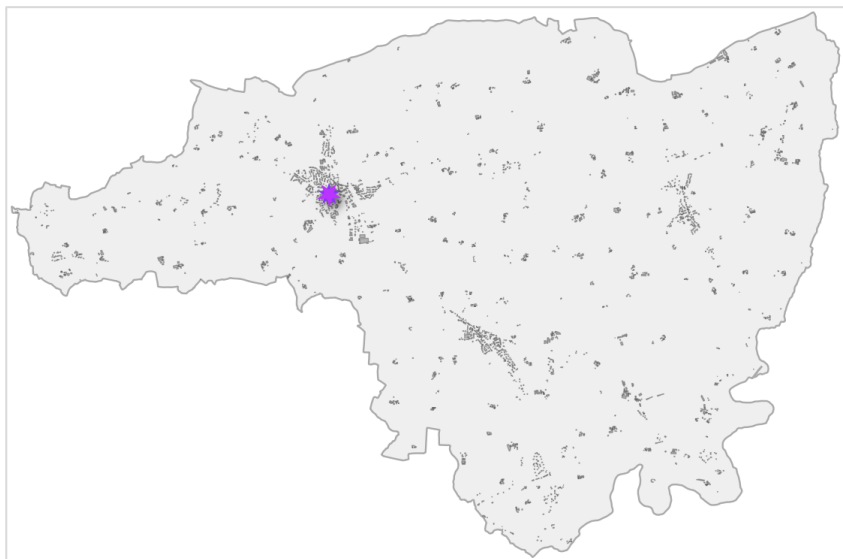
---

#### **4. Incidences sur l'environnement**

*Cf. demande au cas par cas envoyée à l'autorité environnementale – 28/11/2023 > en attente de l'avis de la MRAe (date butoir : 28/01/2024)*

# Point de modification n°3 : Création d'une OAP et délimitation d'une zone 1AUh – Secteur Venelle des Hortensias

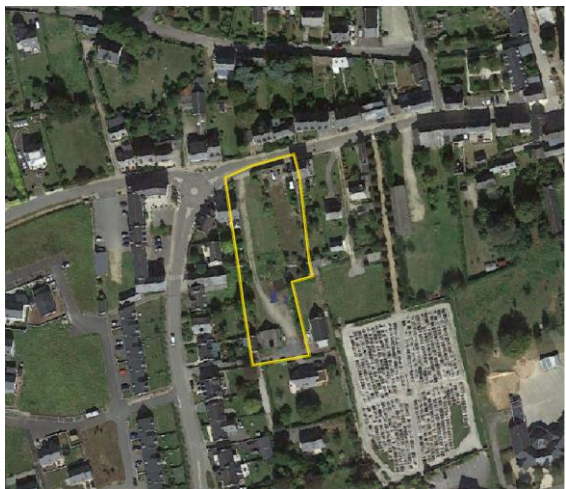
## 1. Localisation et contexte environnant



Localisation de la modification (Territoire +)

Le secteur concerné par ce point de modification est localisé dans le centre-bourg, plus spécifiquement à environ 260 m à l'Ouest du cœur de bourg. Il s'étend sur les parcelles AC n°149, 150 et 157, classées en zone Uhb, pour une superficie de 0,29 ha. Le secteur est aujourd'hui occupé par le jardin de l'habitation attenante à l'Est de la zone, ainsi que par un espace enherbé, longé par la venelle des Hortensias, ainsi qu'un ancien hangar au Sud.

Le secteur est cerné par des maisons (classées majoritairement en zone Uha). En façade Nord-Ouest, est présent un coiffeur et à l'Ouest le foyer communal (aide à domicile - ACIMAD). Il est bordé au Nord par la RD 39 (rue de Douarnenez) qui est la rue principale traversant le bourg de la commune d'Est en Ouest.



Périmètre du secteur concerné par la modification (Territoire +)

## 2. Justification

L'un des objectifs majeurs de la commune de Plogonnec, inscrit au sein du PADD est d'« intégrer une démarche environnementale dans l'aménagement de son territoire ». Cela passe notamment par **une limitation de la consommation d'espace** :

- En réduisant les surfaces dédiées au développement de l'habitat de près de 30 % par rapport à la consommation d'espace sur la période 2003-2013 (près de 24 ha consommés par l'habitat) et limitant la surface à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'habitat au besoin réel en logements pour les 15 années à venir.

L'enveloppe à consacrer au développement de l'urbanisation à vocation d'habitat sera d'environ 23 ha d'ici une quinzaine d'années. Ce potentiel constructible comprend à la fois les secteurs à urbaniser en réinvestissement urbain (1/3) comme en extension (2/3).

- En réduisant les surfaces dédiées au développement des activités économiques de 65 % par rapport à la consommation foncière calculée sur la période 2003-2013 (près de 11 ha consommées) et limitant la surface à ouvrir à l'urbanisation à vocation d'activités économiques au besoin estimé pour les 15 années à venir, soit 5,5 ha.
- En réduisant les surfaces destinées à l'urbanisation à vocation d'habitat par rapport au P.O.S. de 2001, notamment dans les secteurs du bourg et Saint-Albin au profit des zones naturelles ou agricoles.



- En valorisant, dans la mesure du possible le potentiel de réinvestissement urbain présent dans le bourg, à Saint-Albin et au Croëzou (près d'1/3 du potentiel d'urbanisation future).
- En maîtrisant la densité sur les secteurs destinés au développement de l'habitat conformément aux prescriptions du SCoT de l'Odet (en moyenne 13 logements/ha (densité brute), seuil qui peut varier en fonction de la nature et de la localisation des opérations).
- En axant majoritairement le développement de l'urbanisation future sur les 3 pôles de vie de la commune : le bourg, Saint-Albin et Le Croëzou, et en n'autorisant en-dehors de ces 3 pôles, que le comblement de quelques parcelles encore non bâties et sans vocation agricole du secteur du lotissement de la Lorette et le maintien de quelques potentialités de constructions sur un nombre limité de hameaux.
- En maîtrisant l'urbanisation dans le temps avec une réflexion sur des zones constructibles à court comme à long terme.

Conformément à l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, « *Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.* »

Différentes zones urbaines ont été définies au sein du PLU de Plogonnec :

- La **zone Uh** (Uha, Uhb, Uhc) destinée à l'habitat et aux activités compatibles ;
- La **zone Ue** destinée aux équipements publics ou privées d'intérêt général ;
- La **zone Ui** (Ui, Uic) destinée aux activités industrielles, artisanales, de bureaux, ou de commerces (secteur d'implantation préférentiel périphérique) ;
- La **zone UF** (UFp) destinée à recevoir les installations ferroviaires.

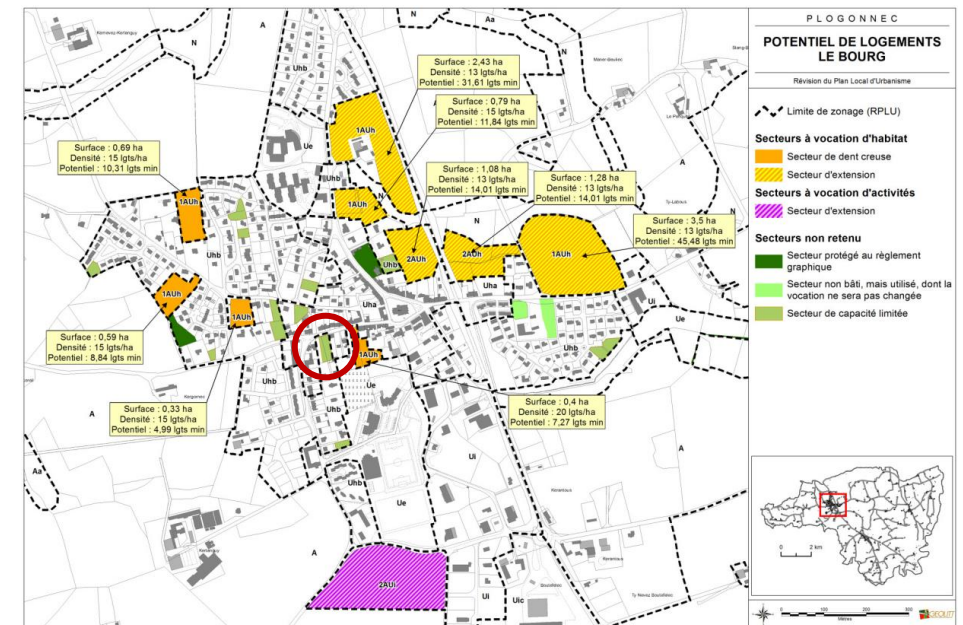
La commune de Plogonnec compte 3 enveloppes urbaines sur son territoire, à savoir son bourg, Saint-Albin et Le Croëzou.

