



VILLE DE PLEUVEN
DEPARTEMENT DU FINISTERE
ARRONDISSEMENT DE QUIMPER

Envoyé en préfecture le 16/10/2024

Reçu en préfecture le 16/10/2024

Publié le

ID : 029-212901615-20241014-DCM2024_4_1-DE

L'an deux mille vingt quatre, le quatorze octobre, à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de PLEUVEN, s'est réuni à la Mairie de Pleuven, sous la présidence de Monsieur David DEL NERO, Maire

ETAIENT PRESENTS : DEL NERO David, ARZUR Yvon, BERTHOLOM Cyril, CARIOU Philippe, CORNIC Karine, GOURVES Muriel, HERFAUT Denis, KERNEVEZ Marie-Hélène, LAGADIC Christophe, LE BER Caroline, LE BOSSER Olivia, MILIN Claudine, RIVIERE Christian, SIMON Mikaël, SINIC Aurélie

POUVOIRS : ont donné pouvoir CARLIER Morgane à RIVIERE Christian, CASELLINO Mona à LE BER Caroline, FRANCHETEAU Laurent à HERFAUT Denis, MARTIN Corinne à KERNEVEZ Marie-Hélène, ROUE Christian à ARZUR Yvon

Secrétaire de séance : Monsieur BERTHOLOM Cyril

NOMBRE DE CONSEILLERS : 23
NOMBRE DE MEMBRES EN EXERCICE : 20
PRESENTS A LA SEANCE : 15
DATE DE LA CONVOCATION : 8 OCTOBRE 2024
DATE D'AFFICHAGE : 9 OCTOBRE 2024

DCM N°2024-4-1

Objet : Modification du PLU – Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh en entrée de bourg

Vu l'article L 2121-29 du code général des collectivités territoriales,

Le plan local d'urbanisme de la commune de Pleuven a été approuvé le 22 octobre 2018. Une procédure de modification n°1 a été engagée par arrêté du maire en date du 08 octobre 2024, conformément à l'article L153-37 du code de l'urbanisme. Elle prévoit l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh située en entrée de bourg.

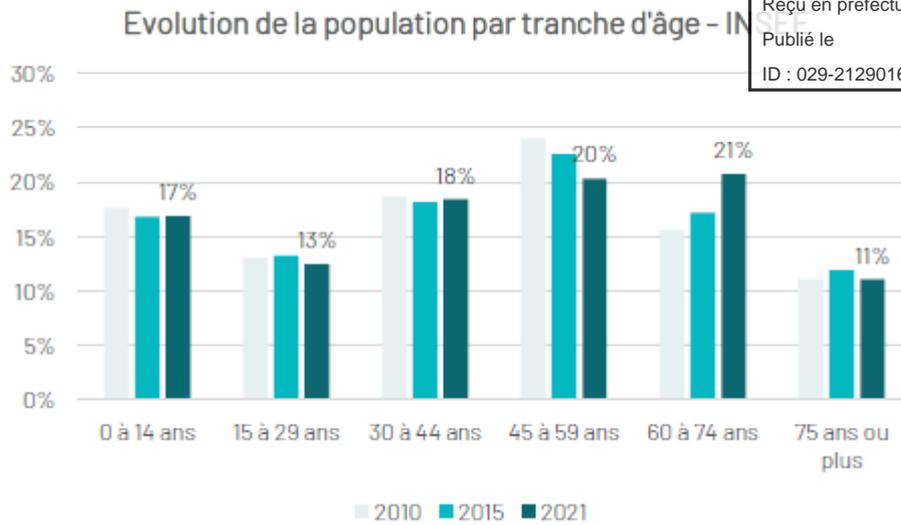
Conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, le conseil municipal est appelé à délibérer sur les motivations de ce projet d'urbanisation, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Les éléments présentés ci-après justifient la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUh en entrée de bourg du PLU.

