

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune du Folgoët

**Modification n° 1**

**Juillet 2019**





# Sommaire

## **1. Introduction – page 4**

1. Contexte réglementaire et procédure – page 4
2. Contexte territorial – page 5
3. Présentation et justification de la modification du règlement graphique : passage de la zone UHa à UHc de deux parcelles – page 7
4. Présentation et justification des modifications du règlement écrit – page 9
5. Présentation et justification de l'ouverture à l'urbanisation – page 11

## **2. Contenu et portée de la modification – page 19**

1. Le règlement graphique – page 19
2. Les orientations d'aménagement et de programmation – page 21
3. Le règlement écrit – page 22
4. Le rapport de présentation – page 24

## **3. Incidences de la modification sur l'environnement – page 25**

1. La prise en compte de l'environnement – page 25

# 1. INTRODUCTION

## 1. Contexte réglementaire et procédure

### Organe compétent en matière de PLU sur la commune

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 24 février 2015. Celui-ci a été élaboré en compatibilité avec le premier SCoT du Pays de Brest, rendu exécutoire en 2011.

La compétence « PLU » a été transférée à la Communauté de communes Lesneven Côte des Légendes (CLCL) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, suite à l'arrêté préfectoral en date du 5 décembre 2016. L'élaboration du PLUi de la CLCL a été prescrite par délibération du Conseil communautaire en date du 26 avril 2017. Le PLUi intègrera les dispositions du SCoT mis en révision fin 2014 et exécutoire depuis le 20 février 2019.

La commune du Folgoët sera à terme couverte par le PLUi en cours d'élaboration. Son PLU restera en vigueur jusqu'à l'approbation de celui-ci, envisagée pour septembre 2021.

Conformément à l'article L. 153-37 du Code de l'urbanisme, la modification est engagée à l'initiative du président de la Communauté Lesneven Côte des Légendes.

### Cadre juridique de la modification du PLU

La procédure de modification de droit commun est utilisée à condition que la modification envisagée (article L. 153-31 du Code de l'urbanisme) :

- Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduise pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou n'induit pas de graves risques de nuisance.
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

### Déroulement de la procédure de modification du PLU

1/ Arrêté du président de l'EPCI engageant la procédure de modification (article L. 153-37 du Code de l'urbanisme)

2/ Délibération motivée de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU sur la commune justifiant de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation (article L. 153-38 du Code de l'urbanisme).

3/ Notification du projet de modification au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 132-7 et à l'article L. 132-9 du Code de l'urbanisme, avant l'ouverture de l'enquête publique. Le projet est également notifié au maire de la commune concernée.

4/ Mise à l'enquête publique du projet de modification (durée de 31 jours consécutifs minimum), menée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement. Le commissaire enquêteur désigné reçoit les habitants de la commune, les associations ... qui le souhaitent et enregistre leurs doléances sur le projet. Il

dispose ensuite d'un mois pour rendre son rapport. Le cas échéant, les avis des personnes publiques associées sont joints au dossier soumis à l'enquête.

5/ Approbation de la modification par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI compétent (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des personnes publiques associées et du rapport du commissaire enquêteur et avis de la commune).

### **Exposé des motifs de modification**

L'arrêté prescrivant de la modification du PLU de la Commune du Folgoët a été pris par le Président de la Communauté Lesneven Côte des Légendes en date du 26 mars 2019. Il expose les objectifs du projet de modification :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh18,
- Modifier le règlement graphique pour que les parcelles AB 79 et AB 239 passent du zonage Uha à Uhc,
- Modifier le règlement écrit de l'article UH.7, permettant ainsi une implantation par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 2 mètres,
- Modifier le règlement écrit des articles UH.10 et AU.10 afin d'autoriser dans les zones Uhc et 1AUhc une hauteur à l'acrotère de 7 mètres maximum.

## **2. Contexte territorial**

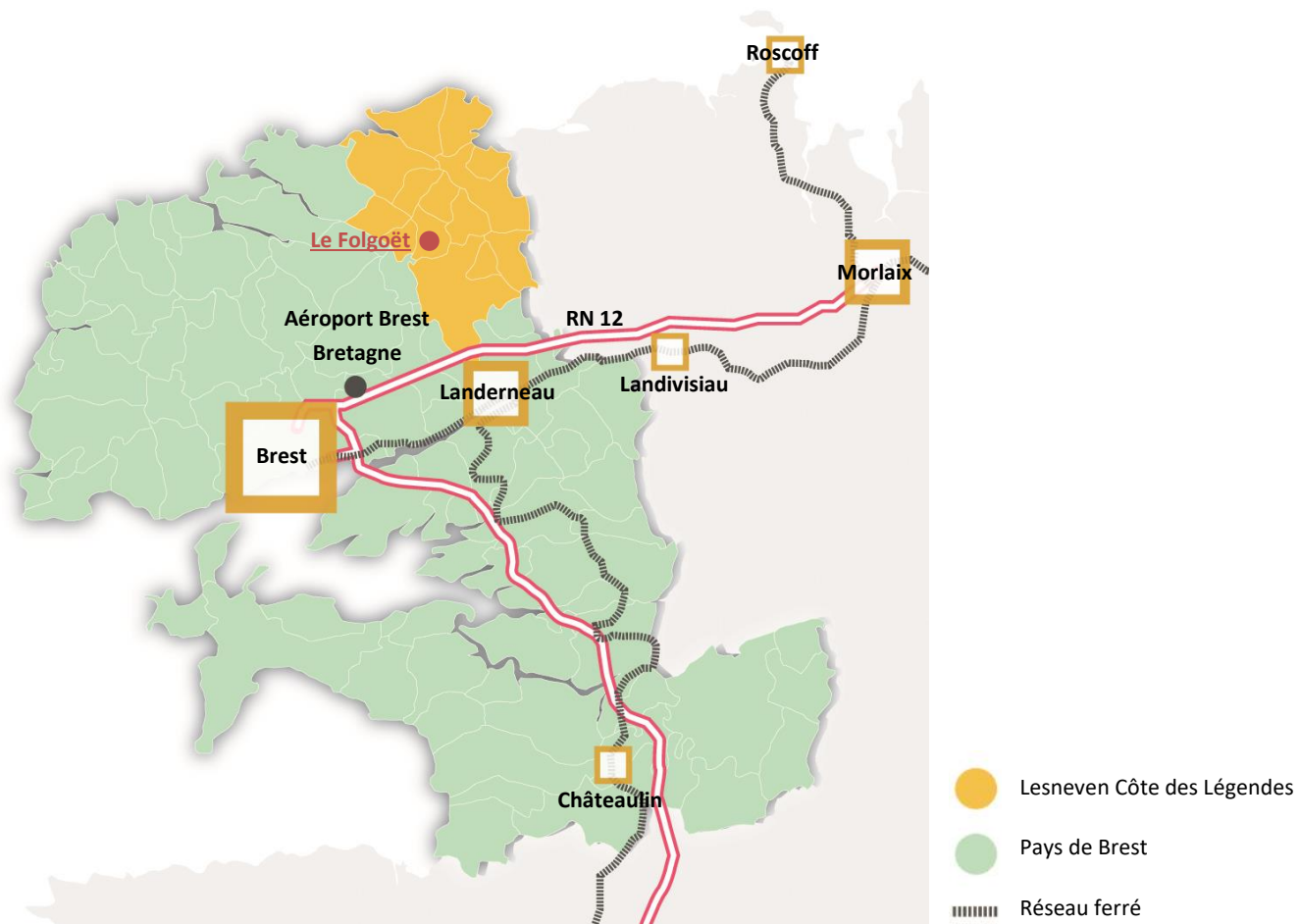
Commune du département du Finistère, Le Folgoët est situé dans l'aire d'influence de la métropole brestoise, au nord-est du Pays de Brest. La commune est membre de la Communauté Lesneven Côte des Légendes. Elle s'étend sur 9,77 km<sup>2</sup> et comptait 3 156 habitants en 2015 (Insee).