Le secteur Venelle des Hortensias constitue un potentiel foncier non bâti en zone constructible, s'inscrivant en densification du tissu urbanisé. Sa situation est stratégique au regard de sa localisation en centre-bourg (adjacent à la zone Uha), bordé par la route principale menant au bourg (RD 39). La zone est ainsi située à proximité immédiate des équipements, services et commerces (mairie, école, équipements sportifs...), ainsi que des entreprises localisées au Sud de celle-ci, dans la ZAE de Bouteffelec.

A l'instar des évolutions législatives relatives à la lutte contre l'artificialisation des terres agricoles, naturelles et forestières, la commune et les aménageurs sont amenés à réfléchir à l'optimisation du potentiel foncier encore disponible. C'est en ce sens que la collectivité souhaite délimiter une OAP sur cette zone localisée au sein du tissu urbain (Uhb) restée jusqu'alors libre de toute construction. La partie Nord du secteur est ciblé pour l'accueil de logements à destination de seniors.

L'aménagement se ferait par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble (donc classement du Nord du secteur en zone 1AUH). La partie Sud serait découpée en 2 lots libres à vocation d'habitat (application d'une densité minimale).

Lors de l'élaboration du PLU, une étude fine du potentiel densifiable a été réalisée. Le secteur Venelle des Hortensias avait été identifié, néanmoins, elle n'a pas fait l'objet d'un zonage 1AUH, ni d'une OAP en raison de la capacité limitée qu'elle présentait.



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

**Une OAP sectorielle est délimitée sur le Secteur Venelle des Hortensias afin de maîtriser l'aménagement à venir de la zone, dont la densité.**

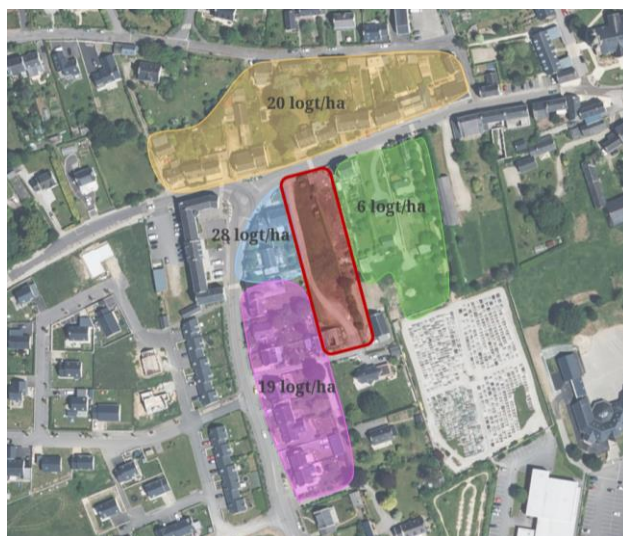
La création d'une OAP permet d'étudier l'aménagement de la zone dans son ensemble à travers les différentes thématiques soulevées par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

### ➤ Intégration architecturale et urbaine

Le secteur Venelle des Hortensias est localisé en densification de l'urbanisation du centre-bourg de Plogonnec. Il devra alors présenter une continuité en termes d'aménagement avec les constructions environnantes. Le bourg étant caractérisé par une architecture, une implantation et des matériaux caractéristiques (cf. ci-après, « Intégration paysagère et environnementale »). L'objectif est d'assurer une cohérence entre l'urbanisation existante et l'aménagement à venir du secteur afin d'éviter de créer une impression de rupture entre les différents espaces urbanisés. La mixité des formes urbaines doit être envisagée afin de rendre l'architecture dynamique.

Cette continuité dans l'aménagement pourra également se traduire par la densité qui sera définie au sein de la zone, notamment en comparaison avec les densités de logements déjà appliquées dans les secteurs adjacents à celle-ci. Ces densités sont comprises entre 19 et 28 logements/ha dans les quartiers en bordure Nord et Ouest et seulement de 6 logements/ha à l'Est. A noter par ailleurs, que l'objectif de densité de logements fixés dans le SCoT pour la commune de Plogonnec et repris dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le PADD est un minimum de 13 logements/ha en moyenne pour l'ensemble des zones à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine. Néanmoins, en fonction de la nature et de la localisation des opérations, cette densité peut varier entre 10 et 20 logements/ha, représentant ainsi une densité globale moyenne de 13,3 ha sur la commune.

Densité de logements dans les environs du secteur (Territoire +)



A une échelle plus large, le secteur Venelle des Hortensias devra également s'intégrer au reste de la commune. Il présente l'avantage d'une proximité immédiate avec le cœur de bourg, situé à environ 260 m à l'Est. Il bénéficie par conséquent d'une accessibilité aisée aux différents commerces, équipements, services et professionnels de santé présents sur le territoire. Ce nouveau quartier d'habitat devra participer au bon fonctionnement urbain de la commune.

Également, la zone Venelle des Hortensias est comprise dans le périmètre de protection de l'église Saint-Thurien, située dans le cœur de bourg et classée monument historique par un arrêté daté du 28 octobre 1922, avec les murs, l'arc et les portes du cimetière qui l'entourent. Ainsi, une attention particulière doit être portée sur l'architecture et la covisibilité du secteur avec l'église.

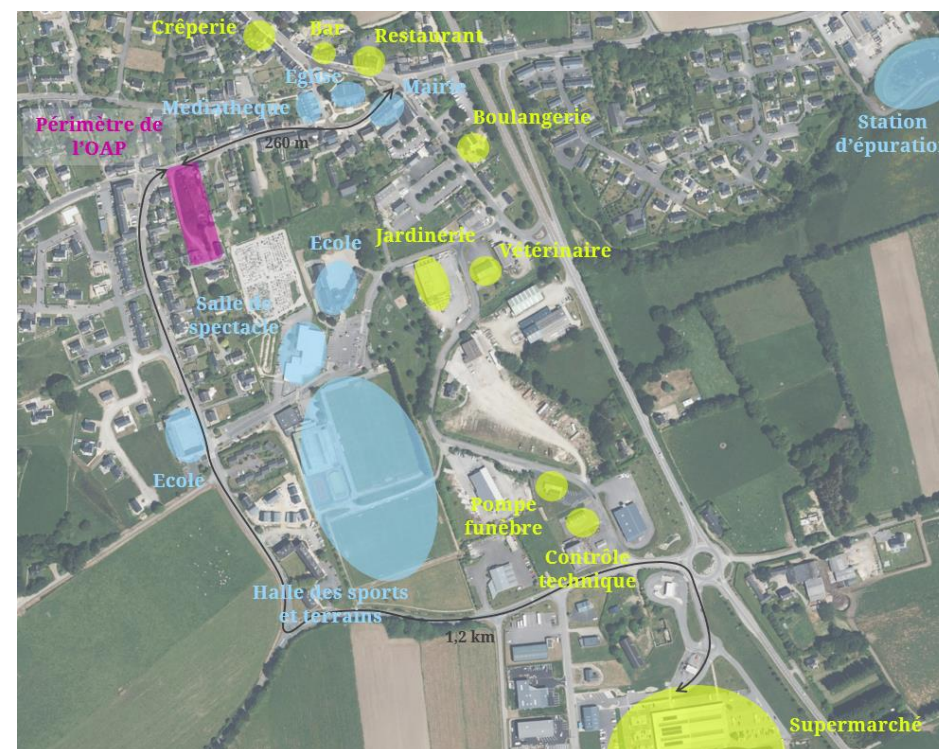


Schéma illustratif de la situation du présent point de modification (Territoire +)

#### Enjeux :

- Assurer une connexion tant architecturale que fonctionnelle entre le secteur densifié et l'ensemble du centre-bourg ;
- Assurer une accessibilité aisée aux équipements, services et commerces situés à proximité du secteur.
- Respecter l'environnement bâti et son caractère patrimonial, en particulier la covisibilité avec l'église de Saint-Thurien dans le bourg.

### ➤ Mixité fonctionnelle et sociale

La vocation principale de la zone Uhb est l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat. Elle est caractérisée par un habitat dense à moyennement dense, en ordre continu ou discontinu. Le secteur Venelle des Hortensias concerné par le présent point de modification vise à la création



d'un nouvel îlot d'habitations en densification du tissu urbanisé. Etant intégré au sein du périmètre de diversité commerciale, la création de nouvelles activités commerciales y sont également permises. Toutefois, sa taille et sa configuration ne fait pas de ce secteur une zone préférentielle où la mixité fonctionnelle est développée.