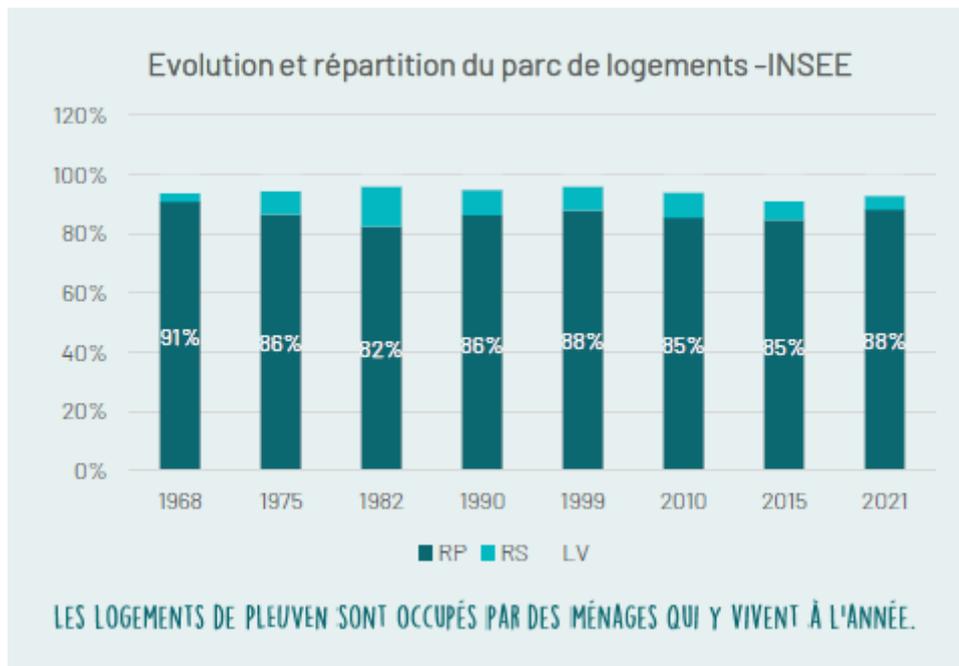
1. Dynamiques démographiques et marché du logement

Pleuven offre par sa localisation, son cadre de vie, son parc de logements et ses prix du foncier les conditions d'accueil de ménages aux profils variés.

La structure démographique en témoigne : La commune est impactée par le vieillissement de la population. Depuis 2010 une arrivée permanente de seniors sur la commune est observée. Cependant, la part des plus jeunes se maintient, attestant de la présence de familles.



Le parc de logement est majoritairement occupé en résidence principale, dont la part augmente sur la dernière période intercensitaire. La vacance est en baisse (7% en 2021 contre 9% en 2015), dû à l'accélération de la croissance démographique. La demande en logement liée à l'arrivée de nouveaux ménages entraîne une pression sur le parc et une mobilisation d'une partie des logements vacants.



⇒ Les logements de Pleuven sont occupés par des ménages qui y vivent à l'année.

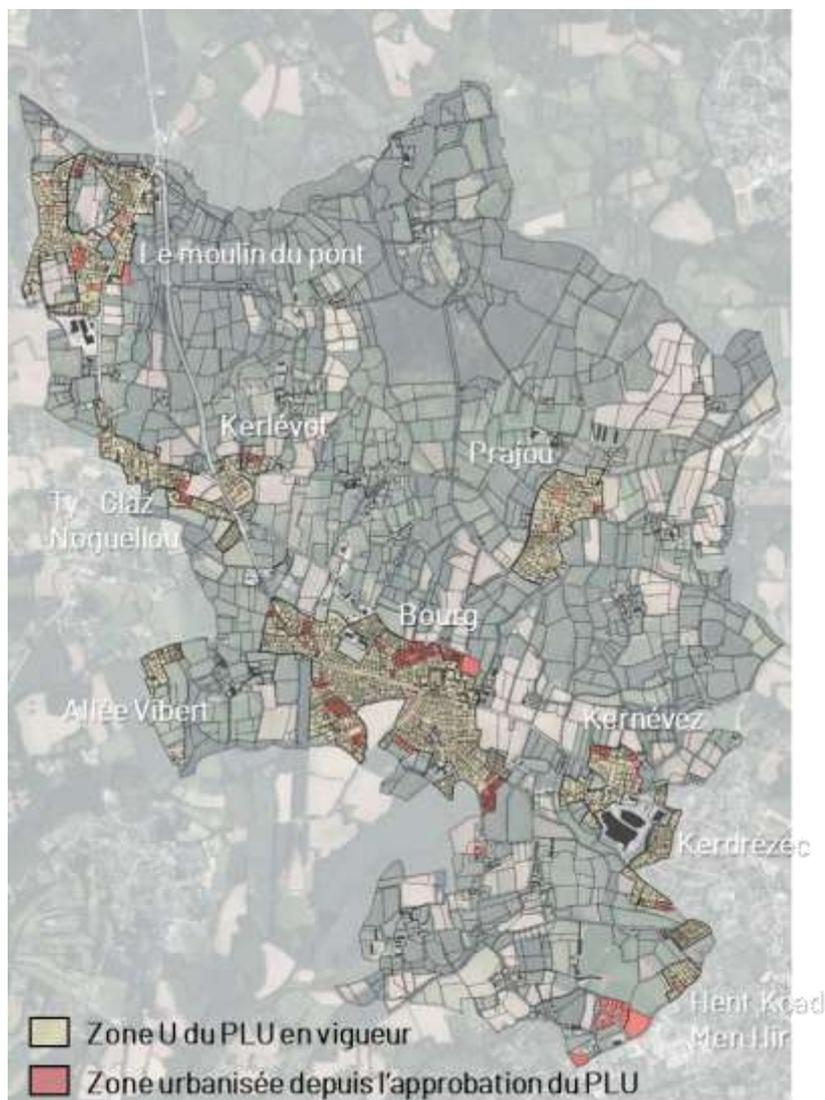
2. Urbanisation dans le bourg et les lieux-dits

