

Affaire suivie par : M. Romain GOURLAOUEN
Tél : 02.90.77.21.83

Mél : romain.gourlaouen@finistere.gouv.fr

LE PREFET

à

M. le Maire de Plomelin

OBJET : Avis sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plomelin

REF : Votre courriel de notification en date du 13 septembre 2023

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié par courriel en date du 13 septembre 2023, le projet de modification n°1 du PLU de votre commune.

Ce projet de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation des deux zones 2AUh du secteur de Trojoa (6,52 ha), le reclassement de la zone 1AUh de Stang ar Beuz (3,75 ha) en zonage 2AUh en « compensation partielle » de cette ouverture à l'urbanisation, la modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n°3 (Pennanguer), n°5 (Ropars Omnes) et n°8 (ZA de Penhoad Braz), la suppression des emplacements réservés ER 12 (2 256 m²) et ER 17 (2 108 m²), la correction de plusieurs points du règlement graphique : zonage Uip / Ui sur la parcelle 2717 dans la ZA de Penhoad Braz, zonage NL du secteur de Kroas-Kermel, zonage N du secteur du Leuré et zonage NG à revoir sur le secteur de Kerbernez a fait l'objet d'une analyse par les services de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) et appelle de ma part les observations suivantes :

Conformément aux dispositions de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a délibéré le 21 juillet 2022 afin de justifier de l'utilité de ces ouvertures et de la capacité de densification des zones déjà urbanisées. La délibération se limite à faire l'énumération des opérations en cours dans les zones à urbaniser sans justifier véritablement du potentiel encore disponible y compris en zone urbanisée. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de Trojoa est argumentée par la nécessité d'accueillir de nouveaux ménages dans l'objectif de freiner la baisse du solde migratoire et de disposer d'un foncier permettant une opération d'habitat significative.

Vous précisez que depuis l'approbation du PLU, 149 logements ont été autorisés sur la commune entre 2018 et 2021 soit une moyenne de 37 logements par an. Au regard des éléments fournis dans la notice explicative, la production de logements autorisés entre 2017 et 2022 est estimée à environ 90 nouveaux logements soit 18 logements par an. Des précisions sont à apporter pour expliquer ce différentiel.

Sur les zones 1AUh de Saint Philibert nord et sud, 50 logements ont été autorisés et six lots sont encore disponibles. Les surfaces disponibles devront être évaluées. Sur ces secteurs les OAP prévoient une production minimale de 99 logements.

La délibération devra également faire état des disponibilités foncières en zone urbaine.

Sur la commune, trois zones 1AUh (Ropars Omnes, Tingloff et Stang ar Beuz) sont encore disponibles et offrent un potentiel foncier de 5,21 ha. Vous prévoyez le reclassement de la zone 1AUh Stang Ar Beuz (3,75 ha) en 2AUh (zone à urbaniser à plus long terme) ; or, il semblerait plus opportun d'urbaniser ce secteur situé au sein de l'agglomération de Plomelin à proximité des services avant celui de Trojoa plus éloigné du centre. Vous justifiez ce choix par l'usage agricole de Stang ar Beuz ; or, ces deux secteurs ont actuellement un usage agricole et sont déclarés à la politique agricole commune (PAC).

La zone de Trojoa concerne un projet OPAC qui devrait accueillir 85 logements dont 26 logements sociaux et une maison d'assistante maternelle. L'OAP affiche une densité brute de 15 ha soit une densité « semi-brute » de 18,5 logements à l'hectare. Le PLU devra démontrer que la densité minimale de 17 logements par hectare du ScoT de l'Odet est bien respectée. Le projet pourrait chercher des ambitions plus fortes pour cette opération d'habitat qui se limite à reprendre les densités minimales déclinées par le ScoT. La commune de Plomelin continue à favoriser l'habitat individuel plus consommateur en espace. De plus, le schéma ne dispose d'aucune prescription architecturale, urbaine, paysagère ou environnementale.

L'OAP n°3 relative à la zone Uhb de Pennanguer est modifiée afin d'intégrer une zone humide inventoriée en 2021 par le SIVALODET et réduire le nombre de logements à produire à 18 au lieu des 30 logements initialement prévus. La densité minimale de 22 logements à l'hectare s'applique uniquement aux surfaces libres mobilisables soit 0,8 ha au lieu des 1,6 ha du secteur. Il devra être justifié que les densités minimales du ScoT, soit 17 logements à l'hectare, sont bien respectés sur l'ensemble de l'OAP. Ce secteur proche des services se prêterait bien à des formes d'habitats plus denses. On peut regretter que le projet d'aménagement ne retienne que les surfaces non bâties sans tenir compte des constructions existantes. Le projet d'aménagement du secteur doit permettre de favoriser le renouvellement urbain tout en respectant l'harmonie générale et en assurant une parfaite intégration dans son environnement bâti.

La zone humide devra être représentée sur le règlement graphique. Si le nouvel inventaire départemental des cours d'eau et des zones humides fait apparaître de nouveaux secteurs depuis l'approbation du PLU, il conviendra également de les intégrer au document graphique.

Le périmètre de l'OAP n°5 correspondant à la zone 1AUh de Ropars Omnes est étendu pour intégrer l'ancienne école, propriété communale. Pour autant, la densité minimale est réduite et passe de 30 à 25 logements/ha. L'OAP est également très succincte et n'apporte aucun élément sur les formes urbaines, architecturales ou paysagères. Aucun élément n'est apporté sur le projet de l'ancienne école.