Les bourgs du Folgoët et de Lesneven forme le centre urbain de la Communauté de communes, identifié comme pôle structurant à conforter dans l'armature du SCoT du Pays de Brest.

La croissance moyenne annuelle de la population a été très importante à la fin des années 1970 (+6,2% entre 1968 et 1975) avant de décliner progressivement. Elle devient atone à la fin des années 1990 puis négative au début des années 2000 (-0,3% entre 1999 et 2009). Cette tendance s'est inversée dans les années 2010. Alors qu'entre 1999 et 2010, le pôle Lesneven-Le Folgoët a accueilli 27% du gain démographique de la CLCL, à la faveur du développement des communes plus rurales, entre 2010 et 2015, ce chiffre est porté à 59%. La croissance moyenne annuelle est alors de 0,7 % sur la commune du Folgoët (contre 0,3 % à l'échelle de l'aire urbaine de Brest et 0,2% au niveau du département). Elle est portée à la fois par l'attractivité résidentielle (solde migratoire de 0,4%) et l'accroissement naturel de la population (solde naturel de 0,3%).

Un cadre de vie rural, un prix du foncier abordable, une proximité en distance temps à Brest, à l'emploi et au littoral ont été les principales variables jouant en faveur de l'installation de nouveaux ménages depuis les années 2000.

L'urbanisation de la commune est répartie entre le bourg et quelques écarts (Kergolestroc, Guiquelleau...). Les quartiers périphériques du bourg ont fini par rejoindre ceux de Lesneven, jusqu'à ne former qu'une seule agglomération. Localisé au centre de la CLCL, le pôle structurant Lesneven-Le Folgoët apporte une réponse aux principales attentes des habitants du territoire, aussi bien en termes d'équipement, que de commerces, de services et d'emplois. A noter que la commune dispose du pôle commercial de l'Oratoire et de la zone d'activités économiques d'intérêt communautaire de Kerduff, située à l'ouest du bourg sur la RD 28 en direction de Plouguerneau.



### Situation territoriale

Cartographie : Perspective. Atelier d'urbanisme

### 3. Présentation et justification de la modification du règlement graphique : passage de la zone UHa à UHc de deux parcelles

Le rapport de présentation présente les secteurs UHa et UHc comme suit :

- « Secteur UHa : centre bourg ancien, correspondant à un type d'urbanisation traditionnelle, hauteur maximum de 14 mètres au faîte, construction entre 0 et 5 m par rapport à l'alignement de la voie et en limite séparative sur au moins l'une des 2 limites. »

Ce secteur recouvre principalement des maisons de bourg, implantées sur des parcelles le plus souvent en lanière (étroites et allongées) et alignées par rapport à la voie et en ordre continu.

- « Secteur UHc ; quartiers périphériques du centre bourg mais également le hameau de Kerbriant et le hameau de Croas Kerduff à dominante non agricoles définis comme étant susceptible de se densifier, hauteur maximale de 11 mètres au faîte et 6 m à l'égout, construction à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 m, et en limite séparative ou à une distance égale à la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ou à l'acrotère. Le secteur UHc cap situé dans le périmètre B du captage d'eau potable de Lannuchen. »

La zone UHc recouvre une large partie de l'enveloppe urbaine du Folgoët. Il s'agit principalement de lotissements et, plus ponctuellement, d'habitat diffus. L'habitat diffus se caractérise le plus souvent par des maisons individuelles implantées de manière discontinue, en retrait par rapport à la voie, au gré de la vente de terrains constructibles par les particuliers.

Dans le règlement écrit, les deux zones se différencient principalement par leurs règles d'implantation, de densité et de volumétrie :

Principales règles pour les nouvelles constructions	Zone UHa	Zone UHc
Implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques	Entre 0 et 5 m	A l'alignement des voies ou avec un recul minimum de 1 m
Implantation par rapport aux limites séparatives	Au moins sur une des limites	Soit sur l'une et/ou l'autre des limites, soit en retrait des limites
Coefficient maximal d'emprise au sol	70%	50%
Hauteur maximale	14 m au faîte / non réglementé à l'égout	11 m au faîte / 6 m à l'égout

Les terrains visés par cette modification sont les parcelles cadastrées section AB n°79 et AB n°239. Ces parcelles sont situées route de Gorrekear, à l'entrée sud-est du bourg et sont incluses dans la zone UHa. **(Voir illustration « Localisation des parcelles visées par la modification » ci-dessous)**

La parcelle AB n°79, située le long de la route de Gorrekear, est non bâtie. Elle est occupée par un jardin potager. Elle fait face à des maisons individuelles situées sur l'autre rive de Gorrekear. De facture récente et de plain-pied, elles sont implantées en ordre discontinu et en retrait par rapport à la rue. La parcelle est bordée à l'ouest par une annexe de l'habitation voisine implantée en limite séparative.