Depuis l'approbation du PLU en octobre 2018 le bourg s'est progressivement construit, comblant petit à petit les zones urbanisables de taille importante en densification et en extension d'urbanisation. Par ailleurs, nombre de lieux-dits sur la commune a également fait l'objet de constructions neuves.

D'après les données Sitadel, de l'approbation du PLU (2018) à juin 2024, 102 logements ont été autorisés et 87 logements ont été mis en chantier (soit environ 17 lgt/an). Les logements individuels purs représentent 89% de la construction neuve.

Le PADD prévoit quant à lui un rythme de construction neuves de 25 logements par an soit 375 logements entre 2016 et 2031. 125 logements ont été mis en chantier sur la période 2016-2024 (Sitadel), représentant un rythme de 15 logements par an. Cette tendance ne répond pas aux objectifs du PADD.

La carte ci-après localise le foncier bâti depuis l'entrée en vigueur du PLU.



Urbanisation depuis l'approbation du PLU et projets en cours à Pleuven

1. Urbanisation des zones 1AU du PLU

En complément des zones U à vocation d'habitat, le PLU de Pleuven prévoit des zones à urbaniser, classées 1AU et 2AU.

Ces zones apparaissent en orange et rouge sur l'illustration ci-dessous.

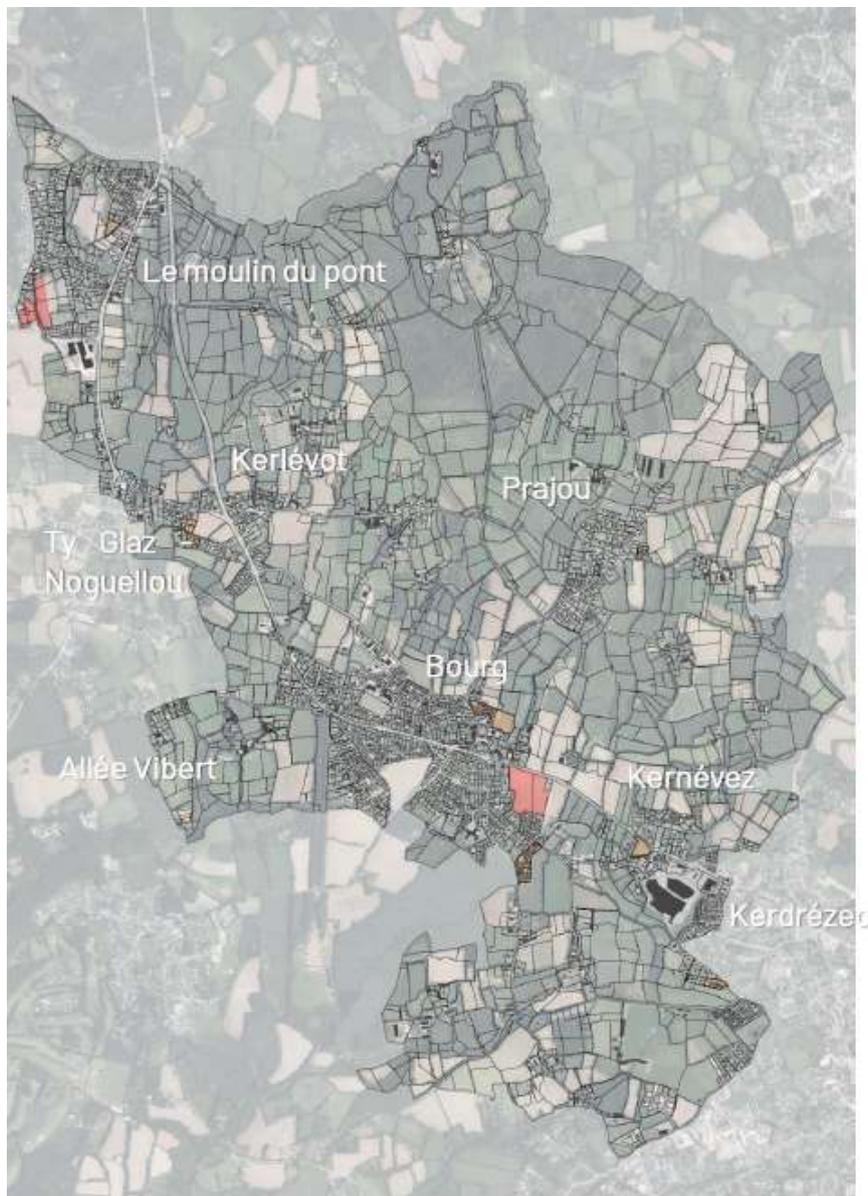
Le PLU de Pleuven prévoit 7 zones 1AU à vocation d'habitat en plus de ses zones U à vocation d'habitat. 5 des zones 1AU ont déjà été urbanisées. Les 2 dernières zones 1AU se situent hors du bourg et offrent de petites surfaces :

- 1AU au Nord-Ouest « Site de Lesquidic » : 0,44 ha
➔ 8 logements potentiels dont 1 logement locatif social minimum
- 1AU au Sud-Est « Site de la route de Fouesnant » : 0,52 ha
➔ 9 logements potentiels dont 2 logements locatifs sociaux minimum

Au total une vingtaine de logements pourraient être réalisés.

Par ailleurs, le PLU dispose de deux zones 2AU à vocation d'habitat, la commune privilégie l'ouverture à l'urbanisation de celle située en extension du bourg (3,9 ha), proche des commerces et services.

La carte ci-dessous localise les zones 1AU et 2AU à vocation d'habitat du PLU en vigueur.



Zones 1AU et 2AU à vocation d'habitat du PLU en vigueur

2. Foncier résiduel dans le bourg

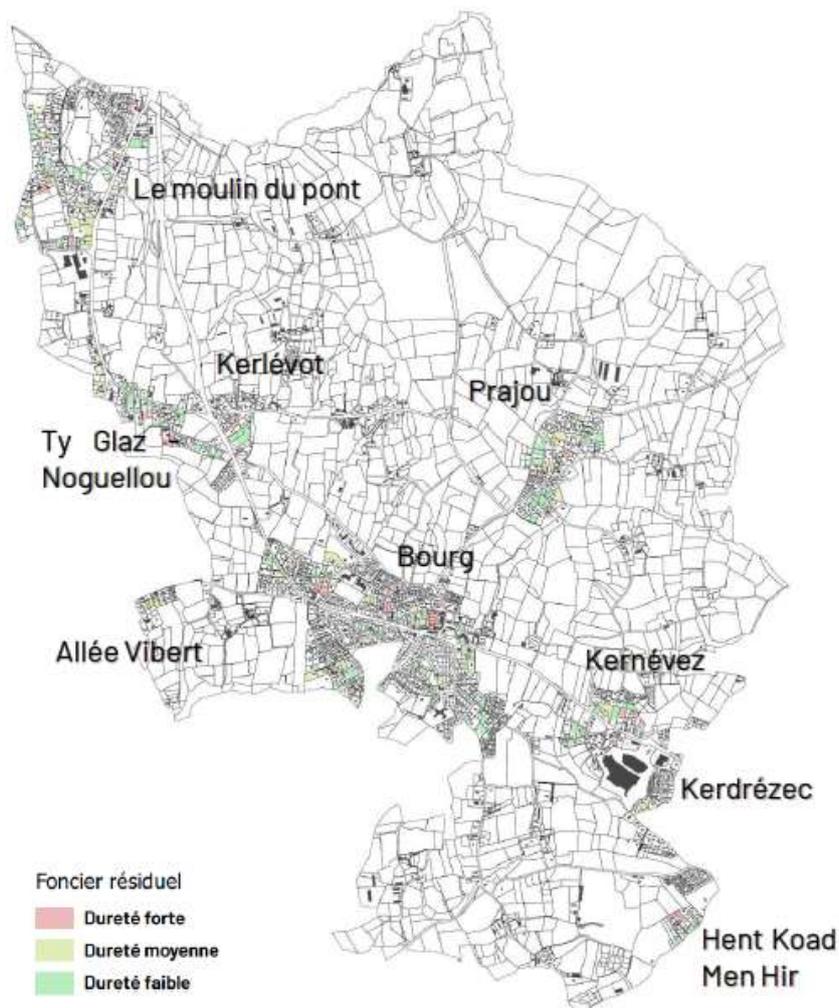
L'analyse du foncier résiduel dans le bourg ainsi que dans les principaux lieux-dits permet de conclure qu'en volume, le nombre de m² potentiellement mobilisable reste important : **21,7 ha environ, soit environ 250 logements réalisables** selon les densités minimales prévues par le PLU, selon les secteurs d'aménagement (OAP spécifique à la densité).

FONCIER RESIDUEL SELON LA DURETE	
FAIBLE	10,56ha
MOYENNE	6,85ha
FORTE	4,33ha
TOTAL	21,7ha

Le traitement des caractéristiques de chaque ensemble foncier repéré (nombre de parcelles, accès, usages du sol, ...) montre que plus des deux tiers présentent une dureté faible. C'est-à-dire qui pourrait être urbanisé à court terme car facilement mobilisable.

Le potentiel foncier théorique (100% dureté faible + 50% dureté moyenne) est important avec environ 14 ha, néanmoins cette ressource est fragmentée et dispersée sur la commune. Le bourg représente seulement un tiers de la ressource.

Malgré un important potentiel foncier théorique, la commune ne dispose pas de sa maîtrise foncière, c'est pourquoi la commune privilégie les opérations d'aménagement d'ensemble au bourg pour assurer l'accueil de nouveaux ménages.



Potentiel foncier résiduel en fonction de la dureté

Considérant que :

- le PADD du PLU prévoit la réalisation d'environ 25 logements par an (soit 375 logements entre 2016 et 2031),
 - que 125 logements ont été mis en chantier depuis 2016,
 - que les zones 1AU restantes, si elles sont urbanisées, pourraient permettre la réalisation d'une vingtaine de logements,
 - que le foncier résiduel, s'il est totalement mobilisé permet d'envisager la réalisation d'environ 200 logements à court/moyen terme,
- ⇒ Il reste encore une trentaine de logements à réaliser pour atteindre les objectifs du PADD.

Considérant de plus que la croissance démographique est supérieure à la croissance prévue,

- ⇒ Il apparaît nécessaire pour tenir les objectifs du PADD d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU à l'entrée de bourg du PLU.

3. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

Il est décidé d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUh à l'Est du bourg.

Située le long de la RD 45, elle est tout de suite opérationnelle et permet la réalisation de près de 80 logements minimum.

La zone ouverte à l'urbanisation sera classée 1AUhb1, pour autoriser une hauteur maximale supérieure pour les logements collectifs.

Elle est localisée sur la carte ci-après.



Les éléments présentés permettent de démontrer l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh citées au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées. La faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone est assurée par la desserte du site par les réseaux et la maîtrise foncière (par un opérateur).

Considérant qu'il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUh située en entrée de bourg de Pleuven,

Considérant que, conformément aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme, le PLU ayant été approuvé avant le 1^{er} janvier 2019, il est possible d'ouvrir à l'urbanisation cette zone par une procédure de modification de droit commun,

Considérant que cette modification a été prescrite par arrêté du maire en date du 08 octobre 2024,

Considérant que, conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, une délibération motivée 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,

Vu l'exposé des motifs présenté précédemment,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL

A 12 POUR

5 CONTRE (Mona CASELLINO, Marie-Hélène KERNEVEZ, Claudine MILIN, Karine CORNIC, Corinne MARTIN)

3 ABSTENTIONS (Muriel GOURVES, Philippe CARIOU, Caroline LE BER)

- **Approuve, au regard des éléments de justification présentés, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh située en entrée de bourg de Pleuven, telle que proposée précédemment ;**
- **Autorise Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document et accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de cette décision.**

Délibéré en mairie les jour, mois et an susdits,

Le Maire,

David DEL NERO