Concernant la mixité sociale, elle est définie dans le PLU qui détaille les moyens mis en œuvre et les secteurs où la servitude de mixité sociale est instituée. A Plogonnec, cette servitude est établie sur 8 secteurs pouvant produire potentiellement plus de 10 logements, répartis dans le bourg, à Saint-Albin et Le Croëzou. Le taux de logements sociaux à produire pour chaque opération a été fixé à 20%. Les secteurs visés par la mise en place de la servitude de mixité sociale conduiraient à terme à produire au minimum 38 logements sociaux. De plus, un programme de logements sociaux est en cours sur la commune. Il devrait permettre à terme, de créer une centaine de logements sociaux d'ici 6 ans. Ce programme répond ainsi pleinement aux préconisations édictées par le PLH.

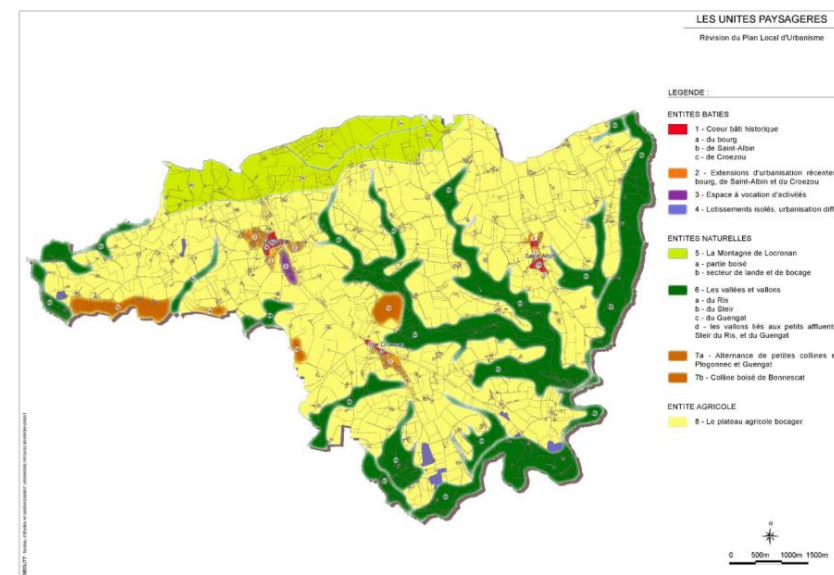
Le secteur Venelle des Hortensias n'est pas ciblé par la collectivité comme secteur privilégié pour l'accueil de logements sociaux.

#### Enjeux :

- Sans objet pour ce secteur.

#### ➤ Intégration paysagère et environnementale

Le territoire de Plogonnec se compose de trois types de paysages, déterminés dans le document d'urbanisme selon l'utilisation des sols. Il s'agit du paysage de plateau cultivé, le paysage de collines et vallées et le paysage « urbain » contrasté.



Les entités paysagères – Rapport de présentation du PLU en vigueur

A l'échelle du secteur, celui-ci se situe dans un contexte urbanisé dit contrasté en raison des différentes composantes du tissu urbain de Plogonnec, avec le bourg principal pôle d'urbanisation, la zone d'activités au Sud du bourg, le cœur ancien à Saint-Albin et Le Croëzou et les extensions récentes de l'urbanisation notamment.

Le paysage du secteur Venelle des Hortensias et plus spécifiquement du centre-bourg de Plogonnec se caractérise par un bourg, qui n'est certes pas très étendu, mais disposant d'une véritable identité grâce à son architecture, ses matériaux et les implantations en alignement qui lui confèrent une véritable homogénéité et qualité architecturale. Il est animé grâce à ses commerces, ses équipements et services et s'organise autour de l'église Saint-Thurien et des rues de la Mairie, du Centre, de la Presqu'île et de Douarnenez.



Vue depuis le Nord du secteur Venelle des Hortensias – ©Territoire+



Vue depuis le Sud du secteur Venelle des Hortensias – ©Territoire+



Façade en pierre de la maison attenante à la venelle – ©Territoire+

**Enjeux :**

- Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain.

➤ **Protection des franges urbaines et rurales**

Le secteur Venelle des Hortensias étant localisé au sein d'un espace urbanisé, il n'y a donc pas d'attention particulière à apporter aux franges de la zone avec les espaces naturels et agricoles.

**Enjeux :**

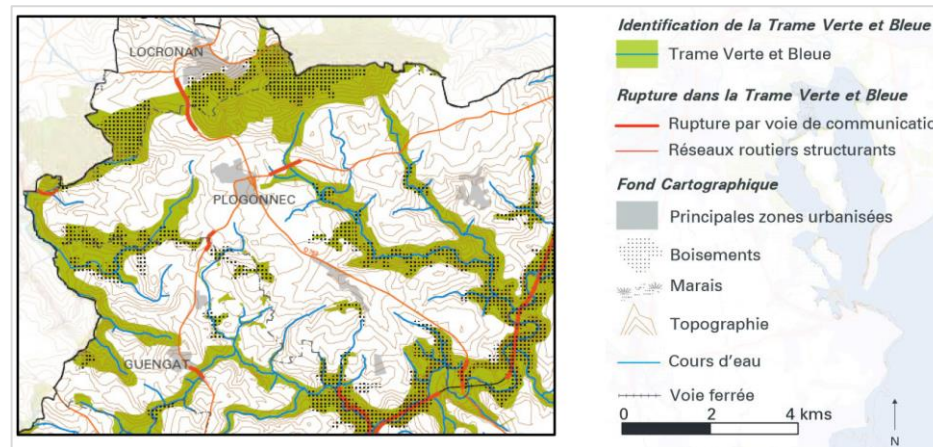
- Sans objet pour ce secteur.

➤ **Mise en valeur des continuités écologiques**

A l'échelle du SCoT de l'Odet, la Trame Verte et Bleue (TVB) sur la commune de Plogonnec est principalement structurée autour des cours d'eau et des zones boisées. Il ressort 3 zones naturelles majeures :

- Les boisements du site classé « Montagne de Locronan dit Menez Lokorn » situé au Nord du territoire ;
- Les vallées de Steïer et de ses affluents, dans le secteur Est de la commune ;
- La vallée du Ris, au Nord-Ouest du territoire.

Le SCoT identifié également des ruptures dans la TVB, créées par les réseaux routiers structurants (RD63 et RD39) et certaines voies de communications.



Trame Verte et Bleue définie à l'échelle du SCoT sur la commune de Plogonnec SCoT de l'Odet, Modification n°1, 2015

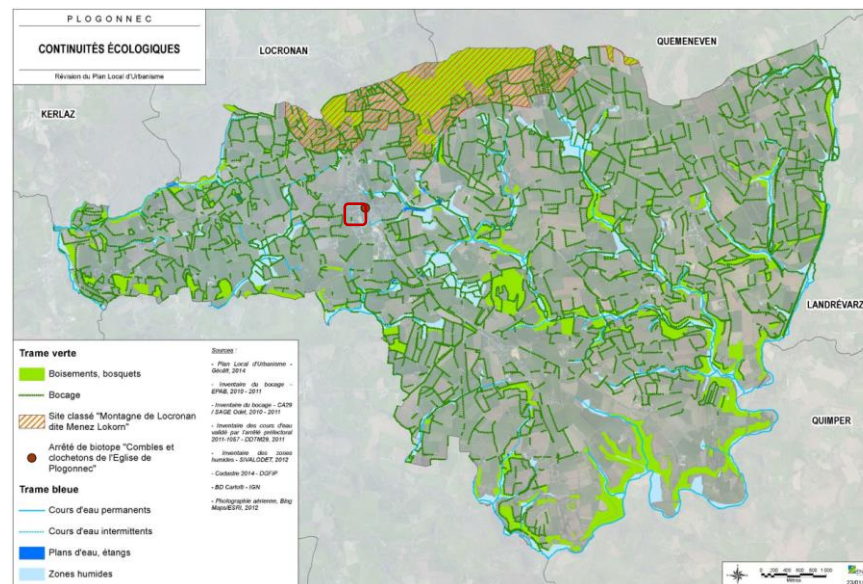
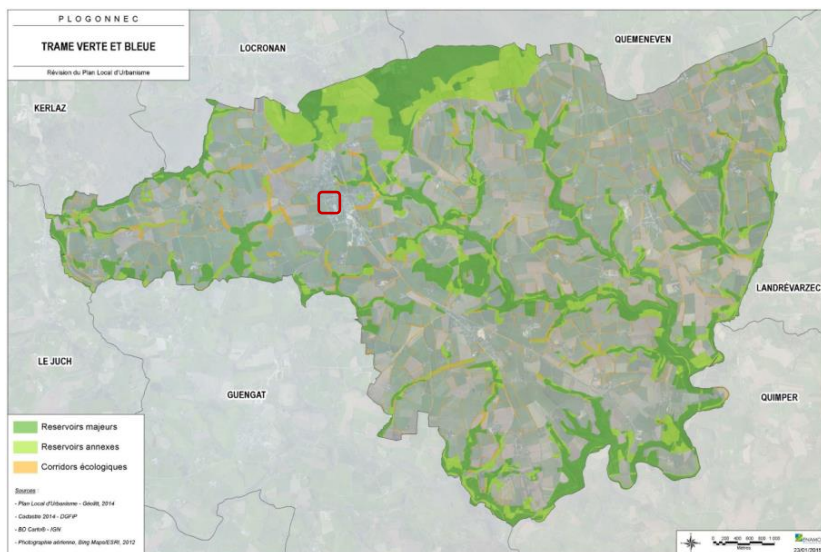
A l'échelle communale, la Trame Verte et Bleue de Plogonnec s'articule principalement autour des espaces boisés présents au Nord de la commune ou associés au réseau hydrographique. Des zones humides sont inventoriées sur le territoire, et localisées principalement à proximité des cours d'eau et des têtes de bassin versant. De cette manière, le réseau hydrographique structure en grande partie la TVB communale. Les boisements identifiés constituent des réservoirs de biodiversité majeurs, localisés pour l'essentiel dans la moitié Est du territoire communal. Ces derniers sont fortement connectés entre eux par l'entremise du réseau hydrographique, des zones humides et des espaces naturels autres, qui forment des continuités écologiques.