La nouvelle surface totale des parcelles devra être précisée. Le règlement graphique devra également intégrer cette modification comme indiquée dans la notice. Le projet d'aménagement du secteur y compris l'éventuelle réhabilitation de l'ancienne école n'est pas traduite dans l'OAP.

Pour atteindre des objectifs de réduction de la consommation d'espace dans le cadre du SRADDET et de la loi Climat et Résilience, il est nécessaire de favoriser l'émergence de nouveaux modes d'aménagement plus économes en foncier. Les OAP devraient être retravaillées pour privilégier des formes urbaines plus denses (habitat groupé, semi-collectif, etc.). Il paraît également nécessaire de prévoir un phasage de l'urbanisation sur l'ensemble des zones à urbaniser afin de garantir une consommation progressive et maîtrisée de l'espace sur le territoire.

Le dossier devra être complété pour justifier de la capacité d'accueil de ces nouveaux logements sur la commune en ce qui concerne l'alimentation en eau potable et l'assainissement. Il conviendra enfin, pour préciser les disponibilités foncières, d'évaluer la consommation d'espaces entre 2011 et 2021 et justifier d'une réduction suffisante de cette consommation dans les années à venir.

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

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général



François DRAPÉ

O = Jeani
S = GG, DLR



MAIRIE DE PLOMELIN

Quimper, le 20 octobre 2023

24 OCT. 2023

COURRIER ARRIVÉ LE

Mairie de PLOMELIN
A l'attention de M. le Maire
Plasenn Betziesdorf,
29700 Plomelin

Siège Social

24 route de Cuzon
29322 QUIMPER cedex
t. 02 98 52 49 49 - Fax 02 98 52 49 90
mail : accueil@bretagne.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

Objet :

Modification n° 1 de PLU de la commune de PLOMELIN

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, vous nous avez transmis copie de votre projet de modification n°1 de PLU afin de recueillir nos observations.

Dossier suivi par
Olivier CAROFF

Le principal objet de cette modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de Trojoa et parallèlement le passage en zone 2AUh du secteur de Kergoff (actuellement en 1AUh).

Si cette modification vient répondre à l'intérêt de l'OPAC Quimper sur la commune de Plomelin et participer aux objectifs de construction de logements sociaux, il ne faudrait pas que ces ambitions viennent à l'encontre des objectifs de densification défendus dans le PADD de votre PLU et à l'encontre des intérêts agricoles de votre territoire.

Pour notre part, nous estimons que cette modification est de nature à favoriser l'extension et l'étalement urbain quand des potentiels mobilisables en densification et en centralité sont toujours disponibles.

Parallèlement, contrairement aux affirmations reprises dans le rapport de présentation, nous estimons que les potentiels agronomiques des parcelles référencées en zones 1AUh et 2AUh, visées par cette modification, présentent les aptitudes pour recevoir tous les types de culture (céréales, herbe,...), en approuvent les différentes données cartographies RPG sur le site de Geoportail comme le classement cadastrale.

En conséquence, nous présentons une suite défavorable sur cet objet de la modification et vous invitons à mobiliser prioritairement la zone 1AUh actuelle.

Concernant les correctifs sur les erreurs matérielles, nous restons dubitatifs sur le fond sur l'affichage d'un zonage NI de la parcelle n° 3229 pour laquelle nous ne relevons officiellement aucune activité connue répondant à cette affectation.

Restant à votre disposition, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de nos salutations distinguées.

Hélène LE ROUX

Elue référente territoire Quimper

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

17 OCT. 2023

COURRIER ARRIVÉ LE

Le Président

M. Dominique LE ROUX
Mairie de Plomelin
Plasenn Betziesdorf
29700 PLOMELIN

Département Entreprises et Territoire

JFG-PLC-LL-CS-2023-010
Tél. 02 98 98 29 29 - Fax 02 98 98 29 46

**Objet : Modification n°1 du PLU de la
commune de Plomelin**

Quimper, le 2 octobre 2023

Monsieur le Maire, *Dominique,*

Par le mail du 14 septembre 2023, vous sollicitez l'avis de la Chambre de commerce et d'industrie métropolitaine Bretagne Ouest sur la nouvelle délibération du Conseil municipal de Plomelin prescrivant la modification n°1 de son Plan local d'urbanisme (PLU).

Le projet consiste notamment en l'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AUH dans le secteur de Trojoa, le passage en 2AUH d'une zone 1AUH dans le secteur de Stang Ar Beuz ainsi que plusieurs modifications d'OAP.

Après une étude attentive du dossier présenté, la Chambre de commerce et d'industrie métropolitaine Bretagne ouest émet un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Jean-François GARREC





**PRÉFET
DU FINISTÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MAIRIE DE PLOMELIN

07 OCT. 2023

COURRIER ARRIVÉ LE

**Direction Régionale
Des Affaires Culturelles**

Unité Départementale de l'Architecture
et du Patrimoine du Finistère

Quimper, le 14 septembre 2023

Affaire suivie par : Patrick CATHELAIN
Tél. : 02 98 95 32 02
Courriel : patrick.cathelain@culture.gouv.fr

Monsieur le Maire,

Vous m'avez envoyé pour avis le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Plomelin. À ce sujet, je vous informe que je n'ai pas de remarque à formuler.

Je vous prie d'agréer, monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

L'architecte des bâtiments de France

Soazick LE GOFF-DUCHATEAU

Mairie de Plomelin
Monsieur le Maire
Plasenn Betziesdorf
29 700 PLOMELIN

Tél : 02 98 95 32 02
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
3 rue Brizeux - CS 42036 - 29018 QUIMPER Cedex