La parcelle AB n°239, située en second rideau, est occupée par une maison individuelle. De facture récente, elle est implantée en milieu de parcelle. Elle n'entretient pas de rapport avec l'architecture des constructions anciennes implantées sur les parcelles situées à l'ouest du terrain. Ce type de tissu correspond aux dispositions fixées pour la zone UHc. Il ne semble ainsi pas forcément pertinent de maintenir les règles de la zone UHa sur les parcelles AB n°79 et AB n°239. Au contraire, l'application du règlement de la zone UHc permet d'envisager :

- Une meilleure implantation du bâti (confort sonore et sécurité par rapport à la route de Gorrekear) et une meilleure orientation du jardin par rapport aux apports solaires ;
- Une densification du site mieux intégrée au tissu urbain limitrophe.

Il est précisé que le règlement de la zone UC autorise, sans les rendre obligatoires, les implantations imposées en zone UHa.



**Localisation des parcelles visées par la modification**

Source : Géoportail



**L'entrée de bourg route de Gorrekear**

Source : Street View, avril 2018



## 4. Présentation et justification des modifications du règlement écrit

Les modifications du règlement écrit du PLU concernent deux zones, présentées comme suit dans le rapport de présentation :

« La zone UH est apte à accueillir les habitations ainsi que les occupations et utilisations du sol compatibles avec cette destination principale ». Elle comporte les sous-secteurs UHa et UHc présentés dans le paragraphe 3.

Les zones à urbaniser, dites « zones AU » comprennent les secteurs 1AU et les secteurs 2AU. Les « secteurs 1AU règlementés, opérationnels immédiatement, pouvant s'urbaniser immédiatement conformément au règlement » comportent les sous-secteurs 1AUHb et 1AUHc :

- « Secteur 1AUHb : Secteur central à vocation d'habitat de type essentiellement collectif, en ordre continu ou discontinu, d'une volumétrie allant du R+1+combles au R+2+combles
- Secteur 1AUHc : Secteurs périphériques au bourg à vocation d'habitat de type individuel mitoyen ou discontinu, volumétrie homogène (R+C à R+1+C), alignement ou retrait par rapport à la voie ou l'emprise publique, comprenant un sous-secteur 1AHc cap situé dans le périmètre B du captage d'eau potable de Lannuchenn. »

Il est précisé que dans les secteurs 2AU, « la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol sera déterminée lors de l'ouverture à l'urbanisation ».

### a. Modification de l'article UH.7

Le règlement actuel des zones UH (secteurs UHa et UHc) autorise sous certaines conditions l'implantation de constructions en retrait par rapport aux limites séparatives. Lorsque la construction ne s'implante pas à la limite séparative, la distance minimale à respecter entre la construction et la limite latérale doit être « au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 1 mètre ».

Cette distance plancher s'avère inutilement contraignante. Elle conduit à la création de larges espaces libres entre constructions voisines et est défavorable à la densification des parcelles. De plus, la distance minimum de 1 mètre est inopérante.

La modification vise à :

- Permettre une implantation plus dense du bâti en réduisant la distance minimale à respecter par rapport aux limites séparatives, en respectant une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.
- Rapprocher la distance minimum de la règle de droit civil, qui autorise la création d'une ouverture avec une vue droite à 1,90 mètre minimum de la limite de propriété ou de l'axe de mitoyenneté, en mettant en œuvre une distance minimum de 2 mètres.

Il est précisé que le PLU en vigueur prévoit d'ores-et-déjà une règle alternative pour les dépendances de petites dimensions. Cette règle sera maintenue. Ces constructions sont implantées généralement avec un léger recul ; leur imposer un recul de 2 mètres comme les autres constructions ne présente pas d'intérêt.

### b. Modification des articles UH.10 et AU.10

Le règlement actuel des zones UH (secteur UHc) et 1AU (secteur 1AUHc) prévoit une hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère, en cas de toiture terrasse, de 6 mètres pour les nouvelles constructions.

Cette règle s'avère être bloquante pour la réalisation d'un certain nombre de projets réclamant des hauteurs plus importantes. En effet, la majorité des projets ayant une toiture terrasse présente pour des raisons techniques une hauteur comprise entre 6 et 7 mètres. Une hauteur sous plafond plus importante permet aussi un gain de lumière naturelle, plus de confort et de meilleures proportions dans les constructions d'habitation. In fine, cette modification vise à adapter le règlement aux normes de confort moderne des nouvelles constructions, sans pour autant porter atteinte à l'intégrité paysagère de la zone. La hauteur maximale autorisée passera de 6 à 7 mètres.

## 5. Présentation et justification de l'ouverture à l'urbanisation

### a. Présentation de la modification et du site

#### Focus sur le bourg du Folgoët

Source : 2019 Google



1. Lotissement Le Clos de Keranna

2. Ecole Paul Gauguin

3. Secteur à ouvrir à l'urbanisation

4. Supermarché

5. Polarité commerciale de l'Oratoire

6. Centre-bourg

7. Basilique Notre-Dame

## 1/ Cohérence avec le PADD

Afin de répondre à ses objectifs de développement, compte-tenu des secteurs AU d'ores-et-déjà urbanisés ou en voie de l'être, la Commune a sollicité la Communauté Lesneven Côte des Légendes pour ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AUH18. Il s'agit de la zone 2AUH18 du PLU, dont la Commune a la maîtrise foncière et d'une surface de 1,35 hectare.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est cohérente avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU du Folgoët approuvé en février 2015. Elle permet la mise en place d'un projet global d'habitat mixte et diversifié. Elle répond notamment aux orientations suivantes :

- « Les élus font le choix d'une croissance volontariste, de 0,8% par an, identique à celui de Lesneven, permettant d'imaginer que la commune comptera environ 3 600 habitants à l'horizon 2035 »
- « Cette croissance sera permise par la production de 18 logements neufs par an »
- « Pour essayer de garantir, à tous, la possibilité de se loger sur la commune, la collectivité se doit d'intervenir sur le marché du logement, soit directement par la constitution de réserves foncières et la réalisation d'opérations de maîtrise communale ou publique, soit indirectement en imposant le type de constructions souhaitées aux aménageurs privés »
- « Au-delà des logements locatifs sociaux, d'autres dispositifs de logements aidés seront favorisés : logements en accession aidée à la propriété, logements en accession à coût modéré... »

Bien que son occupation actuelle soit agricole, le secteur s'inscrit dans un îlot :

- Marqué par un contexte à dominante urbaine : le site est artificialisé sur trois de ses franges (nord, sud, est) et s'inscrit en continuité du lotissement « Clos de Keranna », dont l'urbanisation est en voie d'achèvement.
- Desservi par deux voies à usage résidentielle (lotissement « Clos de Keranna » au nord et rue de l'Aulne au sud) et dotées de tous les réseaux (électricité, téléphonie, eau potable, gaz, assainissement collectif). Il est précisé que le secteur est situé en zone d'assainissement collectif.
- Proche des commerces, équipements et transports en commun (environ à 250 mètres du commerce le plus proche).



**Assurer une gestion économique de l'espace pour préserver le potentiel agricole communal :**

- Densifier le tissu urbain existant et réaliser des opérations de réinvestissement urbain
- Imposer une mixité d'habitat et de formes urbaines dans les zones d'extension ouverte à l'urbanisation et une densité minimale de 12 logements / hectare
- Réfléchir particulièrement au secteur Est qui constituera l'extension majeure des prochaines années

**Extrait du PADD**

## 2/ Présentation du site

### Le tissu urbain environnant

L'îlot est imbriqué dans un espace artificialisé. Des quartiers pavillonnaires bordent le site sur ses franges nord (cf. photo n°1, page 15), sud (cf. photo n°2, page 15) et est (cf. photo n°3, page 15). Il s'agit principalement de maisons individuelles implantées en milieu de parcelle. Il est précisé que la commercialisation des 15 lots du lotissement « Clos de Keranna » qui jouxte le site sur sa partie nord est achevée.

Il est desservi par deux voies secondaires, la rue de l'Aulne (cf. photo n°4, page 15) et l'allée du lotissement « Clos de Keranna » (cf. photo n°5, page 15), qui permettent d'envisager la création d'accès directs en deux points. Leur prolongement permettra de connecter le tissu urbain existant de part et d'autre du futur quartier d'habitation, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation du PLU. Celle-ci englobe le lotissement « Clos de Keranna » (zone 1AUHc14) et le site objet de la présente modification (zone 2AUH18), dans un projet global de bouclage entre l'allée des Jonquilles au nord à la rue de l'Aulne au sud.



### **Extrait des Orientations d'aménagement et de programmation**

Aucun bâtiment classé ou inscrit n'est situé dans un rayon de 500 mètres du site. Le site n'abrite pas de patrimoine bâti ni ne recouvre de secteur d'archéologique particulier (source : zones de saisine du Préfet de la Région et demande de zone N au titre de l'archéologie, DRAC, mai 2019). Il n'est concerné par aucun périmètre de réciprocité agricole.

### La desserte

Comme présenté ci-avant, le site est desservi en deux points par le réseau de voies secondaires. Au nord, le lotissement « Clos de Keranna » connecte directement le secteur à la rue des Glycines (RD28). Au sud, la rue de l'Aulne le connecte à la route de Lannilis (RD28) via un giratoire. Les cheminements doux aménagés sur cet axe

permettent d'atteindre le centre-bourg en une dizaine de minutes à pied depuis le site. Enfin, le site est bordé sur sa frange sud par un cheminement piéton le reliant sans détours à la rue de Keranna (RD 788).

#### Les réseaux

Les abords de cette zone sont pourvus de l'ensemble des réseaux indispensables à la viabilisation de ce secteur (électricité, téléphonie, eau potable, gaz, assainissement collectif).

#### La topographie, la végétation et l'hydrographie

Le site présente une déclivité quasi-nulle (cf. photo n°6, page 15). L'urbanisation du site transformera inévitablement la perception paysagère du secteur. L'urbanisation se faisant en continuité d'un tissu pavillonnaire, l'évolution paysagère restera néanmoins limitée. L'OAP prévoit également la création d'une haie bocagère pour assurer l'insertion paysagère de l'opération d'aménagement dans le grand paysage.

Conformément aux orientations du SDAGE du bassin Loire-Bretagne, un inventaire des zones humides a été réalisé en septembre 2012 par le bureau d'études DCI Environnement. Aucune zone humide n'a été recensée sur le secteur.

Les secteurs à proximité du site ne font l'objet d'aucune zone de protection écologique (site Natura 2000, Espace naturel sensible, site inscrit ou remarquable) ou d'inventaire national (ZNIEFF de type 1, ZNIEFF de type 2). La zone n'abrite pas de milieux constitutifs de la trame verte et bleue. Aucun espace boisé classé n'est situé à proximité. Toutefois, un linéaire bocager présent au sud du site a été repéré dans le cadre de l'état des lieux du bocage mené par la CLCL en octobre 2016.

Le secteur est situé hors du périmètre de protection autour du captage de Lannuchen institué par DUP du 18 mai 2017.



**Extrait de la servitude AS1**

1



2



3



4



5



6



## **b. Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation**

L'article L. 153-38 du Code de l'urbanisme précise que « *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.* »

La présente justification vient **compléter les éléments apportés dans la délibération du Conseil communautaire de la CLCL en date du 24 avril 2019.**

L'avenir du Folgoët se prépare aujourd'hui et notamment à travers l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitation. L'ouverture à l'urbanisation du site 2AUH18 permettra à la Commune de proposer une offre en terrains à bâtir en maîtrise publique. Il s'agit d'une part de soutenir le développement démographique et, d'autre part, de contrer le renchérissement du coût du foncier. Il s'agit aussi d'assurer à la commune la possibilité de jouer son rôle de pôle structurant à l'échelle du Pays de Brest, en lien avec les objectifs fixés dans le SCoT et le PLH.

### **1/ Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH18 au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées**

#### Une production de logements neufs régulière depuis une dizaine d'années

Le PADD du PLU approuvé fixe un rythme de construction de 18 logements par an à horizon 20 ans. Le bilan de la construction neuve montre que cet objectif est largement atteint sur la période récente : entre 2008 et 2017, la production moyenne annuelle a été de 19 logements (source : Sita@del2 – Logements commencés). En 2017, seuls 13 logements avaient été autorisés. Mais ce creux dans la production s'est avéré ponctuel : 24 logements ont été autorisés sur l'année 2018 ; 9 sur le premier trimestre 2019.

Cette production vient soutenir la croissance démographique de la commune, en berne jusqu'au début des années 2010. Elle permet l'accueil de nouveaux habitants et le renouvellement de la population, comme en témoigne les soldes migratoire et naturel nouvellement positifs.

#### Un potentiel de densification au sein des zones U existant mais peu opérationnel

Dans le cadre de l'élaboration du PLUiH, une étude du potentiel de gisements fonciers a été réalisée en 2019 par la CLCL. Sur la commune du Folgoët, 48 dents creuses ont été identifiées au sein des zones immédiatement constructibles UHa et UHc. La commune n'a pas la maîtrise foncière de ces parcelles. Leur urbanisation se fera donc au « coup par coup », selon la volonté des propriétaires. Les élus estiment que l'initiative individuelle des propriétaires dans la densification du tissu existant a été faible ces dernières années. Sur ce point, il est précisé que la collectivité a mis en place une majoration de la taxe foncière sur les terrains constructibles non bâtis depuis 2012 afin de contrecarrer ce phénomène.

Par ailleurs, la faible surface des terrains et leur éparpillement ne permettent pas d'envisager des opérations d'aménagement d'ensemble et un urbanisme de projet. Sur les 48 dents creuses identifiées, seules 5 dépassent les 1 000 m<sup>2</sup> et aucune les 1 500 m<sup>2</sup>. Le souhait de la Commune est de proposer une opération atteignant la taille critique d'une vingtaine de logements disponibles à la commercialisation, soit l'équivalent d'une année de production au regard de ses objectifs.

#### Un lotissement privé en cours de commercialisation mais ne répondant pas aux objectifs de la Commune

En juin 2019, seules 3 opérations sont encore en cours de commercialisation. Il est rappelé que les 15 lots du lotissement « Clos de Keranna » sont déjà construits ou vendus.



- « Les Jardins du Rétaire », avec 2 lots libres restants ;
- « Le Kastell dur » (zone 1AUHc16cap), avec 3 lots libres restants ;
- « Le Domaine de la Basilique », située route de Gorrekear (zone 1AUHc11) est la seule opération d'envergure sur laquelle la Commune peut compter pour assurer l'accueil de nouveaux habitants à court terme. Porté par l'opérateur privé Ubatys, il comprend 26 lots libres. Pour autant, la commercialisation de l'opération est à la peine (seulement 3 réservations à l'heure actuelle). Le prix de vente (fixé à environ 100 €/m<sup>2</sup>) est bien supérieur aux prix du marché, ce qui laisse présager des difficultés de commercialisation. Il ne permettra pas non plus d'atteindre l'objectif de la commune de permettre l'installation de jeunes ménages en primo-accession à des coûts modérés. Enfin, au regard des délais de procédure, l'urbanisation de la zone 2AUH18 devrait se faire suite à l'urbanisation du secteur 1AUHc11, soit au plus tôt en 2020.

#### Des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation présentes mais non opérationnelles

5 zones 1AUH (zones n° 8, 11, 13 et 15), représentant au total une surface de 3,8 hectares, sont encore disponibles. Pour autant, aucune de ces zones ne permet de garantir une opération correspondant au projet porté par la commune.

Les espaces non bâtis à vocation principale d'habitation, insérés dans le tissu urbain existant de la commune, ont été préférentiellement classés en zone 1AUHc au PLU du Folgoët. L'enjeu était de cadrer les programmes de construction éventuels par des orientations d'aménagement et ainsi éviter une densité de logements trop faible. Il s'agit notamment des zones n° 11 et 13, dont la surface inférieure à 1 hectare ne permet pas la réalisation du projet d'une vingtaine de logements porté par la Commune. Il en est de même de la zone n°15, en extension.

Seule la zone n° 8, de près de 2 hectares, correspond à la taille critique souhaitée par la Commune. La constructibilité de la zone n° 8 paraît toutefois compromise à court terme. Un opérateur privé en a fait l'acquisition depuis plusieurs années, sans qu'un projet soit clairement défini, ni qu'un délai ne soit affiché.

Le tableau ci-dessous récapitule les zones 1AUH du PLU en vigueur.

Nom de la zone	Surface (en ha)	Etat d'occupation
1AUHb6	0,91	Urbanisée
1AUHb7	0,49	Urbanisée / Vocation commerciale dans la partie nord
1AUHc8	1,96	Opérateur privé / Pas de projet à court terme
1AUHc9	1,57	Lotissement « Le Domaine de la Basilique » en cours de commercialisation : 26 lots libres disponibles.
1AUHc10	2,26	Urbanisée
1AUHc11	0,77	Propriété privée / Pas de projet à court terme
1AUHc12	0,93	Urbanisée
1AUHc13	0,63	Opérateur privé / Pas de projet à court terme
1AUHc14	0,92	Urbanisée
1AUHc15cap	0,45	Propriété privée / Pas de projet à court terme

1AUHc16cap	0,63	Urbanisée
<b>Total zones 1AUH</b>	<b>11,5</b>	

**Ainsi, les capacités d'urbanisation inexploitées ne permettent pas de proposer à court terme une offre en terrains à bâtir suffisante (une vingtaine de logements escomptés) et abordable. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUH18 contribuera à pallier ce manque dès 2020, afin de conserver la dynamique de construction sur la commune, en attendant la mise à jour du projet communal qui interviendra au moment de l'approbation du futur PLUiH prévue fin 2021.**

## **2/ Vérification de la faisabilité opérationnelle d'un projet sur la zone 2AUH18**

Le secteur 2AUH18 représente une surface de 1,35 hectares et appartient d'ores et déjà à la Commune. L'ouverture de la zone 2AUH18 permettra de compléter le tissu urbain entre le lotissement « Clos de Keranna » et le lotissement de la rue de l'Aulne.

La viabilisation du secteur 2AUH18 permettra d'optimiser les extensions de réseaux menées pour la réalisation de ces opérations d'habitat. Un projet de 23 logements est en cours de réflexion sur le site.

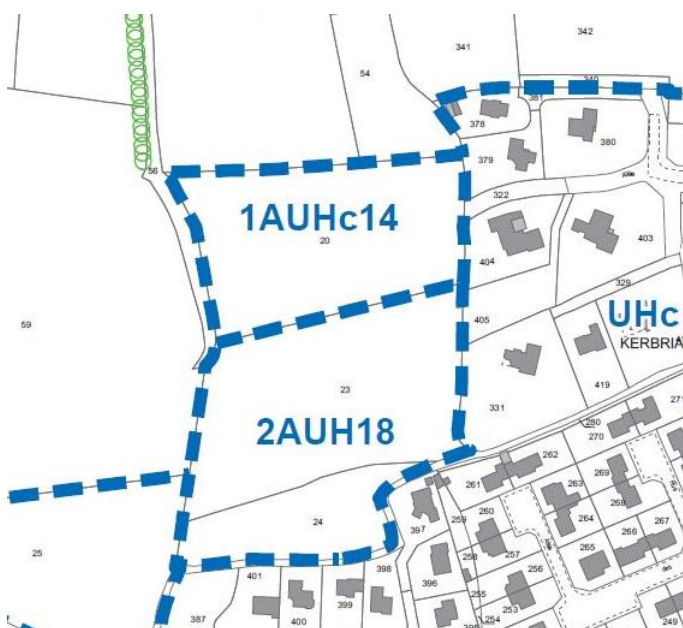
## 2. CONTENU ET PORTEE DE LA MODIFICATION

### 1. Le règlement graphique

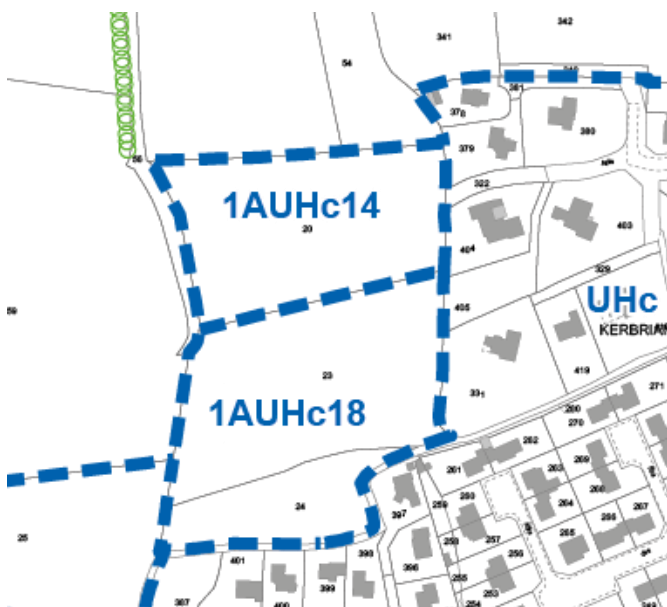
#### a. Passage d'un secteur de la zone 2AUH18 à la zone 1AUHc18

L'ouverture à l'urbanisation de la zone induit une modification mineure du plan de zonage.

Le site du projet est actuellement classé en zone 2AUH18. Afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, la commune souhaite passer la totalité du site en zone 1AUHc18. Cette évolution ne modifie pas le périmètre de la zone.



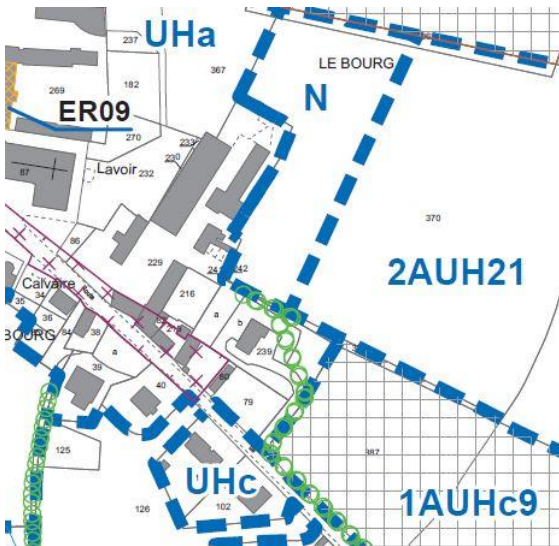
Plan de zonage  
avant modification



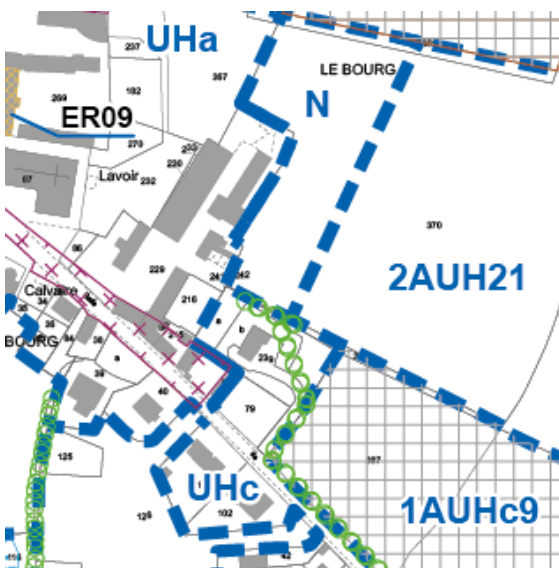
Plan de zonage  
après modification

## b. Passage de 2 parcelles de la zone UHa à la zone UHc

Le changement de zonage de ces terrains induit une modification mineure du plan de zonage. Ils sont actuellement classés en zone UHa du PLU. La commune souhaite les intégrer en zone UHc. Cette évolution revient à élargir la zone UHc existante au sud de la route de Gorrekear, qui recouvre un tissu urbain de la même nature que celui des parcelles objet de la modification.



Plan de zonage  
avant modification



Plan de zonage  
après modification

## 2. Les orientations d'aménagement et de programmation

Le PLU en vigueur comporte une orientation d'aménagement et de programmation relative à la « Zone 1AUHc14 et 2AUH18 cap au nord-ouest du bourg ». Des ajustements et des corrections comme présentés ci-après (document intitulé « Orientations d'Aménagement et de Programmation ») sont nécessaires afin de prendre en compte le projet de modification.

*Les éléments de rédaction en couleur bleu correspondent aux évolutions (ajout ou suppression) apportées dans le cadre de la modification du PLU.*

1/ Page 1

**3.14. Zone 1AUHc14 et ~~2AUH18 cap~~ 1AUHc18 au nord-ouest du bourg**

2/ Page 51

**3.14. Zone 1AUHc14 et ~~2AUH18 cap~~ 1AUHc18 au nord-ouest du bourg**

*Modification de la carte (cf. page 19 de la présente note)*

3/ Page 52

### **Programme**

Le secteur est composé de deux zones 1AUHc ~~d'une zone 1AUHc et 2AUH~~ à vocation d'habitat.

### 3. Le règlement écrit

#### a. Modifications des articles UH.7

Le règlement écrit est mis à jour comme présenté ci-après (page 20 et 49 du document intitulé « Règlement écrit »).

*Les éléments de rédaction en couleur bleu correspondent aux évolutions (ajout ou suppression) apportées dans le cadre de la modification du PLU.*

##### **ARTICLE UH.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

###### **A – En secteur UHa, les constructions devront s’implanter sur au moins l’une des limites séparatives.**

Lorsque la construction ne s’implante pas à la limite séparative, la distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à la **moitié de la** hauteur du bâtiment mesurée à l’égout du toit ou à l’acrotère avec un minimum de ~~1 mètre~~ **2 mètres**.

La continuité entre les volumes construits sera assurée par une clôture réalisée à l’alignement dont l’aspect sera harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu’avec les clôtures voisines immédiates (murs, murets bas, haies taillées...).

Pour les dépendances d’une hauteur limitée à 4,5 mètres, afin de préserver les haies ou talus existants, une implantation entre 0 et 1 mètre pourra être autorisée.

###### **B – En secteur UHc, les constructions pourront s’implanter :**

- **Soit sur l’une et/ou l’autre des limites séparatives,**
- **Soit en retrait des limites séparatives.**

Lorsque la construction ne s’implante pas à la limite séparative, la distance entre la construction et la limite latérale doit être au moins égale à la **moitié de la** hauteur du bâtiment mesurée à l’égout du toit ou à l’acrotère avec un minimum de ~~1 mètre~~ **2 mètres**.

La continuité entre les volumes construits sera assurée par une clôture réalisée à l’alignement dont l’aspect sera harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu’avec les clôtures voisines immédiates (murs, murets bas, haies taillées...).

Pour les dépendances d’une hauteur limitée à 4,5 mètres, afin de préserver les haies ou talus existants, une implantation entre 0 et 1 mètre pourra être autorisée.

#### b. Modification des articles UH.10 et AU.10

Le règlement écrit est mis à jour comme présenté ci-après (pages 22 et 50 du document intitulé « Règlement écrit »).

*Les éléments de rédaction en couleur bleu correspondent aux évolutions (ajout ou suppression) apportées dans le cadre de la modification du PLU.*

##### **ARTICLE UH.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîte
UHa	-	14 m
UHc	<del>6 m</del> 7 m	11 m

*\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

Pour les constructions à toit plat ou mono-pente, la règle de hauteur maximum à l'égout du toit ne s'applique pas.

#### ARTICLE AU.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteur	Hauteur à l'égout*	Hauteur au faîte
UHa	-	14 m
UHc	<del>6 m</del> 7 m	11 m

*\*ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse*

Pour les constructions à toit plat ou mono-pente, la règle de hauteur maximum à l'égout du toit ne s'applique pas.

## 4. Le rapport de présentation

Des ajustements et des corrections sont nécessaires dans le rapport de présentation du PLU afin de prendre en compte le projet de modification (document intitulé « rapport de présentation »).

Les éléments de rédaction en couleur bleu correspondent aux évolutions (ajout ou suppression) apportées dans le cadre de la modification du PLU.

1/ Page 111

- Secteur UHc : quartiers périphériques du centre bourg mais également le hameau de Kerbriant et le hameau de Croas Kerduff à dominante non agricoles définis comme étant susceptible de se densifier, hauteur maximale de 11 mètres au faîte et ~~6 m~~ **7 m** à l'égout, construction à l'alignement ou avec un recul minimum de 1 m, et en limite séparative ou à une distance égale à la **moitié de la** hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ou à l'acrotère. Le secteur UHc comprend un sous-secteur UHc cap situé dans le périmètre B du captage d'eau potable de Lannuchen.

2/ Page 119

Les zones 1AUHc14 et ~~2AUH18~~ **1AUHc18** occupée par des terres agricoles couvrent une surface de 2,3 ha totale située en continuité nord-ouest du bourg. Cette entité se répartie entre un secteur ~~1AUH~~ **1AUHc14** au Nord et une ~~zone 2AUH~~ **1AUHc18** au Sud. Le secteur Nord sera relié facilement au tissu urbain existant à l'est de la zone en prolongeant la voirie existante qui dessert la zone UHc.

Cet espace devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui se réalisera par tranches successives (~~1AU puis 2AU~~) (**1AUHc14 puis 1AUHc18**). Avec une densité minimale de 12 logements par hectare, au minimum 28 logements devront être réalisés sur l'ensemble de cette zone.

3/ Page 169

Zones	Ha	% de la Superficie communale
UHa	<del>12,44</del> <b>12,15</b>	<del>1,26</del> <b>1,23</b>
UHc	<del>101,5</del> <b>101,79</b>	<del>10,31</del> <b>10,34</b>
UHccap	13,36	1,36
UEa	9,95	1,01
UEc	9,63	0,67
UL	9,57	0,97
<b>TOTAL U</b>	<b>153,45</b>	<b>15,59</b>
1AUHb	1,4	0,14
1AUHc	<del>9,07</del> <b>10,42</b>	<del>0,92</del> <b>0,84</b>
1AUHccap	1,08	0,11
<b>TOTAL 1AU</b>	<b>11,55</b>	<b>1,17</b>
2AU	5,99	0,61
2AUH	<del>9,6</del> <b>8,25</b>	<del>0,98</del> <b>1,06</b>
2AUHcap	1,69	0,17
<b>TOTAL 2AU</b>	<b>17,27</b>	<b>1,76</b>
<b>TOTAL AU</b>	<b>28,83</b>	<b>2,93</b>



# 3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Les procédures d'évolution des PLU sont soumises à une analyse de leurs incidences sur l'environnement suivant les évolutions qu'elles engendrent.

Conformément aux articles L.104-2, L.104-3 du code de l'urbanisme et au sens de l'annexe II de la directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001, la procédure de modification du plan local d'urbanisme du Folgoët ne prévoit pas de changements susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

La modification du PLU envisagée dans la présente notice ne remet pas en cause les orientations du PLU approuvé en 2015.

Les modifications autres que l'ouverture à l'urbanisation ne portent que sur des points mineurs du règlement écrit et sur un secteur circonscrit du règlement graphique. Les dispositions modifiées, qui concernent uniquement les zones UH et 1AUH du PLU, ne sont pas de nature à :

- Impacter négativement **l'environnement**. Elles n'augmentent que légèrement les possibilités de construction (hauteur et distance à la limite séparative) dans des secteurs urbanisés ou ayant vocation à l'être (zone UH).
- Impacter négativement **le paysage et le patrimoine**. La modification à la marge de la règle de hauteur en zone UH et 1AUH est peu susceptible d'impacter le paysage. Le changement de zonage pourra avoir une incidence positive sur la cohérence de l'aménagement en entrée de bourg.
- Impacter négativement **l'agriculture**. Les modifications du règlement graphique et écrit n'impliquent pas la réduction de la zone agricole édictée au titre du PLU.
- Impacter négativement **la santé**. Aucune atteinte majeure relative au bruit, à la qualité de l'air et à l'adduction en eau potable ne devrait être constatée. En effet, les évolutions réglementaires n'autorisent aucune construction supplémentaire par rapport à ce qui est d'ores et déjà autorisé sur la commune.
- Impacter négativement **l'assainissement des eaux usées et eaux pluviales**. Aucune atteinte majeure au fonctionnement de ces réseaux ne devrait être constatée. En effet, les évolutions réglementaires n'autorisent aucune construction supplémentaire par rapport à ce qui est d'ores et déjà autorisé sur la commune.

**Les éléments développés ci-dessous concernent plus spécifiquement l'ouverture à l'urbanisation.**

## 1/ Prise en compte de l'environnement naturel

Le projet consiste en l'aménagement de parcelles jusqu'à présent à usage agricole. Aucune zone humide n'a été recensée sur le secteur. Les effets de l'aménagement porteront en premier lieu sur la végétation existante, et par voie de conséquence, sur la faune associée. Cependant, cette modification porte essentiellement sur les emprises utilisées par l'agriculture, qui est aussi la plus pauvre du point de vue de la flore.

À travers les dispositions inscrites dans l'OAP et le règlement écrit, le PLU vise à éviter autant que possible les incidences négatives sur l'environnement.

Il est précisé que l'aménagement du site ne créera pas de rupture de passage entre deux espaces constitutifs de la trame verte et bleue. Le site n'entretient pas non plus de relation géographique de proximité avec la trame verte et bleue. Le projet n'aura donc pas d'incidence sur les continuités écologiques. A noter que le territoire communal n'abrite pas d'espaces qui font l'objet d'une protection réglementaire du type site Natura 2000, site classé ou site inscrit, ni d'espaces d'inventaire de type Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF).

## **2/ Prise en compte du paysage et du patrimoine**

Le paysage du site sera modifié puisque des parcelles agricoles seront remplacées par une zone aménagée. Cela dit, le projet aura un impact limité sur les perceptions de la frange urbaine ouest du bourg, compte-tenu de son emboîtement dans un tissu d'ores-et-déjà urbanisé. Par ailleurs, afin de favoriser l'intégration paysagère du futur projet d'aménagement, l'OAP prévoit le renforcement de l'environnement végétal, via l'implantation de haies bocagères en bordure ouest et nord de la zone. La mise en place d'un zonage 1AUHc18, à vocation d'habitat de type individuel mitoyen ou discontinu, est à même de permettre une urbanisation cohérente avec l'opération réalisée dans la zone 1AUHc14.

À noter que la zone n'est pas intégrée au périmètre de protection des 2 monuments historiques du bourg, l'église Notre-Dame et l'ancien prieuré. Le site n'abrite pas de patrimoine bâti particulier, ni de sites archéologiques.

## **3/ Prise en compte de l'agriculture**

Le passage de la zone 2AUH18 en zone 1AUHc18 n'implique la réduction d'aucune zone agricole édictée au titre du PLU. Toutefois, l'urbanisation future du secteur entraînera une consommation de 1,35 hectare de terres actuellement exploitées. L'impact direct, pour l'exploitation concernée, sera donc une réduction de la surface agricole utile, entraînant une diminution des productions végétales.

Toutefois, la situation vis-à-vis de l'agriculture est clarifiée de longue date dans la mesure où le site fait l'objet d'un classement au PLU en vigueur en zone 2AUH18 (et d'un classement en zone 2AUH dans le PLU approuvé en 2006). L'agriculture y est donc maintenue à titre provisoire, en attente de l'urbanisation.

A noter enfin que cette ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans le cadre d'un PLU « alourdi ». Elle s'inscrit donc dans un projet qui respecte une logique de réduction de la consommation des espaces agricoles et de lutte contre l'étalement urbain.

## **4/ Prise en compte de la santé**

Parmi les déterminants de santé environnementale, une vigilance particulière est portée à la question des nuisances sonores et de la qualité de l'air. A noter que l'Agence Régionale de Santé avait émis un avis favorable sur le projet de PLU.

Aucune atteinte majeure relative au bruit ne devrait être constatée. En effet, Le site ouvert à l'urbanisation accueillera uniquement de l'habitat et des activités compatibles avec de l'habitat. Le règlement de la zone 1AUH interdit en outre l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat, en raison de leurs nuisances ou de

l'édification de constructions destinées à les abriter. Le site se situe en dehors des bandes d'isolement acoustique le long des routes départementales 788 et 32, délimitées par l'arrêté préfectoral du 12 février 2004 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

Les autres impacts potentiels sur la santé sont ceux liés à une éventuelle augmentation de la pollution engendrée par la circulation automobile et le chauffage des locaux. La localisation du secteur, situé dans la continuité immédiate du bourg et accessible par des futurs aménagements piétons et cyclistes, permet d'envisager la limitation de l'usage de l'automobile. Aucune atteinte majeure à la qualité de l'air ne devrait être constatée.

Enfin, le PLU du Folgoët prend en compte le périmètre de protection des captages d'eau potable de Kergoff et de Lannuchen. Un indice spécifique « cap » pour les zones 1AUH y étant incluses vise à le signaler et à interdire les occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire à la ressource en eau potable. Le secteur concerné par l'ouverture à l'urbanisation est situé en dehors du périmètre protection.

## **5/ Prise en compte de l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales**

Les incidences sur cette thématique doivent être appréhendées à l'échelle du projet de PLU dans son ensemble. Dans le cadre de son élaboration, la révision du zonage d'assainissement avait été entreprise sur l'ensemble du territoire communal. Les zones destinées à l'urbanisation sont en adéquation avec les zones desservies par le réseau d'assainissement collectif (cas de la zone 2AUH18) ou favorables à l'assainissement individuel. Il est précisé que la station d'épuration Lesneven-Lescoat, qui traite les eaux usées collectées par le réseau communal, dispose d'une capacité résiduelle de 2250 EH en situation de charge maximale entrante (source : Ministère de la Transition écologique et solidaire – situation au 4/11/2018 des STEP).

La Commune a aussi fait réaliser un zonage d'assainissement des eaux pluviales dans le but de palier les dysfonctionnements préexistants à la révision du PLU et de prévoir les aménagements nécessaires résultant de la création de nouvelles zones à urbaniser. Il a été considéré que le bassin tampon du projet d'urbanisation de la zone 2AUH18 pourrait être dimensionné sur la base d'une protection à une pluie de temps de retour 10 ans uniquement. De plus, des dispositions réglementaires sont prises dans le règlement en rapport avec le traitement des eaux pluviales.

**La présente modification n'engendre pas d'incidence supplémentaire notable sur l'environnement par rapport au PLU en vigueur.** D'une manière générale, le projet de modification s'inscrit dans les principes développés par les récentes lois d'urbanisme que sont notamment :

- La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement promulguée le 3 août 2009 et dite « Grenelle I » ;
- La loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II » ;
- La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « ALUR ».
- La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, dite « LAAAF » ;
- La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « Macron ».