Cette TVB qui traverse en profondeur l'Est de la commune est également en contact direct avec le bourg. La vallée du ruisseau de la Mignonne, les boisements et zones humides qui l'accompagne

se trouvent en limite Est du bourg. Cet espace offre ainsi une possibilité aux habitants d'être à proximité de lieux riches en biodiversité.

A noter, une rupture entre les secteurs Est et Ouest du territoire, liée en partie à la présence des routes départementales 39 et 63 et aux zones urbaines, qui se sont développées le long de ces axes de communication.

En ce qui concerne plus spécifiquement le secteur Venelle des Hortensias, celui-ci étant inscrit dans un tissu urbanisé de centre-bourg, il n'y a pas d'interférences directes sur la Trame Verte et Bleue.



Cartographies de la Trame Verte et Bleue et des continuités écologiques sur la commune de Plogonnec- Rapport de présentation du PLU en vigueur

### Enjeux :

- Participer à conforter la Trame Verte et Bleue du territoire.

### ➤ Déplacements et transports

Le secteur de la Venelle des Hortensias sera divisé en deux parties, deux accès distincts seront créés. L'accès aux logements à destination de seniors se fera au Nord depuis la RD 39 (rue de Douarmenez), via un carrefour sécurisé afin de réguler la circulation sur cette voirie menant au cœur du bourg. L'accès aux lots libres s'effectuera quant à lui par la RD 56 (rue des Ecoles) au Sud-Ouest. D'autre part, une amorce pourra être prévue dans la partie Sud-Est de la zone pour permettre une jonction avec une éventuelle nouvelle zone à aménager au Nord du cimetière. Des liaisons douces seront également créées au sein du secteur et raccordées aux liaisons existantes pour connecter les quartiers périphériques, permettant aux piétons et cyclistes notamment, de se déplacer aisément.



Accès Nord au secteur, depuis la RD 39 – ©Territoire+



Accès Sud-Ouest au secteur, depuis la RD 56 – ©Territoire+

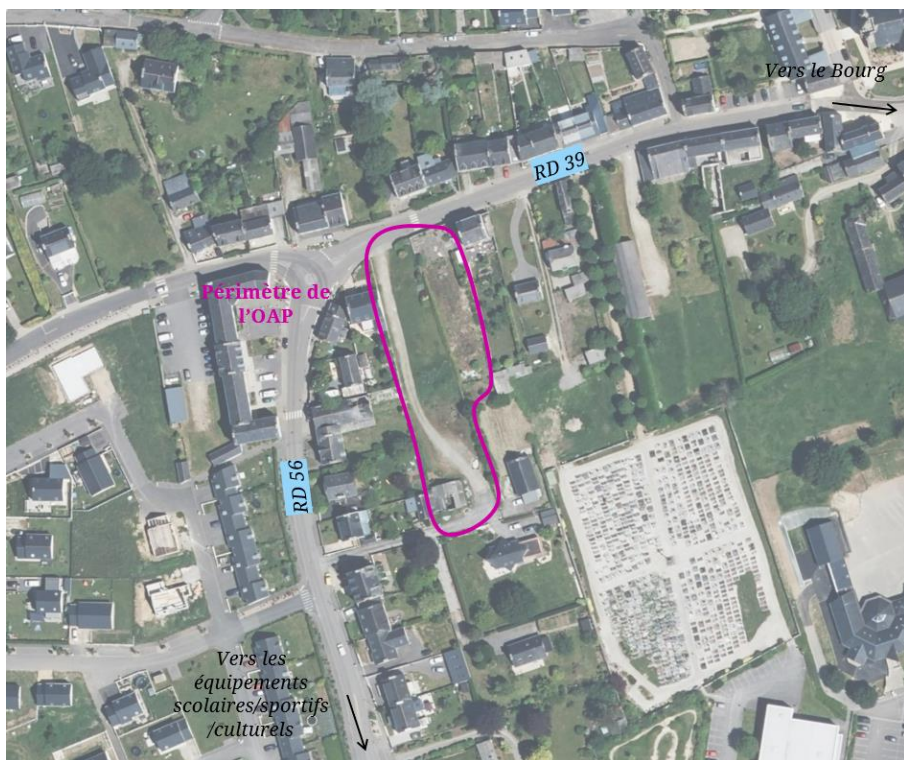


Schéma illustratif de la situation du présent point de modification (Territoire +)

**Enjeux :**

- Assurer une accessibilité sécurisée au secteur ;
- Créer des liaisons inter-quartiers ;
- Intégrer les modes de déplacements doux au sein de l'aménagement du secteur.

➤ **Réseaux techniques**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, la production et la distribution de l'eau potable sur la commune de Plogonnec relève de la compétence de Quimper Communauté.

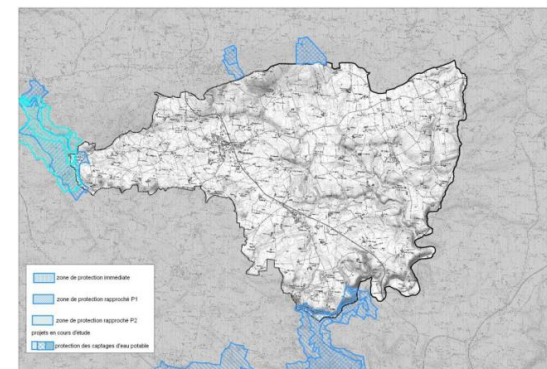
L'eau distribuée est produite sur 6sites: Trohéir et Kernisy à Quimper, Boissavarn à Plomelin, Kervavarn à Locronan, Keroalic à Pluguffan ainsi que Kernevez à Plonéis. A noter que la commune de Plogonnec ne possède pas de site de captage d'eau sur son territoire, mais est concernée par plusieurs périmètres de protection de captages d'eau :

- « Prise d'eau du Troheir », au Sud du territoire, défini par arrêté préfectoral du 12 juillet 2006 ;
- Captage de Kergoat, au Nord du territoire, défini par arrêté préfectoral du 10 août 2005 ;
- Captage de Kervavarn, au Nord du territoire, défini par arrêté préfectoral du 14 avril 2003 ;
- Prise d'eau de Keratry, à l'Ouest du territoire, défini par arrêté préfectoral du 7 novembre 1985.

Les périmètres de protection des captages de Kergoat et de Kevavarn, situés en limite Nord de Plogonnec n'empiètent que très ponctuellement le territoire communal.

Concernant l'assainissement collectif, cette compétence relève également de

Périmètres de protection des captages d'eau potable sur Plogonnec  
 - Rapport de présentation du PLU en vigueur



Quimper Communauté depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2002.

Le zonage d'assainissement collectif couvre le bourg, le Croëzou et Saint-Albin. La ZAE Boutefellec est raccordée à l'assainissement collectif.



Secteurs concernés par le zonage d'assainissement collectif – Rapport de présentation PLU en vigueur

En ce qui concerne les réseaux divers, l'ensemble du territoire communal de Plogonnec est desservi par le réseau électrique EDF. La commune est également desservie par le réseau téléphonique de France Télécom. Elle n'est pas reliée au câble mais est raccordée partiellement à l'ADSL.

**Enjeux :**

- S'assurer de la présence de l'ensemble des réseaux et en capacité suffisante au sein du secteur pour l'accueil de nouvelles habitations.

### 3. Modifications apportées aux pièces constitutives du PLU

Une zone 1AUH est délimitée sur les parcelles AC n°149, 155, 156 et 157 (en partie) et une OAP sectorielle n°17 est définie sur le secteur Venelle des Hortensias.

L'évolution du zonage liée à ce présent point de modification entraîne la nécessité d'une mise en cohérence du zonage. Ainsi la partie Sud-Ouest de la parcelle AC n°157, est classée en zone UHa.

Les pièces réglementaires suivantes sont donc modifiées :

- Le règlement graphique ;
- Le dossier d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

#### 3.1. La modification du règlement graphique

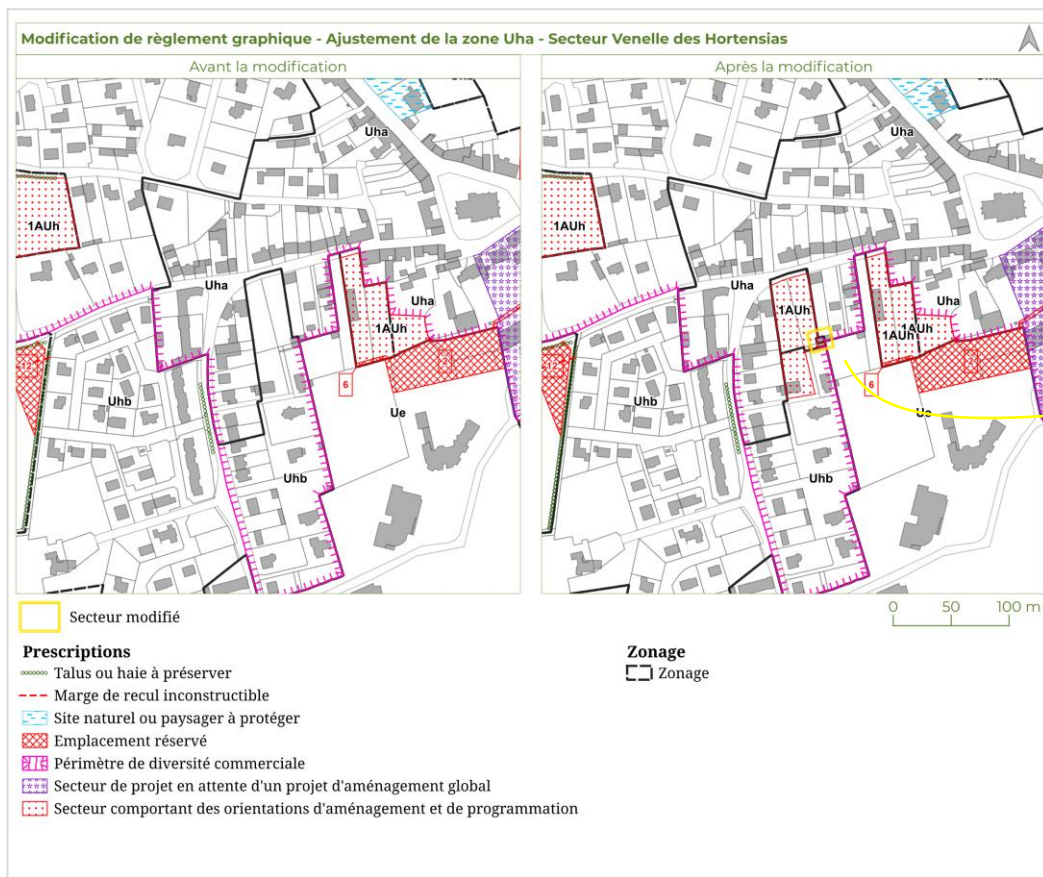
Création d'une prescription surfacique traduisant un secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation sur les parcelles AC n°149, 150, 155, 156 et 157 et classement des parcelles AC n°149, 155, 156 et 157 (en partie) en zone 1AUH.







Classement de la portion Sud-Ouest de la parcelle AC n°157 en zone Uha.



Zoom sur la portion Sud-Ouest de la parcelle AC n°157 classée en zone Uha (Territoire +)



---

### **3.2. La modification du dossier d'orientations d'aménagement et de programmation**

Création d'une OAP sectorielle n°17 Secteur Venelle des Hortensias.

*Pour rappel, des orientations d'aménagement applicables à l'ensembles des secteurs ont été définies dans le dossier d'OAP du PLU en vigueur.*

*> Pour les nouveaux quartiers urbains à vocation d'habitat, ces grands principes concernent les thématiques suivantes : la typologie et la densité, la composition d'ensemble, l'implantation bâti, la mixité sociale, ainsi que les voies et dessertes.*

*> Les grands principes paysagers et environnementaux sont quant à eux : l'architecture, la végétation, les espaces naturels, l'environnement et l'économie d'énergie ainsi que la gestion des eaux.*

## Extraits du dossier d'OAP - PLU en vigueur

Commune de PLOGONNEC

PLU/ OAP

### 2- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le bourg





Commune de PLOGONNEC

PLU/ OAP

### LE BOURG

SECTEURS	SURFACE	REGLEMENT APPLICABLE	PROGRAMME	DENSITE MOYENNE	NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER*	MIXITE SOCIALE	NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER*
Cœur de bourg	0.4 ha	1AUh	Habitat	20 lgts/ha	7 logements	-	-
Kerinou 1	0.77 ha	1AUh	Habitat et commerces	15 lgts/ha	11 logements	20% de logements locatifs sociaux	2 logements
Kerinou 2	2.43 ha	1AUh	Habitat	13 lgts/ha	32 logements	20% de logements locatifs sociaux	6 logements
Kerroza	0.69 ha	1AUh	Habitat	15 lgts/ha	10 logements	20% de logements locatifs sociaux	2 logements
Kerheun	0.58 ha	1AUh	Habitat	15 lgts/ha	9 logements	-	-
Rue des Fleurs	0.33 ha	1AUh	Habitat	18 lgts/ha	6 logements	100% de logements locatifs sociaux	6 logements
Keramel	3.5 ha	1AUh	Habitat	13 lgts/ha	45 logements	20% de logements locatifs sociaux	9 logements

### KERFRIANTET

SECTEURS	SURFACE	REGLEMENT APPLICABLE	PROGRAMME	DENSITE MOYENNE	NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER*	MIXITE SOCIALE	NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER*
Kerfriantet	1.39 ha	1AUip	Installations photovoltaïques	-	-	-	-

\*surface aménageable \*nombre arrondi à l'entier le plus proche

Commune de PLOGONNEC

PLU/ OAP

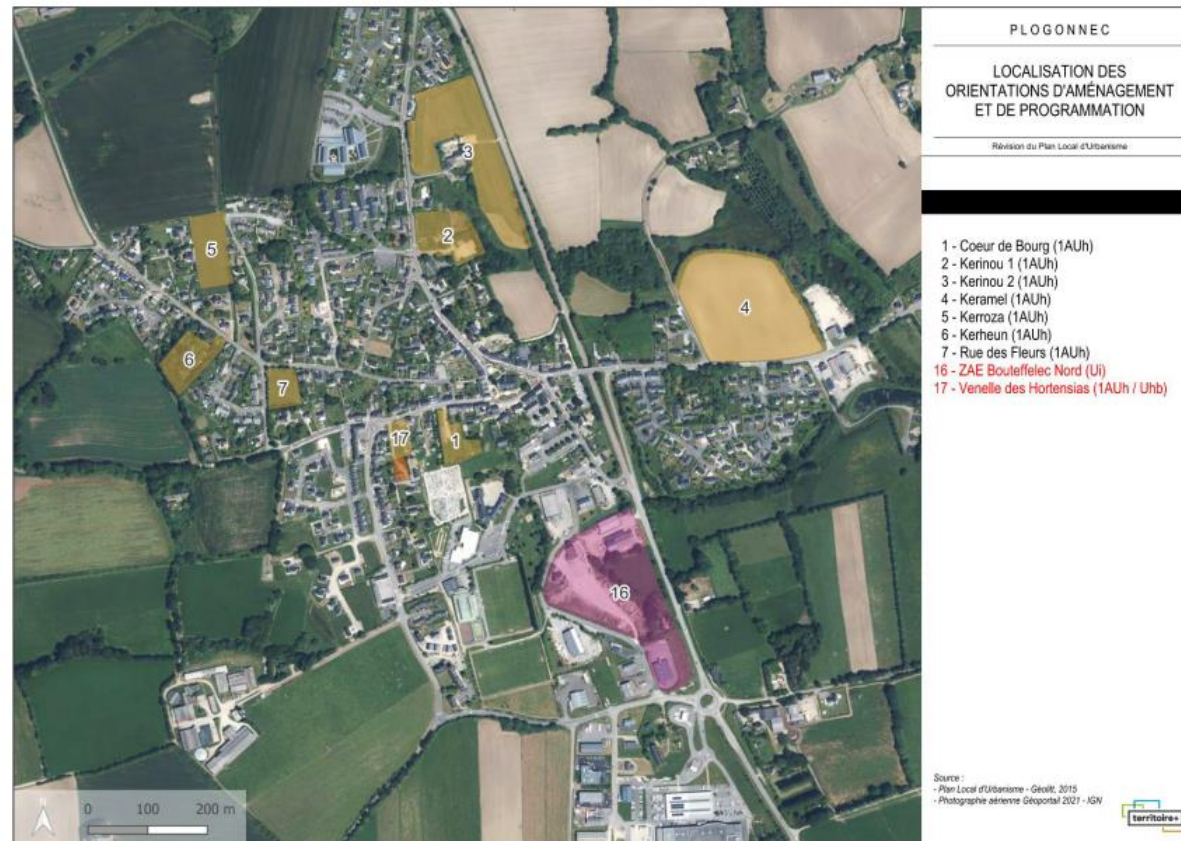
## LE BOURG



## Extraits du dossier d'OAP - PLU modifié

### 2- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUE

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le bourg





Commune de PLOGONNEC

PLU/ OAP

## LE BOURG

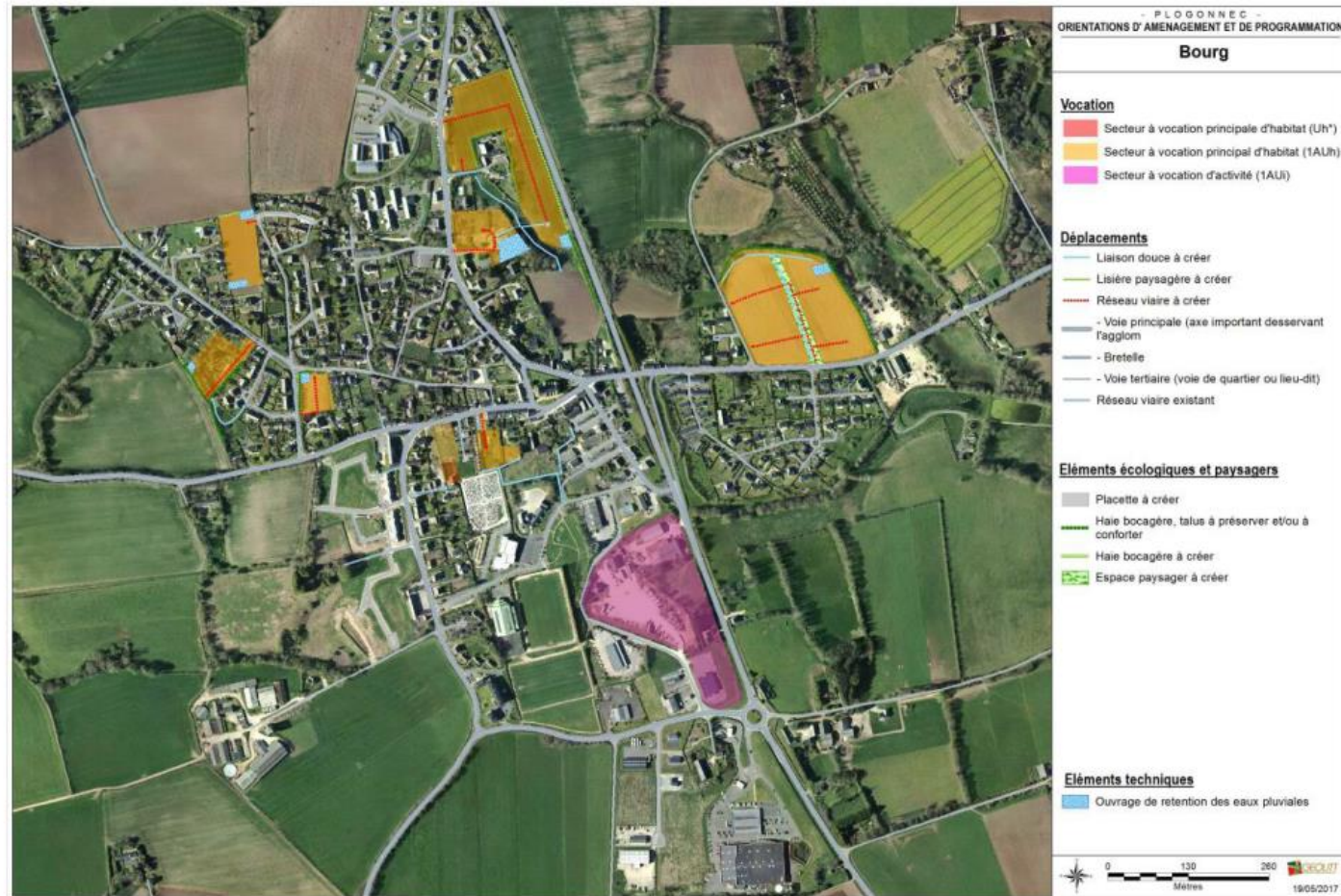
SECTEURS	SURFACE	REGLEMENT APPLICABLE	PROGRAMME	DENSITE MOYENNE	NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER*	MIXITE SOCIALE	NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER*
Cœur de bourg	0.4 ha	1AUh	Habitat	20 lgts/ha	7 logements	-	-
Kerinou 1	0.77 ha	1AUh	Habitat et commerces	15 lgts/ha	11 logements	20% de logements locatifs sociaux	2 logements
Kerinou 2	2.43 ha	1AUh	Habitat	13 lgts/ha	32 logements	20% de logements locatifs sociaux	6 logements
Kerroza	0.69 ha	1AUh	Habitat	15 lgts/ha	10 logements	20% de logements locatifs sociaux	2 logements
Kerheun	0.58 ha	1AUh	Habitat	15 lgts/ha	9 logements	-	-
Rue des Fleurs	0.33 ha	1AUh	Habitat	18 lgts/ha	6 logements	100% de logements locatifs sociaux	6 logements
Keramel	3.5 ha	1AUh	Habitat	13 lgts/ha	45 logements	20% de logements locatifs sociaux	9 logements
ZAE Bouteffelec	3.64 ha	Ui	Activités économiques	-	-	-	-
Venelle des Hortensias	0.3 ha	1AUh / Uhb	Habitat	20 lgts/ha (en 1AUh) 22 lgts/ha (en Uhb)	6 logements	-	-

## ERFRIANDET

SECTEURS	SURFACE	REGLEMENT APPLICABLE	PROGRAMME	DENSITE MOYENNE	NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER*	MIXITE SOCIALE	NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER*
KerfrianDET	1.39 ha	1AUip	Installations photovoltaïques	-	-	-	-

\*surface aménageable \*nombre arrondi à l'entier le plus proche

## LE BOURG





# 17- Venelle des Hortensias

## CONTEXTE et ENJEUX

Secteur localisé à l'Ouest du centre-bourg de Plogonnec, le long de la RD 39.

Situé dans le périmètre de Monument Historique Classé de l'église Saint-Thurien (avec les murs, les portes du cimetière et l'arc de triomphe).

Enjeu : valoriser un espace disponible et stratégique au sein du tissu bâti existant et à proximité du cœur de bourg tant au regard de sa situation par rapport aux équipements et commerces, qu'à son insertion dans un environnement bâti dense et de qualité.

### Caractéristiques urbaines

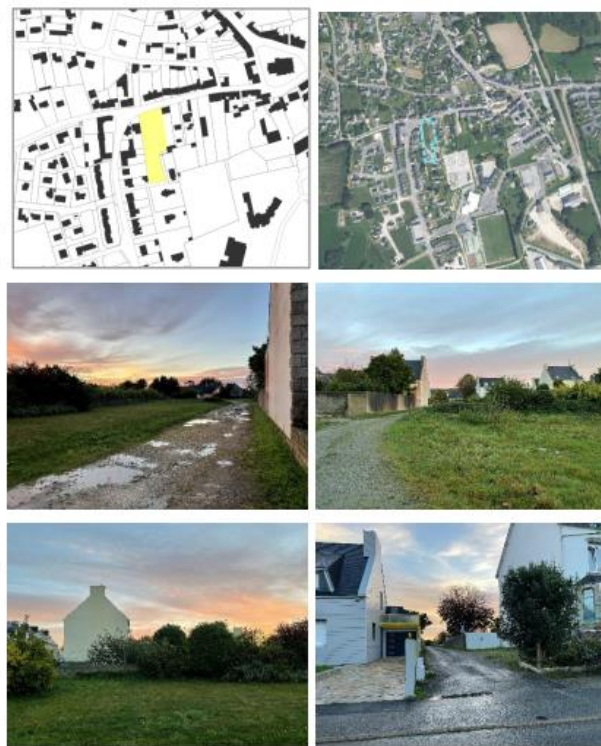
- Un espace qui présente un accès direct sur la rue de Douamenez et un second sur la rue des Ecoles mais qui est situé en profondeur par rapport à la voie et en arrière des constructions anciennes du centre-bourg, implantées à l'alignement de la rue.
- Un environnement bâti de qualité en raison de sa proximité avec le bourg (alignements de constructions anciennes de centre-bourg) structurant les rues organisant originellement le centre-bourg.
- Un secteur localisé à proximité des équipements et services situés dans le cœur de bourg et des équipements scolaires, sportifs et culturels au Sud du secteur.
- En limite Sud, le cimetière, le pôle scolaire (garderie, restaurant scolaire, l'Arpège, l'école) et un espace vert de loisirs.

### Caractéristiques physiques et environnementales

- Un secteur occupé aujourd'hui par une parcelle enherbée et le jardin d'une habitation attenante au secteur.

### Surface

2 908 m<sup>2</sup> (soit 0,3 ha)



### SCHEMA D'AMENAGEMENT



- PLOGONNEC -  
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### ZAE Bouteffelec Nord

- Zonage du PLU
- Périmètre soumis à une orientation d'aménagement et de programmation

- Contexte environnemental
- Talus ou haie à préserver

- Orientations d'aménagement
- Principe d'accès principal
  - Liaison douce à créer
  - Aménager un carrefour sécurisé



## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	<p><b>Programme</b> : Habitat (secteur 1 : habitat à destination des séniors)</p> <p><b>Densité minimale</b> : une densité minimale de 20 logements /ha, dans le secteur 1, soit un minimum de 4 logements à réaliser et une densité de 22 logements / ha dans le secteur 2, soit un minimum de 2 logements à réaliser (nombre arrondi à l'entier le plus proche).</p> <p><b>Mixité sociale</b> : /</p> <p><b>Formes urbaines</b> : habitat individuel ou intermédiaire ou collectif</p>
DEPLACEMENTS	<p><b>Desserte automobile</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aménager un accès au secteur 1 par la création d'un carrefour sécurisé depuis la rue de Douarnenez (RD 39) au Nord de la zone et un accès au secteur 2 depuis la rue des Ecoles (RD 56) au Sud-Est.</li><li>- Prévoir un maillage interne desservant l'ensemble des constructions.</li><li>- Le secteur 1 doit assurer une possibilité de desserte ultérieure aux parcelles attenantes (AC 0157 et AC 0160).</li></ul> <p><b>Liaisons douces</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Aménager des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés en double sens.</li><li>- Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques, notamment une rejoignant le centre-bourg par le Nord du cimetière.</li></ul>
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"><li>- Respecter l'environnement bâti existant.</li><li>- Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain.</li><li>- Préserver dans la mesure du possible la végétation existante.</li><li>- Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que l'îlot aménagé.</li></ul>
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	<p><b>Eaux usées</b> : raccordement à l'assainissement collectif</p> <p><b>Eaux pluviales</b> : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ...). Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, un ouvrage de rétention sera aménagé.</p>

*\*la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.*



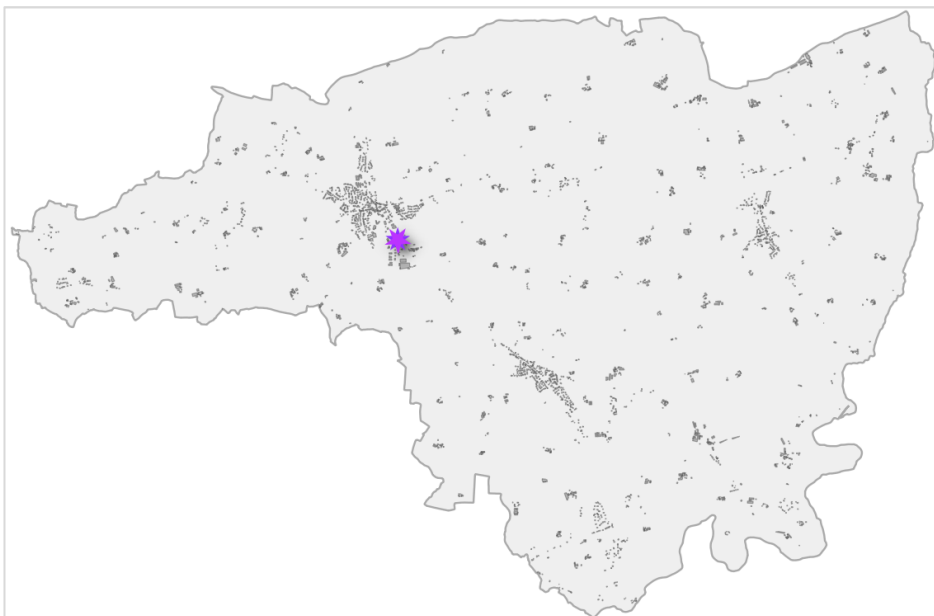
---

#### **4. Incidences sur l'environnement**

*Cf. demande au cas par cas envoyée à l'autorité environnementale – 28/11/2023 > en attente de l'avis de la MRAe (date butoir : 28/01/2024)*

# Point de modification n°4 : Création d'un emplacement réservé pour une voie de desserte- Secteur ZAE Bouteffelec

## 1. Localisation et contexte environnant



Localisation de la modification (Territoire +)

Le secteur concerné par ce point de modification est localisé dans l'enveloppe urbaine du bourg, plus spécifiquement au sein de la ZAE Bouteffelec, au Nord de l'entreprise Douerin, spécialisée en charpente, menuiserie et agencement. Il est délimité sur la parcelle AC n°113 (en partie), classée en zone Ui, pour une superficie de 196 m<sup>2</sup>. Cette partie de la parcelle comprise dans le secteur est occupée par l'accès à l'entreprise.

Le secteur est donc bordé au Sud par l'entreprise Douerin, au Nord par l'accès à une maison (située au Nord-Est), ainsi que par l'entreprise SALM. A l'Ouest, le secteur donne sur diverses entreprises (pompes funèbres, contrôle technique) implantées le long de la route de Bouteffelec. En façade Est de la zone, se trouve une parcelle enherbée, encore inoccupée au sein de la ZAE, la AC n°112.



## 2. Justification

Plogonnec bénéficie d'une zone d'activités économiques (ZAE) sur son territoire communal, localisée au Sud de son centre-bourg. La poursuite du développement de cette zone est un objectif inscrit au sein l'axe 2 du PADD (orientations en matière de développement économique), à travers l'orientation suivante :

« 2.2 – Assurer le développement économique sur le territoire communal par l'émergence de nouvelles activités artisanales et de proximité.

- Offrir de nouvelles possibilités d'accueil par l'extension de la zone d'activité de Bouteffelec afin de permettre l'arrivée de nouvelles entreprises et la création d'emplois à l'échelle locale, tout en prenant compte les exploitations agricoles environnantes. »

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; [...] »

12 emplacements réservés, tous au bénéfice de la commune, sont délimités dans le PLU en vigueur de Plogonnec. La liste détaillée de ces ER figure au sein du rapport de présentation ainsi que les plans de zonage.

La ZAE de Bouteffelec présente actuellement des parcelles toujours disponibles pour l'accueil de nouvelles activités économiques (notamment les parcelles AC n°106 et 112). La collectivité souhaite s'assurer de l'optimisation de l'ensemble de ce foncier libre de toute construction, afin d'éviter l'enclavement des parcelles (cf. point de modification n°2 : Création d'une OAP – Secteur Bouteffelec Nord).

La commune de Plogonnec est aujourd'hui propriétaire de la parcelle AC n°112 localisée entre l'entreprise Douérin et la RD 63 qui la longe en façade Est.

Suivant l'OAP définie dans le point de modification susmentionné, l'accès aux parcelles situées en second rideau, telle que la parcelle AC n°112, devra s'effectuer via les accès des entreprises déjà existantes. Ainsi, l'accès à la parcelle AC n°112 devra s'opérer à partir de l'accès à l'entreprise Douérin. Aussi, afin d'assurer un accès à la parcelle AC n°112 (dont elle est propriétaire), la commune souhaite définir un emplacement réservé sur la parcelle AC n°113 (en partie).

**Ainsi, ce point de modification a pour objet la création d'un emplacement réservé visant à l'aménagement d'une voie de desserte.**



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



Accès de l'entreprise Douérin – ©Territoire+

### 3. Modifications apportées aux pièces constitutives du PLU

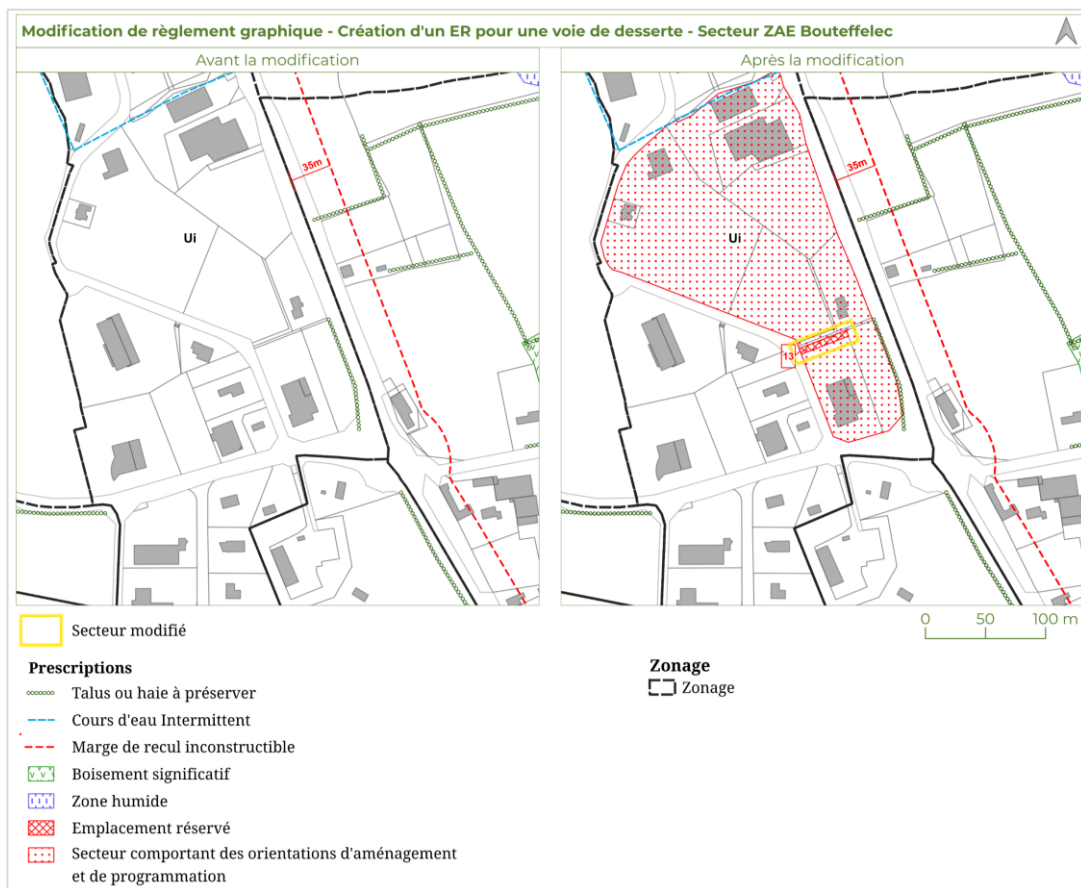
Un emplacement réservé n°13 pour la création d'une voie de desserte est délimitée sur les parcelles AC n°111 et 113 (en partie).

La pièce réglementaire suivante est donc modifiée :

- Le règlement graphique.

#### 3.1. La modification du règlement graphique

Création d'une prescription surfacique traduisant un emplacement réservé pour une voie de desserte sur la parcelle AC n°113 (en partie) et modification du tableau identifiant l'ensemble des emplacements réservés.





### Extrait du règlement graphique - tableau des emplacements réservés - PLU en vigueur

Emplacements réservés				
Type	Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m <sup>2</sup>
Espaces verts	01	Acquisition du placître	Commune	944
Equipement public	02	Équipements scolaires, aménagement d'espaces verts et cheminements piétons	Commune	3 459
Chemin	03	Cheminement piéton (largeur de 3m)	Commune	158
Voirie	04	Aménagement de voie de desserte	Commune	2 168
Chemin	05	Cheminement piéton (largeur de 3m)	Commune	137
Chemin	06	Cheminement piéton (largeur de 3m)	Commune	83
Espaces verts	07	Acquisition du placître	Commune	3 699
Chemin	08	Aménagement d'une piste cyclable (largeur 7-4m)	Commune	6 902
Espaces verts	09	Acquisition du placître	Commune	2 210
Espaces verts	10	Acquisition du placître	Commune	2 479
Chemin	11	Cheminement piéton	Commune	186
Voirie	12	Aménagement d'un carrefour	Commune	1 501
<b>TOTAL</b>				<b>23 924</b>

### Extrait du règlement graphique - tableau des emplacements réservés - PLU modifié

Emplacements réservés				
Type	Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m <sup>2</sup>
Espaces verts	01	Acquisition du placître	Commune	944
Equipement public	02	Équipements scolaires, aménagement d'espaces verts et cheminements piétons	Commune	3 459
Chemin	03	Cheminement piétons (largeur de 3 m)	Commune	158
Voirie	04	Aménagement de voie de desserte	Commune	2 168
Chemin	05	Cheminement piéton (largeur de 3 m)	Commune	137
Chemin	06	Cheminement piéton (largeur de 3 m)	Commune	83
Espaces verts	07	Acquisition du placître	Commune	3 699
Chemin	08	Aménagement d'une piste cyclable (largeur de 7-4 m)	Commune	6 902
Espaces verts	09	Acquisition du placître	Commune	2 210
Espaces verts	10	Acquisition du placître	Commune	2 479
Chemin	11	Cheminement piéton	Commune	186
Voirie	12	Aménagement d'un carrefour	Commune	1 501
Voirie	13	Aménagement de voie de desserte	Commune	196
<b>TOTAL</b>				<b>24 122</b>





#### **4. Incidences sur l'environnement**

*Cf. demande au cas par cas envoyée à l'autorité environnementale – 28/11/2023 > en attente de l'avis de la MRAe (date butoir : 28/01/2024)*



# La mise à jour du tableau des surfaces induite par les différents points de modification

La mise en œuvre de l'ensemble des points de modification exposés ci-dessus engendre une mise à jour du tableau des surfaces relatif au zonage du PLU.

Zonage du PLU (intégrant la modification n°1)			
Zones	Nombres de zone	Ha	% de la superficie communale
Ue	6	15,26	0,28%
UF	9	12,72	0,24%
UFp	2	1,28	0,02%
Uha	3	12,03	0,22%
Uhb	7	55,90	1,04%
Uhc	5	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>147,44</b>	<b>2,74%</b>
1AUh	12	15,99	0,30%
1AUip	1	1,39	0,03%
<b>TOTAL 1AU</b>	<b>13</b>	<b>17,40</b>	<b>0,32%</b>
2AUh	3	4,76	0,09%
2AUi	1	4,02	0,07%
<b>TOTAL 2AU</b>	<b>4</b>	<b>8,78</b>	<b>0,16%</b>
<b>TOTAL AU</b>	<b>17</b>	<b>26,18</b>	<b>0,49%</b>
A	19	3 982,08	74,10%
Aa	31	59,42	1,11%
Aap	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	1 069,35	19,90%
Nc	2	3,49	0,06%
Ni	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>
<i>Superficie terrestre totale</i>		<b>5 374 ha</b>	

Zonage du PLU Après la modification n°3			
Zones	Nombres de zone	Ha	% de la superficie communale
Ue	6	13,27	0,25%
UF	9	12,72	0,24%
UFp	2	1,28	0,02%
Uha	3	12,03	0,22%
Uhb	7	57,67	1,07%
Uhc	5	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>147,13</b>	<b>2,74%</b>
1AUh	13	16,21	0,30%
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%
2AUi	1	4,02	0,07%
<b>TOTAL 2AU</b>	<b>4</b>	<b>8,78</b>	<b>0,16%</b>
<b>TOTAL AU</b>	<b>18</b>	<b>26,38</b>	<b>0,49%</b>
A	19	3 982,08	74,10%
Aa	31	59,42	1,11%
Aap	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	1 069,35	19,90%
Nc	2	3,49	0,06%
Ni	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>
<i>Superficie terrestre totale</i>		<b>5 374 ha</b>	

Différence

-1,99

+1,85

+0,22



GIE Territoire+ – Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Ouest : **Lisanne Wesseling**

06 49 34 36 88

[lisanne.wesseling@territoire-plus.fr](mailto:lisanne.wesseling@territoire-plus.fr)

[www.territoire-plus.fr](http://www.territoire-plus.fr)

Siège social : 15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou