



Modification de droit commun n°4 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 : le 07/07/2023

Modification de droit commun n°2 approuvée en Conseil Municipal : le 06/03/2026

Modification de droit commun n°3 approuvée en Conseil Municipal : le 11/10/2024

Modification de droit commun n°4 approuvée en Conseil Municipal : le 06/03/2026



Sommaire

| | |
|---|-----------|
| Préambule | 3 |
| 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 | 4 |
| 4. Le contenu du dossier relatif à la modification | 5 |
| 5. Le contexte réglementaire du PLU de la commune de Plogonnec | 5 |
| 6. La notion d'atteinte à l'économie générale du plan | 7 |
| Chapitre A. Modifications apportées au règlement graphique et au dossier d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) | 8 |
| 1. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PONCTUELLES - Mise jour des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination au sein du règlement graphique et de l'annexe suite à la procédure de modification n°1 du PLU | 8 |
| 2. ZONAGE - Rectification d'une erreur matérielle liée au tracé de la zone 2AUi de la ZAE de Bouteffelec | 18 |
| 3. ZONAGE - Ajustement de la délimitation de la zone Ui au sein de la ZAE de Bouteffelec | 21 |
| 4. ZONAGE ET OAP - Agrandissement de la zone NL liée à l'espace de loisirs de Pen ar Vern | 26 |
| 5. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SURFACIQUES ET OAP - Création de deux OAP visant à encadrer les densités minimales sur des senteurs en dent creuse. 42 | |
| Chapitre B. Modifications apportées au règlement écrit | 68 |
| 1. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES -Encadrer l'installation de panneaux photovoltaïques au sol à usage domestique à proximité des bâtiments existants en zones A, N et U | 68 |
| 2. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES -Modification des dispositions de l'article 6 concernant l'implantation par rapport à la voie départementale en zones A et N | 73 |
| 3. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES - Ajout d'une précision à l'article 6 relatif au recul par rapport à la voie communale pour autoriser certains ornements architecturaux en saillie en zone A et N | 76 |
| 4. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES - Clarification de l'article UH.7 relatif aux règles d'implantation des extensions et des annexes par rapport aux limites séparatives | 78 |
| 5. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES - Actualisation du cadre réglementaire applicable aux annexes et extensions en zones A et N | 80 |

| | |
|--|----|
| 6. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES -Extension des destinations autorisées en zone Ui | 84 |
| 7. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES - Précision des dispositions relatives à la zone NL | 86 |



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 communal

Plusieurs procédures d'évolution du PLU ont été mises en œuvre ou sont en cours :

- ▶ 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 en Conseil municipal le 7 juillet 2023.

- ▶ Une **procédure de modification de droit commun n°2 du PLU** a été engagée le 17 février 2023. Elle a pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUH (Kerinou 3).

Cette procédure est réalisée parallèlement à la présente procédure de modification n°4.

- ▶ Le 10 novembre 2023 a été engagée une **procédure de modification de droit commun n°3**. Elle a pour objet :
 - La délimitation d'un secteur Uhb dans le bourg et élargissement du périmètre de diversité commerciale – Secteur de l'EHPAD.
 - La création d'une OAP – Secteur ZAE Bouteffelec Nord.
 - La création d'une OAP et la délimitation d'une zone 1AUh – Secteur Venelle des Hortensias - La délimitation d'un emplacement réservé pour permettra la création d'un accès à la parcelle AC 0112.
- La procédure de modification n°3 du PLU a été approuvée par délibération du en Conseil municipal le 11 octobre 2024.

- ▶ Enfin, une procédure de **modification de droit commun n°4** a été lancée le 30 juillet 2025, portant sur les sujets suivants :
 - La mise à jour des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination au sein du règlement graphique et de l'annexe suite à la modification n°1.
 - La rectification d'une erreur matérielle liée au tracé de la zone 2AUi de la ZAE de Bouteffelec.
 - L'ajustement de la délimitation de la zone Ui au sein de la ZAE de Bouteffelec.
 - L'agrandissement de la zone NL liée à l'espace de loisirs de Pen Ar Vern.
 - La création de deux OAP visant à encadrer les densités minimales sur des senteurs en dent creuse.
 - La modification de différentes dispositions réglementaires : encadrement de l'installation de panneaux photovoltaïques au sol à usage domestique, modification des dispositions de l'article 6 concernant l'implantation par rapport à la voie départementale en zone A et N ainsi que par rapport à la voie communale, clarification de l'article UH.7 relatif aux règles d'implantation des extensions et des annexes par rapport aux limites séparatives, actualisation du cadre réglementaire applicable aux annexes et extensions en zones A et N, extension des destinations autorisées en zone Ui, ...



Il s'agit de la procédure objet du présent dossier.

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 de droit commun n°4 ;
- Les pièces règlementaires du PLU modifiées par la modification de droit commun n°4, en l'espèce : le règlement écrit, 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 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. »



| | | |
|-------------------|---|---|
| La charte de pays | - | - |
|-------------------|---|---|

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

Dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun, les évolutions apportées au dossier doivent impérativement respecter les objectifs et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), tel qu'il a été défini lors de l'élaboration du PLU en vigueur. Autrement dit, le PADD ne peut être modifié dans ce cadre, et chaque évolution proposée devra faire l'objet d'une analyse approfondie visant à évaluer son incidence éventuelle sur l'économie générale du plan.

La notion d'« atteinte à l'économie générale du plan » renvoie à une remise en cause de l'option fondamentale du parti d'urbanisme retenu lors de l'élaboration du document. Cette notion, bien que non codifiée, a été précisée par la jurisprudence, notamment dans les conclusions du commissaire du gouvernement Bonichot sur l'arrêt CE, 7 janvier 1987, Pierre-Duplaix, selon lesquelles :

« 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. [...] 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. »

Ainsi, les notions d'économie générale du plan et de celle du PADD sont étroitement liées, le juge administratif continuant à les mobiliser pour évaluer la légalité des modifications (voir par exemple : CAA Paris, 8 novembre 2007, Association syndicale du Front-de-Seine).

Pour caractériser une telle atteinte, la jurisprudence s'appuie sur **deux critères principaux** :

1. **L'importance de la zone concernée** par rapport à l'ensemble du territoire couvert par le PLU ;
2. **La nature et l'ampleur des modifications envisagées** dans cette zone.

Exemples d'atteintes reconnues par le juge :

- La redéfinition d'un secteur avec création de deux ZAC, remettant en cause l'organisation spatiale du territoire (CE, 20 novembre 1987, Commune de Moissy-Cramayel) ;
- Une modification nuisant à la vocation agricole d'un secteur (CE, 2 décembre 1991, Commune de La Chaussée-Tirancourt) ;
- La création de conditions permettant l'implantation d'un supermarché, modifiant profondément la logique économique locale (CE, 6 février 1998, Falcy).

Exemples d'évolutions ne constituant pas une atteinte :

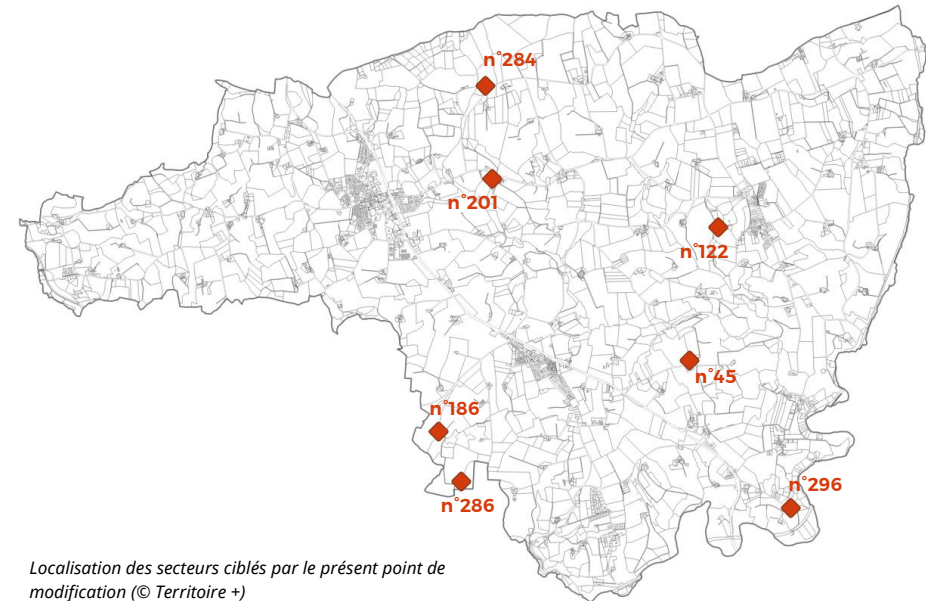
- Une légère adaptation des règles de hauteur, sans modification du coefficient d'occupation des sols (CE, 24 janvier 1994, Commune de Lège-Cap-Ferret) ;
- Des modifications ponctuelles n'altérant ni isolément, ni globalement, le caractère de la commune (CAA Lyon, 5 février 2002, Société Grispy Apple's).

L'analyse de chaque modification doit donc porter sur **la cohérence du parti d'urbanisme** et sur son **impact global à l'échelle du plan**.

Chapitre A. Modifications apportées au règlement graphique et au dossier d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

1. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PONCTUELLES – Mise jour des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination au sein du règlement graphique et de l'annexe suite à la procédure de modification n°1 du PLU

► Localisation et contexte environnant



Localisation des secteurs ciblés par le présent point de modification (© Territoire +)

Le présent point de modification concerne plusieurs bâtiments localisés au sein de différents lieux-dits répartis sur l'ensemble du territoire communal.

► Justification

La procédure de modification de droit commun n°1 du PLU de Plogonnec présente un point 5, relatif à « la mise en cohérence des bâtiments étoilés sur le règlement graphique et de l'atlas figurant en annexe du rapport de présentation ». Ce point de modification a pour objet la rectification d'erreurs d'étoilage de certains bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination. Au cours de cette procédure, il était ainsi question de déplacer 2 étoiles (n°186 et 286), positionnées sur les mauvais bâtiments et d'en supprimer 5 autres (n°45, 122, 201, 284 et 296), à la fois sur le règlement graphique et au sein de l'annexe au rapport de présentation, correspondant aux fiches d'identité de ces changements de destination.



Toutefois, les modifications relatives à l'identification des bâtiments, bien que détaillées dans la notice de la modification de droit commun n°1, n'ont pas été intégrées au règlement graphique ni à l'atlas annexé au rapport de présentation.

Ce point de modification a donc pour objet de corriger les omissions constatées dans les pièces du PLU mentionnées ci-dessus.

► Modifications apportées aux pièces constitutives du PLU

Les pièces suivantes, constitutives du PLU, sont donc modifiées :

- Règlement graphique :

Les étoiles identifiant les bâtiments pouvant changer de destination n°186 et 286 sont déplacées sur les bâtiments réellement concernés et les étoiles n°45, 122, 201, 284 et 296 sont supprimées.

- Annexe au rapport de présentation :

Les fiches d'identité des changements de destination n°186 et 286 sont modifiées au sein de l'annexe et les fiches d'identité n°45, 122, 201, 284 et 296 sont retirées de l'inventaire.



- Modification du règlement graphique
» **Changement de destination n°186**





>> Changement de destination n°286



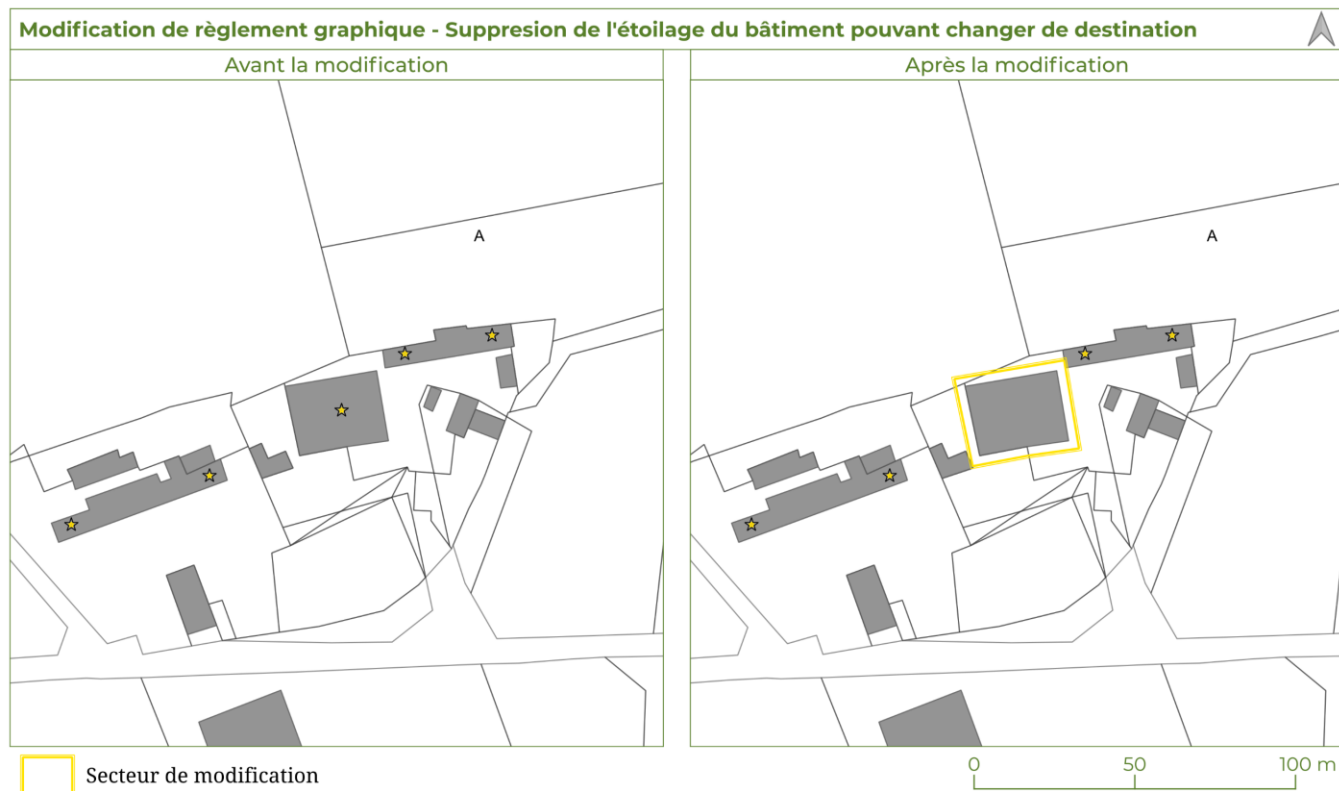


>> Changement de destination n°45





>> Changement de destination n°122



Prescriptions

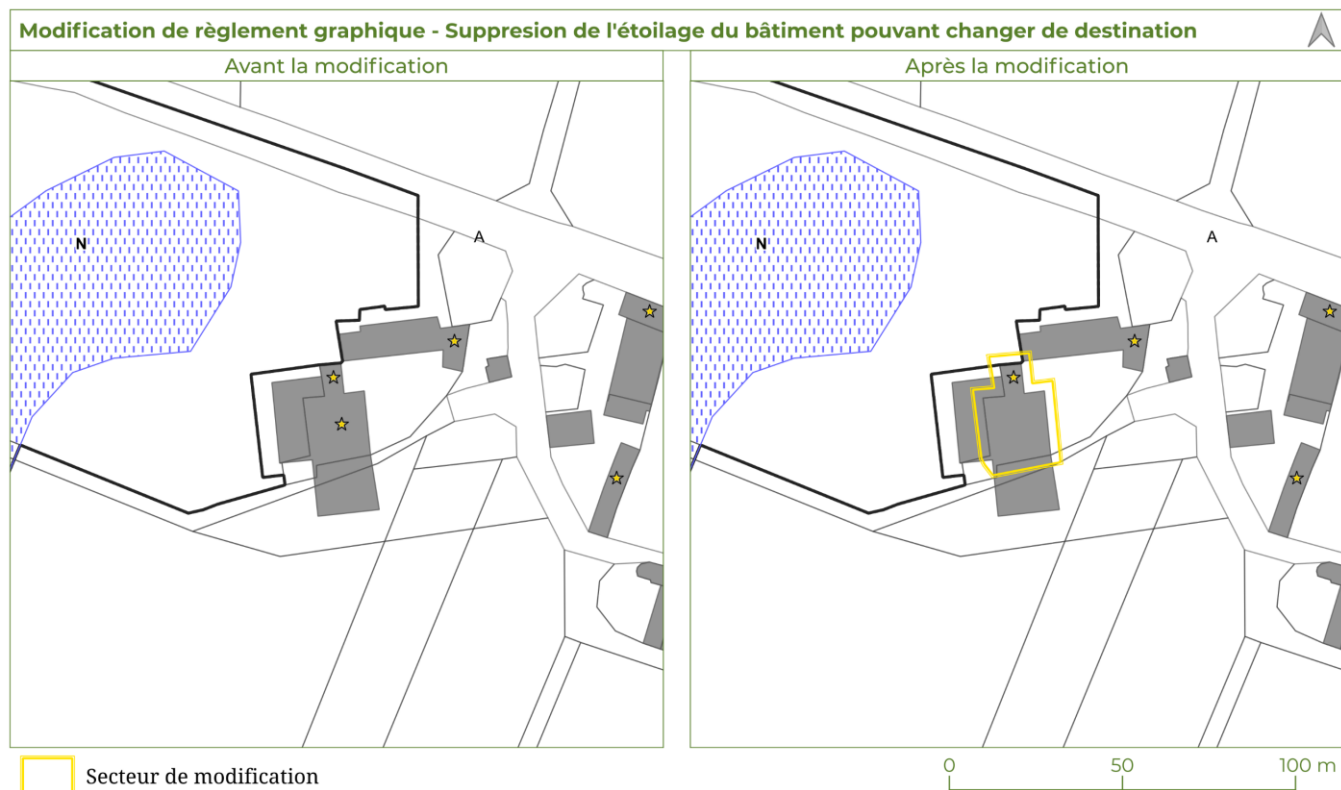
- ★ Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination


Zonage

- Zonage du PLU




>> Changement de destination n°201




 Secteur de modification

Prescriptions

★ Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

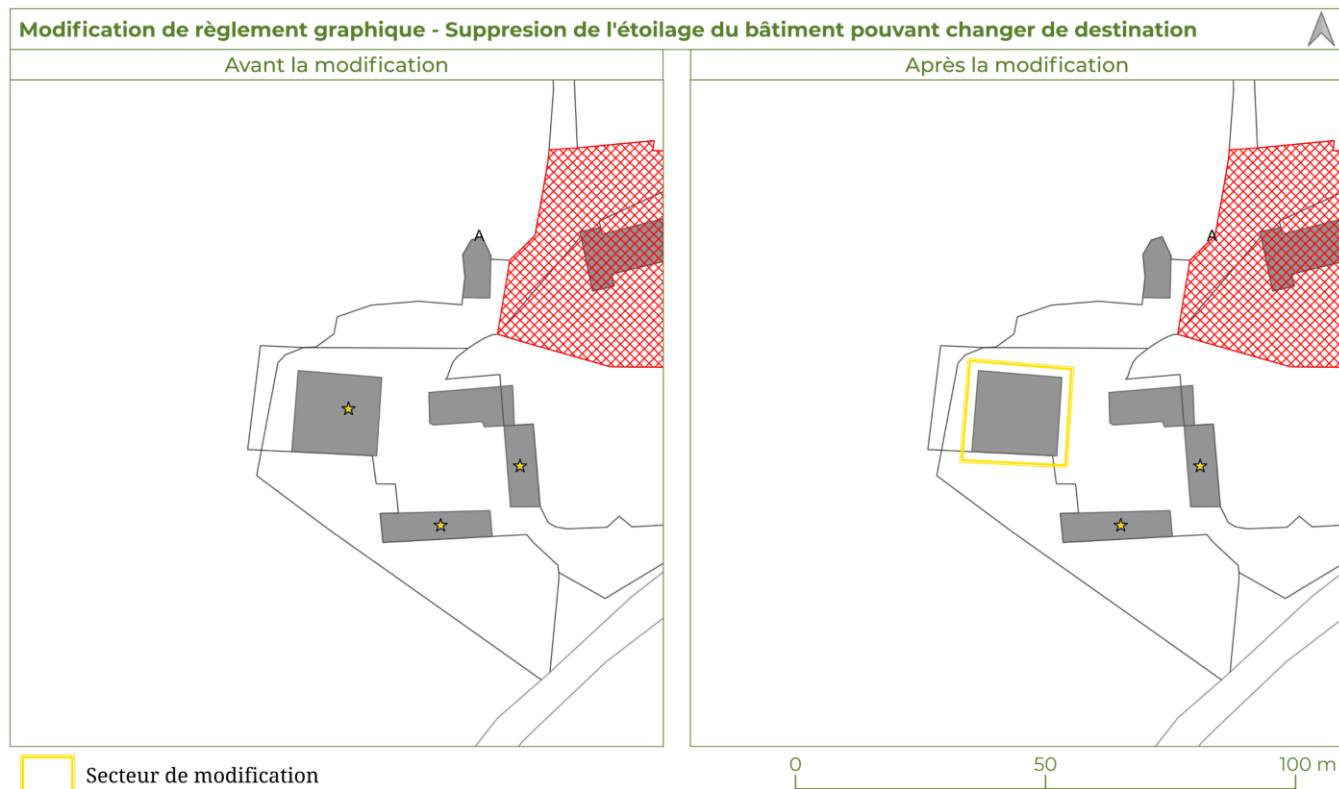
 Zone humide


Zonage

 Zonage du PLU




>> Changement de destination n°284




 Secteur de modification

Prescriptions

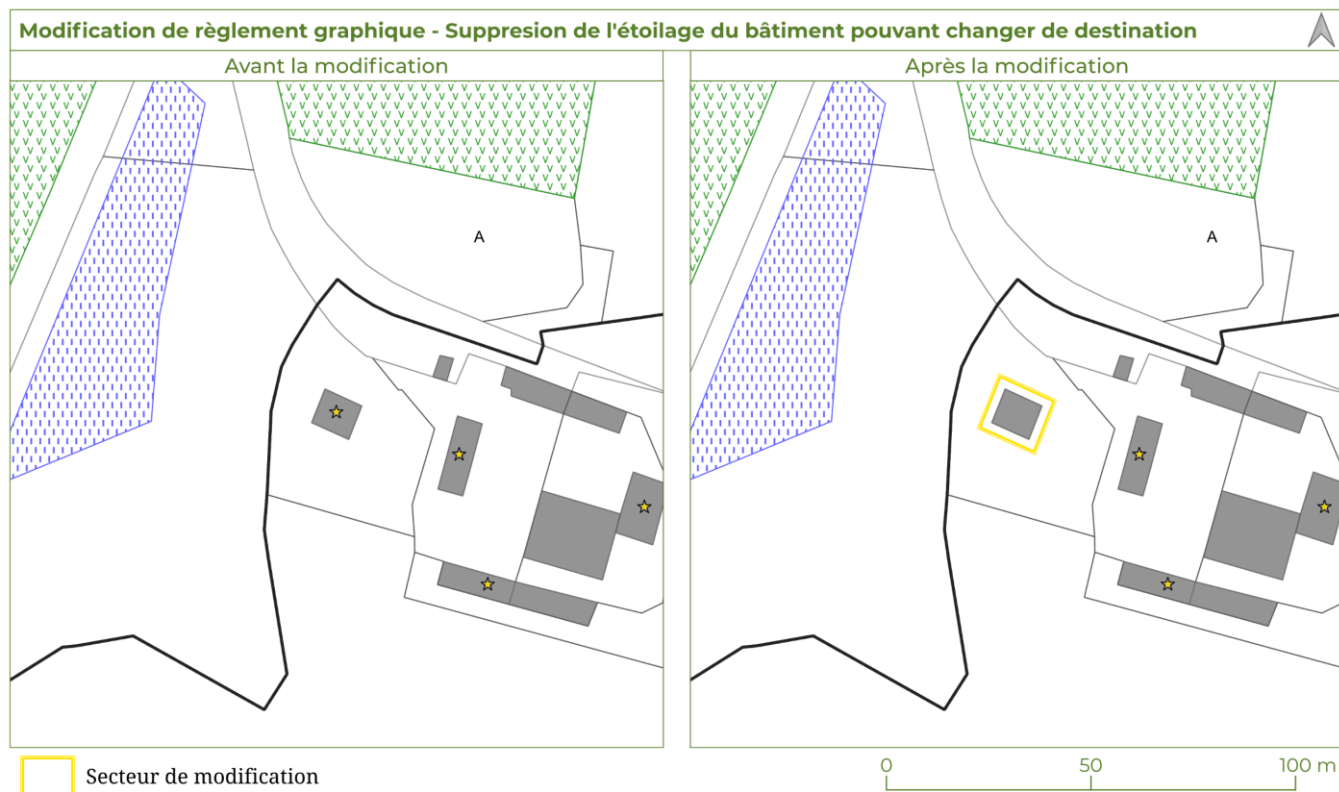
- ★ Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
-  Emplacement réservé Espaces verts

Zonage

-  Zonage du PLU



>> Changement de destination n°296



Prescriptions

★ Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

▨ Boisement significatif

▨ Zone humide

Zonage

▭ Zonage du PLU



- Modification de l'annexe au rapport de présentation

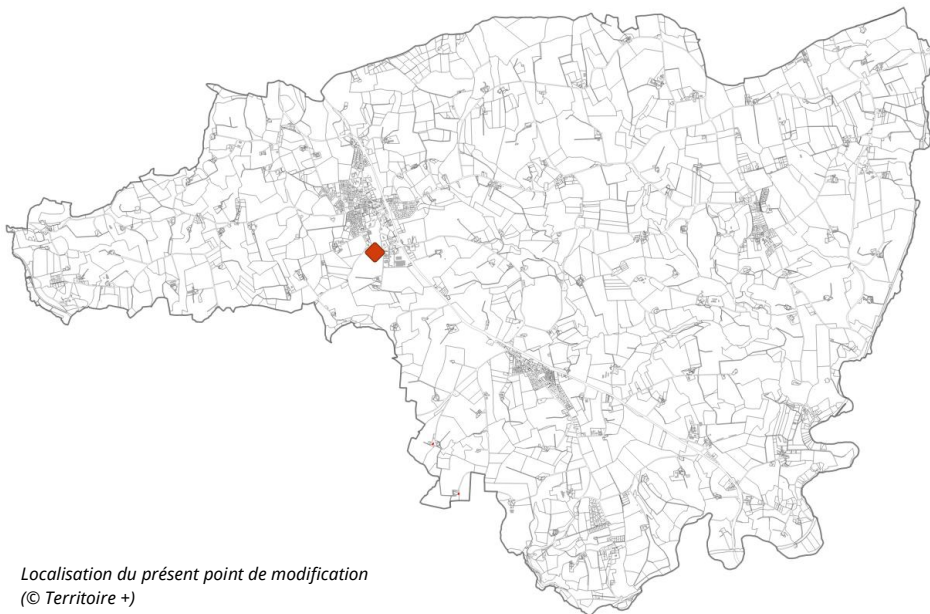
Cf. Annexe au rapport de présentation modifié.

► **Incidences sur l'environnement**

Le présent point de modification n'entraîne aucune incidence sur l'environnement (rectification d'une erreur matérielle).

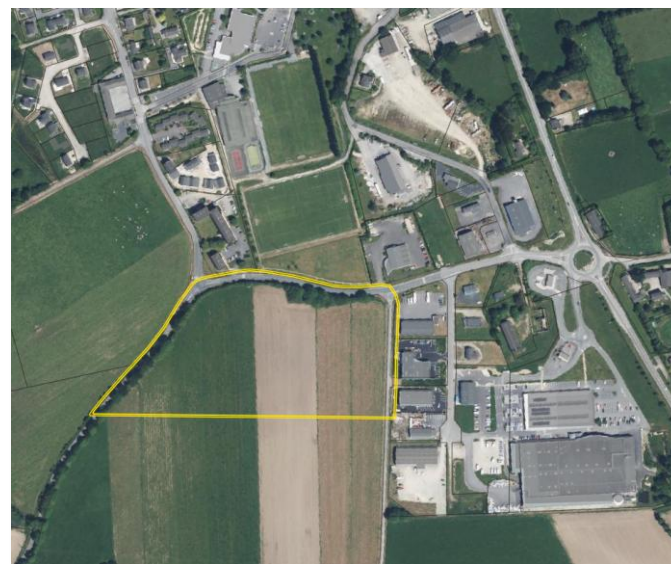
2. ZONAGE – Rectification d’une erreur matérielle liée au tracé de la zone 2AUi de la ZAE de Bouteffelec

► Localisation et contexte environnant



Le secteur concerné par le présent point de modification est localisé au Sud du centre-bourg de Plogonnec, plus spécifiquement à l’Ouest de l’actuelle zone d’activités économiques (ZAE) de Bouteffelec.

Le secteur est classé en zone 2AUi et s’étend sur la parcelle YT 97 (en partie), sur une superficie totale de 4 ha.



► Justification

Lors de l’élaboration du PLU en 2017, deux zones 2AUi – ‘Zone à urbaniser à long terme à vocation d’activités industrielles, artisanales et de bureaux’- ont été délimitées l’une à côté de l’autre sur le plan de zonage, en extension de l’actuelle ZAE de Bouteffelec.

L’objet de ce point de modification est de rectifier l’erreur matérielle selon laquelle ces deux zones n’auraient dû former qu’une seule et même zone 2AUi.

► Modifications apportées aux pièces constitutives du PLU

La pièce réglementaire suivante est donc modifiée :

▪ Règlement graphique :

Les deux zones 2AUi sont fusionnées en une seule et même zone.



• Modification du règlement graphique





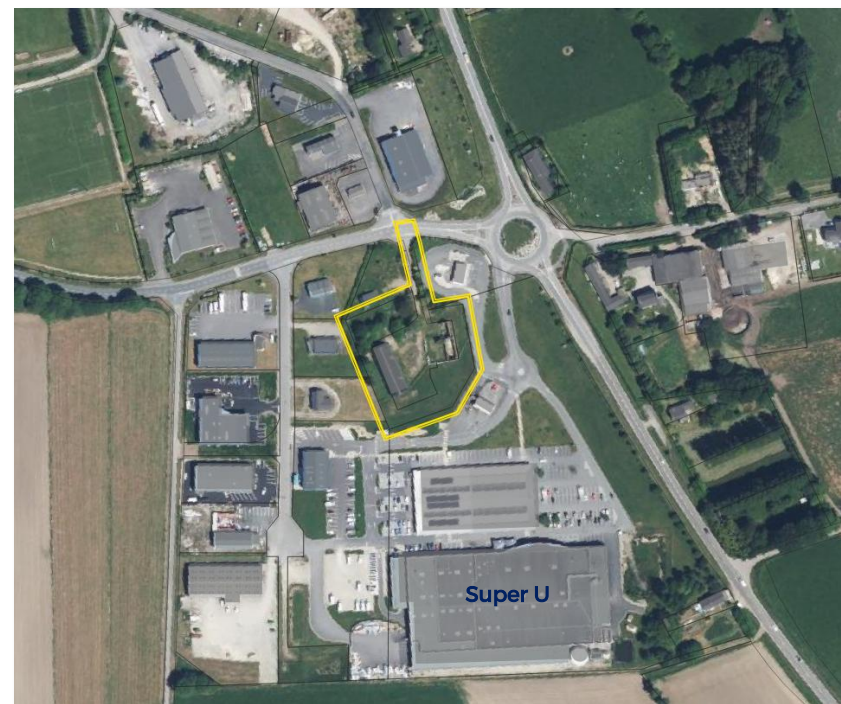
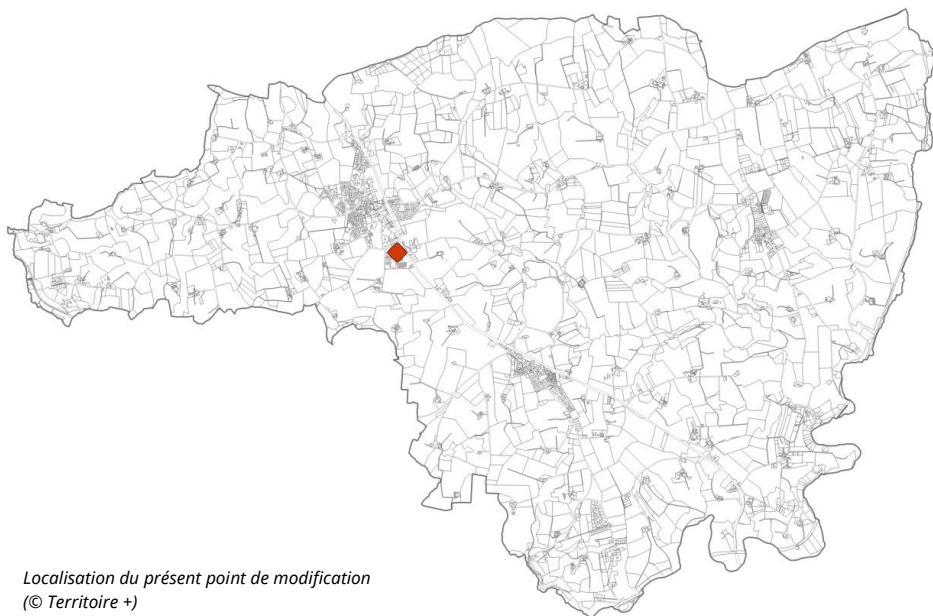
► Incidences sur l'environnement

Le présent point de modification n'entraîne aucune incidence sur l'environnement (rectification d'une erreur matérielle).

3. ZONAGE – Ajustement de la délimitation de la zone Ui au sein de la ZAE de Bouteffelec

Ce point de modification est en lien avec le point B.6. relatif à la modification de la réglementation de la zone Ui.

► Localisation et contexte environnant



Périmètre du secteur concerné (© Territoire +)



Longère en pierre et hangar en ruine (Google Maps)

La zone visée par le présent point de modification est située au Sud du centre-bourg de Plogonnec, plus précisément dans la moitié Sud de la zone d'activités économiques (ZAE) de Bouteffelec.

Le secteur concerne les parcelles YT 84 et 112, aujourd'hui classées en zone Uic pour une superficie de 5 181 m². Elles sont actuellement occupées par une longère en pierre bien conservée, ainsi qu'une bâtisse en pierre en état de ruine. La zone est localisée au centre de la ZAE de Bouteffelec : entre la partie commerciale liée au supermarché à l'Est et la partie artisanale et industrielle de la ZAE au Nord et à l'Ouest.



► Justification

Ce point de modification a pour objet le changement de zonage des parcelles YT 84 et 112 : classement actuel en zone Uic (zone urbaine destinée aux activités industrielles, artisanales, de bureaux, correspondant au secteur d'implantation préférentiel périphérique (SIPP) du SCoT de l'Odet), vers un classement en zone Ui (zone urbaine destinée aux activités industrielles, artisanales, de bureaux).

Le secteur concerné présente une continuité fonctionnelle et morphologique entre les zones Uic et Ui (caractéristiques de localisation et d'implantation des constructions notamment). Toutefois, la réglementation de la zone Uic est plus restrictive quant aux types de destinations autorisées. En comparaison, le zonage Ui apparaît comme la zone préférentielle pour recevoir des activités mixtes, mais non commerciales.

Bien que faisant actuellement partie du périmètre de la zone Uic, les parcelles YT 84 et 112 se rattachent naturellement au fonctionnement de la zone Ui, de part leur continuité immédiate avec la zone Ui, sans rupture physique ou fonctionnelle immédiate, ainsi que par leur insertion dans un environnement mixte, marqué par une cohabitation d'usages compatibles avec les deux zonages.

Par ailleurs, la ZAE de Bouteffelec est qualifiée de SIP (Site d'Implantation Périphérique) déconnecté au sein du SCoT de l'Odet en cours de révision (projet arrêté le 1^{er} juillet 2025).

PLOGONNEC – ZAC de Bouteffelec

SIP déconnecté

Armature urbaine (DOO) : pôle de proximité

Orientation générale : le périmètre du SIP devra se cantonner aux parcelles urbanisées des commerces actuels.

Conditions d'implantation : le format minimal des unités commerciales est de 200 m² de surface de vente ou 300 m² de surface de plancher.

Modalité d'extension foncière :

Pas de consommation d'ENAF

La création et l'extension de surface de vente se réaliseront uniquement par renouvellement urbain et densification.



Extrait du SCoT de l'Odet en cours de révision – version arrêtée

Les SIP déconnectés des espaces d'habitat obligent à des déplacements plus contraignants, leur développement commercial sera plus limité.

Aussi, voici les prescriptions spécifiques applicables aux SIP déconnectés :

Prescriptions spécifiques pour les SIP déconnectés

- **Les bâtiments commerciaux existants pourront faire l'objet d'agrandissements dans la limite fixée par les plans locaux d'urbanisme qui, à défaut d'une justification spécifique, ne pourront excéder 10 % de la surface de plancher existante à la date d'entrée en vigueur du SCOT. Ce seuil s'applique également à la surface de vente.**
- **La création de nouveaux concepts de vente par démolition / reconstruction de commerce existant est autorisée sans dépasser la surface de vente d'origine.**
- **La création de surfaces de vente, que ce soit par transformation de bâtiment non commercial en commerce ou par construction nouvelle, n'est pas envisagée.**
- **Les SIP déconnectés ont vocation à se transformer pour accueillir des activités économiques non commerciales.**

Extrait du SCoT de l'Odet en cours de révision – version arrêtée

Ainsi, conformément aux orientations énoncées par ce document de planification, les SIP déconnectés ont vocation à évoluer afin d'accueillir exclusivement des activités économiques non commerciales. Dans cette logique, le changement de zonage des parcelles ciblées se justifie pleinement, puisqu'il vise à permettre l'implantation d'activités économiques répondant à cette vocation, tout en assurant la cohérence avec les orientations du SCoT. Cette évolution réglementaire permet ainsi d'accompagner la reconversion progressive de ce secteur, en



facilitant l'accueil de nouvelles fonctions économiques compatibles avec la vocation définie à l'échelle intercommunale.

Par cette modification de zonage, la collectivité souhaite répondre à la réalité de l'évolution du tissu économique sur le territoire communal, en favorisant la mixité fonctionnelle à l'échelle de la ZAE, par l'accueil de typologies d'activités compatibles entre elles et en poursuivant des objectifs de développement maîtrisé de l'urbanisation. Cette modification s'inscrit en effet dans une démarche de rationalisation du tissu économique existant, dans un secteur déjà urbanisé, sans générer de nouvelle ouverture à l'urbanisation.

Les bâtiments déjà existants au sein de la zone et présentant un intérêt architectural (telle que la bâtisse en pierre) seront préservés et réinvestis pour une vocation économique.

► **Modifications apportées aux pièces constitutives du PLU**

Les pièces règlementaires suivantes sont donc modifiées :

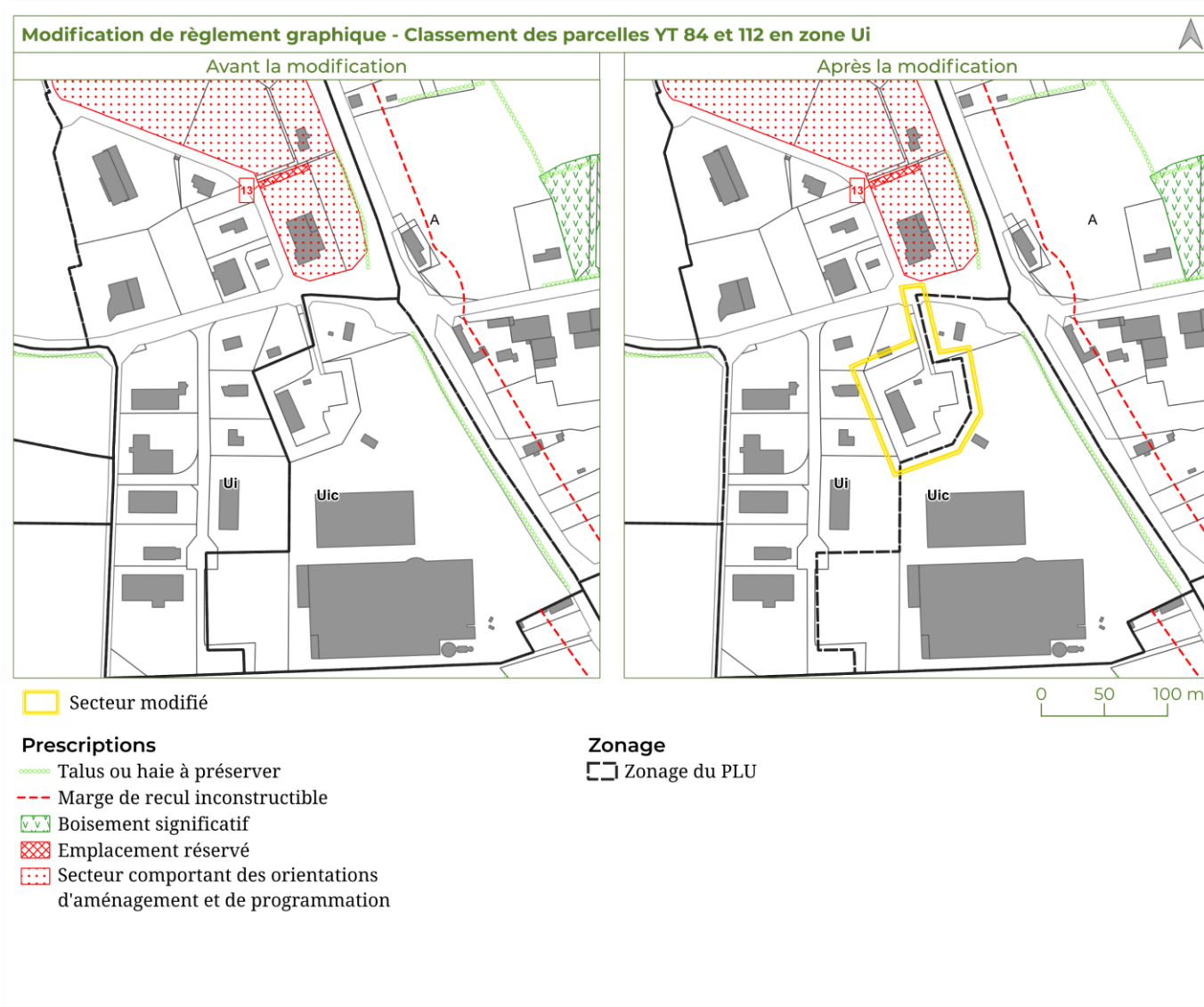
- Règlement graphique :

Les parcelles YT 84 et 112 sont classées en zone Ui.

- Règlement écrit:

(cf. point de modification B.6)

- Modification du règlement graphique





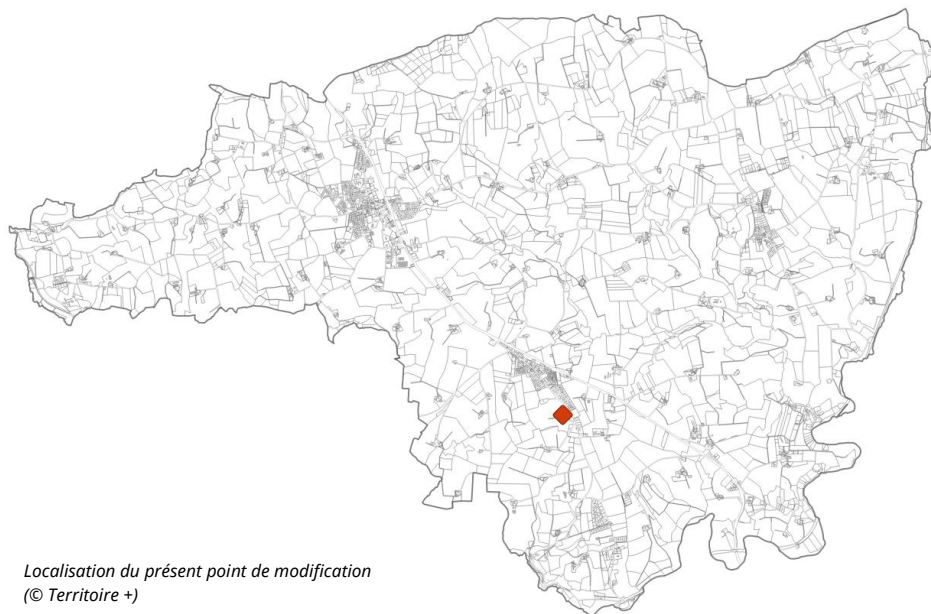
► Incidences sur l'environnement

Le présent point de modification n'entraîne aucune incidence sur l'environnement (rectification d'une erreur matérielle).

4. ZONAGE ET OAP – Agrandissement de la zone NL liée à l'espace de loisirs de Pen ar Vern

Ce point de modification est en lien avec le point B.7. relatif à la précision des dispositions relatives à la zone NL.

► Localisation et contexte environnant



Localisation du présent point de modification
 (© Territoire +)

La zone visée par le présent point de modification est localisée dans la moitié Sud de la commune, plus précisément au Sud du secteur du Croëzou.

Le périmètre d'étude concerne les parcelles YP 13, 16 ainsi que la parcelle YP 315 (en partie), classées en zone N. Il s'étend sur une superficie d'un peu plus de 4 ha. Il s'agit aujourd'hui d'une zone boisée, encerclée majoritairement par des terres agricoles. Elle est également attenante à plusieurs habitations sur sa façade Est, longeant la Vieille Route de Quimper, ainsi que le club de BMX au Sud.



Périmètre d'étude du secteur concerné (© Territoire +)

► Justification

La commune de Plogonnec présente une offre en équipements répondant à la demande actuelle de ses habitants. La poursuite de leur développement, ainsi que leur renforcement est un objectif inscrit au sein du PADD, notamment à travers l'une des orientations du point « 1.4 – Œuvrer pour un cadre de vie attractif » :

« 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 ;
- Affirmer un pôle « Santé » au Nord du bourg (pendant du pôle Enfance au Sud), regroupement 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 la performance des équipements publics par des démarches pour optimiser leur fonctionnement et parvenir à des meilleures performances énergétiques. »

La collectivité a ainsi exprimé sa volonté, au sein de son projet de développement, de procéder à l'aménagement d'un nouvel espace de loisirs au Croëzou, dans le but de diversifier l'offre de loisirs à l'échelle communale, ainsi qu'à des échelles plus larges. Actuellement, ce secteur compte deux équipements, à savoir :

- La salle communale de Pen Ar Vern, classée en zone Ue (zone urbaine destinée aux équipements publics ou privés d'intérêt général) ;
- Le club de BMX, classé en zone NL, correspondant à la zone naturelle à vocation d'équipements légers de sports et de loisirs de plein air, d'aires naturelles de jeux, d'espaces verts urbains... ainsi que d'installations techniques qui leur sont strictement nécessaires.

L'objet de ce point de modification est d'élargir l'actuelle zone NL dédiée à la piste BMX, afin de permettre le développement maîtrisé de l'espace de loisirs de plein air projeté et donc l'implantation des équipements, tous compatibles avec le caractère naturel de la zone et constituant des installations légères, dédiées au sport et aux loisirs.

L'espace de loisirs projeté comprendra :

- La piste BMX qui sera agrandie pour répondre à l'homologation régionale ;
- Un sentier de randonnée ;
- Un circuit VTT ;
- Un circuit partagé entre les marcheurs et les VTT, dont une voie permettant de rejoindre la salle communale de Pen Ar Vern ;
- Un champ de bosses pour VTT ;
- Un parcours sport santé ;
- Une aire de pique-nique et de jeux pour enfants.

L'aire de loisirs comportera également des aménagements et infrastructures techniques tels qu'un parking, un bloc sanitaire (existant), et un club house.

Parmi ces aménagements, seuls les équipements nécessitant des constructions ou des aménagements structurants (club house, bloc sanitaire, stationnements) feront l'objet d'un classement en zone NL.

Les autres installations, légères et compatibles avec la zone N, demeureront implantées dans le cadre du zonage naturel existant.

L'ensemble des aménagements projetés s'inscrit dans la continuité d'une zone déjà artificialisée et n'entraîne ni imperméabilisation significative, ni atteinte aux milieux naturels, tout en maintenant par ailleurs, l'aspect paysager naturel du site (végétation préservée, mobiliers et aménagements légers, etc.).

Par conséquent, ce projet constitue un exemple de développement local maîtrisé, conciliant valorisation des espaces naturels, accès au sport et aux loisirs pour tous, et préservation des équilibres écologiques et paysagers. Il respecte les conditions légales de délimitation et d'extension des STECAL, et répond aux objectifs du PLU en matière d'équipements publics, de cadre de vie et de cohésion territoriale.

L'objet du présent point de modification n'est pas de classer l'intégralité du périmètre d'étude en zone NL, mais d'adapter le zonage afin de permettre l'implantation des seuls équipements et aménagements qui ne sont pas autorisés au sein de la zone N.

En effet, le projet d'espace de loisirs de plein air s'inscrit majoritairement dans un cadre naturel compatible avec le maintien d'un classement en zone N (sentiers, circuits VTT, parcours sport santé, aire de jeux légers, etc.).

Toutefois, certains aménagements nécessaires au fonctionnement du site (notamment les constructions et aires de stationnement) ne peuvent être autorisés dans le cadre strict de la zone N.

Il est ainsi proposé d'agrandir de manière ciblée l'actuelle zone NL afin d'y intégrer :

- Le bloc sanitaire existant ;
- L'emprise prévisionnelle du futur club house ;
- Les espaces de stationnement nécessaires au fonctionnement de l'équipement.



Cette extension ponctuelle du zonage NL permet d'encadrer strictement les constructions et aménagements structurants du site, tout en maintenant le reste du périmètre en zone N, conformément à la vocation naturelle dominante du secteur.

L'extension de la zone NL demeure de taille limitée et proportionnée aux besoins fonctionnels du site. Elle ne remet pas en cause la vocation naturelle dominante du secteur et répond aux conditions posées par le Code de l'urbanisme relatives aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

La zone NL s'étend désormais sur 1,28 ha.

► Incidences potentielles sur l'activité agricole environnante

Le secteur concerné par l'extension ciblée de la zone NL est bordé, notamment au Nord, par des parcelles agricoles exploitées. À ce titre, une analyse spécifique de l'impact du projet sur l'activité agricole a été menée, conformément aux observations formulées par la Chambre d'agriculture.

Le sentier partagé (piétons / VTT) projeté est implanté en lisière de la zone NL et ne traverse aucune parcelle agricole exploitée. Il demeure strictement inclus dans le périmètre du projet d'espace de loisirs et n'emporte aucun prélèvement de surface agricole utile.

Les parcelles agricoles situées au Nord conservent un accès existant et fonctionnel par le Sud (via la parcelle YP 262), accès qui n'est ni modifié, ni restreint, ni entravé par le projet. Aucun chemin d'exploitation n'est supprimé ou déplacé.

En conséquence :

- Aucune réduction de surface agricole utile n'est induite par le projet ;
- Aucune modification des conditions d'exploitation (circulation d'engins, accès aux parcelles, organisation parcellaire) n'est prévue ;
- Aucune servitude nouvelle ne grève les terrains agricoles concernés.

Néanmoins, afin de prévenir tout risque de gêne indirecte (croisement d'usagers, stationnement inadapté, conflits d'usage ponctuels), la commune s'engage à consulter l'exploitant concerné afin de vérifier les conditions d'accès existantes et, le cas échéant, à adapter les modalités d'aménagement du sentier (signalétique adaptée, dispositifs de séparation physique légers, gestion des flux) pour garantir la pleine fonctionnalité de l'exploitation.

Au regard de ces éléments, le projet n'entraîne pas d'impact direct ou significatif sur l'activité agricole environnante et demeure compatible avec le maintien et le bon fonctionnement des exploitations situées à proximité immédiate du site.

► Modifications apportées aux pièces constitutives du PLU

Les pièces règlementaires suivantes sont donc modifiées :

▪ Règlement graphique :

Le zonage NL est élargi aux parcelles YP 315 (en partie) et YP 13 (en partie).

Un périmètre soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°21 est défini sur l'intégralité du secteur NL.

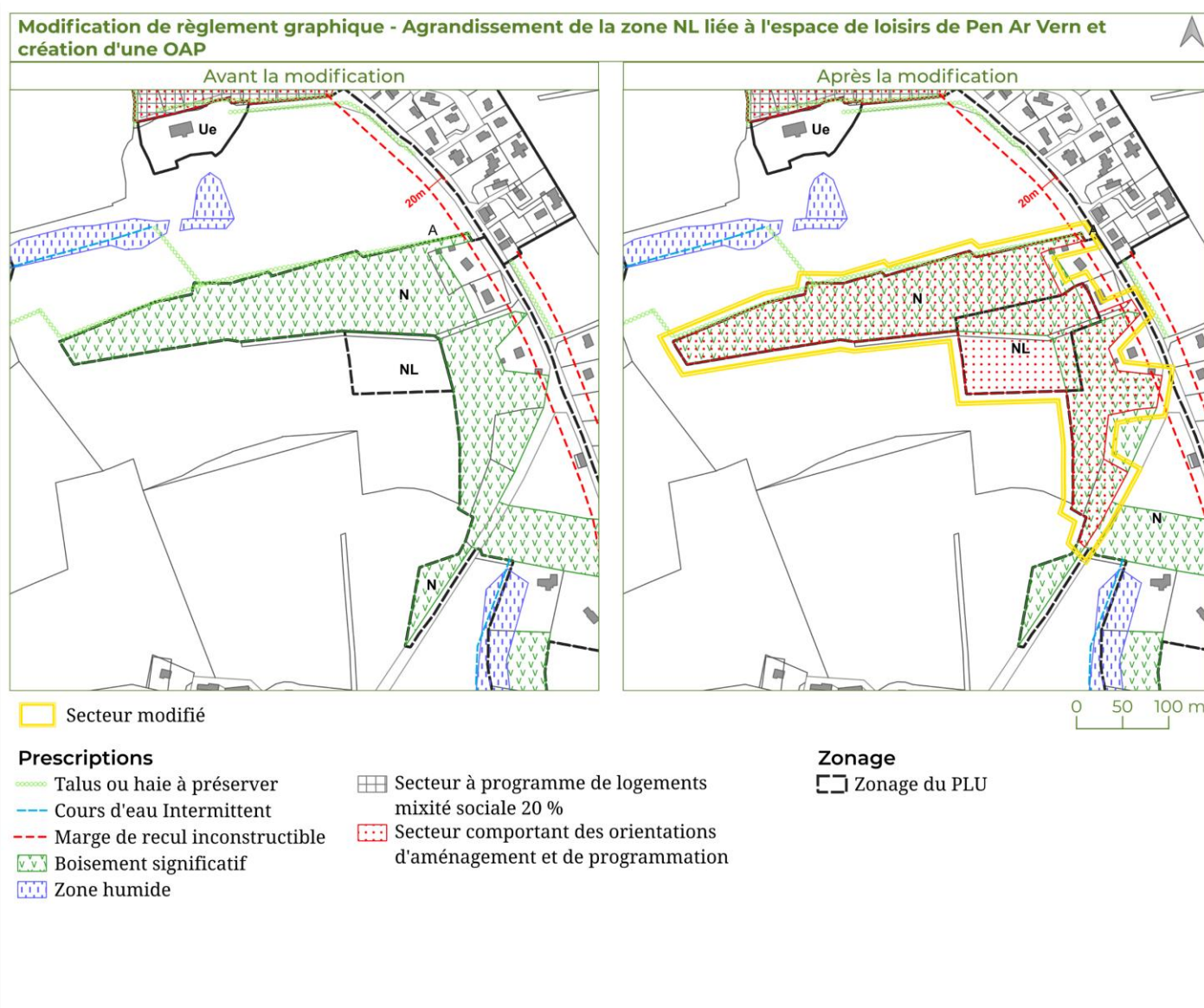
▪ Dossier d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Une OAP n°21 – 'Espace de loisirs de Pen Ar Vern' est créée au sein du dossier d'OAP.

▪ Règlement écrit :

(cf. point de modification B.7)

- Modification du règlement graphique





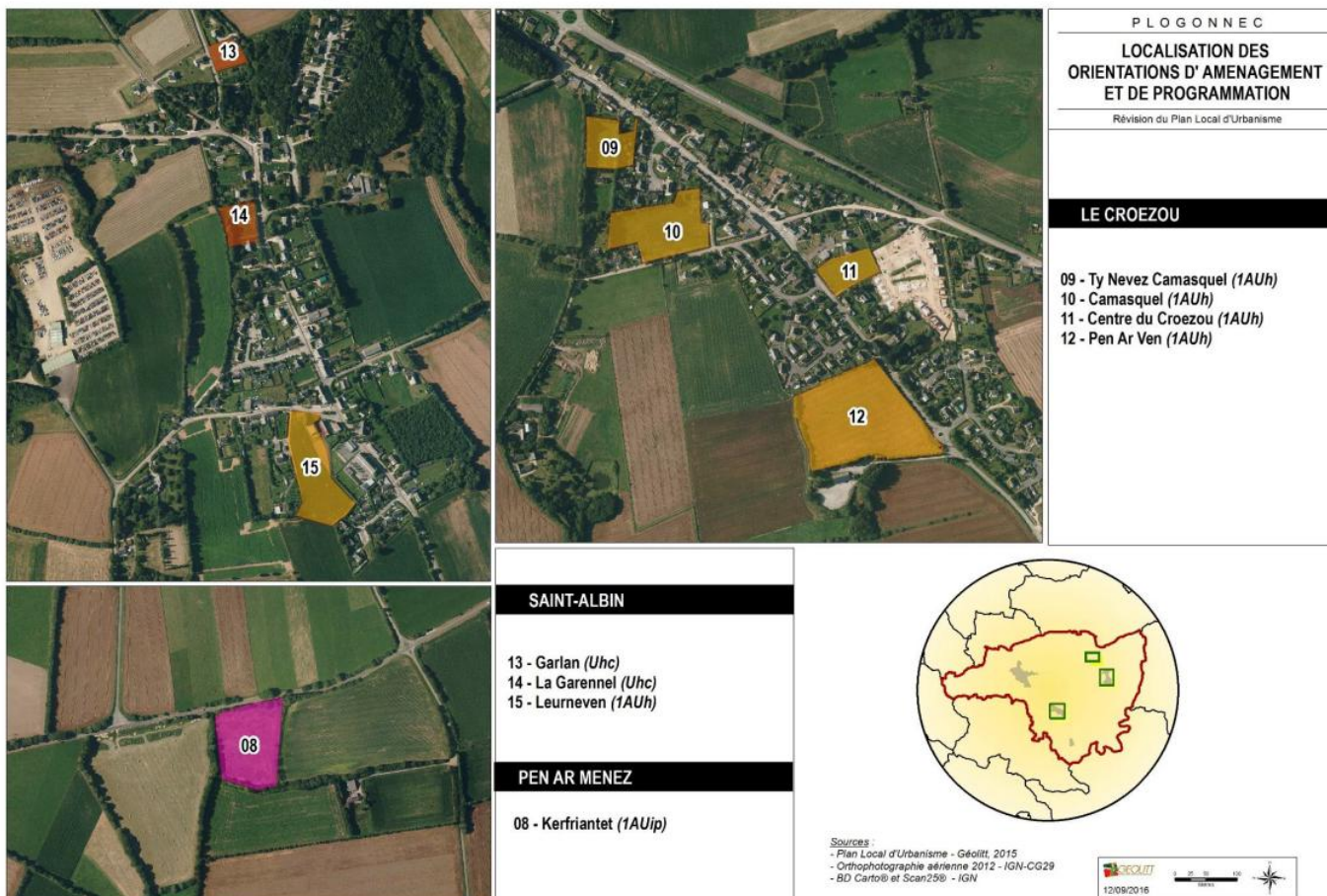
- Modification du dossier d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Extrait du dossier d'OAP - PLU en vigueur

Commune de PLOGONNEC

PLU/ OAP

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le Croëzou et Saint-Albin





LE CROEZOU

| SECTEURS | SURFACE | REGLEMENT APPLICABLE | PROGRAMME | DENSITE MOYENNE | NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER* | MIXITE SOCIALE | NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER* |
|--------------------|---------|----------------------|-----------|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| Ty Nevez Camasquel | 0.57 ha | 1AUh | Habitat | 10 lgts/ha | 5 logements | – | – |
| Camasquel | 1.23 ha | 1AUh | Habitat | 15 lgts/ha | 18 logements | 20% de logements locatifs sociaux | 3 à 4 logements |
| Centre du Croëzou | 0.44 ha | 1AUh | Habitat | 18 lgts/ha | 8 logements | – | – |
| Pen Ar Vern | 2.61 ha | 1AUh | Habitat | 13 lgts/ha | 34 logements | 20% de logements locatifs sociaux | 7 logements |

SAINT ALBIN

| SECTEURS | SURFACE | REGLEMENT APPLICABLE | PROGRAMME | DENSITE MOYENNE | NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER* | MIXITE SOCIALE | NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER* |
|------------|---------|----------------------|-----------|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| Garlan | 0.2 ha | Uhc | Habitat | 10 lgts/ha | 2 logements | – | – |
| la Garenne | 0.33 ha | Uhc | Habitat | 13 lgts/ha | 4 logements | – | – |
| Leurneven | 1.07 ha | 1AUh | Habitat | 13 lgts/ha | 14 logements | 20% de logements locatifs sociaux | 3 logements |

*surface aménageable

*nombre arrondi à l'entier le plus proche



Extrait du dossier d'OAP - PLU modifié

Commune de PLOGONNEC

PLU/ OAP

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le Croëzou et Saint-Albin



PLOGONNEC
 LOCALISATION DES
 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
 ET DE PROGRAMMATION
 Révision du Plan Local d'Urbanisme

Le Croëzou

Vocation
 ■ Secteur à vocation principale d'habitat (Urh)
 ■ Secteur à vocation principale d'habitat (1AUh)

Secteur d'OAP
 09 - Ty Navez Camasquel (1AUh)
 10 - Camasquel (1AUh)
 11 - Centre du Croëzou (1AUh)
 12 - Pen Ar Vern (1AUh)
 20 - Rue du Château d'eau (Uhb)

Source :
 - Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2015
 - Photographie aérienne Géoportail 2021 - IGN



SAINT-ALBIN

13 - Garlan (Uhc)
 14 - La Garennel (Uhc)
 15 - Leurneven (1AUh)

PEN AR MENEZ

08 - Kerfriantet (1AUip)



Source :
 - Plan Local d'Urbanisme - Géolitt, 2015
 - Orthophotographie aérienne 2012 - IGN-CG29
 - BD Carthage et Scan250 - IGN





Commune de PLOGONNEC

PLU/ OAP

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur à Pen Ar Vern



PLOGONNEC
LOCALISATION DES
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Pen Ar Vern

Vocation
Secteur à vocation de loisir (NL)

Secteur d'OAP
21 - Espace de loisirs de Pen Ar Vern
(NL / N)

Source :
- Plan Local d'Urbanisme - GéoM, 2015
- Photographie aérienne Geoportail 2021 - IGN





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 |
| ZAE Bouteffelec | 3.64 ha | Ui | Activités économiques | - | - | - | - |
| Venelle des Hortensias | 0.3 ha | 1AUh / Uhb | Habitat | 20 logts/ha (en 1AUh) 22 logts/ha (en Uhb) | 6 logements | - | - |
| Kerinou 3 | 1,08 ha | 1AUh | Habitat | 20 logts/ha | 22 logements | - | - |
| Chemin de Kergaradec | 0,35 ha | Uhb | Habitat | 18 logts/ha | 6 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 CROEZOU

| SECTEURS | SURFACE | REGLEMENT APPLICABLE | PROGRAMME | DENSITE MOYENNE | NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER* | MIXITE SOCIALE | NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER* |
|----------------------|---------|----------------------|-----------|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| Ty Nevez Camasquel | 0.57 ha | 1AUh | Habitat | 10 lgts/ha | 5 logements | - | - |
| Camasquel | 1.23 ha | 1AUh | Habitat | 15 lgts/ha | 18 logements | 20% de logements locatifs sociaux | 3 à 4 logements |
| Centre du Croëzou | 0.44 ha | 1AUh | Habitat | 18 lgts/ha | 8 logements | - | - |
| Pen Ar Vern | 2.61 ha | 1AUh | Habitat | 13 lgts/ha | 34 logements | 20% de logements locatifs sociaux | 7 logements |
| Rue du Château d'eau | 0,17 ha | Uhb | Habitat | 18 logts/ha | 3 logements | - | - |

PEN AR VERN

| SECTEURS | SURFACE | REGLEMENT APPLICABLE | PROGRAMME | DENSITE MOYENNE | NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER* | MIXITE SOCIALE | NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER* |
|----------------------------------|---------|----------------------|-----------|-----------------|-----------------------------------|----------------|---|
| Espace de loisirs de Pen Ar Vern | 4,96 ha | NL / N | Loisirs | - | - | - | - |



21- Espace de loisirs de Pen Ar Vern

CONTEXTE et ENJEUX

Secteur situé au Sud du Croëzou, à environ 350 m de celui-ci, aux abords de l'actuelle piste de BMX, le long de la Vieille Route de Quimper.

Enjeux :

- Diversifier l'offre de loisirs
- Maîtriser l'aménagement du secteur.

Caractéristiques urbaines

- Un secteur accolé à plusieurs habitations sur sa façade Est, implantées le long de la Vieille Route de Quimper.
- Un secteur comprenant déjà la piste de BMX existante.
- Un accès au secteur existant depuis la Vieille Route de Quimper.

Caractéristiques physiques et environnementales

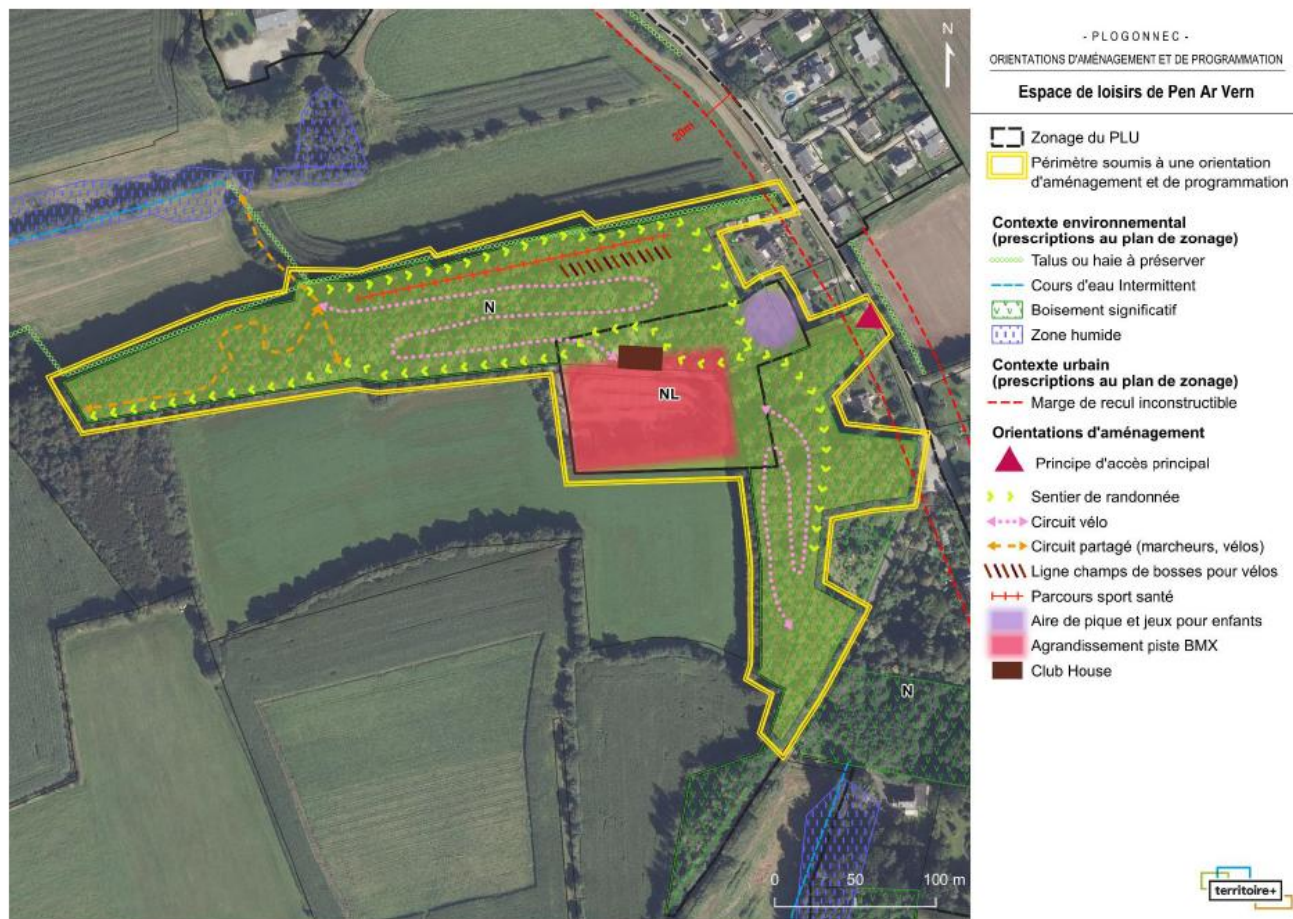
- Un secteur majoritairement arboré (boisement protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme).
- Un secteur qui s'inscrit dans un paysage agricole, avec la présence de parcelles cultivées au Nord et au Sud.

Surface

49 582 m² (4,96 ha)



SCHEMA D'AMENAGEMENT



"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.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

| | |
|--|---|
| DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI | <p>Programme : Activités de loisirs</p> <p>Densité minimale : /</p> <p>Mixité sociale : /</p> <p>Formes urbaines : /</p> |
| DEPLACEMENTS | <p>Desserte automobile :</p> <ul style="list-style-type: none">- Conserver l'accès existant, menant jusqu'à la piste BMX. <p>Liaisons douces :</p> <ul style="list-style-type: none">- Aménager un sentier de randonnée le long de la bordure du secteur.- Aménager des circuits réservés au vélo au centre de la zone, ainsi que dans la partie Sud-Est.- Aménager un circuit partagé par les piétons et les vélos sur la partie Ouest du secteur, ainsi que vers le Nord, en direction de la salle communale de Pen Ar Vern. |
| AMENAGEMENTS SPÉCIFIQUES | <ul style="list-style-type: none">- Aménager un parcours santé en limite Nord de la zone.- Aménager une ligne de champs de bosses pour les VTT au Nord de la zone.- Aménager une aire de pique-nique et jeux d'enfants à l'entrée du secteur, en partie Est.- Prévoir la création d'un club house et de vestiaires à proximité du bloc sanitaire existant. |
| PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT | <ul style="list-style-type: none">- Préserver et conforter les espaces boisés, talus et haies bocagères existants au sein du secteur et son pourtour.- Tout défrichement, hors emprises nécessaires aux équipements, est interdit au sein de la zone. ► A noter que l'ensemble du boisement présent au sein de la zone est protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, de la même manière que le linéaire bocager en bordure Nord.- Conserver au maximum le caractère naturel et l'aspect paysager du secteur et le valoriser.- Le projet devra contribuer à l'amélioration écologique du réservoir et des corridors de la zone, notamment par :<ul style="list-style-type: none">▪ La conservation des lisières boisées ;▪ La mise en œuvre de clôtures perméables à la petite faune ;▪ Une absence de murs pleins en périphérie de la zone.- Les cheminements piétons et cyclables seront réalisés en stabilisé naturel ou en revêtements perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales et limitant l'imperméabilisation des sols. |



Commune de PLOGONNEC

PLU/ OAP

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">- Le recours à des surfaces imperméabilisées devra être strictement limité aux seules contraintes techniques ou d'accessibilité et justifié dans le cadre du projet. Toute imperméabilisation généralisée des espaces extérieurs est proscrite.- L'éclairage extérieur devra être strictement limité aux zones nécessaires à la sécurité des personnes et des déplacements et conçu de manière à réduire les nuisances lumineuses, notamment par l'utilisation de luminaires dirigés vers le sol, à faisceau maîtrisé et sans émission vers le ciel- Une extinction nocturne programmée devra être mise en place sur les plages horaires de faible fréquentation, sauf contraintes particulières liées à la sécurité ou à des usages spécifiques dûment justifiés. |
| <p>GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX</p> | <p>Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif.</p> <p>Eaux pluviales : le projet privilégiera une gestion des eaux pluviales par infiltration naturelle.</p> |



► Incidences sur l'environnement

Le projet d'agrandissement ciblé de la zone NL liée à l'espace de loisirs de Pen Ar Vern a été conçu de manière à limiter strictement ses incidences environnementales tout en répondant aux besoins d'aménagement du territoire communal.

Contexte environnemental du site

Le secteur concerné :

- Est classé en zone N au PLU en vigueur ;
- Correspond partiellement à un boisement identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Est intégré à la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT de l'Odet.

La zone se situe toutefois en continuité immédiate d'espaces déjà aménagés (piste BMX, salle communale, voies d'accès) et ne constitue pas un milieu naturel isolé ou enclavé.

L'extension du zonage NL est strictement limitée aux emprises nécessaires au fonctionnement des équipements (bloc sanitaire existant, futur club house, stationnements). Les autres aménagements légers (sentiers, circuits VTT, parcours santé, champ de bosses) sont maintenus en zone N lorsque cela est possible, afin de limiter toute artificialisation.

Compatibilité avec la Trame Verte et Bleue du SCoT de l'Odet

Le secteur étant intégré à la TVB du SCoT de l'Odet, une attention particulière est portée au maintien des continuités écologiques.

À ce titre :

- Les boisements périphériques sont strictement préservés ;
- Aucun défrichement n'est autorisé hors emprises strictement nécessaires ;
- Les haies et alignements d'arbres participant aux corridors écologiques sont maintenus ;
- Les clôtures prévues devront être perméables à la petite faune ;

- L'éclairage sera limité, orienté vers le sol et assorti d'un principe d'extinction nocturne (logique de « trame noire »).

Ces prescriptions sont désormais intégrées de manière opposable dans l'OAP n°21 « Espace de loisirs de Pen Ar Vern ».

Ainsi, le projet ne remet pas en cause les continuités écologiques identifiées à l'échelle du SCoT et demeure compatible avec les objectifs de la TVB.

Nature des aménagements et artificialisation

Les aménagements projetés relèvent pour la plupart d'installations légères, au sens du Code de l'urbanisme :

- Cheminements en matériaux naturels et perméables ;
- Pistes en matériaux non imperméabilisants ;
- Mobilier sobre et intégré ;
- Club house de dimension limitée.

Il n'est pas prévu d'imperméabilisation significative des sols.

La gestion des eaux pluviales sera assurée à la source par infiltration naturelle, sans création de réseaux imperméabilisants structurants.

La surface du STECAL NL est ajustée au strict nécessaire et demeure de taille et de capacité d'accueil limitées, conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

L'intégralité du STECAL sera par ailleurs intégrée au « compte foncier » communal au titre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), conformément aux échanges avec la DDTM.

Biodiversité et fonctionnement écologique

Le site est déjà fréquenté et partiellement aménagé. Les incidences sur la biodiversité sont limitées :

- Maintien des habitats boisés périphériques ;
- Préservation de la strate herbacée ;
- Limitation des éclairages nocturnes ;



- Absence d'infrastructures lourdes fragmentant les milieux.

Les aménagements n'introduisent pas de rupture supplémentaire dans les corridors écologiques existants.

Prise en compte des avis institutionnels

La CDPENAF, saisie au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme pour la délimitation du STECAL NL, a émis un **avis favorable sans réserve**, considérant la nature et la faible emprise des aménagements projetés.

Par ailleurs, l'avis conforme de la MRAe n°2025ACB70 / 2025-012597 du 26 septembre 2025 conclut que la modification n°4 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et n'est donc pas soumise à évaluation environnementale.

Cet avis couvre notamment l'extension de la zone NL.

En conséquence, contrairement à ce qui pouvait être soulevé au stade intermédiaire de la procédure, l'absence d'évaluation environnementale résulte bien d'un avis conforme de l'autorité environnementale concluant à l'absence d'incidences notables.

Appréciation globale des incidences

Au regard :

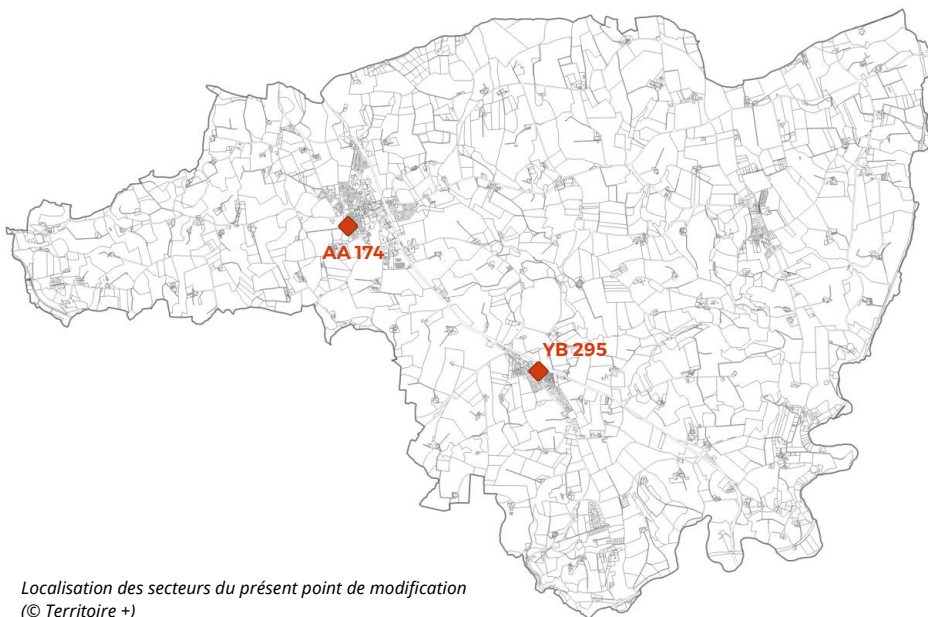
- Du caractère limité et proportionné du STECAL ;
- Du maintien majoritaire du secteur en zone N ;
- Des prescriptions environnementales intégrées dans l'OAP ;
- De la compatibilité démontrée avec la TVB du SCoT ;
- Des avis favorables ou non contraignants des autorités consultées ;

L'impact environnemental du projet est qualifié de **faible à modéré et globalement maîtrisé**.

Le projet constitue ainsi un développement local mesuré, conciliant l'extension d'une offre de loisirs pour tous avec la préservation des qualités écologiques et paysagères du site, en cohérence avec les orientations du PADD et les objectifs supra-communaux.

5. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SURFACIQUES ET OAP – Création de deux OAP visant à encadrer les densités minimales sur des secteurs en dent creuse.

► Localisation et contexte environnant



Parcelle AA 174 dans le Bourg de Plogonnec
 (© Territoire +)

Parcelle YB 295 au Croëzou
 (© Territoire +)

► Justification

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

- 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 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.

Le présent point de modification s'intéresse à deux parcelles en particulier :

- La parcelle AA 174 : localisée en limite Ouest du Bourg de Plogonnec, dans le secteur du chemin de Kergaradec. Classée en zone Uh_b, elle s'inscrit au cœur d'un tissu urbain résidentiel et est bordée sur sa façade Ouest par des terres agricoles. Sa superficie est de 0,35 ha.
- La parcelle YB 295 : située au cœur de la centralité du Croëzou, le long de la rue du Château d'eau, cette parcelle, d'une superficie de 0,17 ha, classée en zone Uh_b s'insère également dans un tissu urbain résidentiel. Sur sa façade Est se trouve le château d'eau.



- **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 Crouëzou.

Une mise à jour de l'étude du potentiel densifiable encore disponible sur le territoire communal a été menée dans le cadre de la procédure de modification n°3. Celle-ci a permis d'ajouter les parcelles AA 174 et YB 295, faisant l'objet du présent point de modification, dans l'inventaire des dents creuses. Ces terrains représentant une superficie totale de 0,52 ha, bénéficient d'une localisation privilégiée au sein du Bourg de Plogonnec et du secteur du Croëzou : à proximité immédiate des cœurs de centralités où sont concentrés les commerces, les équipements et services, ainsi que les arrêts de transports en commun.

Les secteurs concernés par les OAP n°19 et n°20 relèvent pleinement du renouvellement urbain, au sens du SCoT de l'Odet arrêté le 1er juillet 2025.

En effet :

- Ils sont localisés exclusivement au sein d'espaces déjà urbanisés et artificialisés, identifiés comme tels au MOS.
- Leur aménagement n'entraîne aucune consommation d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF).
- Ils s'inscrivent dans le tissu urbain existant, en dent creuse, sans extension de l'enveloppe urbaine.

Ils répondent donc à la définition du renouvellement urbain fixée par le SCoT.

En raison de la situation stratégique de ces secteurs, la collectivité souhaite définir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ayant pour objectif d'y imposer une densité minimale, fixée pour chacune de ces deux parcelles à 18 logements / ha. Par ce biais, la collectivité souhaite s'assurer de l'optimisation foncière de ces espaces situés au sein des tissus urbanisés de la commune et répondre ainsi, à la nécessité de modération de la consommation de l'espace.

Bien que le SCoT de l'Odet fixe une densité brute minimale de 20 logements par hectare pour les opérations d'extension sur la commune de Plogonnec (SCoT en cours de révision – version arrêtée), il ne prévoit aucune exigence chiffrée de densité minimale pour les opérations situées au sein de l'enveloppe urbaine, relevant du renouvellement urbain. Dans ce contexte, le PLU se révèle ambitieux et vertueux, en intégrant des objectifs de densité y compris dans les secteurs déjà urbanisés, contribuant ainsi à une meilleure maîtrise de l'étalement urbain et à une optimisation du foncier disponible.



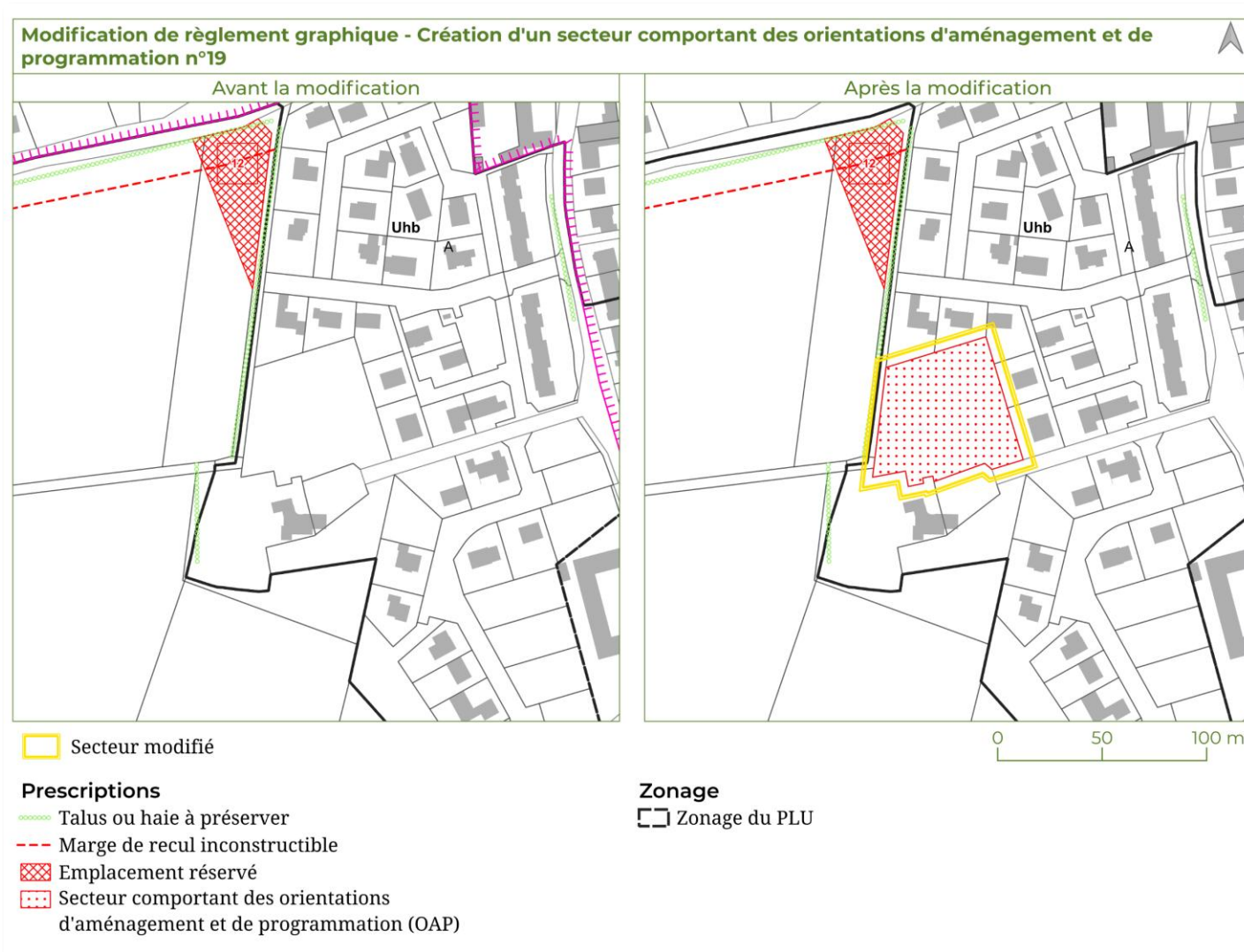
► Modifications apportées aux pièces constitutives du PLU

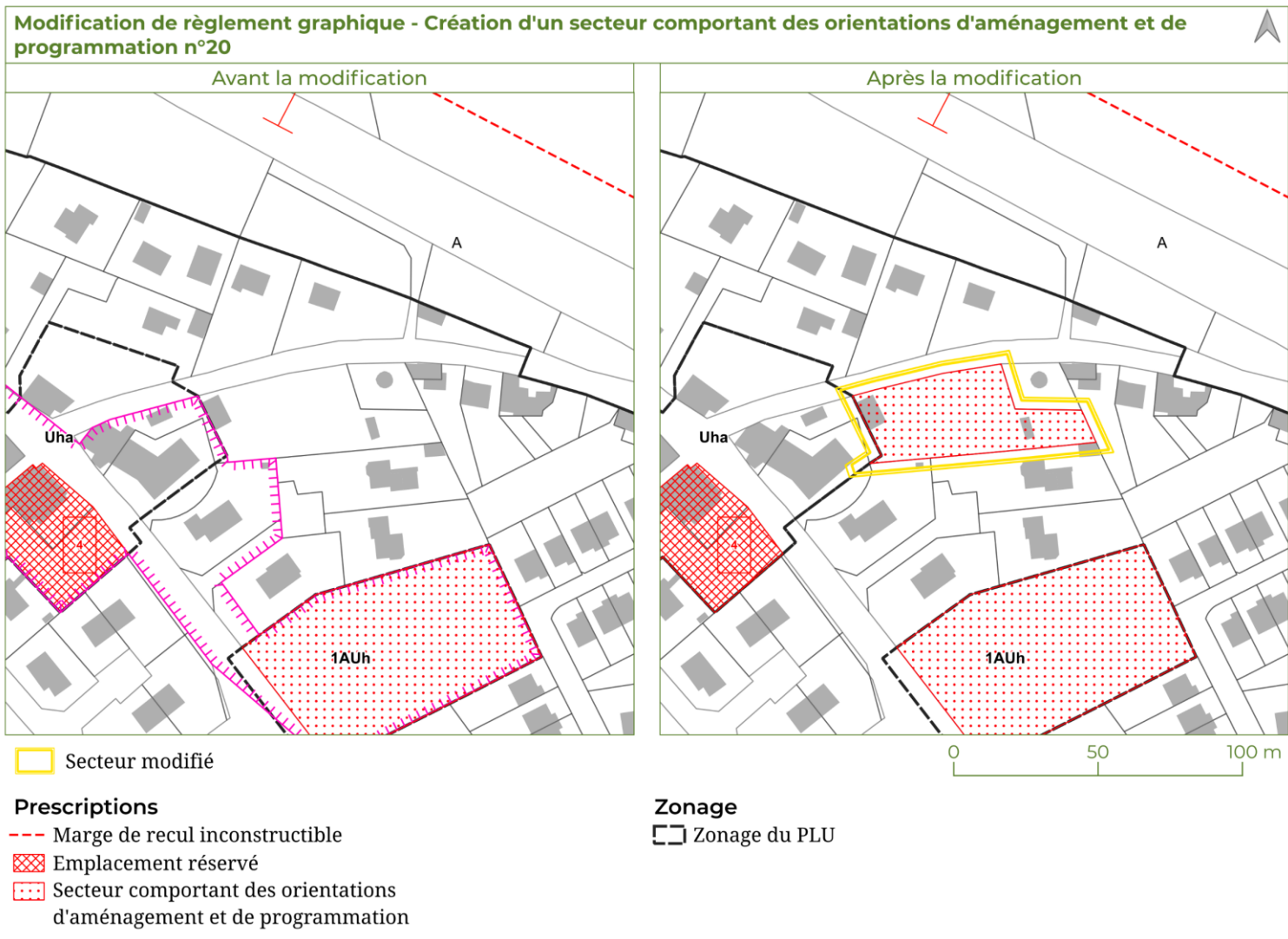
Les pièces règlementaires suivantes sont donc modifiées :

- Règlement graphique :
Des périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définis sur les parcelles AA 174 (OAP n°19) et YB 295 (OAP n°20).
- Dossier d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
Une OAP n°19 – 'Chemin de Kergaradec' et une OAP n°20 'Rue du Château d'eau' sont créées au sein du dossier d'OAP



- Modification du règlement graphique





- Modification du dossier d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

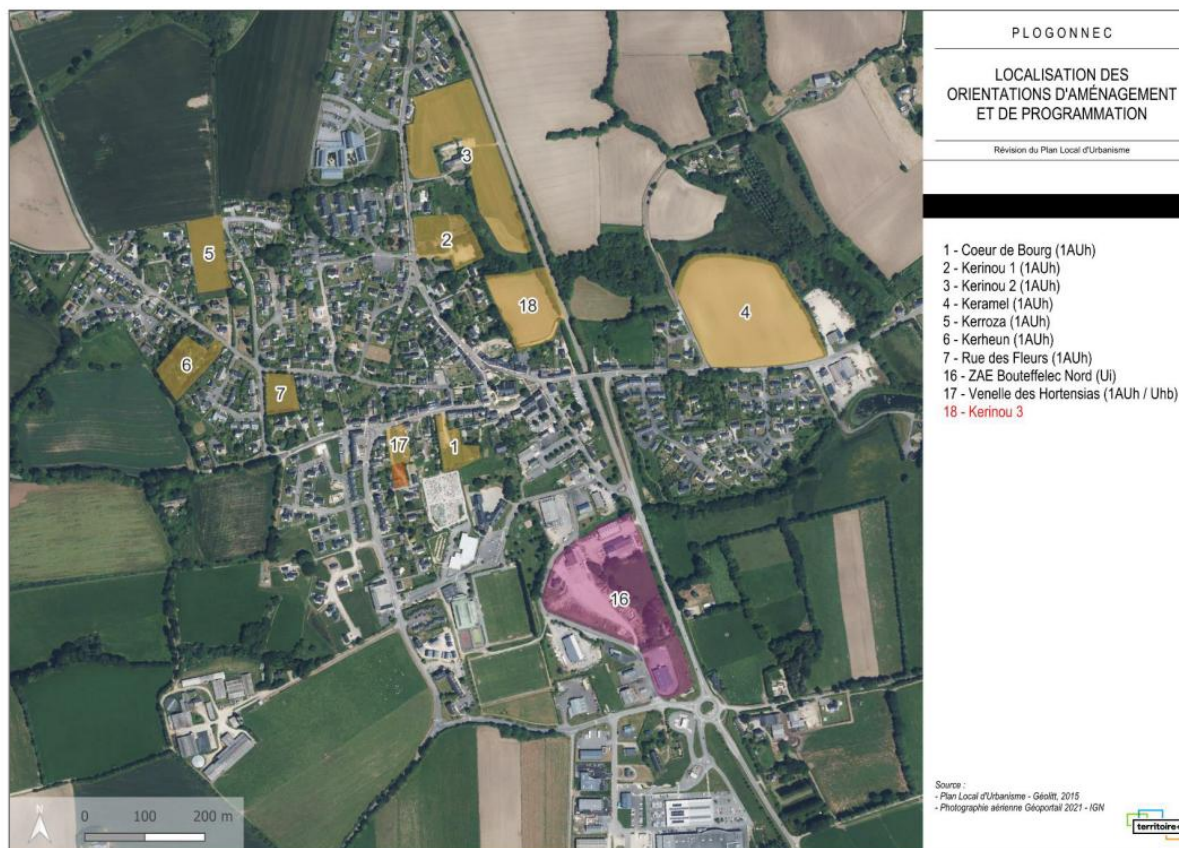
Extrait du dossier d'OAP - PLU en vigueur

Commune de PLOGONNEC

PLU/ OAP

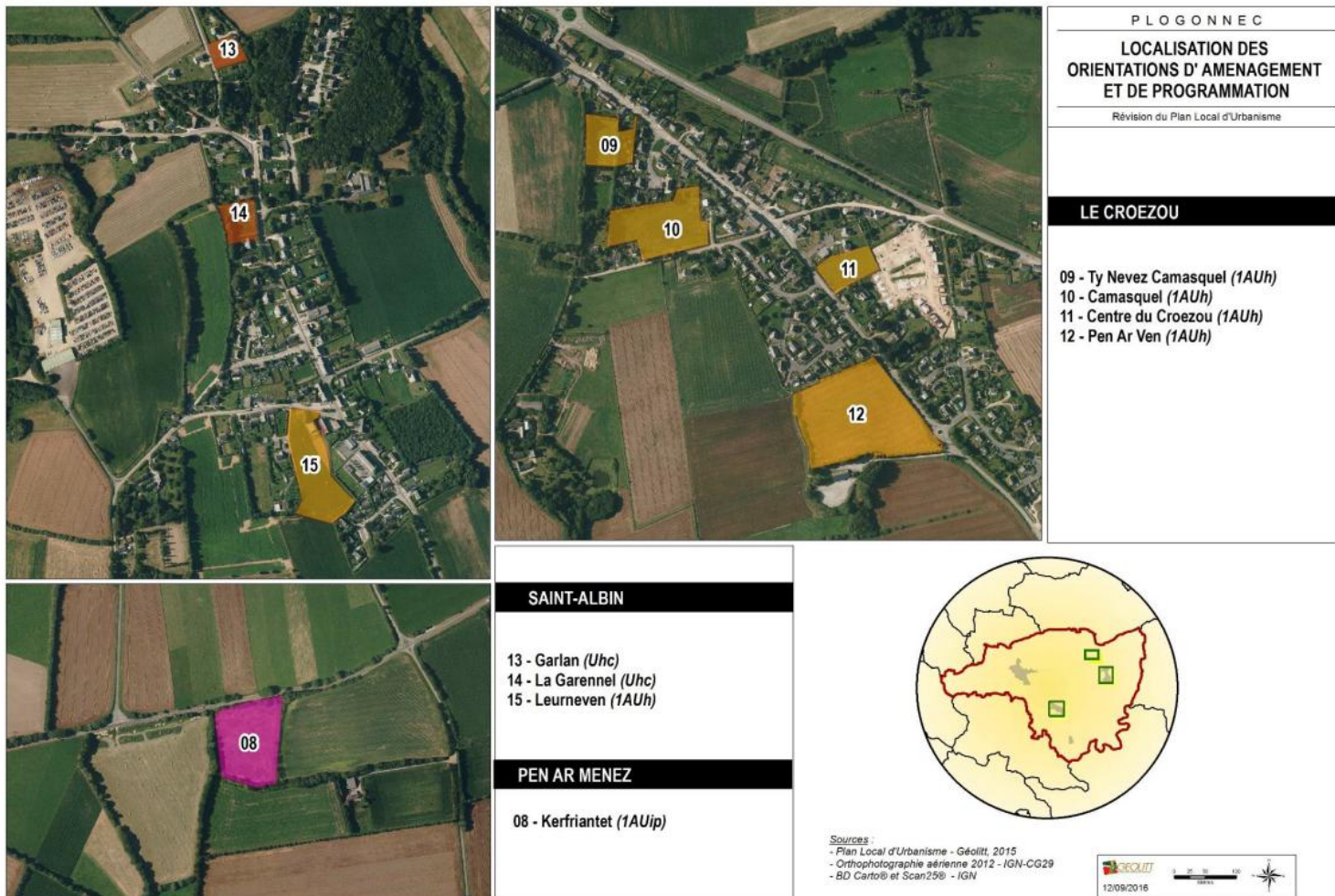
2- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES

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





Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le Croëzou et Saint-Albin





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 |
| ZAE Bouteffelec | 3.64 ha | Ui | Activités économiques | – | – | – | – |
| Venelle des Hortensias | 0.3 ha | 1AUh / Uhb | Habitat | 20 logts/ha (en 1AUh) 22 logts/ha (en Uhb) | 6 logements | – | – |
| Kerinou 3 | 1,08 ha | 1AUh | Habitat | 13 logts/ha | 14 logements | – | – |

KERFRIANTET

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

*surface aménageable

*nombre arrondi à l'entier le plus proche



LE CROEZOU

| SECTEURS | SURFACE | REGLEMENT APPLICABLE | PROGRAMME | DENSITE MOYENNE | NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER* | MIXITE SOCIALE | NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER* |
|--------------------|---------|----------------------|-----------|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| Ty Nevez Camasquel | 0.57 ha | 1AUh | Habitat | 10 lgts/ha | 5 logements | – | – |
| Camasquel | 1.23 ha | 1AUh | Habitat | 15 lgts/ha | 18 logements | 20% de logements locatifs sociaux | 3 à 4 logements |
| Centre du Croëzou | 0.44 ha | 1AUh | Habitat | 18 lgts/ha | 8 logements | – | – |
| Pen Ar Vern | 2.61 ha | 1AUh | Habitat | 13 lgts/ha | 34 logements | 20% de logements locatifs sociaux | 7 logements |

SAINT ALBIN

| SECTEURS | SURFACE | REGLEMENT APPLICABLE | PROGRAMME | DENSITE MOYENNE | NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER* | MIXITE SOCIALE | NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER* |
|------------|---------|----------------------|-----------|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| Garlan | 0.2 ha | Uhc | Habitat | 10 lgts/ha | 2 logements | – | – |
| la Garenne | 0.33 ha | Uhc | Habitat | 13 lgts/ha | 4 logements | – | – |
| Leurvenen | 1.07 ha | 1AUh | Habitat | 13 lgts/ha | 14 logements | 20% de logements locatifs sociaux | 3 logements |

*surface aménageable

*nombre arrondi à l'entier le plus proche

LE BOURG



LE CROËZOU



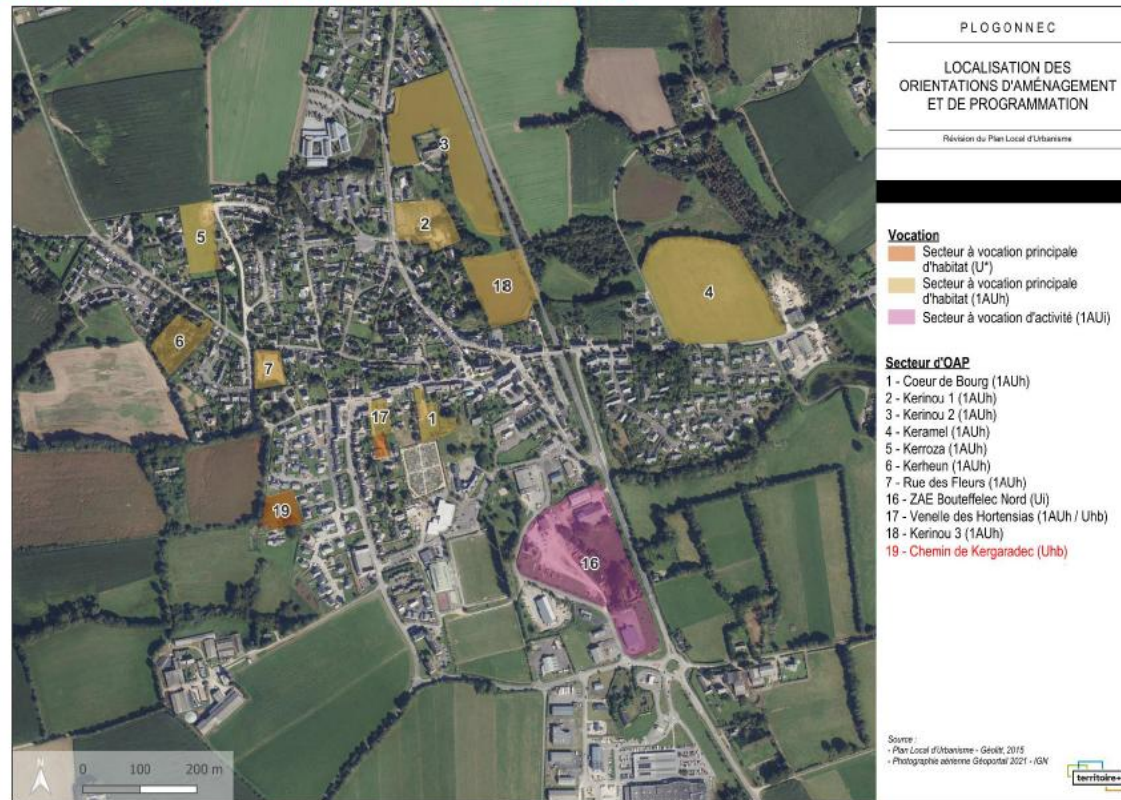
Extrait du dossier d'OAP - PLU modifié

Commune de PLOGONNEC

PLU/ OAP

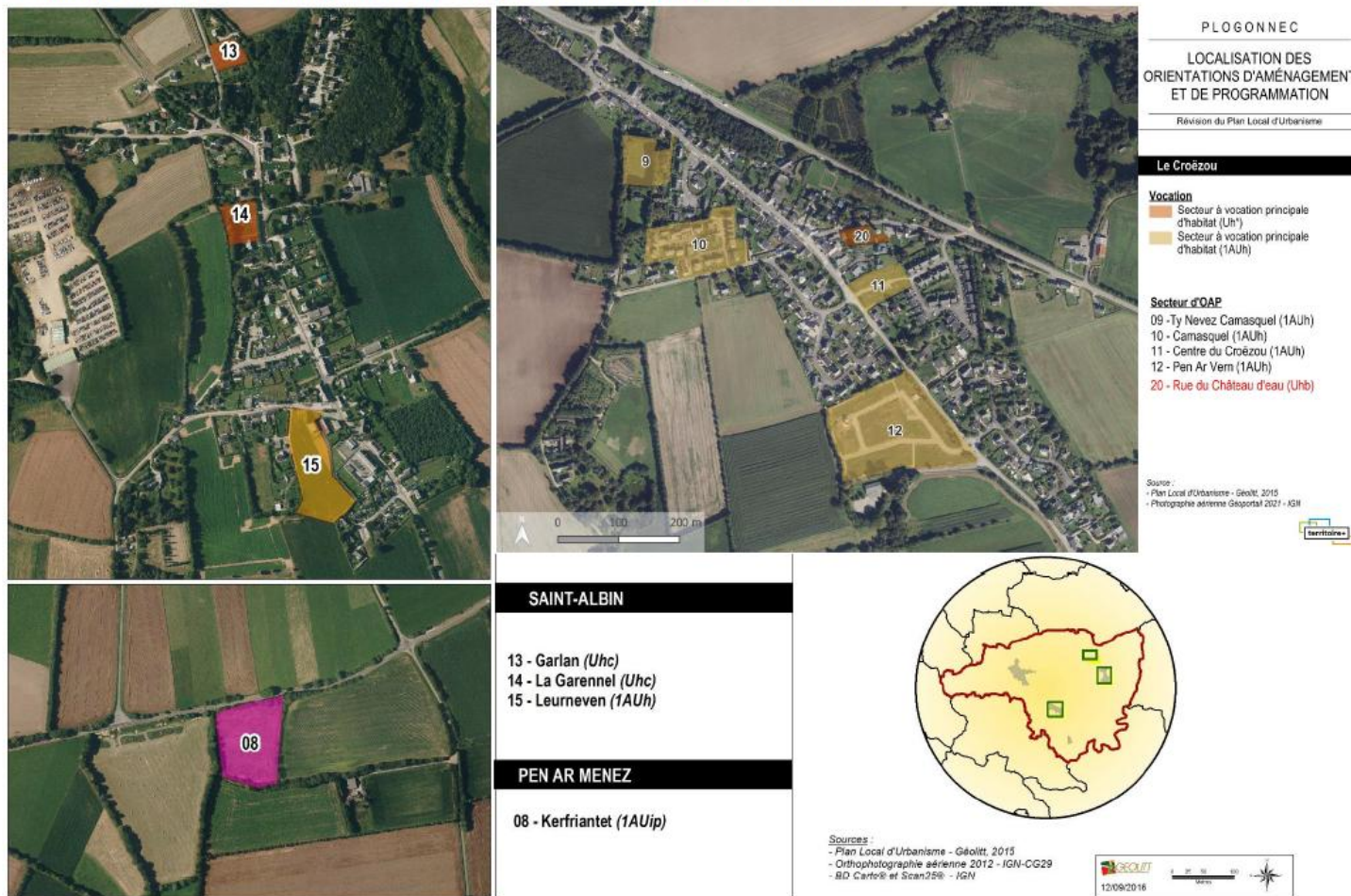
2- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES

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





Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le Croëzou et Saint-Albin





Commune de PLOGONNEC

PLU/ OAP

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur à Pen Ar Vern



PLOGONNEC
LOCALISATION DES
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Pen Ar Vern

Vocation
Secteur à vocation de loisir (NL)

Secteur d'OAP
21 - Espace de loisirs de Pen Ar Vern
(NL / N)

Source :
- Plan Local d'Urbanisme - GéoM, 2015
- Photographie aérienne Geoportail 2021 - IGN





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 |
| ZAE Bouteffelec | 3.64 ha | Ui | Activités économiques | - | - | - | - |
| Venelle des Hortensias | 0.3 ha | 1AUh / Uhb | Habitat | 20 logts/ha (en 1AUh) 22 logts/ha (en Uhb) | 6 logements | - | - |
| Kerinou 3 | 1,08 ha | 1AUh | Habitat | 20 logts/ha | 22 logements | - | - |
| Chemin de Kergaradec | 0,35 ha | Uhb | Habitat | 18 logts/ha | 6 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 CROEZOU

| SECTEURS | SURFACE | REGLEMENT APPLICABLE | PROGRAMME | DENSITE MOYENNE | NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER* | MIXITE SOCIALE | NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER* |
|----------------------|---------|----------------------|-----------|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| Ty Nevez Camasquel | 0.57 ha | 1AUh | Habitat | 10 lgts/ha | 5 logements | - | - |
| Camasquel | 1.23 ha | 1AUh | Habitat | 15 lgts/ha | 18 logements | 20% de logements locatifs sociaux | 3 à 4 logements |
| Centre du Croëzou | 0.44 ha | 1AUh | Habitat | 18 lgts/ha | 8 logements | - | - |
| Pen Ar Vern | 2.61 ha | 1AUh | Habitat | 13 lgts/ha | 34 logements | 20% de logements locatifs sociaux | 7 logements |
| Rue du Château d'eau | 0,17 ha | Uhb | Habitat | 18 logts/ha | 3 logements | - | - |

PEN AR VERN

| SECTEURS | SURFACE | REGLEMENT APPLICABLE | PROGRAMME | DENSITE MOYENNE | NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER* | MIXITE SOCIALE | NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER* |
|----------------------------------|---------|----------------------|-----------|-----------------|-----------------------------------|----------------|---|
| Espace de loisirs de Pen Ar Vern | 4,96 ha | NL / N | Loisirs | - | - | - | - |



Commune de PLOGONNEC

PLU/ OAP

SAINT ALBIN

| SECTEURS | SURFACE | REGLEMENT APPLICABLE | PROGRAMME | DENSITE MOYENNE | NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER* | MIXITE SOCIALE | NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER* |
|------------|---------|----------------------|-----------|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| Garlan | 0.2 ha | Uhc | Habitat | 10 lgts/ha | 2 logements | - | - |
| la Garenne | 0.33 ha | Uhc | Habitat | 13 lgts/ha | 4 logements | - | - |
| Leurvenen | 1.07 ha | 1AUh | Habitat | 13 lgts/ha | 14 logements | 20% de logements locatifs sociaux | 3 logements |

*surface aménageable

*nombre arrondi à l'entier le plus proche



Commune de PLOGONNEC

PLU/ OAP

LE BOURG

19-Chemin de Kergaradec

CONTEXTE et ENJEUX

Secteur localisé à l'extrémité Ouest du Bourg de Plogonnect,

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).

Enjeux : Fixer une densité plus élevée sur une dent creuse située en centralité, à proximité des équipements et divers services.

Caractéristiques urbaines

- Une parcelle enherbée, laissée en dent creuse au sein du tissu urbain du Bourg, entre un lotissement au Nord et une maison isolée implantée sur un important terrain en bordure Sud.
- Un environnement bâti récent, avec la création du lotissement il y a une dizaine d'années.
- Un secteur localisé à proximité des équipements, services et commerces localisés dans le cœur de bourg.

Caractéristiques physiques et environnementales

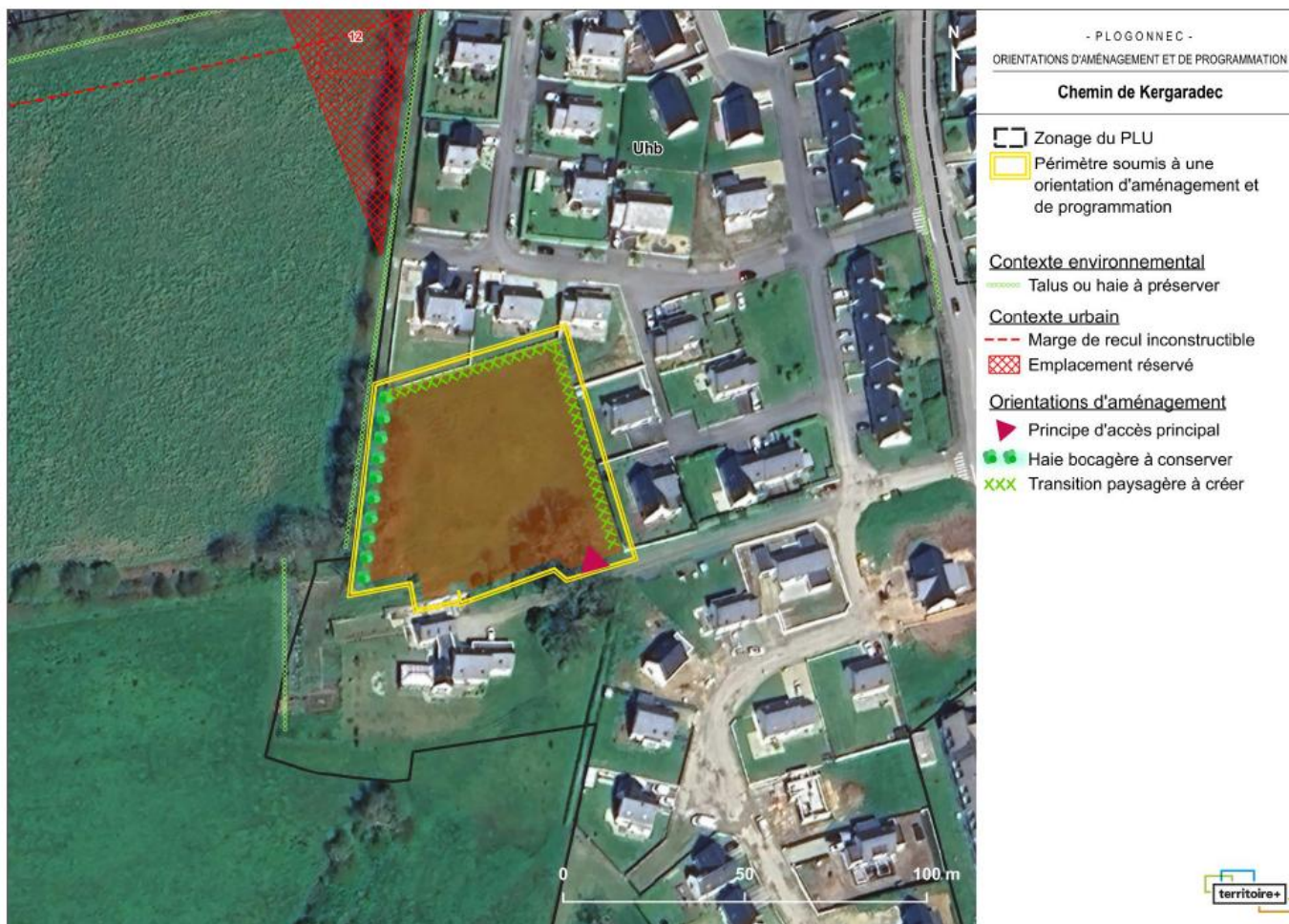
- La présence de terres agricoles cultivées en façade Ouest de la présente zone.
- Un important linéaire bocager borde la façade Ouest du secteur, le dissimulant depuis l'espace agricole.
- Présence de grands arbres en bosquet au Sud de la zone.

Surface

3 545 m² (soit 0,35 ha)



SCHEMA D'AMENAGEMENT





PRINCIPES D'AMENAGEMENT

| | |
|--|---|
| DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI | <p>Programme : Habitat</p> <p>Densité minimale : une densité minimale de 18 logements/ha, soit un minimum de 6 logements à réaliser.</p> <p>Mixité sociale : /</p> <p>Formes urbaines : habitat individuel (en lots libres ou individuels groupés)</p> |
| PHASAGE | / |
| DEPLACEMENTS | <p>Desserte automobile :</p> <ul style="list-style-type: none">- Aménager un accès au Sud de la zone, depuis le Chemin de Kergaradec.- Prévoir un maillage interne desservant l'ensemble des constructions. <p>Liaisons douces :</p> <ul style="list-style-type: none">- Aménager des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.- Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques. |
| PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT | <ul style="list-style-type: none">- Préserver la haie bocagère en façade Ouest de la zone.- Créer une transition paysagère en bordure Nord et Est, afin de créer un tampon avec les habitations existantes et permettre la bonne intégration de la nouvelle opération au sein du tissu dans lequel elle s'insère.- Conserver tant que possible les arbres situés au Sud de la zone.- Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que l'îlot aménagé. |
| GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX | <p>Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif</p> <p>Eaux pluviales : 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.*

LE CROËZOU



20-Rue du Château

CONTEXTE et ENJEUX

Secteur situé à proximité immédiate de la centralité du Croëzou, en bordure de la rue du Château d'eau.

Enjeux : Fixer une densité plus élevée sur une dent creuse ayant une localisation stratégique à l'échelle du secteur du Croëzou.

Caractéristiques urbaines

- Une parcelle enherbée, laissée en dent creuse au sein du tissu urbain résidentiel situé au plus près de la centralité du Croëzou.
- Un environnement bâti ancien et central du Croëzou sur la bordure Ouest et tissu urbain relativement récent au Nord, à l'Est et au Sud de la zone.
- Un secteur localisé à proximité d'un commerce de proximité et d'un arrêt de car.

Caractéristiques physiques et environnementales

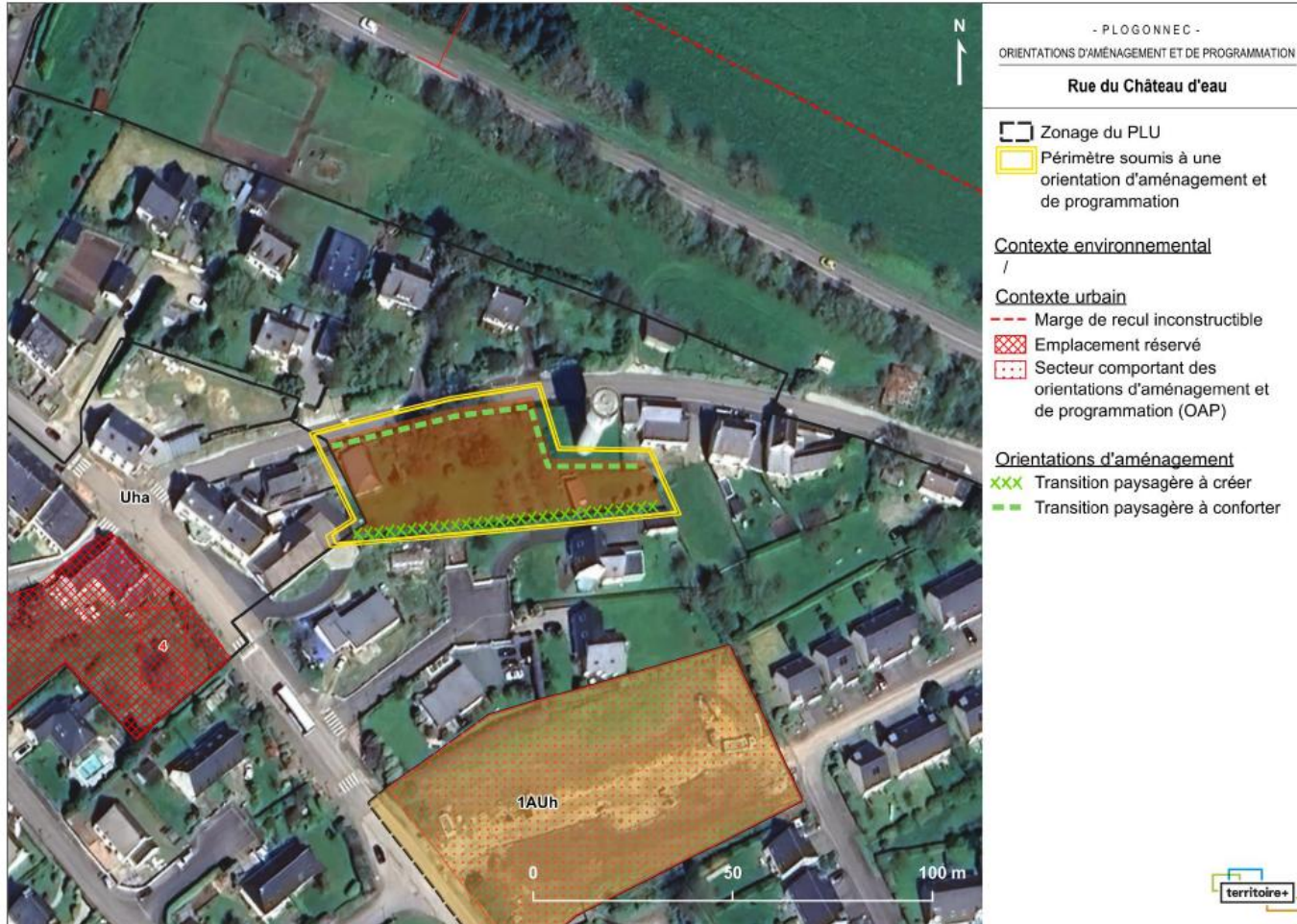
- Présence d'un château d'eau en bordure Nord-Est de la zone.
- Présence de plusieurs arbres sur la parcelle concernée.
- Une importante haie dissimulant le secteur depuis la rue du Château d'eau.
- Un secteur s'insérant dans un environnement bocager, par la présence de nombreuses haies et arbres au sein et aux alentours du secteurs.

Surface

1 736 m² (soit 0,17 ha)



SCHEMA D'AMENAGEMENT





PRINCIPES D'AMENAGEMENT

| | |
|---|---|
| DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI | Programme : Habitat Densité minimale : une densité minimale de 18 logements/ha, soit un minimum de 3 logements à réaliser. Mixité sociale : / Formes urbaines : habitat individuel (en lots libres ou individuels groupés) |
| PHASAGE | / |
| DEPLACEMENTS | Desserte automobile : <ul style="list-style-type: none">- Prévoir un maillage interne desservant l'ensemble des constructions. Liaisons douces : <ul style="list-style-type: none">- Aménager des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés.- Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques. |
| PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT | <ul style="list-style-type: none">- Préserver la haie bocagère en façade Nord et Nord-Est de la zone.- Créer une transition paysagère en bordure Sud, afin de créer un tampon avec les habitations existantes et permettre la bonne intégration de la nouvelle opération au sein du tissu dans lequel elle s'insère.- Conserver tant que possible la végétation présente au sein de la zone.- Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que l'îlot aménagé. |
| GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX | Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif Eaux pluviales : 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. |

**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.*



► Incidences sur l'environnement

Le présent point de modification n'entraîne aucune incidence négative sur l'environnement. Au contraire, il s'inscrit dans une démarche vertueuse : d'une part, l'instauration de densités minimales permet d'optimiser l'usage du foncier en encourageant un urbanisme plus compact, contribuant ainsi à réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles. D'autre part, la création d'OAP offre l'opportunité d'intégrer des prescriptions spécifiques en matière de préservation des éléments environnementaux identifiés sur chacun des secteurs concernés. L'impact environnemental global de ce point de modification est donc jugé positif, tant en termes de gestion économe de l'espace que de prise en compte des enjeux écologiques locaux.



Chapitre B. Modifications apportées au règlement écrit

1. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES –Encadrer l'installation de panneaux photovoltaïques au sol à usage domestique à proximité des bâtiments existants en zones A, N et U

► Justification

Le présent point de modification vise à **autoriser l'installation de panneaux photovoltaïques au sol à usage domestique** en zones A, N et U, dans la limite d'une surface restreinte (10 m² maximum) et à proximité immédiate d'un bâtiment existant. Cette possibilité encadrée traduit la **volonté de la commune de soutenir le développement des énergies renouvelables**, tout en préservant les paysages et les milieux naturels.

Ce dispositif contribue à la **transition énergétique** du territoire, en cohérence avec plusieurs orientations du PADD de Plogonnec, notamment :

- Axe 3 – Protection de l'environnement et maintien de la biodiversité

L'orientation 3.3 "Intégrer une démarche environnementale dans l'aménagement de son territoire" encourage explicitement le recours aux énergies renouvelables, y compris pour l'habitat : *"Viser le recours aux énergies renouvelables à l'échelle des équipements publics comme de l'habitat, et veiller à l'insertion des dispositifs"*.

Cette orientation rappelle aussi la nécessité de favoriser les économies d'énergie, et de limiter les sources de pollution liées à l'urbanisation, dans une logique de sobriété foncière et énergétique.

- Cohérence avec les principes de développement durable
 - En fixant des conditions précises d'implantation (surface limitée et proximité du bâti existant), la commune agit dans le cadre d'une urbanisation maîtrisée, limitant la dispersion des installations en milieu naturel ou agricole. Cela répond pleinement au principe de préservation des espaces agricoles et naturels, tel que rappelé dans l'orientation 3.1 sur la protection de la biodiversité.

- Par ailleurs, cette mesure participe à l'adaptation progressive des pratiques individuelles face aux enjeux climatiques et énergétiques, tout en garantissant une intégration paysagère raisonnée des installations.
- Une volonté politique locale encadrée

Cette disposition traduit l'engagement de la commune en faveur des énergies renouvelables, tout en assurant un encadrement réglementaire clair pour éviter les dérives, dans des secteurs où la vocation agricole ou naturelle reste prioritaire. Elle constitue un compromis entre innovation énergétique et préservation des équilibres territoriaux.

► Proposition de modification du règlement écrit

Ajout des dispositions suivantes :

■ Règlement applicable à la zone Uh

CHAPITRE 1 ARTICLE UH.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble des zones Uh sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leur extension.
- Les constructions ainsi que l'aménagement, le changement de destination, l'extension de ces constructions et installations autres que l'habitat (activités économiques, de bureaux, de services, d'équipements, ...), sous réserve d'être compatible avec l'habitat.
- La reconstruction après sinistre ainsi que l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas



le caractère de la zone.

- L'implantation d'annexes sous réserve de leur bonne intégration au tissu bâti.
- Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont autorisés sous réserve du respect cumulatif des conditions suivantes :
 - Ils sont destinés à un usage d'habitation, lié à la consommation d'un bâtiment existant situé sur la même unité foncière ;
 - Leur surface totale ne dépasse pas 10 m² par unité foncière ;
 - Ils sont implantés à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment existant auquel ils sont rattachés ;
 - Ils ne génèrent ni nuisances visuelles majeures, ni atteinte au caractère paysager ou patrimonial des lieux.

■ Règlement applicable à la zone A

• ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Sont admis en secteur A :

1. Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles :

[...]

2. Peut également être autorisé :

[...]

3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des

paysages.

4. En secteur Ap et Aap, seuls sont admis les installations, ouvrages, travaux et activités indiqués dans les arrêtés préfectoraux instituant le périmètre de protection réglementaire des captages de Troheir à Quimper et de Kératry à Douarnenez.

5. Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, sont admis :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ...).
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

6. Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme sont admis uniquement les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue.

7. Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont autorisés sous réserve du respect cumulatif des conditions suivantes :

- Ils sont destinés à un usage d'habitation, strictement accessoires au bâti existant situé sur la même unité foncière, excluant toute implantation autonome ou en secteur sensible ;
- Leur surface totale ne dépasse pas 10 m² par unité foncière ;



- Ils sont implantés à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment existant auquel ils sont rattachés ;
- Ils ne génèrent ni nuisances visuelles majeures, ni atteinte au caractère paysager ou patrimonial des lieux.
- Leur implantation ne doit pas compromettre l'activité agricole ou forestière de l'unité foncière concernée.

B- Sont admis en secteur Ah :

1. Les constructions à usage d'habitation.
2. L'extension mesurée des habitations existantes : la surface de plancher et/ou emprise au sol créées seront limitées à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU, en une ou plusieurs fois :
 - 30% de la surface de plancher et/ou emprise au sol existantes,
 - ou 30 m² de surface de plancher et/ou emprise au sol nouvellement créées.

La surface de plancher définitive du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².

N.B. : La règle ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

3. Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

4. La construction d'annexes et leur extension d'une hauteur maximale de 3,5 m, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une construction à usage d'habitation, avec une bonne intégration paysagère et à condition que leur emprise au sol et/surface de plancher totales n'excèdent pas 30 m² et de respecter les hauteurs maximales définies à l'article A10. Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de

propriété que l'habitation et à une distance maximale de 20 m de celle-ci (prise en tout point de l'habitation).

5. Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont autorisés sous réserve du respect cumulatif des conditions suivantes :

- Ils sont destinés à un usage d'habitation, strictement accessoires au bâti existant situé sur la même unité foncière, excluant toute implantation autonome ou en secteur sensible ;
- Leur surface totale ne dépasse pas 10 m² par unité foncière ;
- Ils sont implantés à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment existant auquel ils sont rattachés ;
- Ils ne génèrent ni nuisances visuelles majeures, ni atteinte au caractère paysager ou patrimonial des lieux.
- Leur implantation ne doit pas compromettre l'activité agricole ou forestière de l'unité foncière concernée.

C- Sont admis en secteur Ai, à vocation d'activités économiques artisanales :

Ces aménagements sont permis à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des activités agricoles, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et dans la limite d'une capacité suffisante des équipements d'infrastructure existants (voirie, eau potable, électricité....).

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les rénovations des bâtiments existants, à condition que les travaux



n'induisent pas de gênes conséquentes pour les activités agricoles voisines.

- L'extension d'un bâtiment existant, à condition que l'extension soit limitée en surface. La surface de plancher créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :

30 % de la surface de plancher ou de l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;

ou 50 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol nouvellement créées par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

N.B. : Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.

Règlement applicable à la zone N

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont admis en zone N sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent les préoccupations d'environnement, qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone, que leur implantation doit nécessairement se situer en zone naturelle et soit justifiée :

[...]

2. Peut également être autorisé :

[...]

3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des

paysages.

4. En secteur Np, seuls sont admis les installations, ouvrages, travaux et activités indiqués dans l'arrêté préfectoral du 12 juillet 2006 instituant le périmètre de protection réglementaire des eaux des captages de la prise d'eau de Troheir à Quimper et de la prise d'eau de Kératry à Douarnenez proposé par l'hydrogéologue agréé en matière d'eau et d'hygiène publique le 31 juillet 2008. Cet arrêté figure en annexes Servitudes d'Utilité Publique.

5. En secteur Nc, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1, sont admis :

- Le stockage de déchets inertes et le stockage temporaire des matériaux en vue de leur valorisation, comprenant toutes les installations et constructions nécessaires.
- La réhabilitation et le réaménagement de ces sites en fin d'exploitation (remise en culture, aménagements paysagers ou aménagements pour des loisirs à dominante plein air).

6. En secteur NL, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1, sont admis :

- Les installations et aménagements légers nécessaires aux activités de sport et de loisirs de plein air, ainsi que les installations techniques qui leur sont strictement nécessaires.

7. En secteur Ni, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1, sont admis :

- Les installations et aménagements légers nécessaires aux activités économiques existantes sur le secteur, ainsi que les installations techniques qui leur sont strictement nécessaires.

8. Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, sont admis :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à



permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ...).

- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.
- les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

9. Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont admis uniquement les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue.

10. Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont autorisés sous réserve du respect cumulatif des conditions suivantes :

- Ils sont destinés à un usage d'habitation, strictement accessoires au bâti existant situé sur la même unité foncière, excluant toute implantation autonome ou en secteur sensible
- Leur surface totale ne dépasse pas 10 m² par unité foncière ;
- Ils sont implantés à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment existant auquel ils sont rattachés ;
- Ils ne génèrent ni nuisances visuelles majeures, ni atteinte au caractère paysager ou patrimonial des lieux.
- Leur implantation ne doit pas compromettre l'activité agricole ou forestière de l'unité foncière concernée.

► Incidences sur l'environnement

Le présent point de modification n'entraîne pas d'incidence négative sur l'environnement. Au contraire, il s'inscrit dans une démarche de transition

énergétique en favorisant, de manière encadrée, l'installation de panneaux photovoltaïques au sol à usage domestique. En limitant la surface autorisée (10 m² maximum) et en imposant une implantation à proximité immédiate d'un bâtiment existant, la règle permet d'éviter toute artificialisation excessive des sols, de préserver les terres agricoles et les espaces naturels, et de maintenir une bonne intégration paysagère des équipements. Cette disposition contribue également à la maîtrise de la consommation d'énergie et à la production locale d'électricité renouvelable, en cohérence avec les objectifs du PADD de Plogonnec, notamment ceux visant à intégrer une démarche environnementale dans l'aménagement du territoire et à encourager le recours aux énergies renouvelables. L'impact global sur l'environnement est donc jugé positif.



2. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES –Modification des dispositions de l'article 6 concernant l'implantation par rapport à la voie départementale en zones A et N

► Justification

Le présent point de modification vise à adapter l'écriture de l'article 6 du règlement écrit afin de **mieux expliciter les règles de recul des constructions par rapport à la voie départementale traversant les zones A et N**, en conformité avec les prescriptions du **règlement de la voirie départementale** du Conseil départemental du Finistère. Ce dernier encadre, en dehors du champ d'application de la loi dite "Barnier", les **distances minimales d'implantation des constructions** en fonction du classement de la voie (réseau principal ou secondaire). Ces prescriptions visent à **préserver les fonctionnalités essentielles du réseau routier départemental** (fluidité, sécurité des déplacements, visibilité, maintien des bandes de sécurité), tout en répondant à des **enjeux environnementaux**, notamment la limitation de l'artificialisation en bord de voirie. Ainsi, la modification apportée permet d'assurer une **meilleure lisibilité réglementaire**, tout en garantissant la **compatibilité du PLU avec les exigences supra-communales** en matière de voirie et d'aménagement du territoire.

Cette évolution réglementaire s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD de Plogonnec, en particulier celles relevant de l'axe 3 – Protection de l'environnement et maintien de la biodiversité, et de l'axe 1 – Maîtrise de l'urbanisation. En effet, en encadrant de manière plus précise les reculs des constructions par rapport aux voies départementales, le règlement contribue à limiter l'étalement linéaire de l'urbanisation le long des axes structurants, ce qui répond directement à l'objectif du PADD de réduire la consommation d'espace et de concentrer l'urbanisation dans les pôles définis. Par ailleurs, en garantissant un recul suffisant, la règle permet de préserver les qualités paysagères des entrées de bourg et des espaces agricoles, en cohérence avec l'objectif 3.3 du PADD visant à intégrer une démarche environnementale dans l'aménagement du territoire. Elle participe également à la prévention des risques et nuisances (objectif 3.4), notamment en assurant une meilleure sécurité routière et une gestion plus rationnelle des abords des voies. La modification du règlement est donc pleinement alignée avec les principes de développement durable et de sobriété foncière portés par le projet communal.

► Proposition de modification du règlement écrit

Règlement applicable à la zone A

● ARTICLE A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES DÉPARTEMENTALES

~~Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.~~

~~Toute adaptation de ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.~~

~~Ne sont pas concernées par les marges de recul : Les extensions limitées de bâtiments existants dans la limite de l'alignement de la façade existante, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas défavorablement la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.~~

Marges de recul de constructibilité à respecter :

| | | |
|------------------------|---|----------------------|
| Classement de la route | Marges de recul par rapport à l'axe hors limites d'agglomération | |
| | Constructions à usage d'habitation | Autres constructions |



| | | |
|---|------|------|
| Autres routes départementales du réseau principal | 35 m | 25 m |
| Réseau secondaire | 20 m | 15 m |

Les voies concernées sont les suivantes :

- RD 63 (entre le Nord de la commune et le Croëzou) = réseau principal
- RD 63 (à partir de l'intersection du Croëzou et le Sud du territoire) = réseau secondaire
- RD 39 (entre le Croëzou et le Sud-Est) = réseau principal
- RD 39 (entre la pointe Ouest de la commune et le bourg) = réseau secondaire
- RD 56 et 56c (du centre-bourg vers Guengat) = réseau secondaire

Au cas par cas des aménagements possibles aux reculs de constructibilité figurant ci-dessus pourront être autorisés en fonction des caractéristiques de la voirie, des parcelles concernées et des terrains contigus.

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R.110-2 du Code de la route.

Ne sont pas concernées par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants dans la limite de l'alignement de la façade existante, les annexes (piscines, etc.), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas défavorablement la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route

2. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES COMMUNALES

[...]

3. CAS PARTICULIERS

[...]

Règlement applicable à la zone N

ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

~~Les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.~~

~~Toute adaptation de ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord express du gestionnaire des routes départementales.~~

~~Ne sont pas concernées par les marges de recul : Les extensions limitées de bâtiments existants dans la limite de l'alignement de la façade existante, les annexes, les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas défavorablement la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.~~

Marges de recul de constructibilité à respecter :

| Classement de la route | Marges de recul par rapport à l'axe hors limites d'agglomération | |
|------------------------|---|----------------------|
| | Constructions à usage d'habitation | Autres constructions |



| | | |
|---|------|------|
| Autres routes départementales du réseau principal | 35 m | 25 m |
| Réseau secondaire | 20 m | 15 m |

Les voies concernées sont les suivantes :

- - RD 63 (entre le Nord de la commune et le Croëzou) = réseau principal
- - RD 63 (à partir de l'intersection du Croëzou et le Sud du territoire) = réseau secondaire
- - RD 39 (entre le Croëzou et le Sud-Est) = réseau principal
- - RD 39 (entre la pointe Ouest de la commune et le bourg) = réseau secondaire
- - RD 56 et 56c (du centre-bourg vers Guengat) = réseau secondaire

Au cas par cas des aménagements possibles aux reculs de constructibilité figurant ci-dessus pourront être autorisés en fonction des caractéristiques de la voirie, des parcelles concernées et des terrains contigus.

Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R.110-2 du Code de la route.

Ne sont pas concernées par les marges de recul : les extensions limitées de bâtiments existants dans la limite de l'alignement de la façade existante, les annexes (piscines, etc.), les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas défavorablement la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route

2. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES COMMUNALES

[...]

3. CAS PARTICULIERS

[...]

► Incidences sur l'environnement

Le présent point de modification, qui vise à clarifier et mettre en conformité les règles de recul des constructions par rapport à la voie départementale en zones A et N, n'entraîne pas d'incidence négative sur l'environnement. Au contraire, cette disposition contribue à une meilleure maîtrise de l'urbanisation en linéaire le long des infrastructures routières, ce qui participe à la préservation des espaces agricoles et naturels jouxtant ces axes. En garantissant des distances minimales d'implantation, cette règle limite l'artificialisation des abords immédiats de la voirie, protège les perceptions paysagères des entrées de bourg et des traversées rurales, et préserve les corridors écologiques souvent présents dans ces linéaires ouverts. Elle permet également de réduire les risques liés aux nuisances sonores et aux pollutions routières, en éloignant les constructions des zones les plus exposées. Par ailleurs, cette disposition participe à la préservation de la trame verte et bleue, conformément aux objectifs du PADD, en évitant la fragmentation des milieux en bordure d'infrastructures. Ainsi, l'impact global sur l'environnement est jugé positif ou neutre, dans une logique de sobriété foncière et d'intégration paysagère.



3. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES – Ajout d'une précision à l'article 6 relatif au recul par rapport à la voie communale pour autoriser certains ornements architecturaux en saillie en zone A et N

► Justification

Le présent point de modification vise à **compléter l'article 6 du règlement écrit des zones A et N** en introduisant une précision relative aux **éléments architecturaux de type modénature ou marquises, qui, non portés par des poteaux et sans emprise au sol**, peuvent exceptionnellement être admis dans la zone de recul.

Cette évolution permet de **mieux encadrer des pratiques déjà observées**, consistant à intégrer de manière ponctuelle des éléments décoratifs ou fonctionnels (avancées de toiture, bandeaux, modénatures, auvents légers) dans la façade, sans altérer la perception globale du gabarit bâti ni compromettre la sécurité ou la lisibilité de l'espace public.

Elle **ne remet pas en cause le principe du recul de 5 mètres** qui s'applique aux volumes bâtis principaux, mais introduit une **tolérance ciblée** sur des éléments **léger, sans emprise au sol, et intégrés au traitement architectural**. Cette précision permettra **d'assurer une meilleure sécurité juridique** dans les projets, tout en encourageant **la qualité architecturale des façades visibles depuis l'espace public**.

Cette modification s'inscrit dans la continuité des objectifs du PADD de Plogonnec, et notamment dans l'axe 1 – "Conforter et maîtriser l'attractivité résidentielle", qui souligne la nécessité d'offrir un cadre de vie de qualité, notamment par des aménagements intégrant le traitement des façades, des matériaux et des formes urbaines cohérentes.

Elle répond également à l'objectif 3.3 du PADD – "Intégrer une démarche environnementale dans l'aménagement du territoire", en permettant une insertion plus douce des constructions dans leur environnement immédiat, sans dénaturer les qualités paysagères ou patrimoniales du village et de ses hameaux. Enfin, cette tolérance ciblée contribue à renforcer l'identité architecturale locale, sans générer de consommation foncière ou de recul sur les objectifs de sobriété.

► Proposition de modification du règlement écrit

Ajout des dispositions suivantes :

■ Règlement applicable à la zone A

• **ARTICLE A.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES DÉPARTEMENTALES

[...]

2. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES COMMUNALES

Le recul minimum des nouvelles constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 mètres.

A titre exceptionnel, un recul compris entre 0 et 5 mètres pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- dans le cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection, d'extension ou d'annexes accolées à une construction existante. Pour ces deux derniers cas, le prolongement dans l'alignement de la construction existante sera autorisé.
- pour les projets d'ensemble, pour un ordonnancement architectural ou lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour des voies en courbe,



- pour les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises non soutenus par des poteaux ou des encorbellements, dans la limite d'un mètre de dépassement.

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).*

3. CAS PARTICULIERS

[...]

■ Règlement applicable à la zone N

• ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

[...]

2. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES COMMUNALES

Le recul minimum des nouvelles constructions par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 mètres.

A titre exceptionnel, un recul compris entre 0 et 5 mètres pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- dans le cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection, d'extension ou d'annexes accolées à une construction existante. Pour ces deux derniers cas, le prolongement dans l'alignement de la construction existante sera autorisé.

- pour les projets d'ensemble, pour un ordonnancement architectural ou lorsque les immeubles contigus sont construits selon un alignement particulier,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- pour des voies en courbe,

- pour les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises non soutenus par des poteaux ou des encorbellements, dans la limite d'un mètre de dépassement

Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).*

3. CAS PARTICULIERS

[...]

► Incidences sur l'environnement

Le présent point de modification, qui vise à autoriser à titre exceptionnel certains éléments architecturaux légers en saillie (tels que les modénatures ou marquises non soutenues par des poteaux) dans la zone de recul par rapport à la voie communale, n'induit aucune incidence négative sur l'environnement. Ces ornements, dépourvus d'emprise au sol et strictement liés au traitement architectural des façades, n'entraînent ni artificialisation supplémentaire, ni atteinte aux milieux naturels ou à la trame paysagère. En permettant une meilleure qualité architecturale sans altérer le gabarit des constructions ni compromettre la lisibilité des espaces publics, cette disposition contribue au contraire à une meilleure intégration paysagère des bâtiments dans leur environnement proche. L'impact environnemental est donc jugé nul à positif, dans une logique de sobriété foncière et de valorisation du cadre bâti existant.



4. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES – Clarification de l'article UH.7 relatif aux règles d'implantation des extensions et des annexes par rapport aux limites séparatives

► Justification

Le présent point de modification vise à **corriger une incohérence rédactionnelle** au sein de l'article UH.7 du règlement écrit, concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Actuellement, l'article prévoit que **les extensions des constructions existantes peuvent être autorisées dans le prolongement du bâtiment principal sans respecter les reculs**, tout en imposant, dans le même article, **des reculs spécifiques aux annexes** (3 mètres ou 1 mètre selon les cas).

Cette rédaction crée une **confusion réglementaire**, en particulier pour les projets de **transformation ou de surélévation d'un garage accolé à une habitation**, qui peuvent à la fois relever de la notion d'annexe et d'extension.

La modification proposée permet donc de **distinguer clairement** :

- Les **extensions dans le prolongement du bâtiment principal**, autorisées sans application des reculs réglementaires ;
- Les **annexes non accolées**, qui conservent un recul minimum d'un mètre selon leur gabarit.

Cette clarification garantit une **interprétation homogène** du règlement et sécurise les porteurs de projets lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, **la situation des annexes** dont le **gabarit** est supérieur à 3,50 m de haut et 30 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol **est clarifiée**.

Cette modification contribue à la mise en œuvre de l'axe 1 du PADD – « Conforter et maîtriser l'attractivité résidentielle » – en facilitant l'adaptation du bâti existant aux besoins des habitants, notamment via des extensions cohérentes, encadrées et de qualité. Elle répond également à l'objectif de répondre à la diversité des parcours résidentiels (objectif 1.3), en permettant des adaptations sans contradiction réglementaire.

Par ailleurs, cette évolution s'inscrit dans l'objectif 3.3 du PADD – « Intégrer une démarche environnementale dans l'aménagement du territoire », en promouvant la densification douce du tissu urbain existant plutôt que l'artificialisation de nouveaux espaces.

► Proposition de modification du règlement écrit

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

Uha : les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives et dans le cas d'un retrait sur l'une des limites séparatives, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 m.

Uhb et Uhc : les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou respecter un recul minimal de 3 m.

~~Les extensions des constructions existantes pourront être admises dans le prolongement des bâtiments existants, sans tenir compte des reculs définis ci-dessus.~~

~~Les bâtiments annexes aux habitations dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50 m et dont la surface de plancher/emprise au sol n'excède pas 30 m² pourront s'implanter à 1 m minimum par rapport à la limite séparative.~~

Les extensions des constructions existantes peuvent être admises dans le prolongement de celles-ci, sans obligation de respecter les reculs définis ci-dessus, à condition qu'elles s'implantent dans la continuité directe de la construction existante. Cette disposition s'applique notamment à la surélévation ou la transformation de constructions annexes accolées à la construction principale.

Les bâtiments annexes non accolés à la construction principale, dont la hauteur n'excède pas 3,50 m et dont la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 30 m², peuvent être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative. Les autres annexes (hauteur supérieure à 3,50 m et surface de plancher ou emprise au sol supérieure à 30



m², se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.

► Incidences sur l'environnement

L'impact environnemental de cette modification est jugé neutre à positif. En clarifiant la possibilité de surélever ou de transformer un bâtiment existant sans recul supplémentaire, cette mesure favorise la réutilisation du bâti et limite la création de nouvelles emprises au sol. Elle contribue ainsi à préserver les sols naturels, à limiter l'imperméabilisation et à réduire l'étalement urbain, conformément aux principes de sobriété foncière portés par le PADD et les documents supra-communaux. Aucune atteinte à l'environnement naturel, aux continuités écologiques ou au paysage n'est identifiée dans le cadre de cette modification, qui porte exclusivement sur l'adaptation réglementaire d'opérations ponctuelles à l'échelle parcellaire.



5. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES – Actualisation du cadre réglementaire applicable aux annexes et extensions en zones A et N

► Justification

Le présent point de modification vise à **réécrire les règles relatives aux annexes et extensions des habitations situées en zones A et N, lorsqu'elles ne sont pas liées ni nécessaires à un siège d'exploitation agricole**. Cette révision répond à la nécessité de **conformer le règlement écrit aux préconisations de la CDPENAF** (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), qui veille à la **protection effective des espaces agricoles et naturels**. L'objectif est de **clarifier les conditions de constructibilité des annexes et extensions non agricoles**, en encadrant leur dimension, leur localisation et leur lien avec l'habitation principale. Cette modification permet ainsi d'assurer la **compatibilité du PLU avec les exigences réglementaires supra-communales**, tout en garantissant une **meilleure sécurité juridique lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme** en zones agricoles ou naturelles.

Cette modification s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD de la commune de Plogonnec, notamment ceux de l'axe 2 – Pérenniser l'activité agricole et le développement des activités rurales, et de l'axe 3 – Préserver et valoriser les richesses environnementales et patrimoniales. En encadrant les annexes et extensions non agricoles en zones A et N, cette évolution réglementaire permet de préserver la vocation prioritairement agricole et naturelle de ces espaces, en limitant les constructions non directement liées à l'exploitation. Elle contribue ainsi à freiner l'étalement résidentiel diffus, à protéger les terres agricoles et à maintenir l'équilibre territorial entre espaces bâtis et non bâtis, dans une logique de sobriété foncière.

► Proposition de modification du règlement écrit

■ **Règlement applicable à la zone A**

• ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

2. Peut également être autorisé :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone ou si les réseaux ne sont pas présents ou n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions (voirie, eau potable, électricité ...).

- La restauration, la rénovation et l'aménagement des constructions existantes.
- Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- ~~L'extension mesurée des habitations existantes : la surface de plancher et/ou emprise au sol créées seront limitées à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU, en une ou plusieurs fois :
 - 30% de la surface de plancher et/ou emprise au sol existantes,
 - ou 30 m² de surface de plancher et/ou emprise au sol nouvellement créées.~~
- ~~La surface de plancher définitive du bâtiment et de son extension ne dépassera~~



pas 250 m².

~~N.B. : La règle ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.~~

- **L'extension** de constructions principales existantes supérieures à 60 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, avant travaux, à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles ;
 - Sa hauteur ne doit pas excéder 9 mètres au point le plus haut ;
 - La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ;
 - 50 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
 - La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m² et l'emprise au sol totale du bâtiment n'excède pas 200 m².
 - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
 - Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- ~~La construction d'annexes et leur extension d'une hauteur maximale de 3,5 m, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une construction à usage d'habitation, avec une bonne intégration paysagère et à condition que leur emprise au sol et/surface de plancher totales n'excèdent pas 30 m² et de respecter les hauteurs maximales définies à l'article A10. Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que l'habitation et à une distance maximale de 20 m de~~

~~celle-ci (prise en tout point de l'habitation).~~

- **Les annexes** de constructions principales existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - L'annexe doit être implantée au sein d'une enveloppe de 20 m à compter du bâtiment principal, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
 - La hauteur ne dépasse pas 3,5 m au point le plus haut. En cas d'extension d'une annexe existante, la hauteur de ne devra pas dépasser la hauteur de l'annexe existante.
 - L'emprise au sol et/ou la surface de plancher n'excède pas 30 m² (extensions comprises). Hormis pour les piscines non couvertes (comprenant l'aménagement global : margelle et bassin) qui ne doivent pas excéder 50 m² d'emprise au sol.
 - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
 - Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Règlement applicable à la zone N

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

2. Peut également être autorisé :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur



situation, de leur nature et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone ou si les réseaux ne sont pas présents ou n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions (voirie, eau potable, électricité ...).

- La restauration, la rénovation et l'aménagement des constructions existantes.
- Le changement de destination des bâtiments désignés aux documents graphiques par une étoile, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (article L.151-11 du Code de l'Urbanisme).
- ~~L'extension mesurée des habitations existantes : la surface de plancher et/ou emprise au sol créées seront limitées à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU, en une ou plusieurs fois :
 - 30% de la surface de plancher et/ou emprise au sol existantes,
 - ou 30 m² de surface de plancher et/ou emprise au sol nouvellement créées.~~
~~La surface de plancher définitive du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m².~~
~~N.B. : La règle ci-dessus ne s'applique pas si l'extension est réalisée dans des bâtiments existants.~~
- **L'extension** de constructions principales existantes supérieures à 60 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, avant travaux, à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles ;
 - Sa hauteur ne doit pas excéder 9 mètres au point le plus haut ;
 - La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ;
 - 50 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
 - La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m² et l'emprise au sol totale du bâtiment n'excède pas 200 m².
 - L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
 - La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
 - Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- ~~La construction d'annexes et leur extension d'une hauteur maximale de 3,5 m, sans installation sanitaire fixe, sur les terrains supportant une construction à usage d'habitation, avec une bonne intégration paysagère et à condition que leur emprise au sol et/ou surface de plancher totales n'excèdent pas 30 m² et de respecter les hauteurs maximales définies à l'article N10. Les annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que l'habitation et à une distance maximale de 20 m de celle-ci (prise en tout point de l'habitation).~~
- **Les annexes** de constructions principales existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - L'annexe doit être implantée au sein d'une enveloppe de 20 m à compter du bâtiment principal, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
 - La hauteur ne dépasse pas 3,5 m au point le plus haut. En cas d'extension d'une annexe existante, la hauteur de ne devra pas dépasser la hauteur de l'annexe existante.



- L'emprise au sol et/ou la surface de plancher n'excède pas 30 m² (extensions comprises). Hormis pour les piscines non couvertes (comprenant l'aménagement global : margelle et bassin) qui ne doivent pas excéder 50 m² d'emprise au sol.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

► Incidences sur l'environnement

Le présent point de modification, qui consiste en une réécriture des règles encadrant les annexes et extensions des habitations en zones A et N, n'entraîne pas d'incidence négative significative sur l'environnement. L'ajustement apporté vise avant tout à clarifier le cadre réglementaire, notamment en distinguant plus précisément les constructions liées à l'habitation principale de celles liées à une activité agricole. S'il ne s'agit pas d'un durcissement généralisé, cette évolution permet néanmoins de mieux encadrer les projets de construction dans les espaces agricoles et naturels, en veillant à leur compatibilité avec l'environnement rural et paysager. Elle contribue ainsi, de manière indirecte, à limiter les risques de mitage, à préserver les continuités écologiques et à maîtriser la consommation d'espace, conformément aux objectifs du PADD. En garantissant une application plus rigoureuse des critères de constructibilité tout en maintenant une certaine souplesse, cette modification permet d'atteindre un juste équilibre entre les besoins résidentiels et la préservation de l'environnement.



6. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES –Extension des destinations autorisées en zone Ui

[Ce point de modification est en lien avec le point A.3. relatif à l'ajustement de la délimitation de la zone Ui au sein de la zone d'activités économiques de Bouteffelec](#)

► Justification

Le présent point de modification vise à **compléter l'article Ui.1** du règlement écrit afin de préciser que les **entrepôts et les salles de réception** font partie des **occupations et utilisations du sol autorisées en zone Ui**, au même titre que les activités industrielles, artisanales, de bureaux, et commerciales (le cas échéant). Cette clarification permet de **sécuriser l'instruction des projets en cours ou à venir** et de **répondre aux évolutions des besoins économiques locaux**, notamment en matière de stockage, de logistique légère, ou d'accueil d'activités événementielles. Elle s'inscrit dans la logique d'un **zonage à vocation économique diversifiée**, et vise à **valoriser les gisements fonciers déjà identifiés** dans la zone Ui sans modifier sa vocation globale. Par ailleurs, cette modification **n'introduit pas de changement de destination majeur**, mais procède à une **ouverture maîtrisée**, compatible avec les infrastructures existantes.

Cette évolution s'inscrit dans l'axe 2 du PADD de Plogonnec – « Poursuivre le développement et la diversification de l'emploi local » – et notamment dans les objectifs 2.2 et 2.4, qui visent à :

- Favoriser l'émergence de nouvelles activités économiques artisanales, logistiques ou de service sur le territoire communal,
- Encourager le développement d'activités de réception ou de tourisme d'affaires en lien avec le tissu local.

En élargissant les usages autorisés en zone Ui à des fonctions compatibles et non polluantes, cette modification participe à renforcer l'offre foncière économique sur la commune, tout en contribuant à l'attractivité du territoire pour les porteurs de projet.

► Proposition de modification du règlement écrit

• ARTICLE UI.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. En tous secteurs sont interdits :

- Toutes les constructions ou installations, à l'exception de celles destinées à l'accueil des activités industrielles, artisanales, de bureaux, **les entrepôts, les salles de réception, la restauration ((restaurants, brasseries, cafés, bars, ...), à l'exclusion des établissements de type boulangeries, pâtisseries ou assimilés), les autres équipements recevant du public** et, le cas échéant, **commerciales la vente ou l'accueil du public strictement accessoires à une activité économique non commerciale** et de celles mentionnées à l'article UI.2.
- Les dépôts (matériaux, déchets, ferraille, véhicules non liés à l'activité d'un garage automobile ou de réparation de matériel agricole ...) et la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone Ui, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement isolé de caravanes, tous hébergements temporaires (caravanes, mobil-homes, yourtes, HLL ...), sauf dans les bâtiments, remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

2. En secteur Uic sont interdits :

- L'implantation de construction à vocation commerciale dont la surface de plancher est inférieure à 300 m².



► Incidences sur l'environnement

L'impact environnemental de cette modification est limité et maîtrisé. En effet, les entrepôts et les salles de réception concernées sont destinées à s'implanter sur des secteurs déjà urbanisés au sein de la zone Ui, qui est spécifiquement prévue pour accueillir des activités économiques.

Aucune ouverture de nouvelle zone à l'urbanisation n'est envisagée. Les constructions resteront soumises aux règles de gabarit, d'imperméabilisation et de gestion des eaux pluviales définies dans le règlement.

Par ailleurs, l'accueil d'activités ponctuelles telles que les salles de réception ne génère pas de nuisances structurelles durables.

Dans ce contexte, cette modification n'engendre pas d'effet significatif sur les milieux naturels, la biodiversité ou les paysages, et contribue à valoriser des espaces à vocation économique déjà maîtrisée, dans une logique de sobriété foncière.



7. DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES – Précision des dispositions relatives à la zone NL

Ce point de modification est en lien avec le point A.4. relatif à l'agrandissement de la zone NL liée à l'espace de loisirs de Pen ar Vern.

► Justification

Le présent point de modification a pour objet de **préciser les dispositions applicables à la zone NI** afin d'y intégrer explicitement la possibilité d'implanter un *club-house* lié aux activités de loisirs de plein air.

Cette évolution permet de sécuriser juridiquement l'implantation de ce type d'équipement, déjà envisagé dans l'OAP sectorielle, en fixant des **conditions strictes d'emprise, de hauteur et de localisation**.

L'objectif est de **répondre aux besoins fonctionnels des usagers** (accueil, information, gestion), tout en maintenant la vocation principale de la zone NI dédiée aux loisirs de plein air et en **préservant l'intégration paysagère et environnementale** du site.

L'ajout de ces dispositions contribue à **renforcer la lisibilité réglementaire**, à **encadrer les projets** et à **éviter toute dérive d'urbanisation** incompatible avec la vocation de la zone.

La commune de Plogonnec présente une offre en équipements répondant à la demande actuelle de ses habitants. La poursuite de leur développement, ainsi que leur renforcement est un objectif inscrit au sein du PADD, notamment à travers l'une des orientations du point « 1.4 – Œuvrer pour un cadre de vie attractif »

► Proposition de modification du règlement écrit

● ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

6. En secteur NL, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1, sont admis :

- Les installations et aménagements légers nécessaires aux activités de sport et de

loisirs de plein air, ainsi que les installations techniques qui leur sont strictement nécessaires.

- L'implantation d'un club-house à vocation d'accueil et de services est autorisée sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - Emprise au sol : 25 m² maximum ;
 - Hauteur : 3 mètres maximum au point le plus haut de la construction ;
 - Localisation : à proximité du bloc sanitaire existante, conformément à la localisation préférentielle définie par l'OAP sectorielle correspondante.

La construction devra être conçue de manière à assurer une intégration harmonieuse dans le site, en privilégiant des matériaux et teintes compatibles avec l'environnement naturel et paysager de la zone NI.

► Incidences sur l'environnement

L'incidence environnementale de ce point de modification est limitée en raison :

- De la surface restreinte de la construction autorisée (emprise maximale de 25 m², hauteur limitée à 3 m) ;
- De sa localisation circonscrite à proximité immédiate du bloc sanitaire existant, conformément à l'OAP sectorielle, ce qui évite toute artificialisation supplémentaire significative ;
- De l'obligation d'intégration harmonieuse dans le paysage, par le choix de matériaux et teintes compatibles avec l'environnement naturel et paysager.

Ce point de modification s'inscrit ainsi dans une logique de sobriété foncière et de maîtrise de l'impact paysager et environnemental, tout en permettant la réalisation d'un équipement d'accompagnement des activités de loisirs. L'impact global est jugé faible à nul, et compatible avec les objectifs environnementaux du PADD.



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

www.territoire-plus.fr

Siège social : 15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou



Plan local d'urbanisme

Commune de Plogonnec

Rapport de Présentation

Annexe : Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

PLU approuvé en Conseil Municipal : 29/06/2017

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

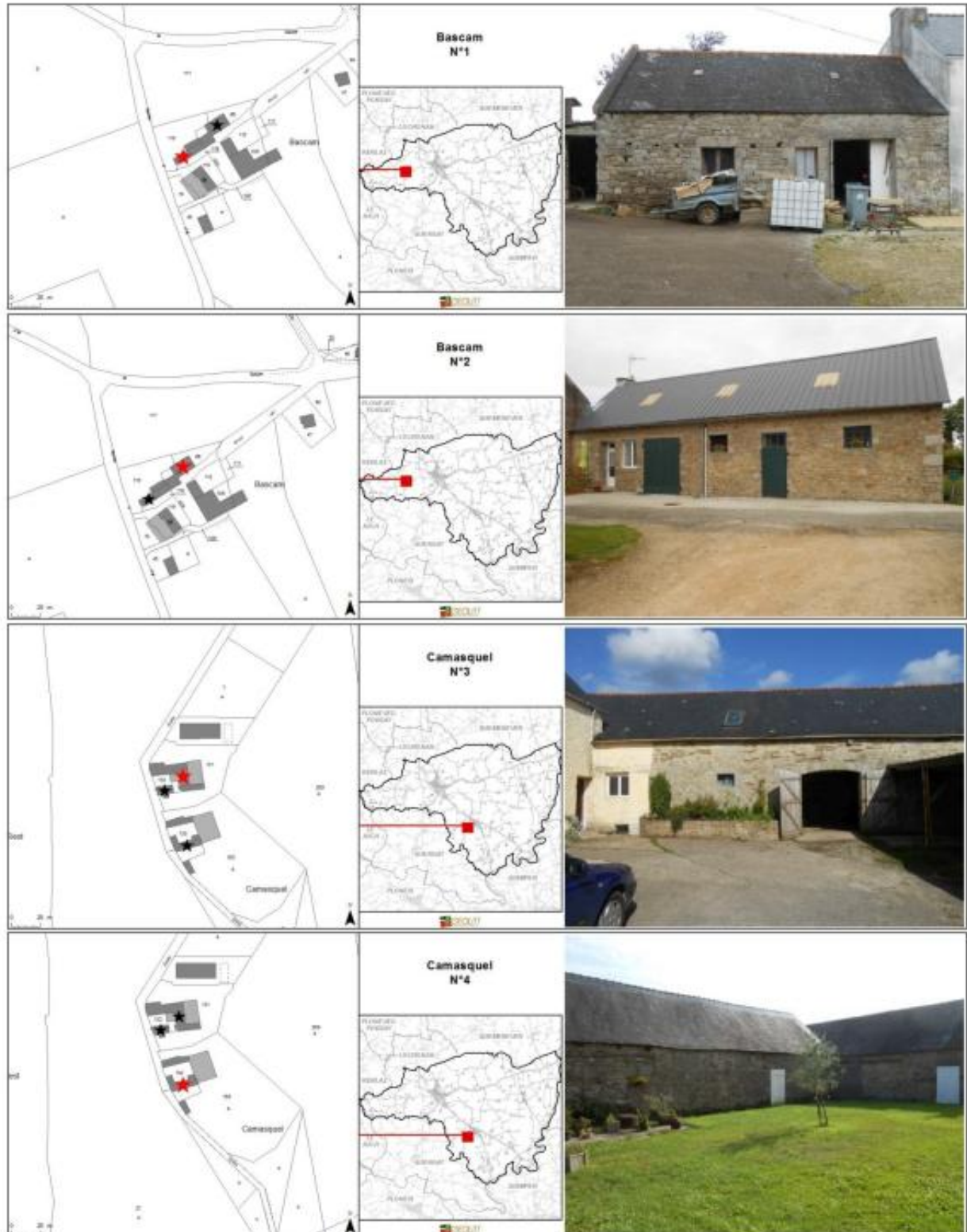
Modification de droit commun n°2 approuvée en Conseil Municipal : le 06/03/2026

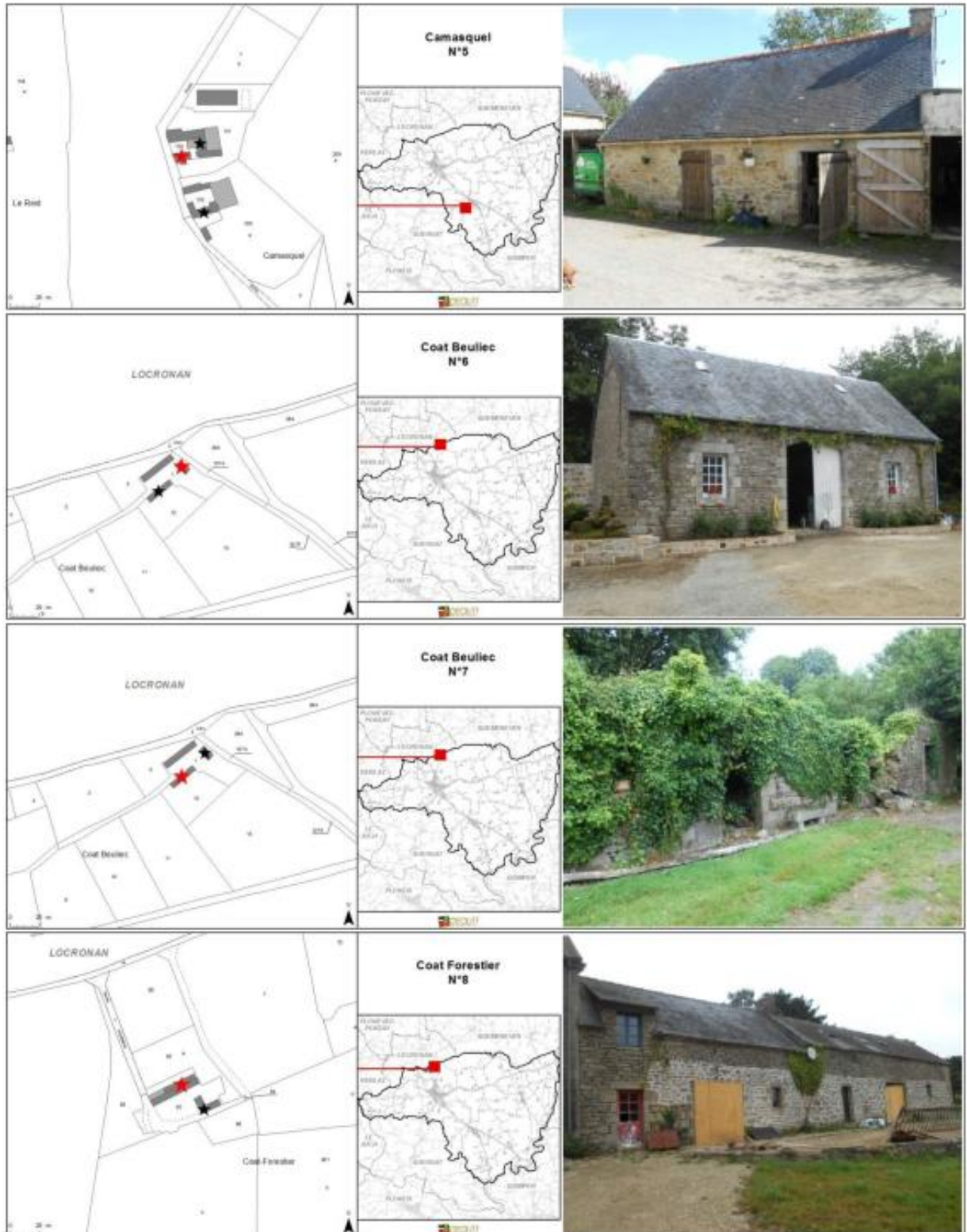
Modification de droit commun n°3 approuvée en Conseil Municipal : le 11/10/2024

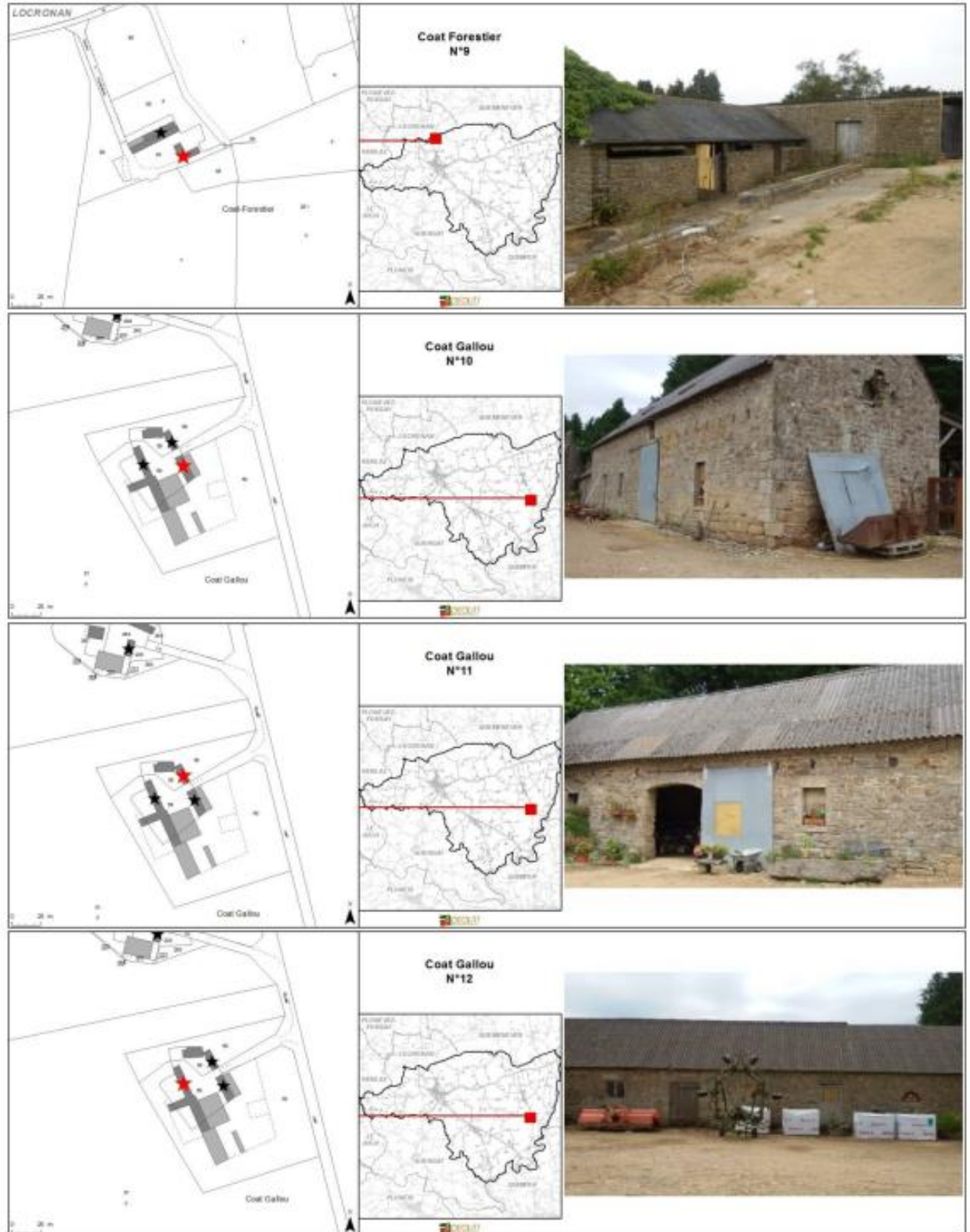
Modification de droit commun n°4 approuvée en Conseil Municipal : le 06/03/2026

Cette annexe a été réalisée sur la base de données produites par le bureau d'études Geolitt

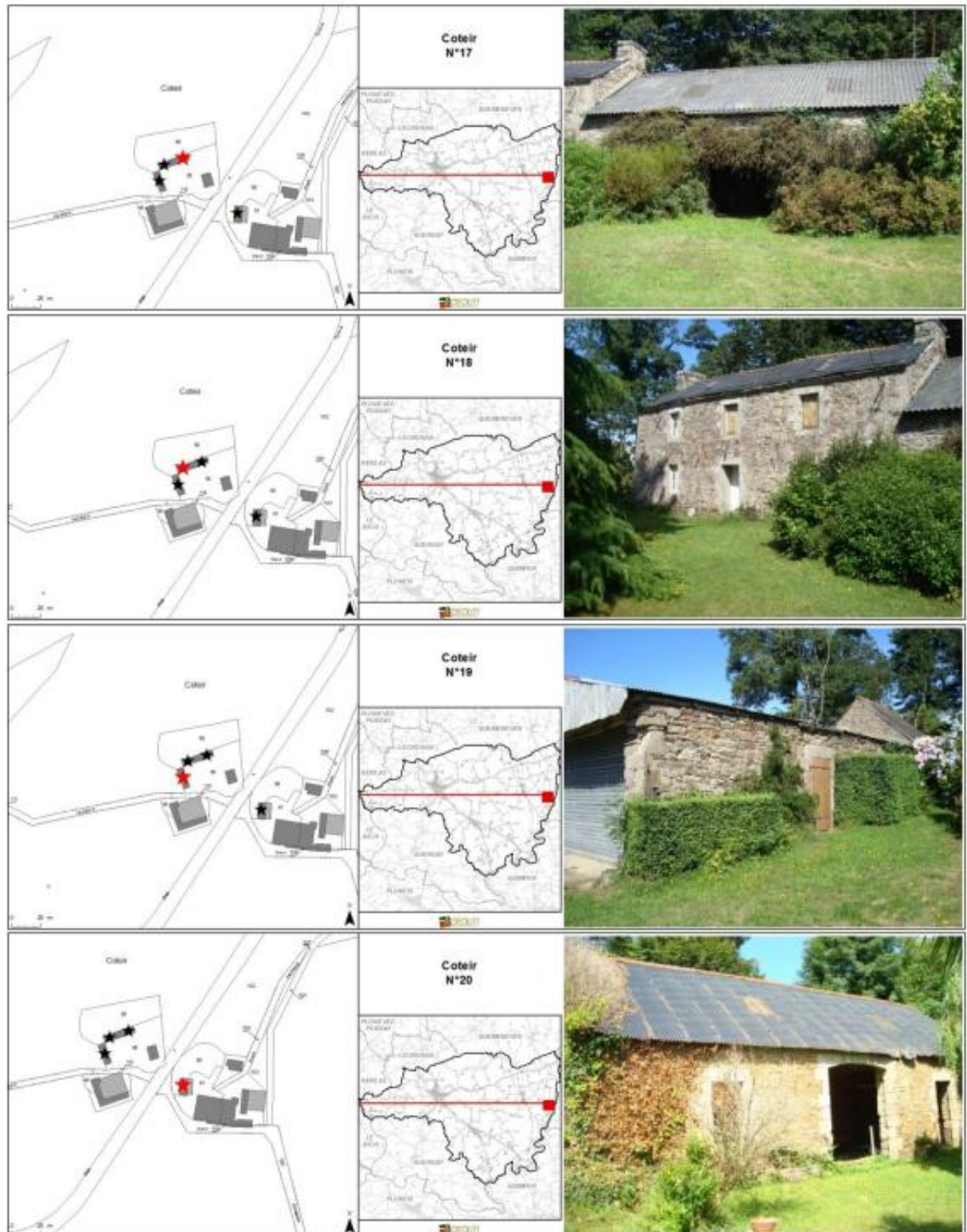


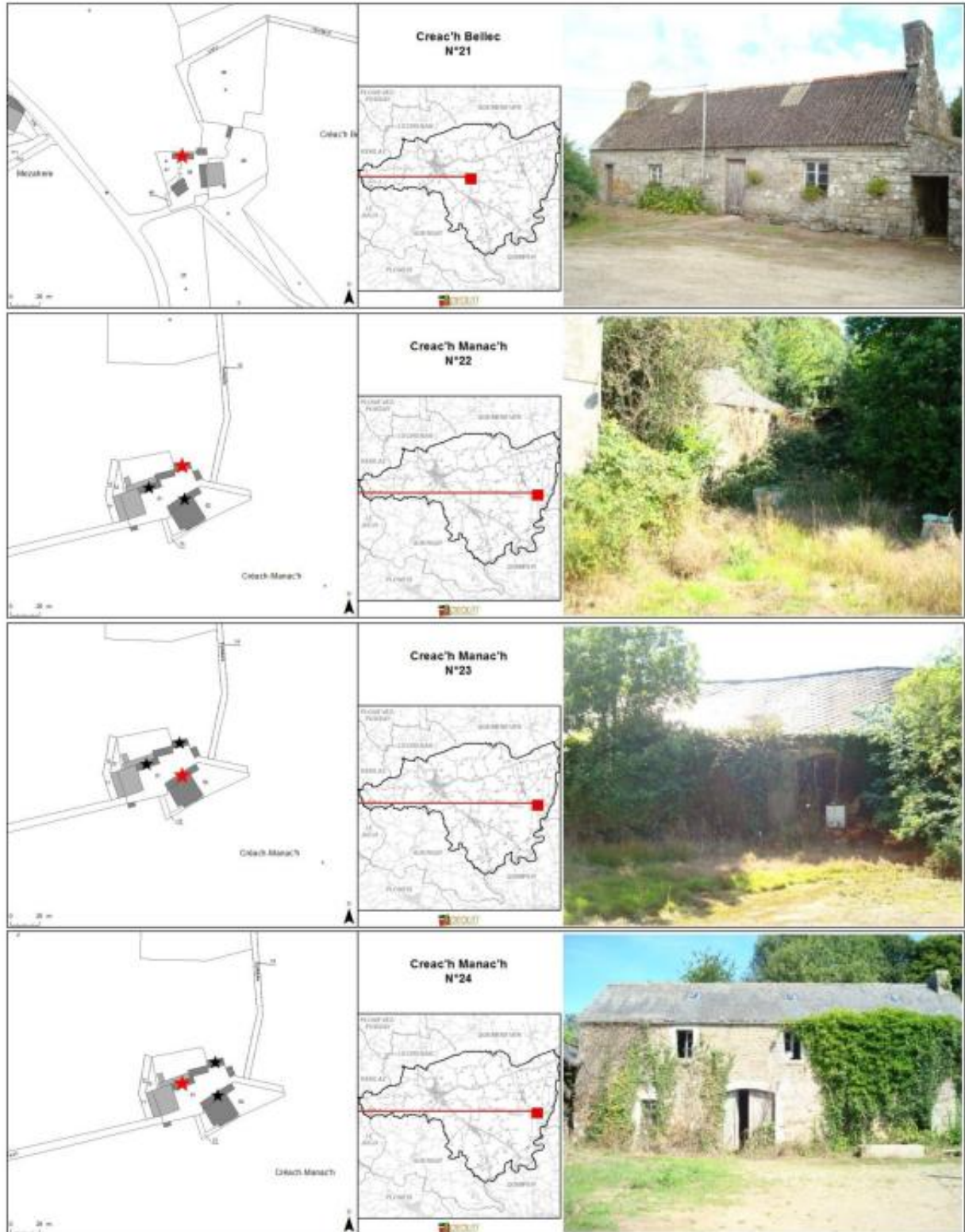


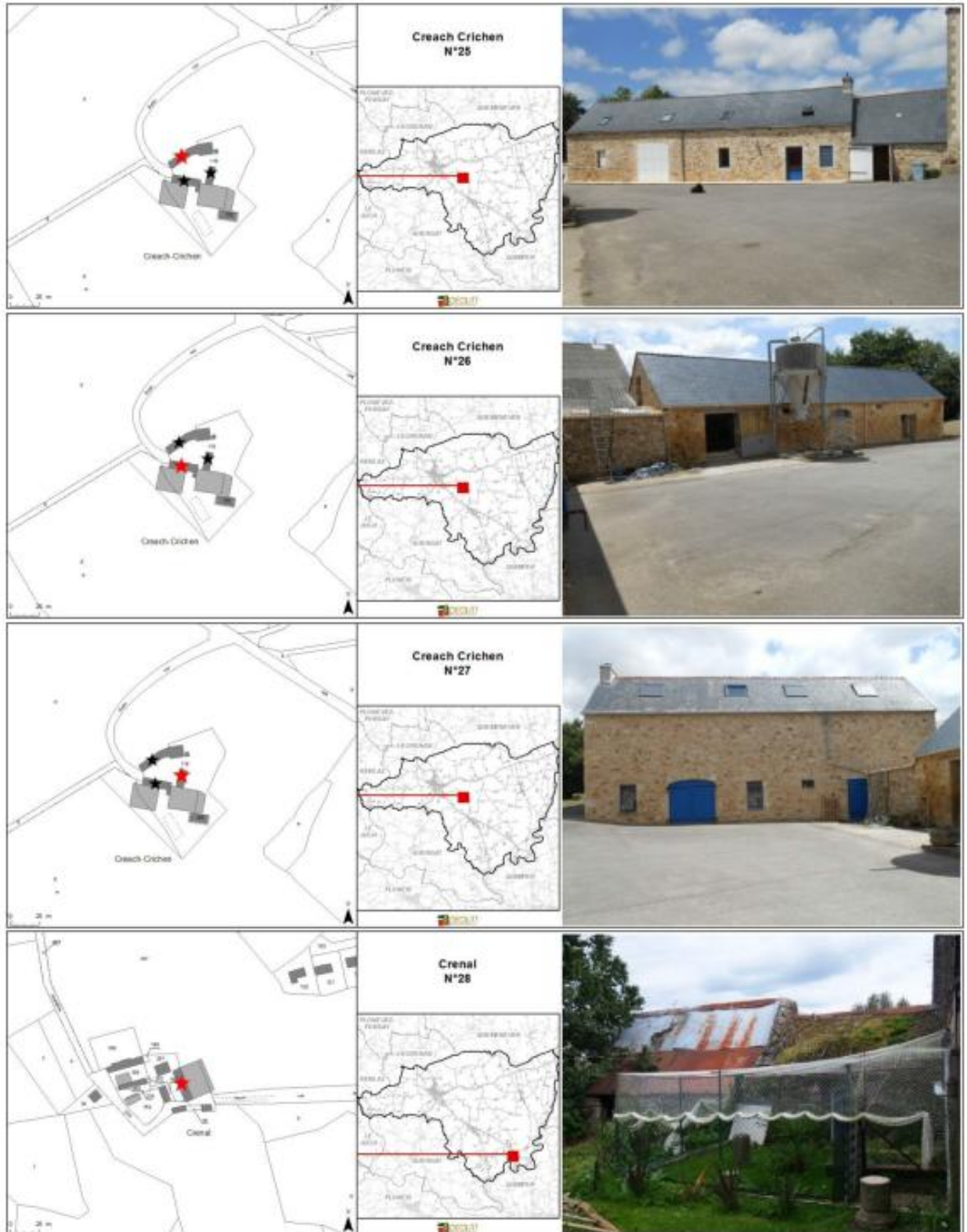


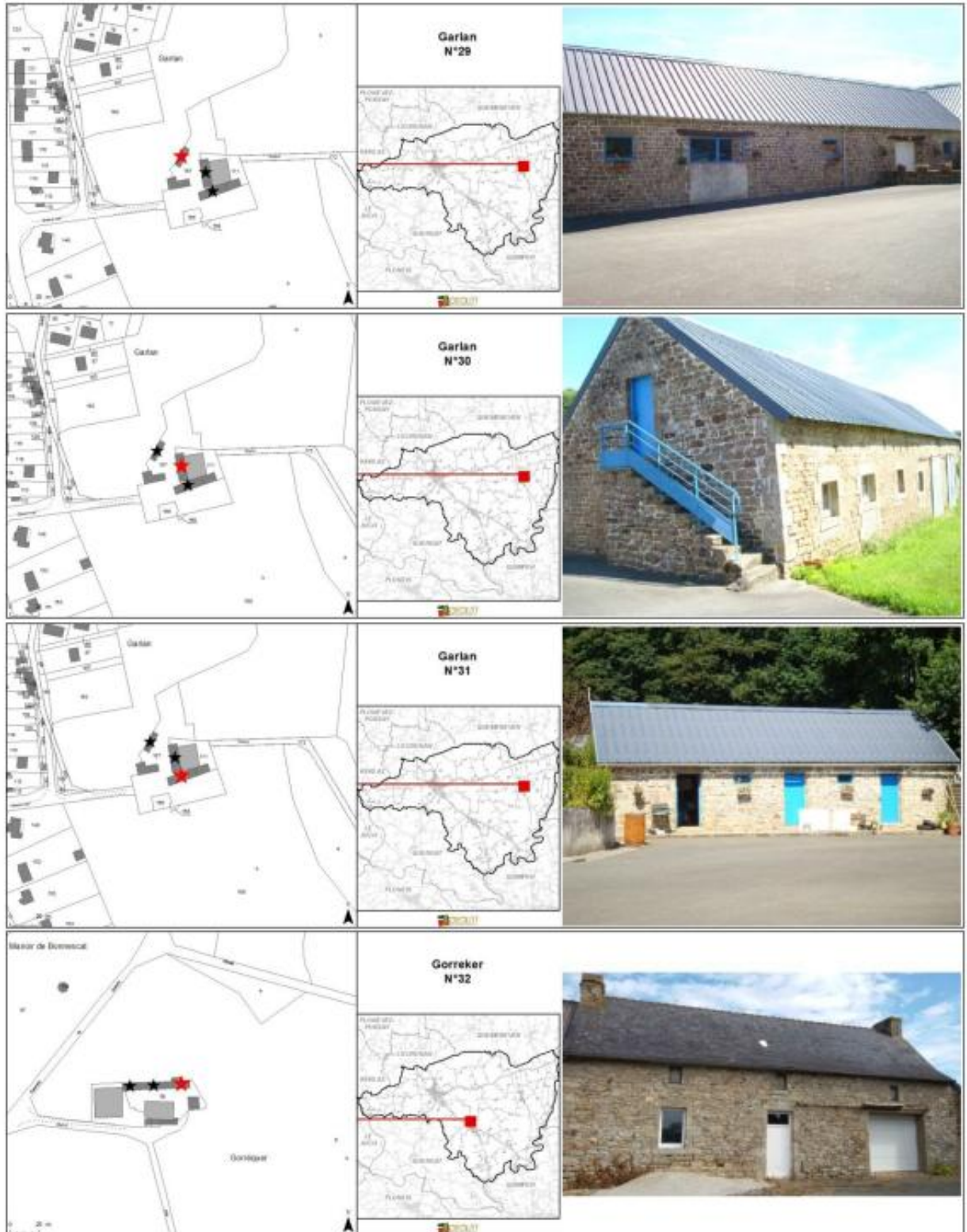


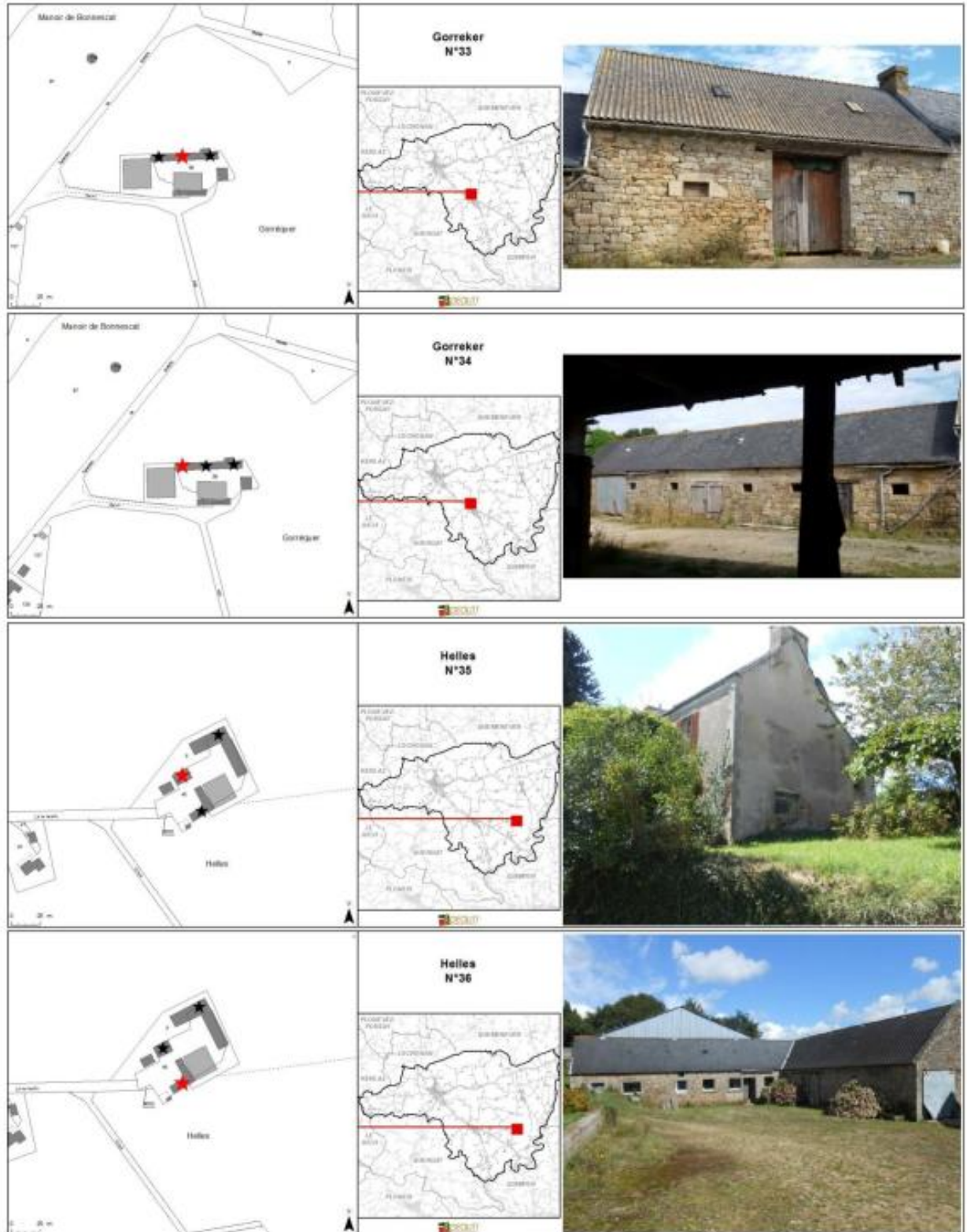


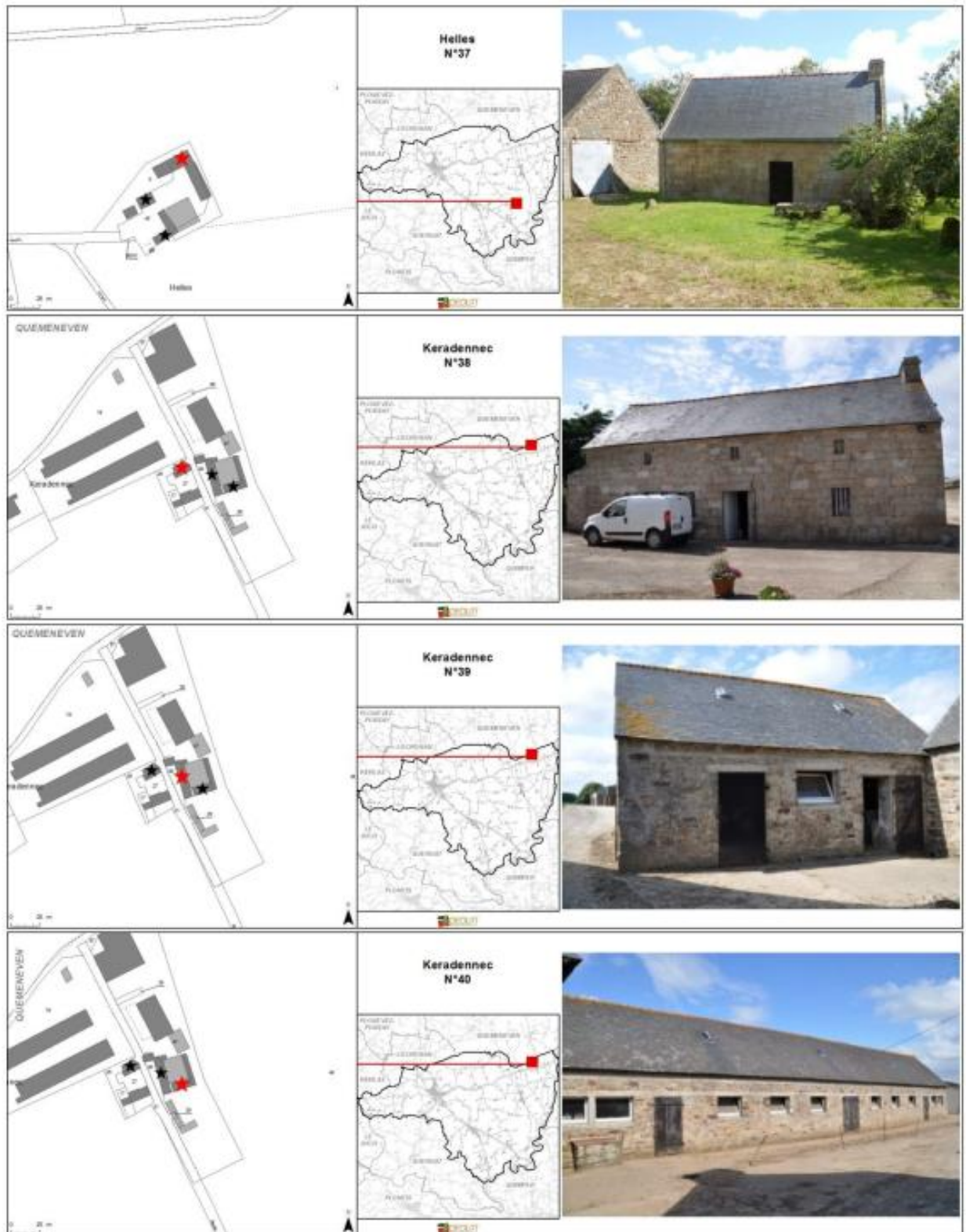


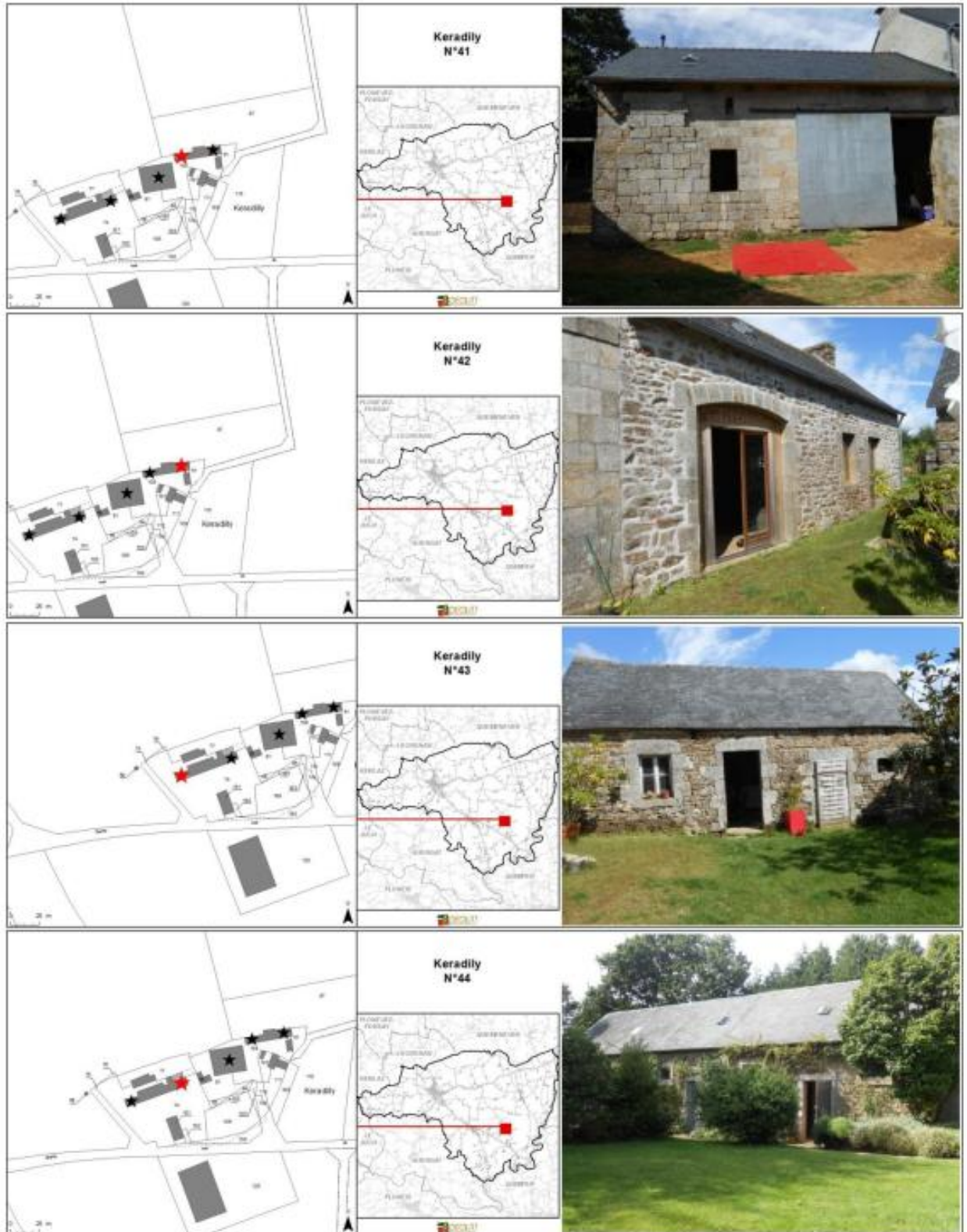


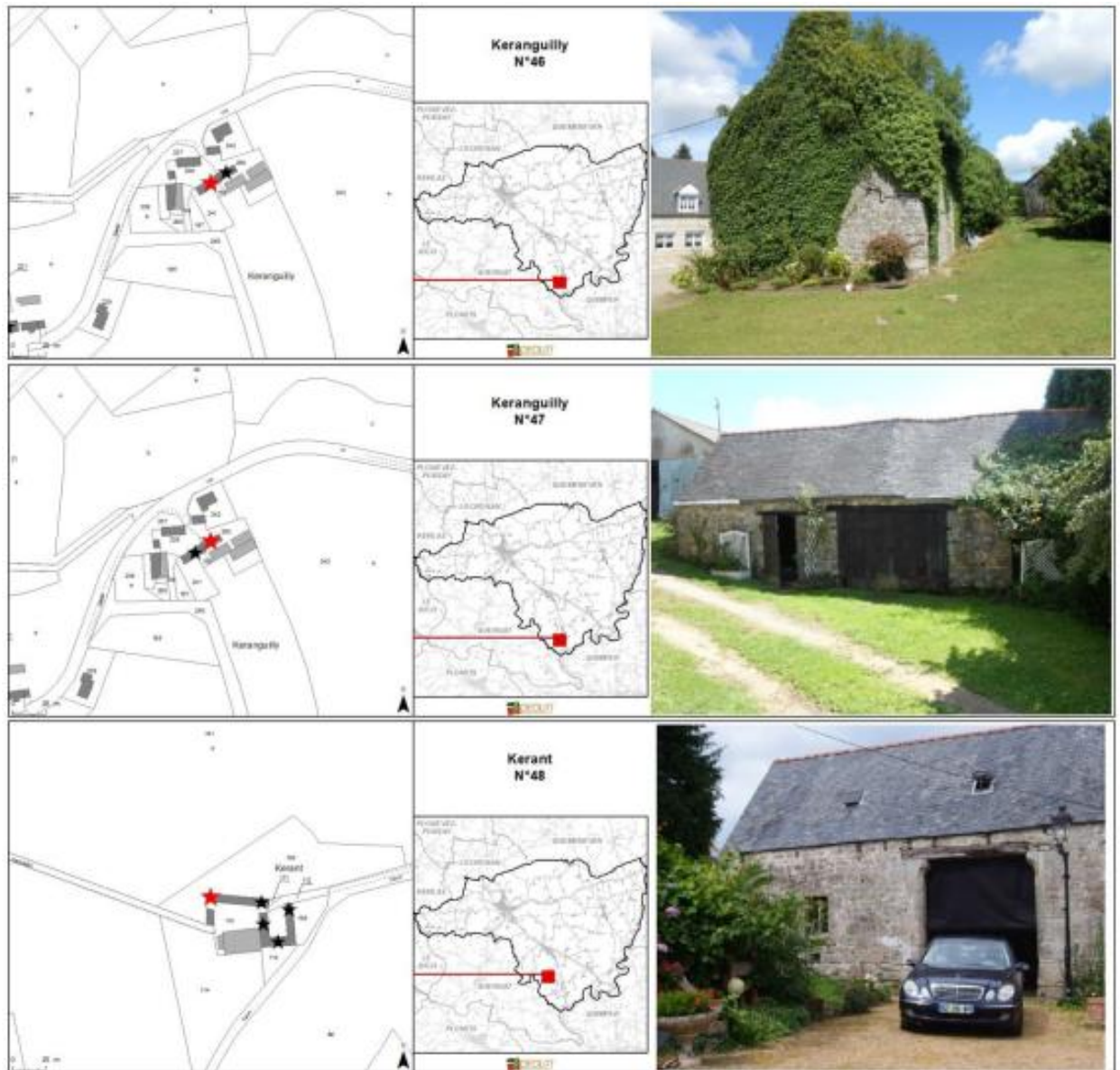


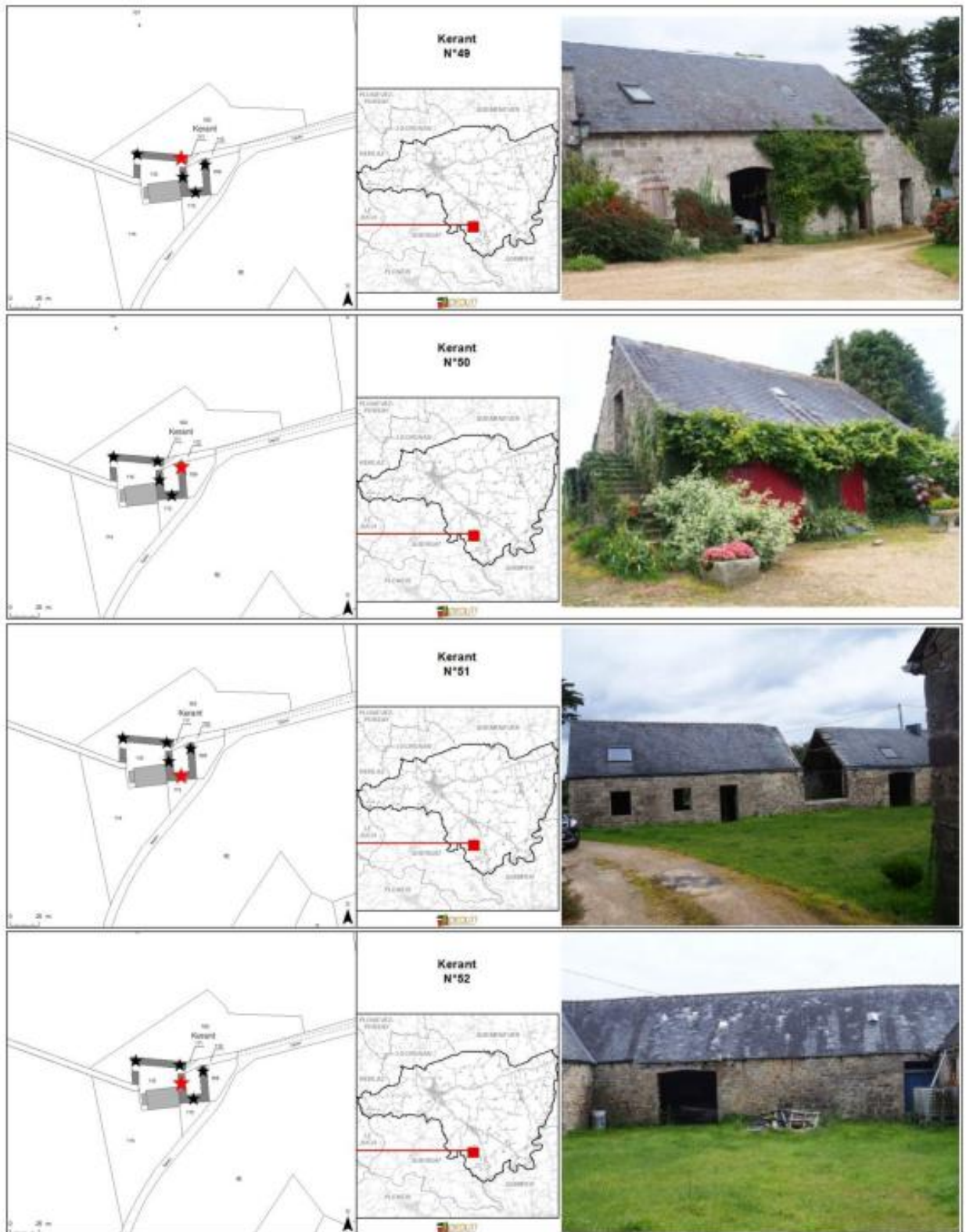


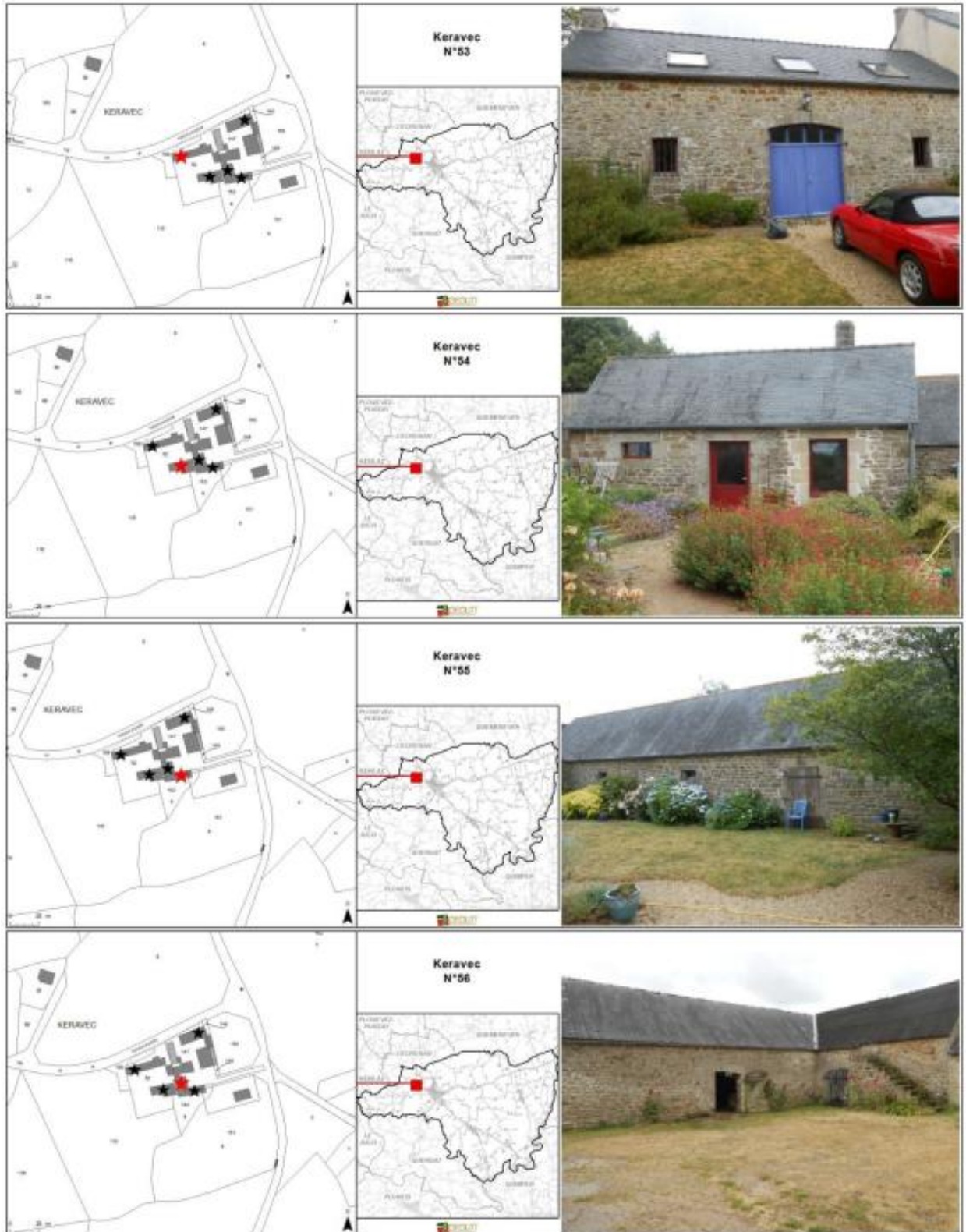


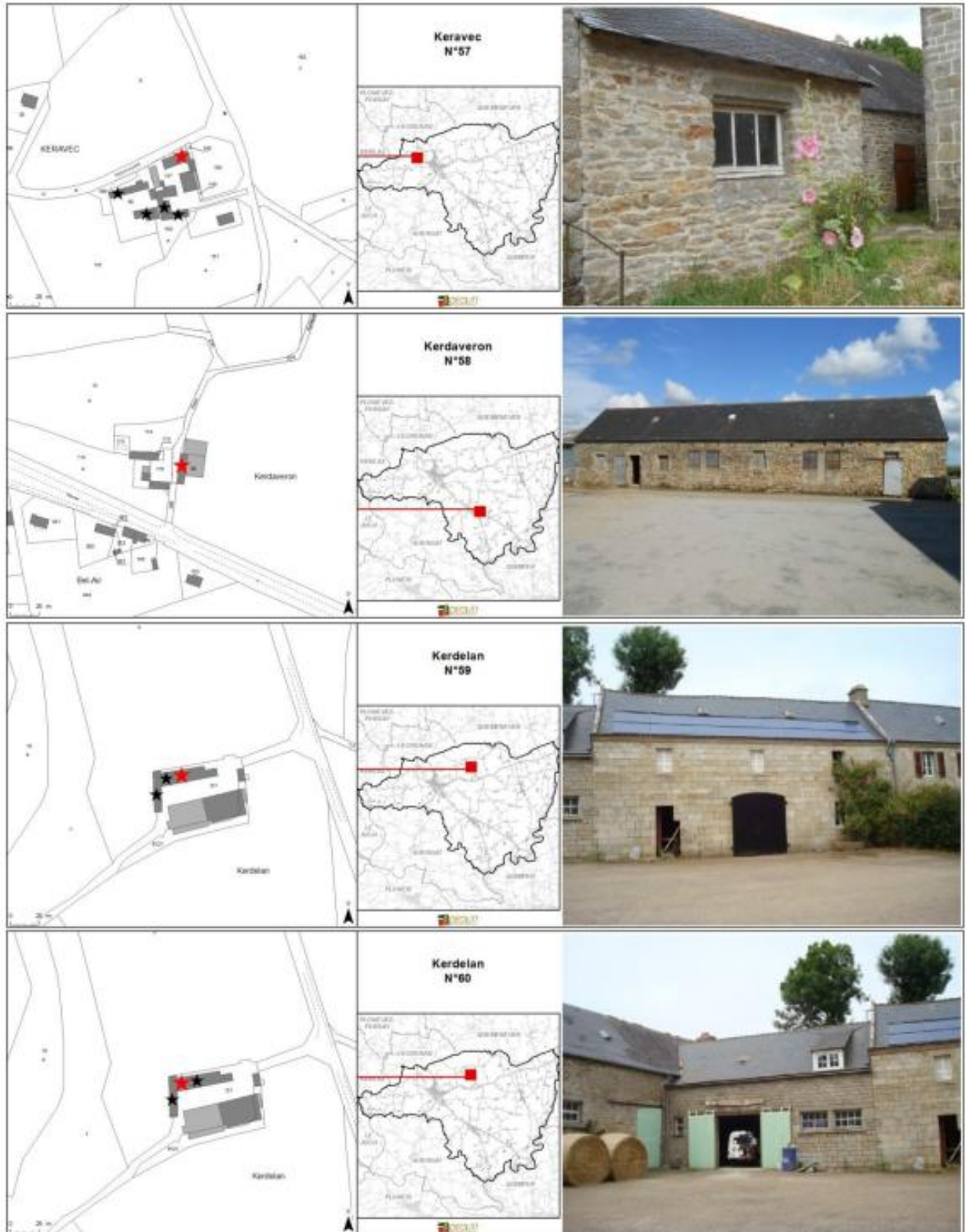


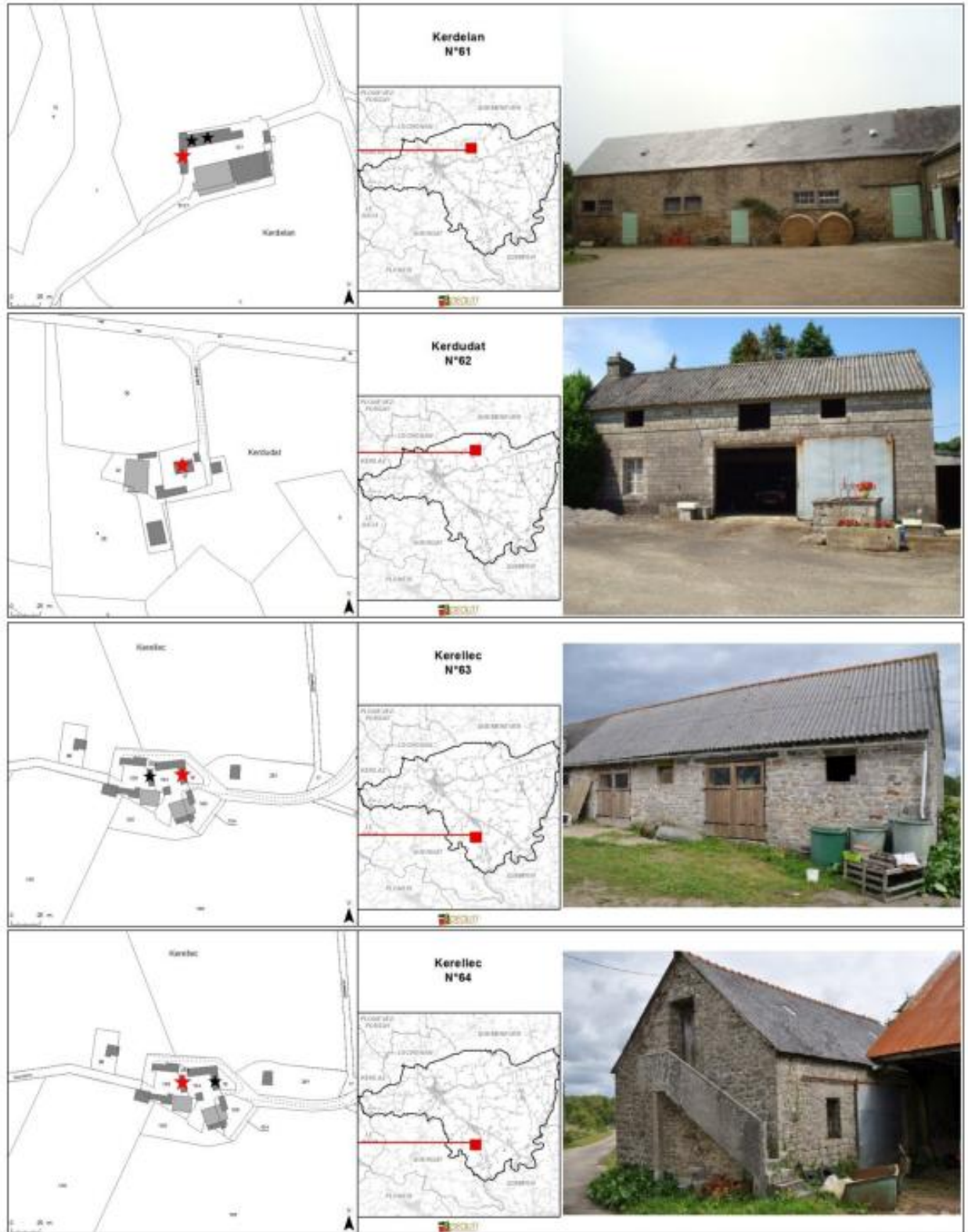


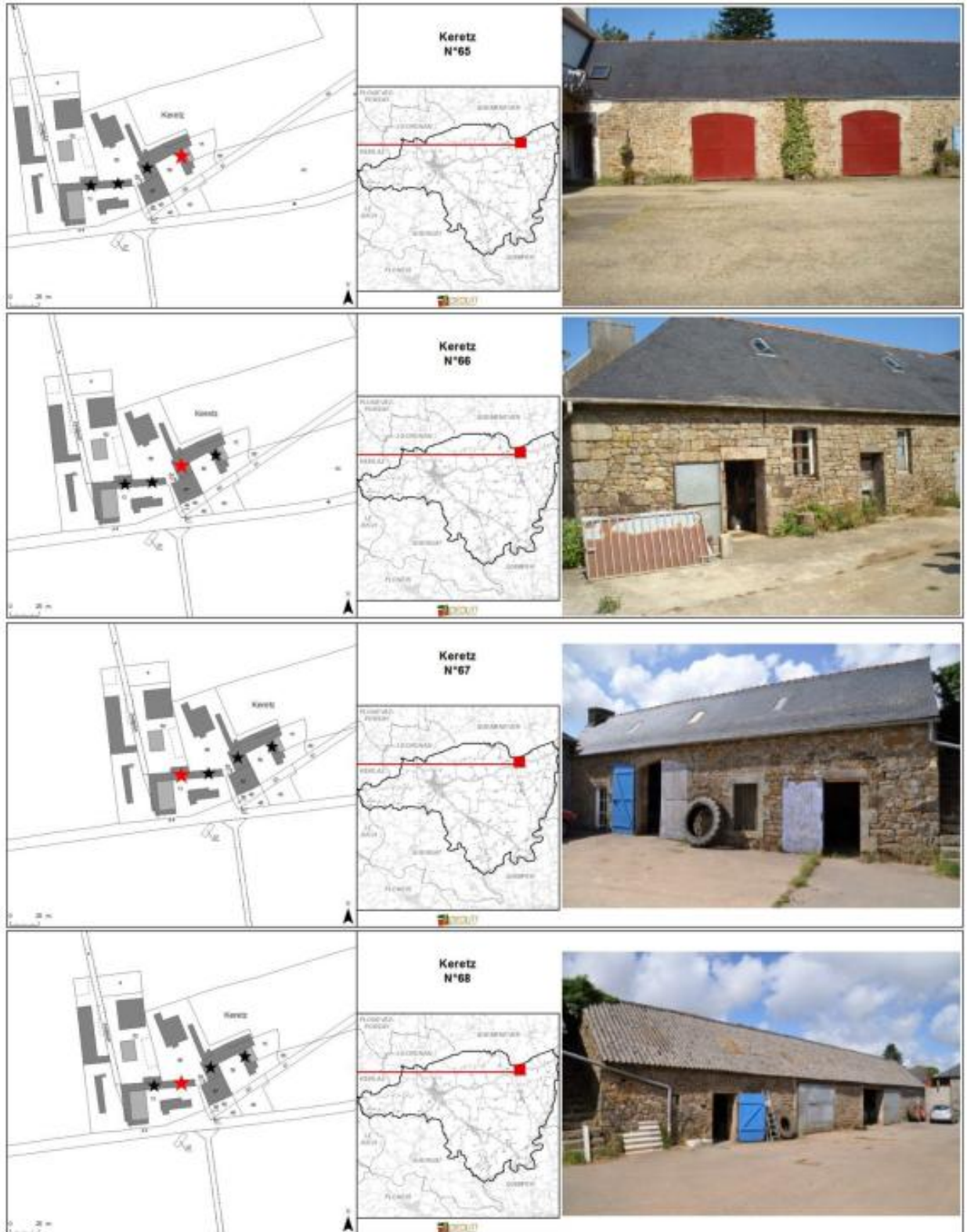


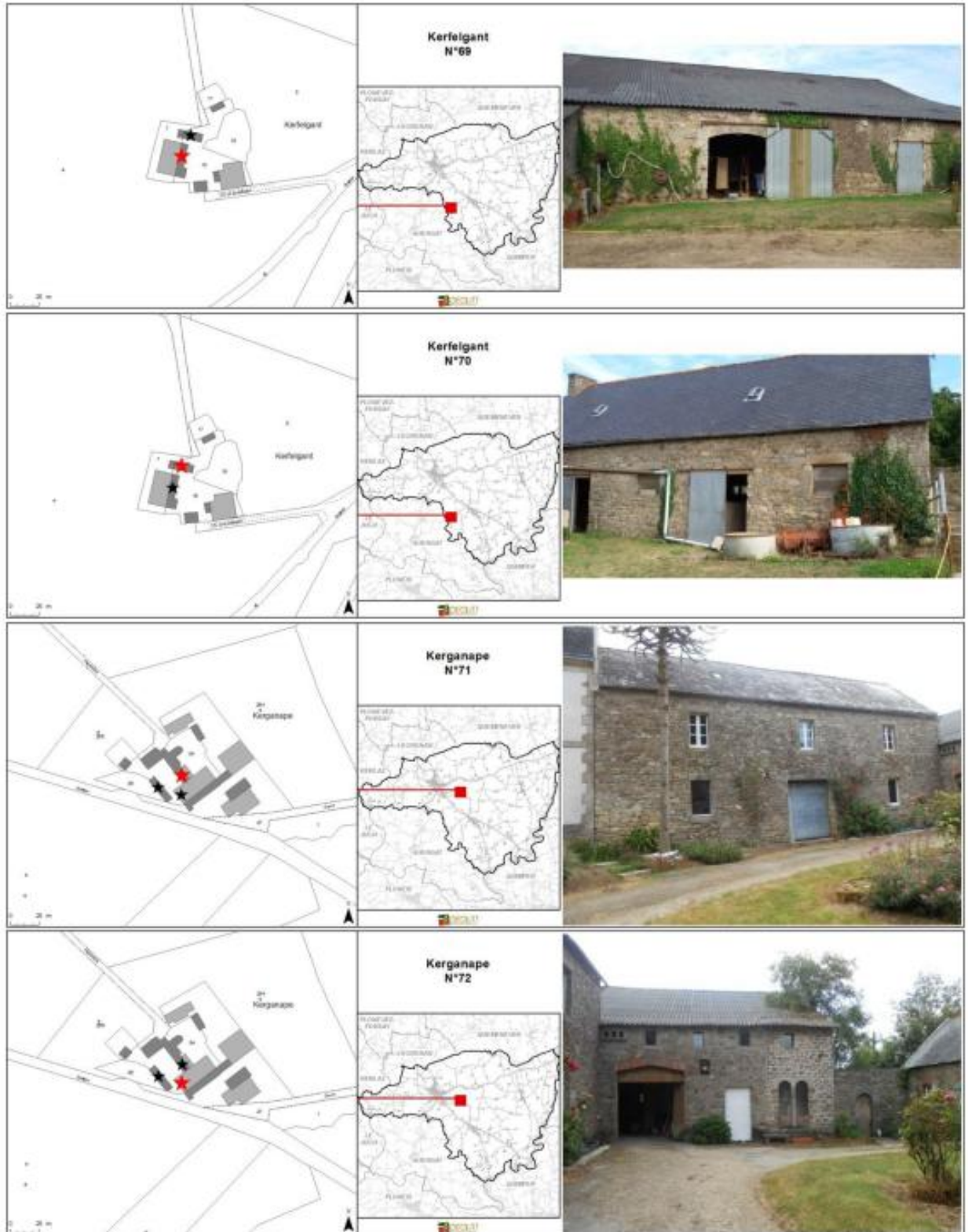


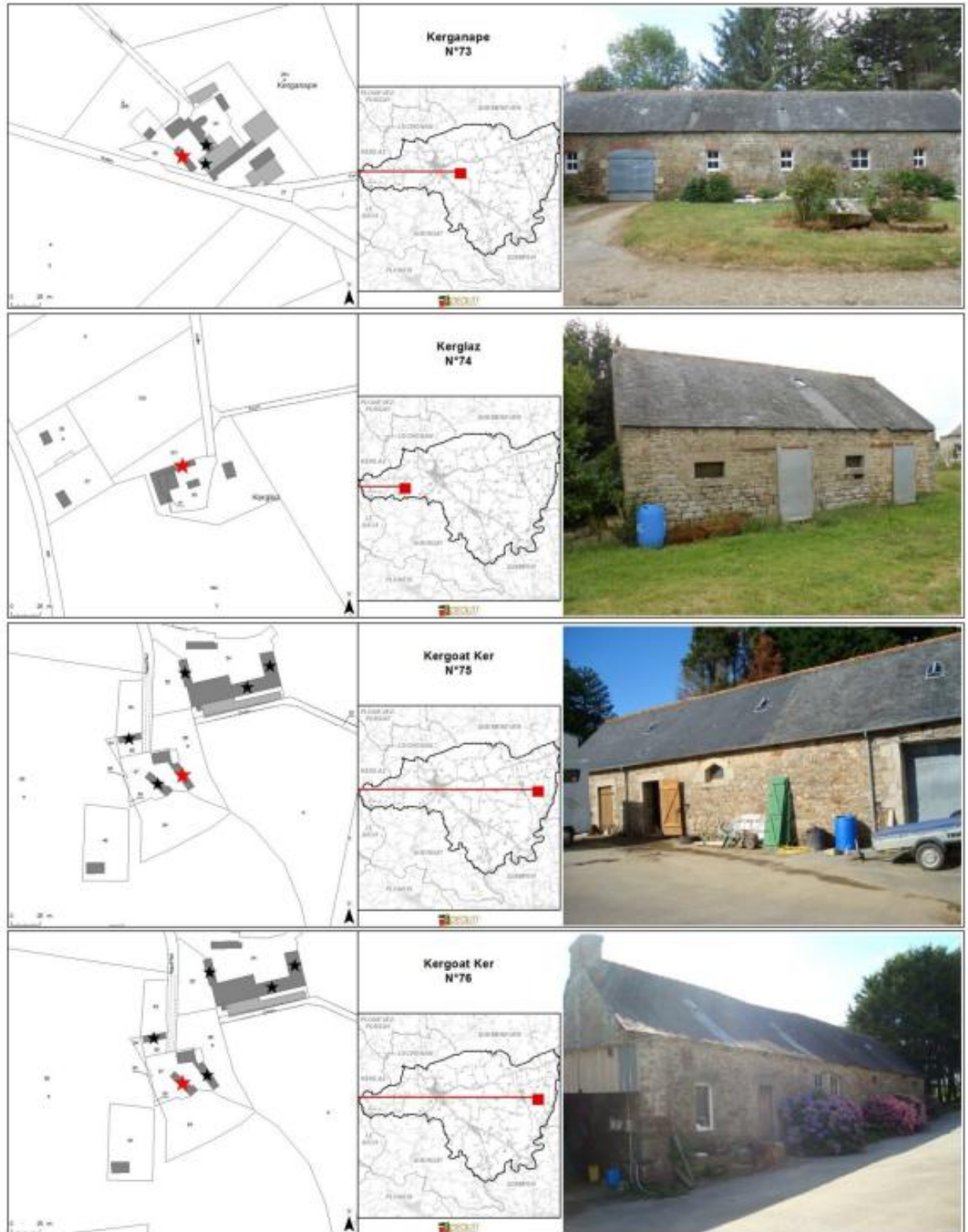


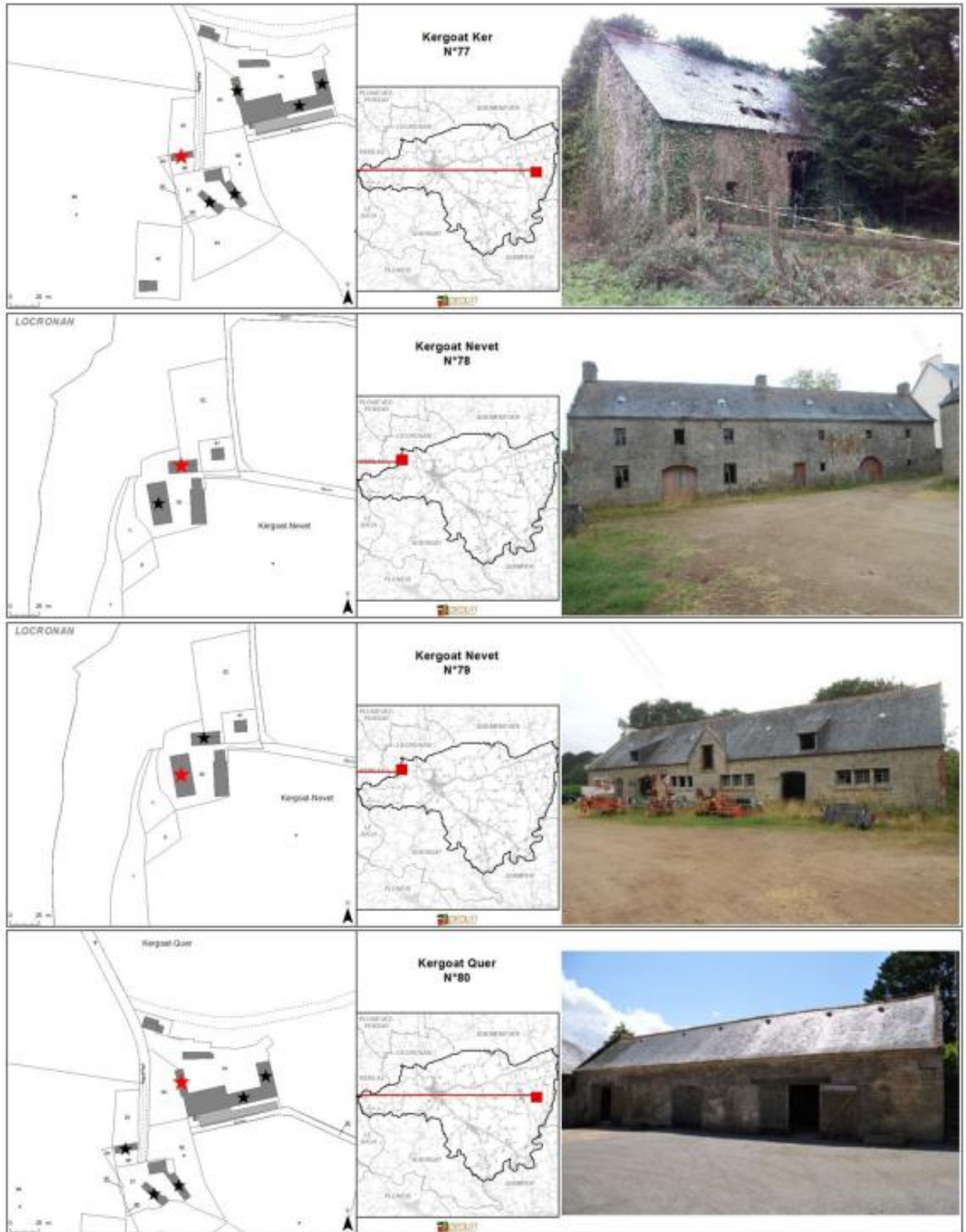




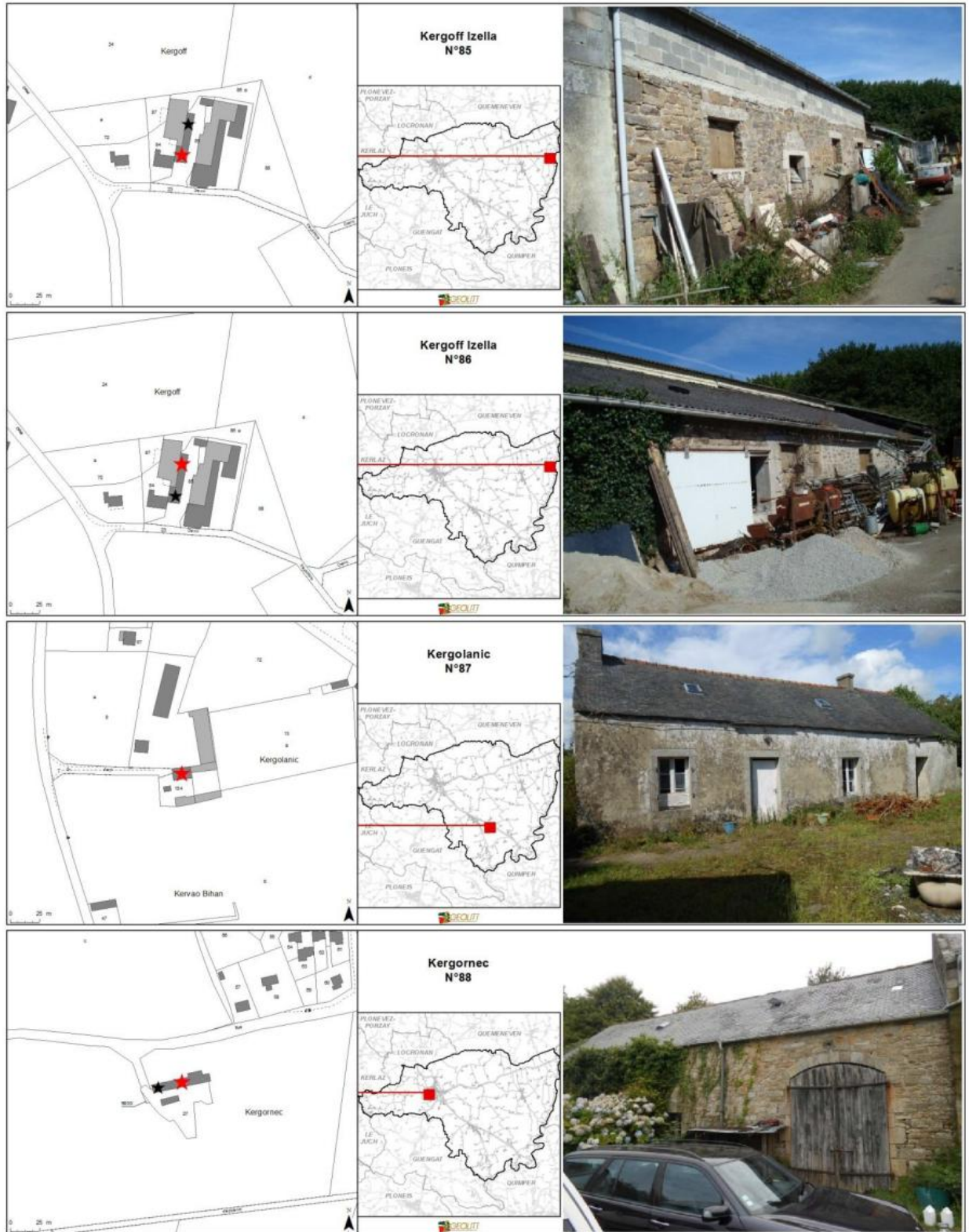


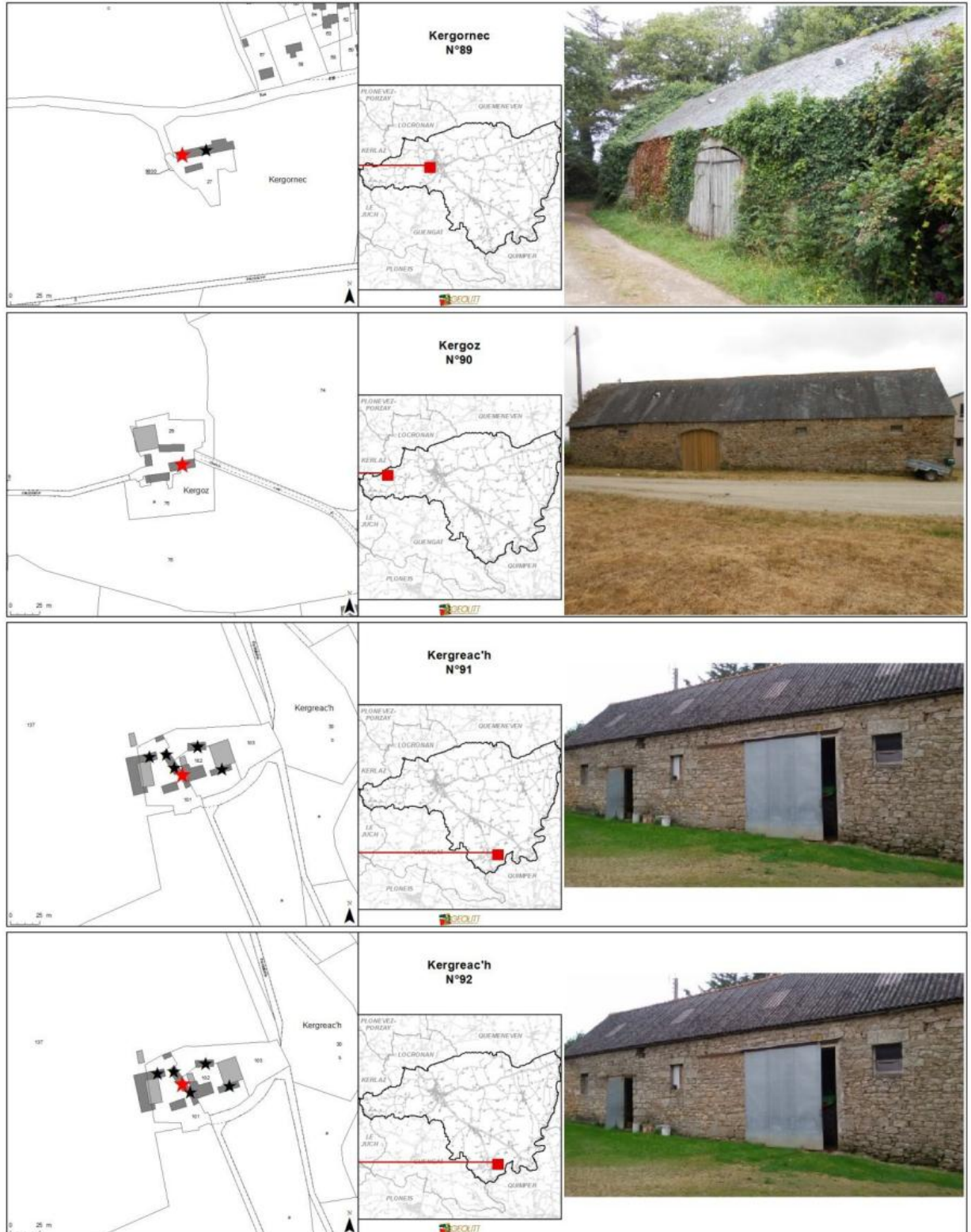






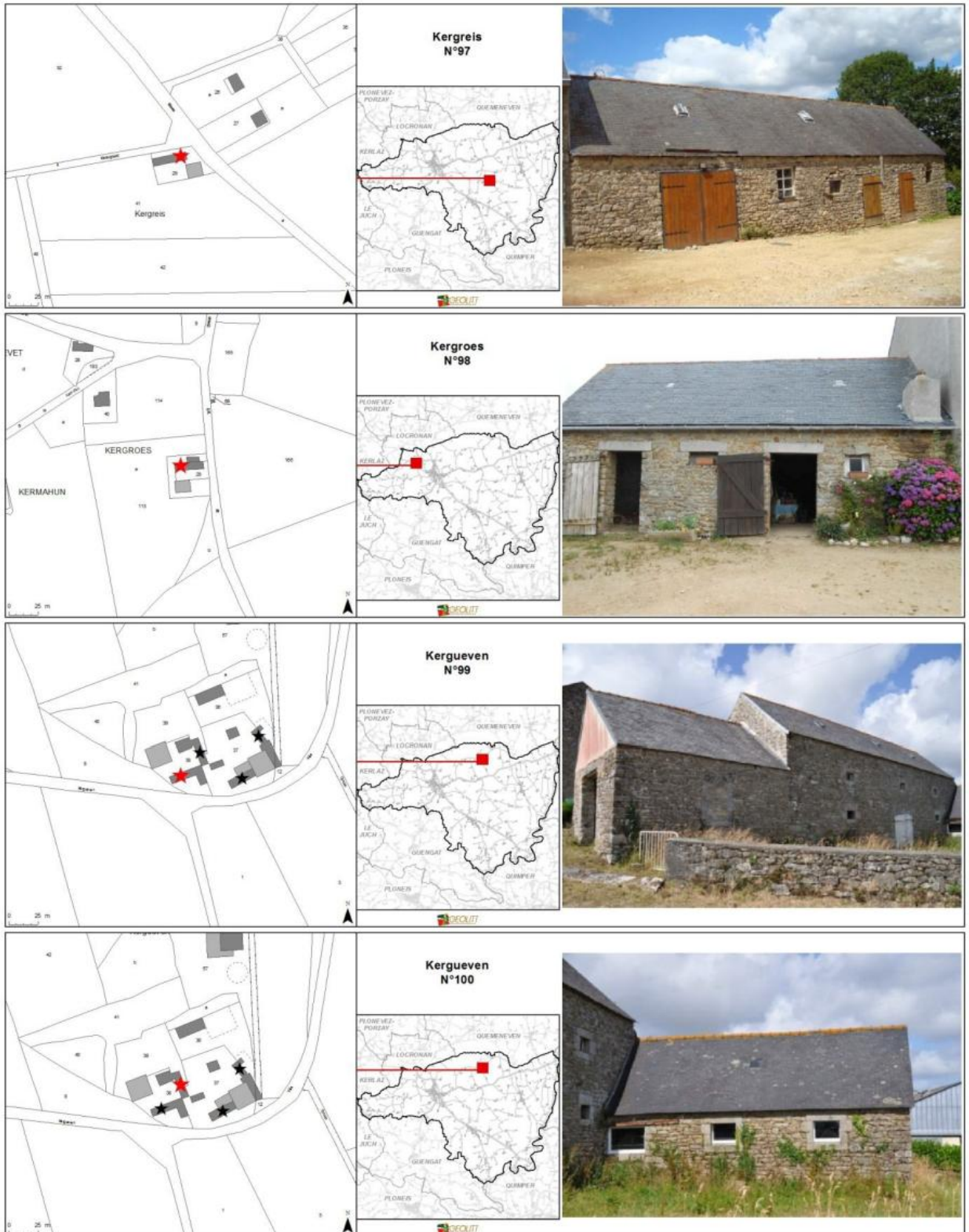








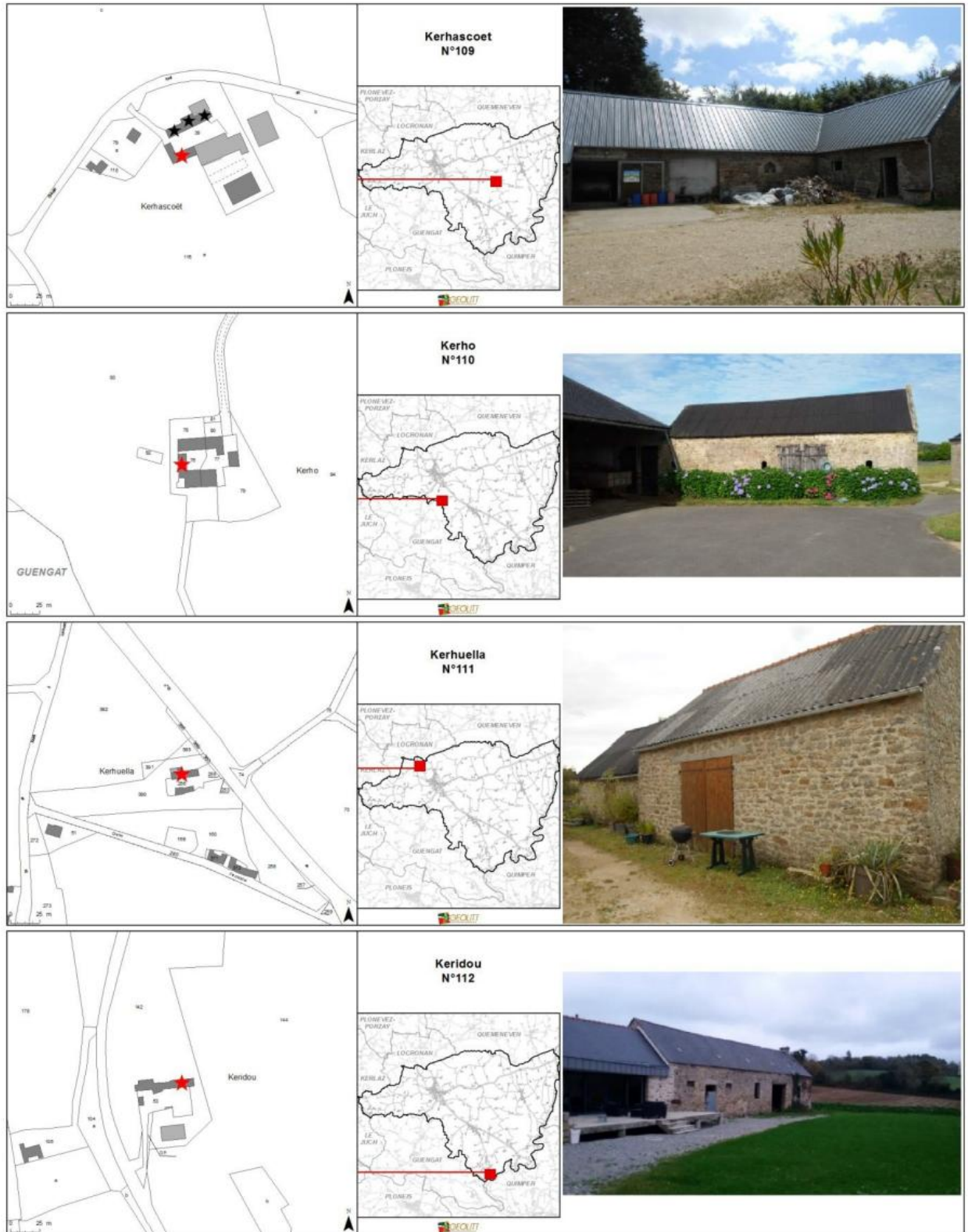
| | | |
|--|-----------------------------------|--|
| | <p>Kergreac'h N°93</p> | |
| | <p>Kergreac'h N°94</p> | |
| | <p>Kergreac'h N°95</p> | |
| | <p>Kergreac'h N°96</p> | |

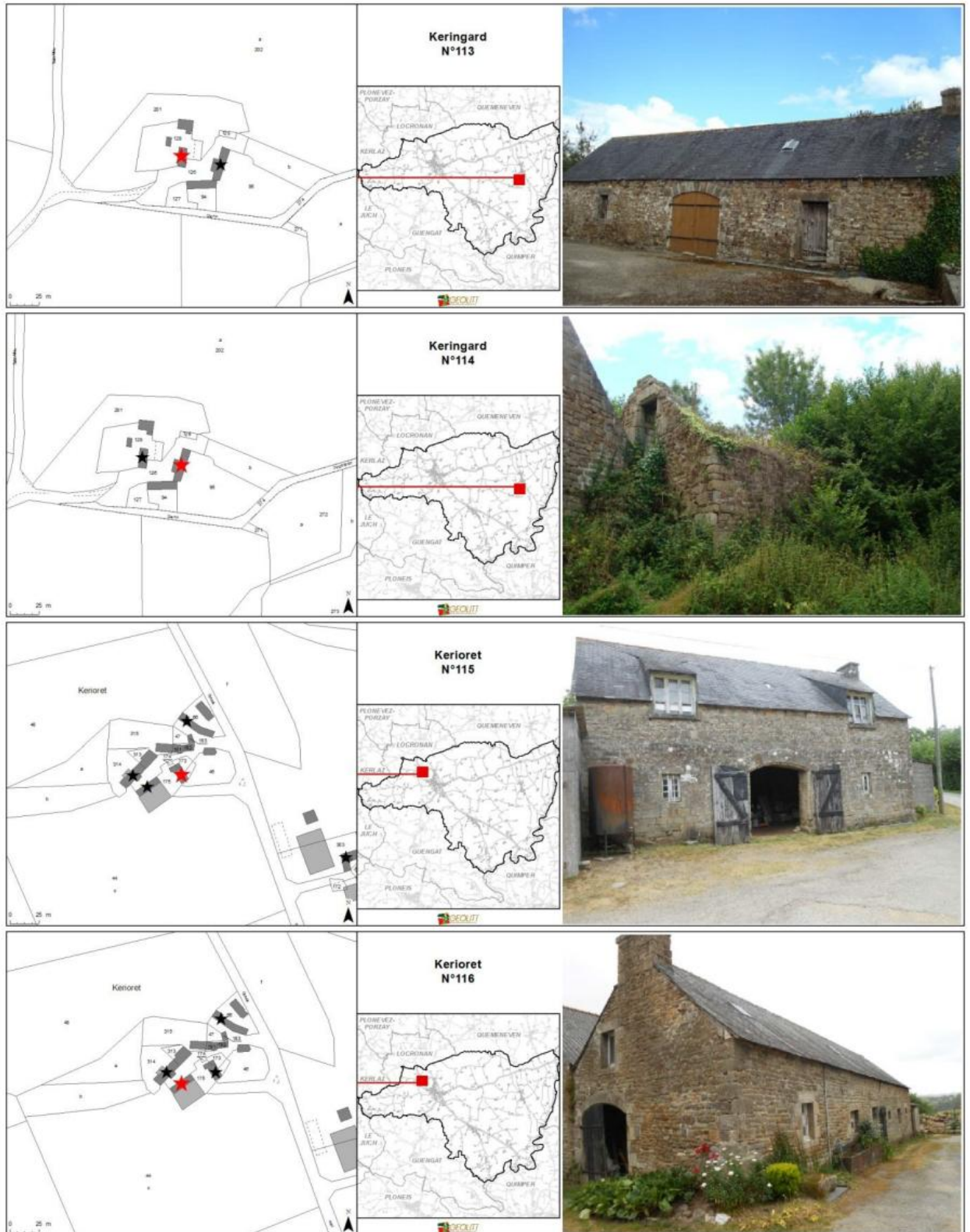


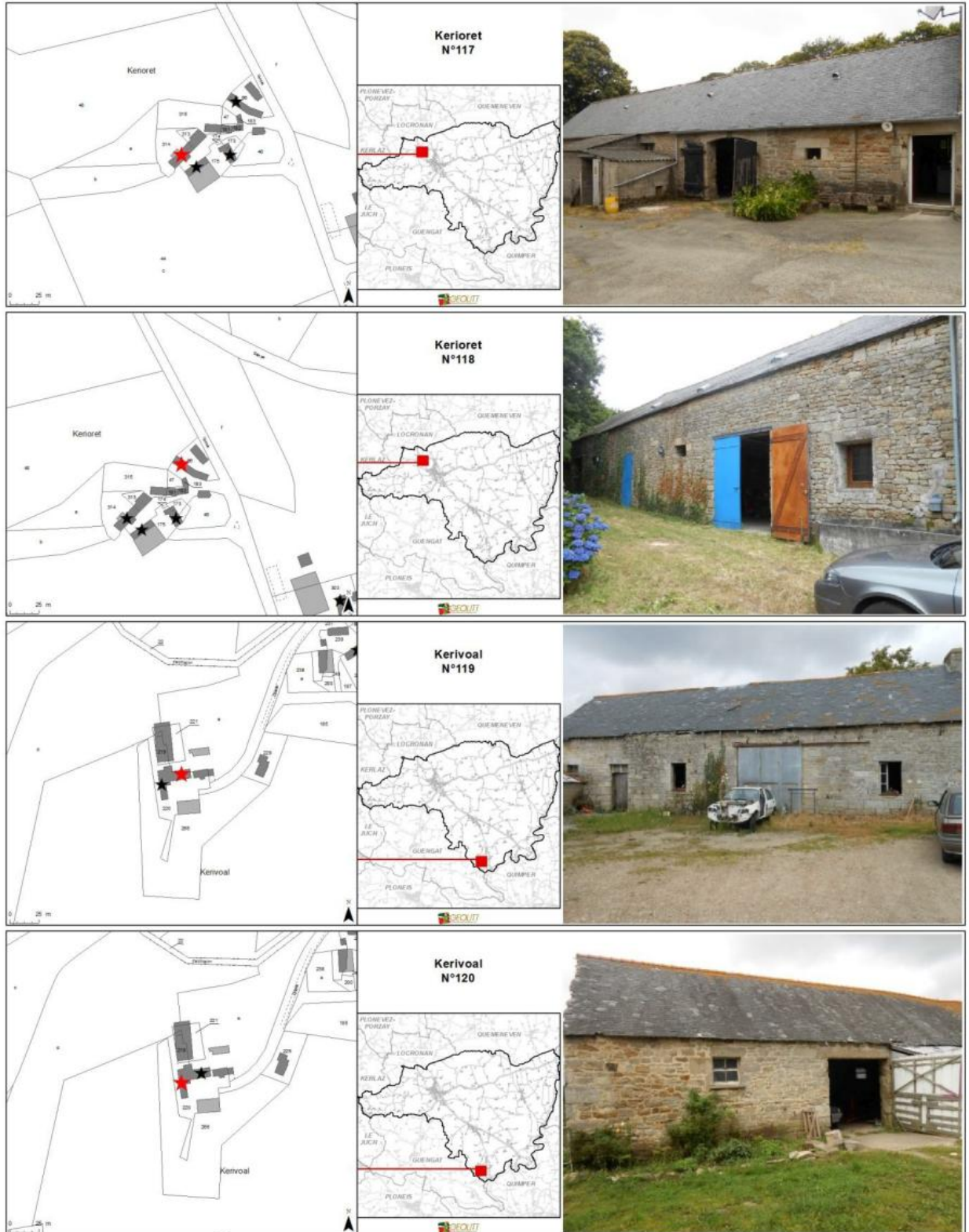




| | | |
|--|------------------------------------|--|
| | <p>Kerguinou N°105</p> | |
| | <p>Kerhascoët N°106</p> | |
| | <p>Kerhascoët N°107</p> | |
| | <p>Kerhascoët N°108</p> | |



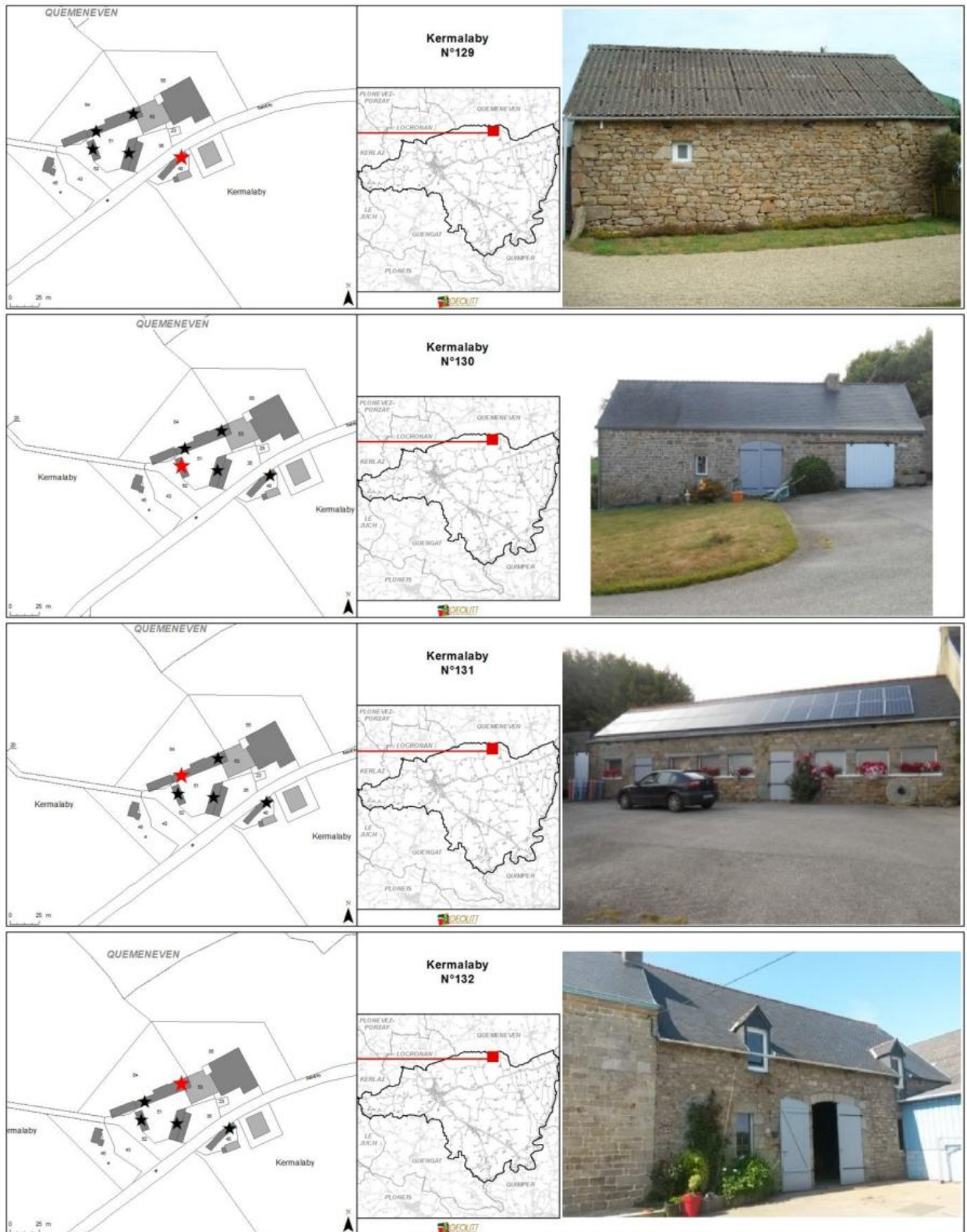






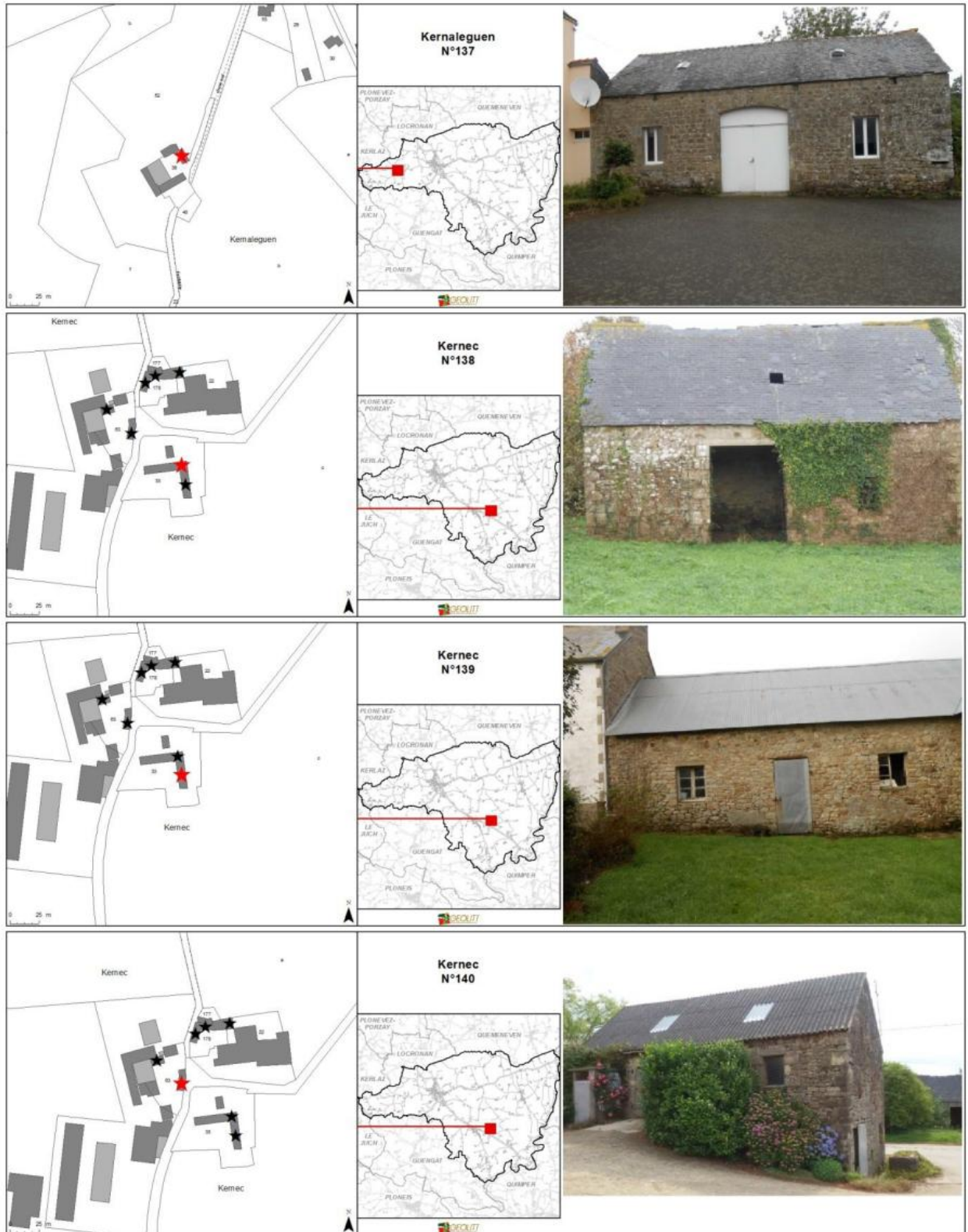


| | | |
|--|----------------------------------|--|
| | <p>Kerlagat N°125</p> | |
| | <p>Kerledan N°126</p> | |
| | <p>Kermahun N°127</p> | |
| | <p>Kermahun N°128</p> | |

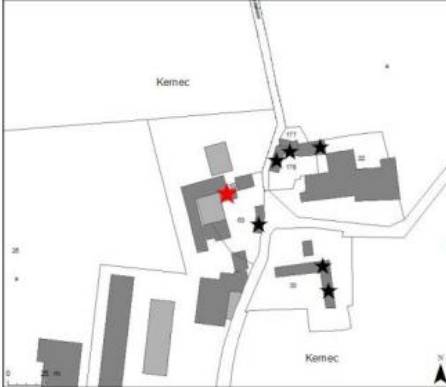


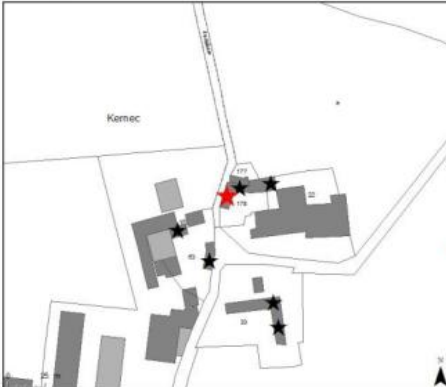


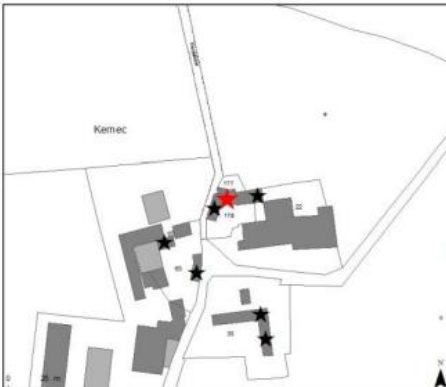


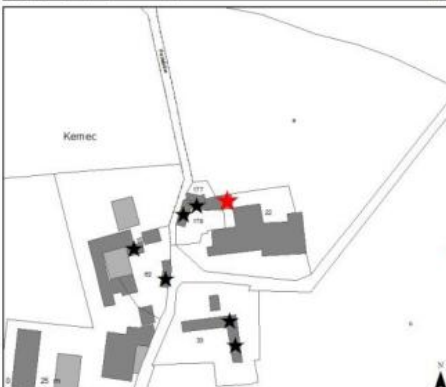




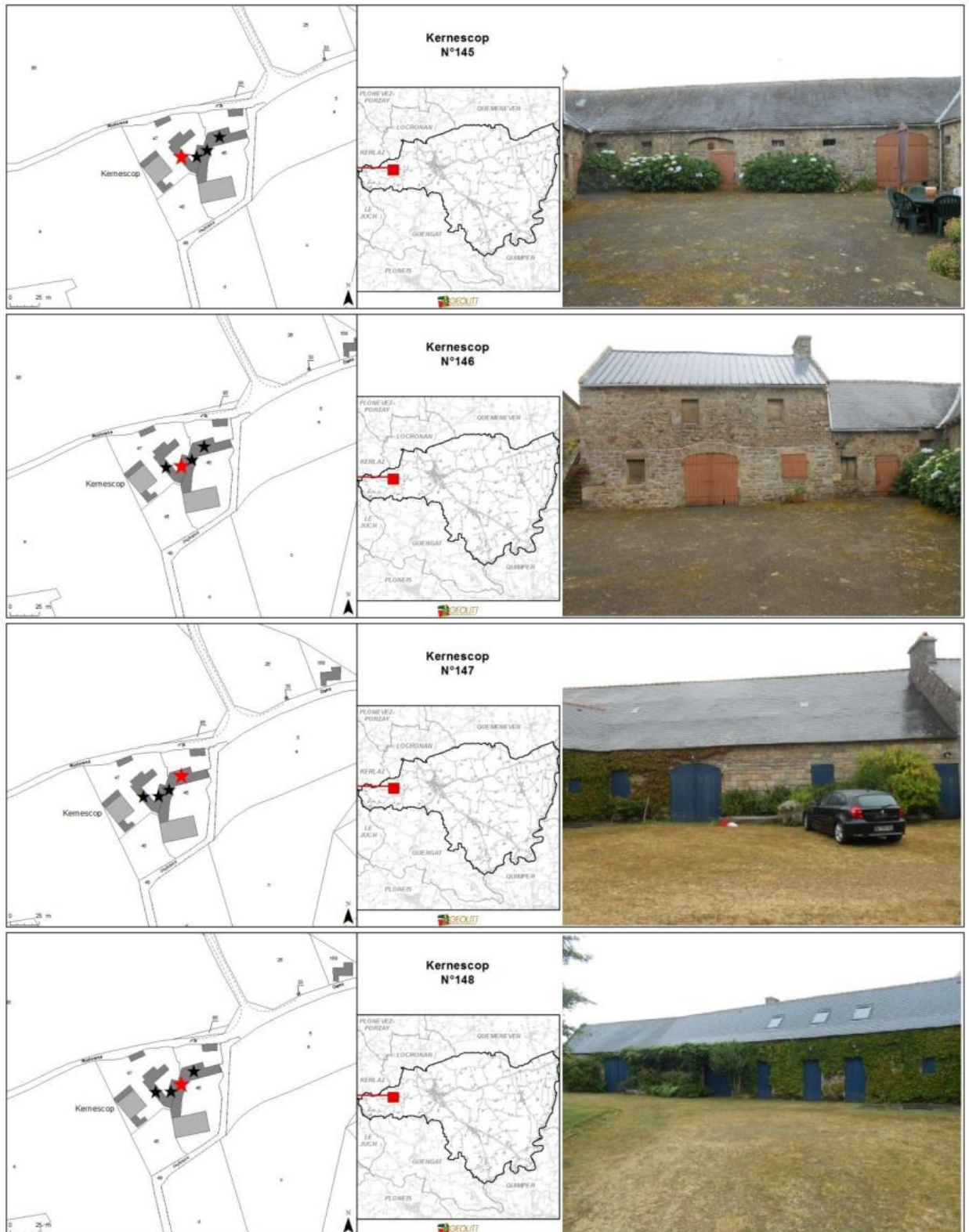


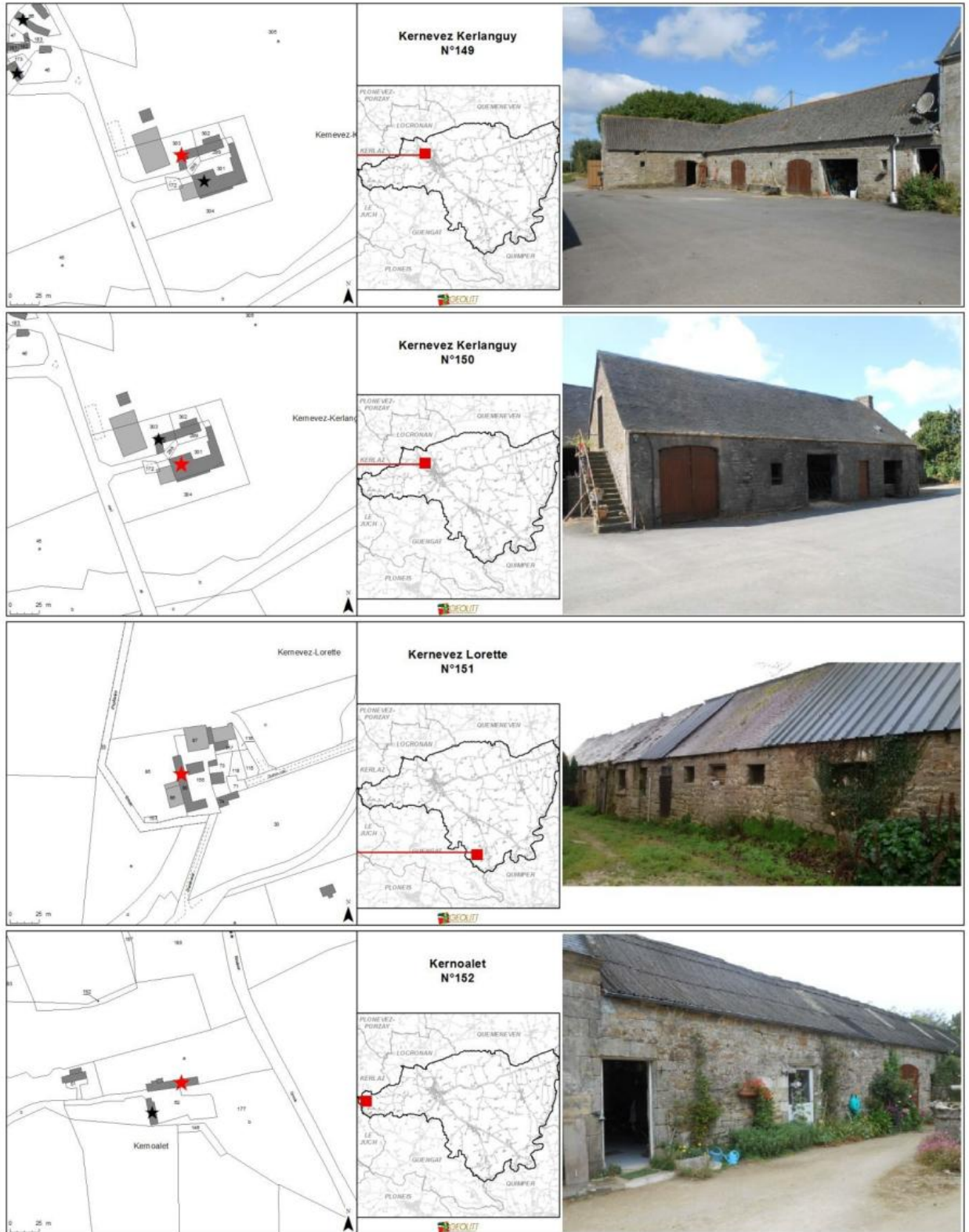
| | | |
|--|-----------------------------------|--|
| | <p>Kermalaby N°133</p> | |
| | <p>Kermobere N°134</p> | |
| | <p>Kermobere N°135</p> | |
| | <p>Kermobere N°136</p> | |





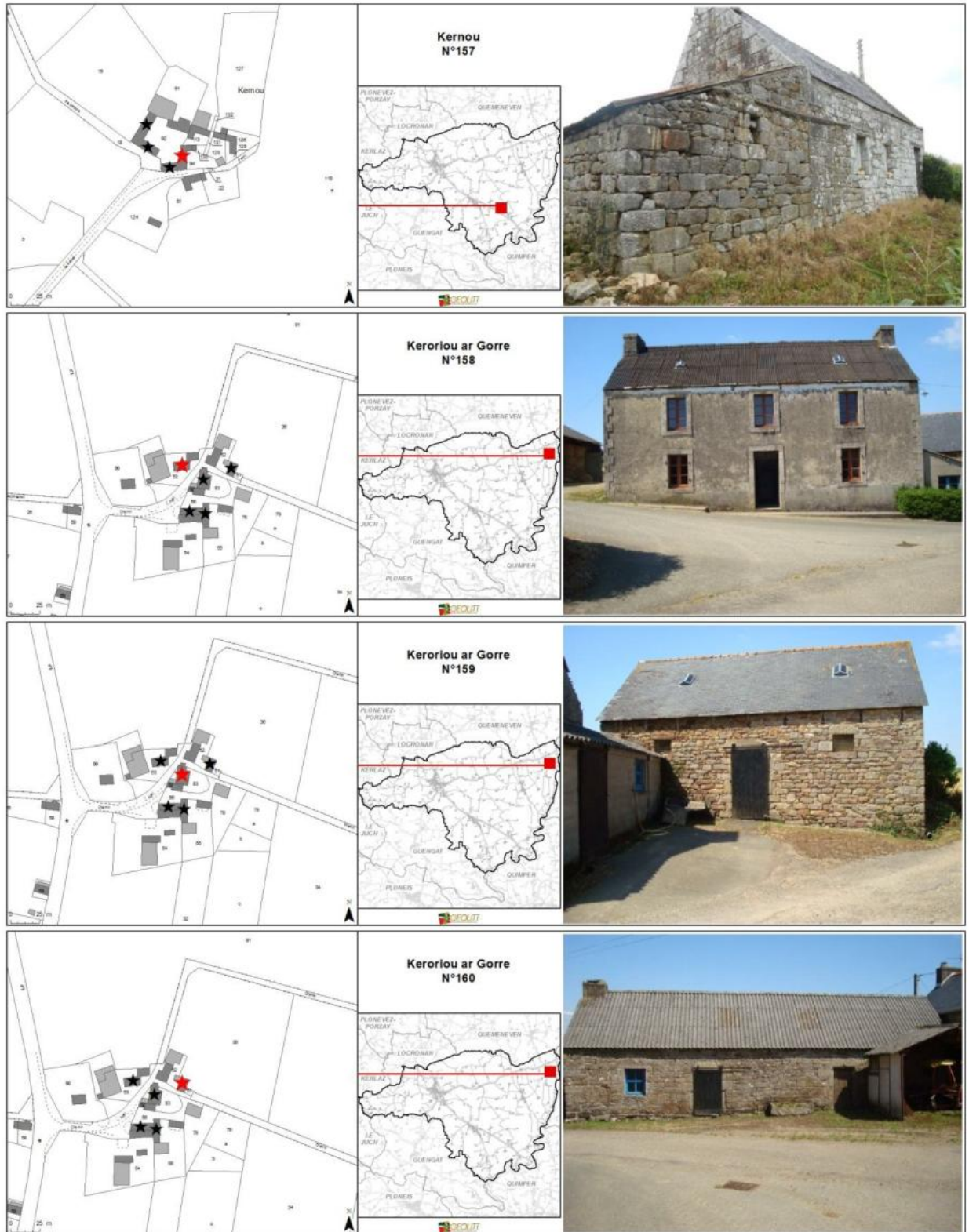
| | |
|---|--|
|  | <p>Kerneac N°141</p>   |
|  | <p>Kerneac N°142</p>   |
|  | <p>Kerneac N°143</p>   |
|  | <p>Kerneac N°144</p>   |

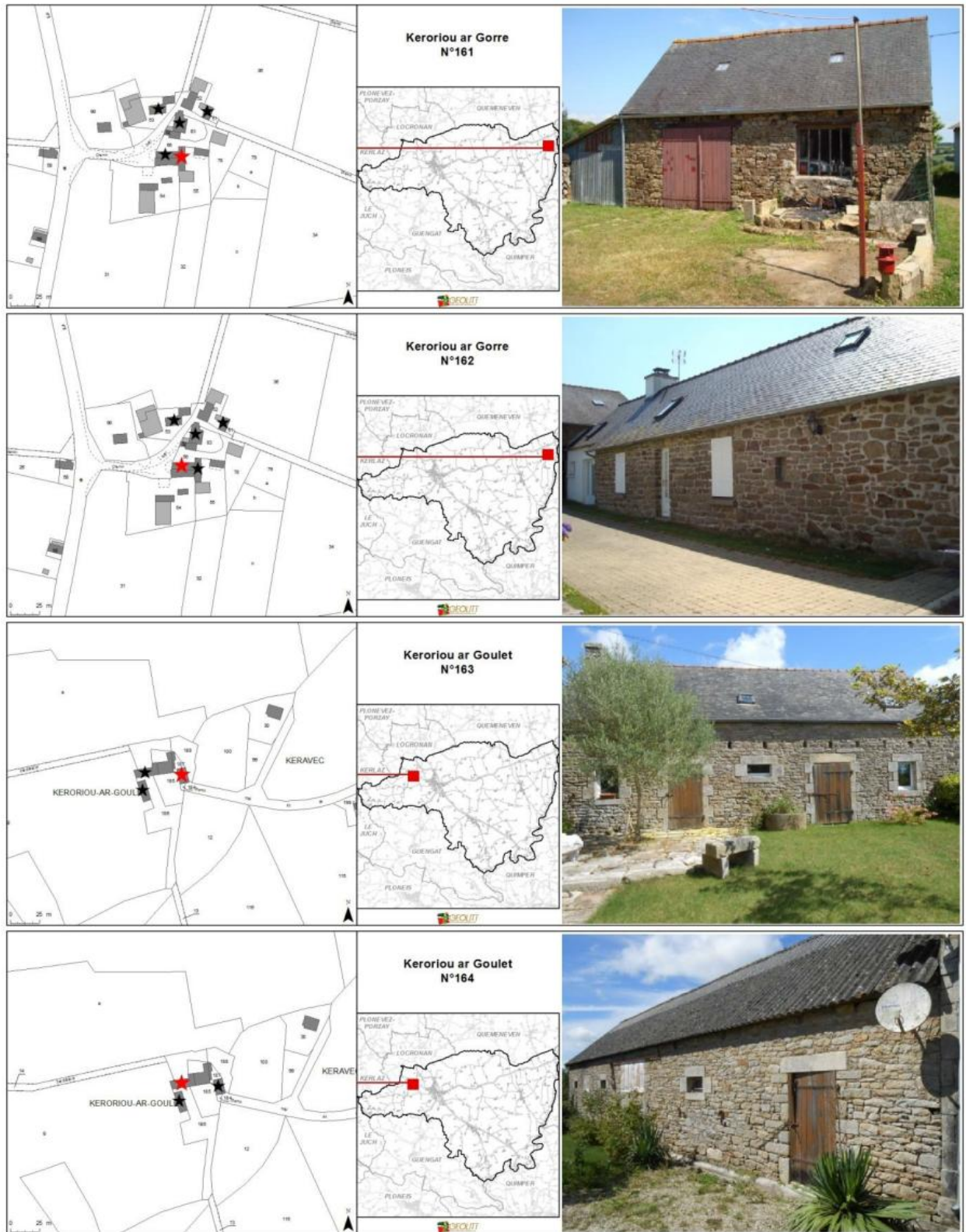






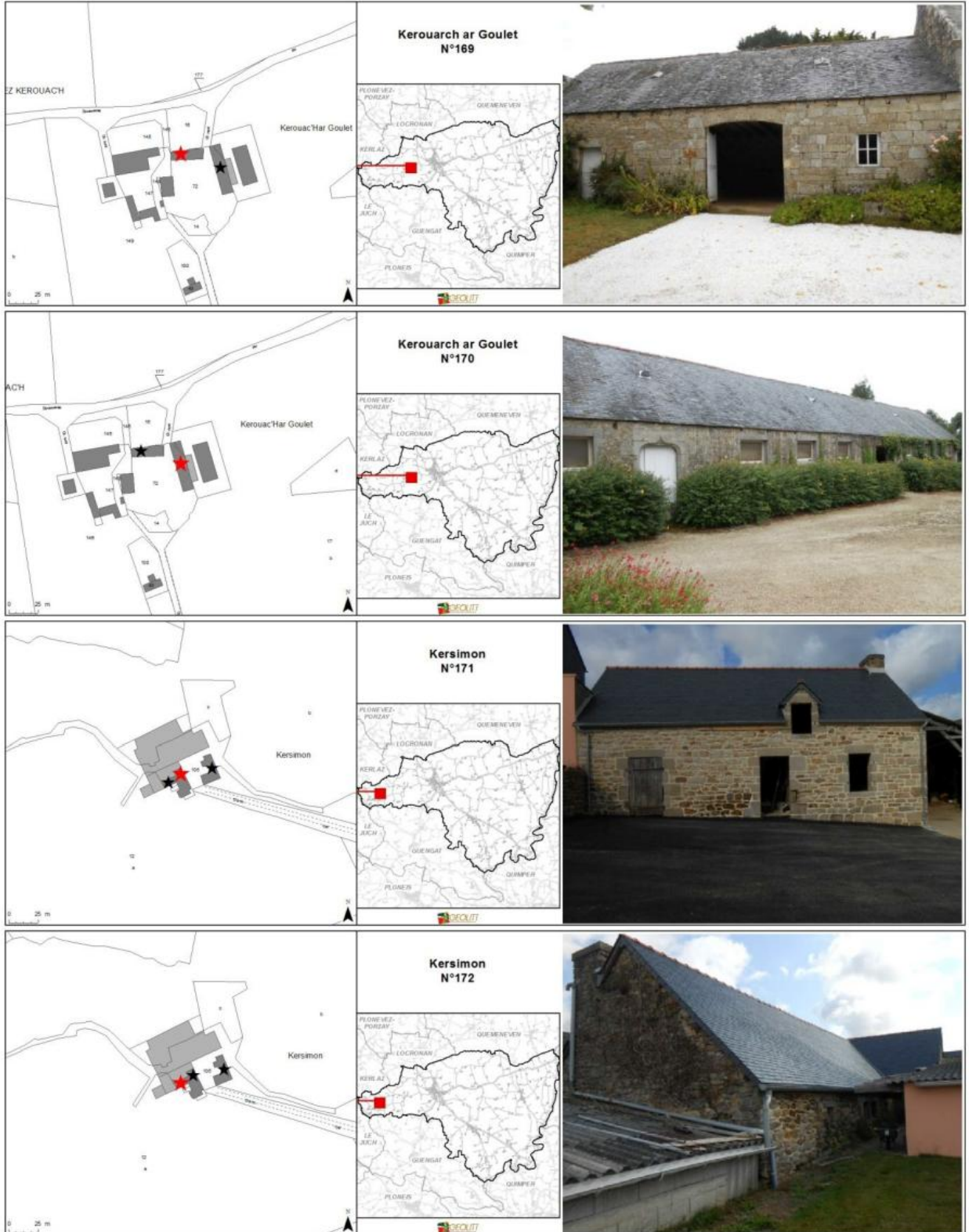
| | | |
|--|-----------------------------------|--|
| | <p>Kernoalet N°153</p> | |
| | <p>Kernou N°154</p> | |
| | <p>Kernou N°155</p> | |
| | <p>Kernou N°156</p> | |

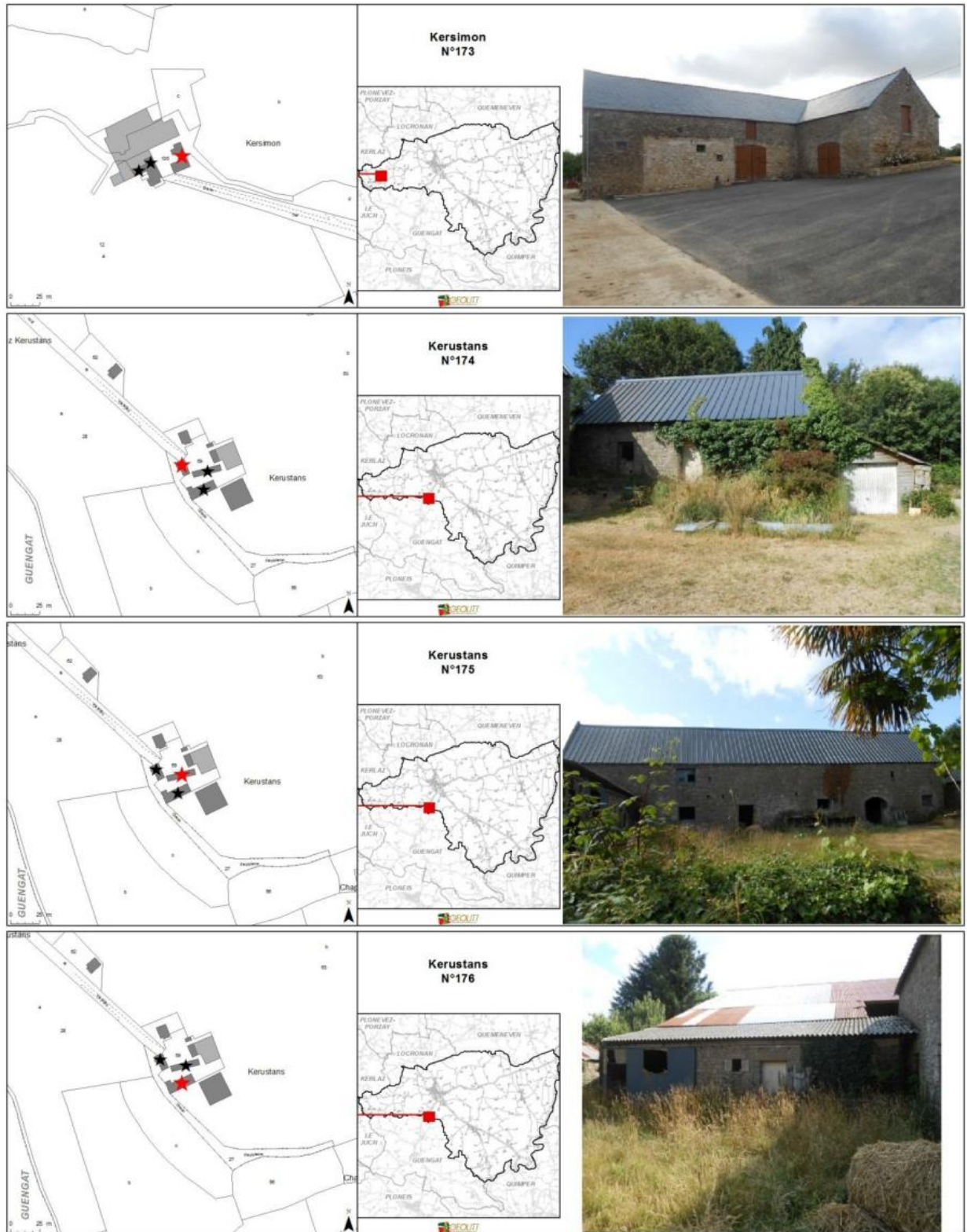


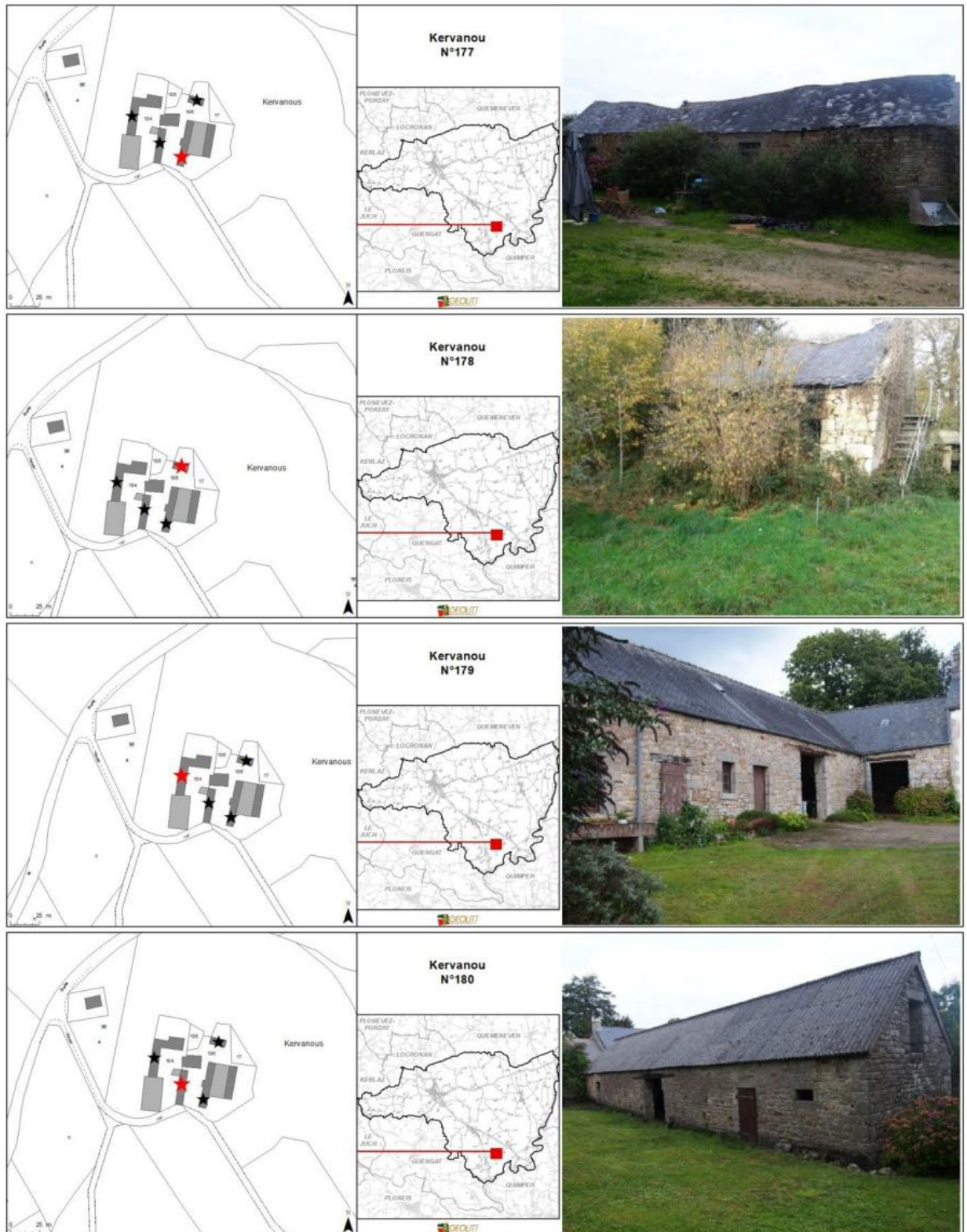


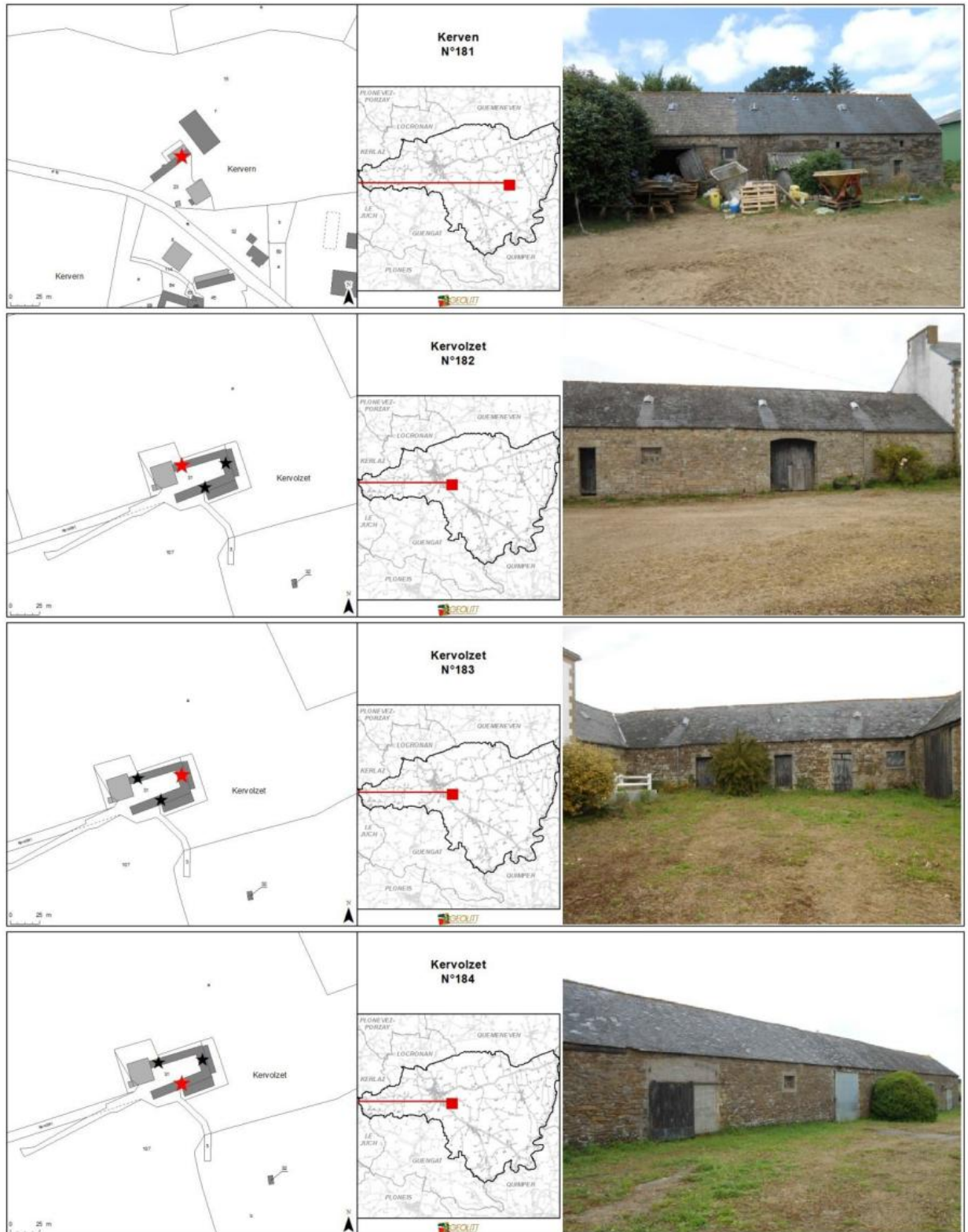


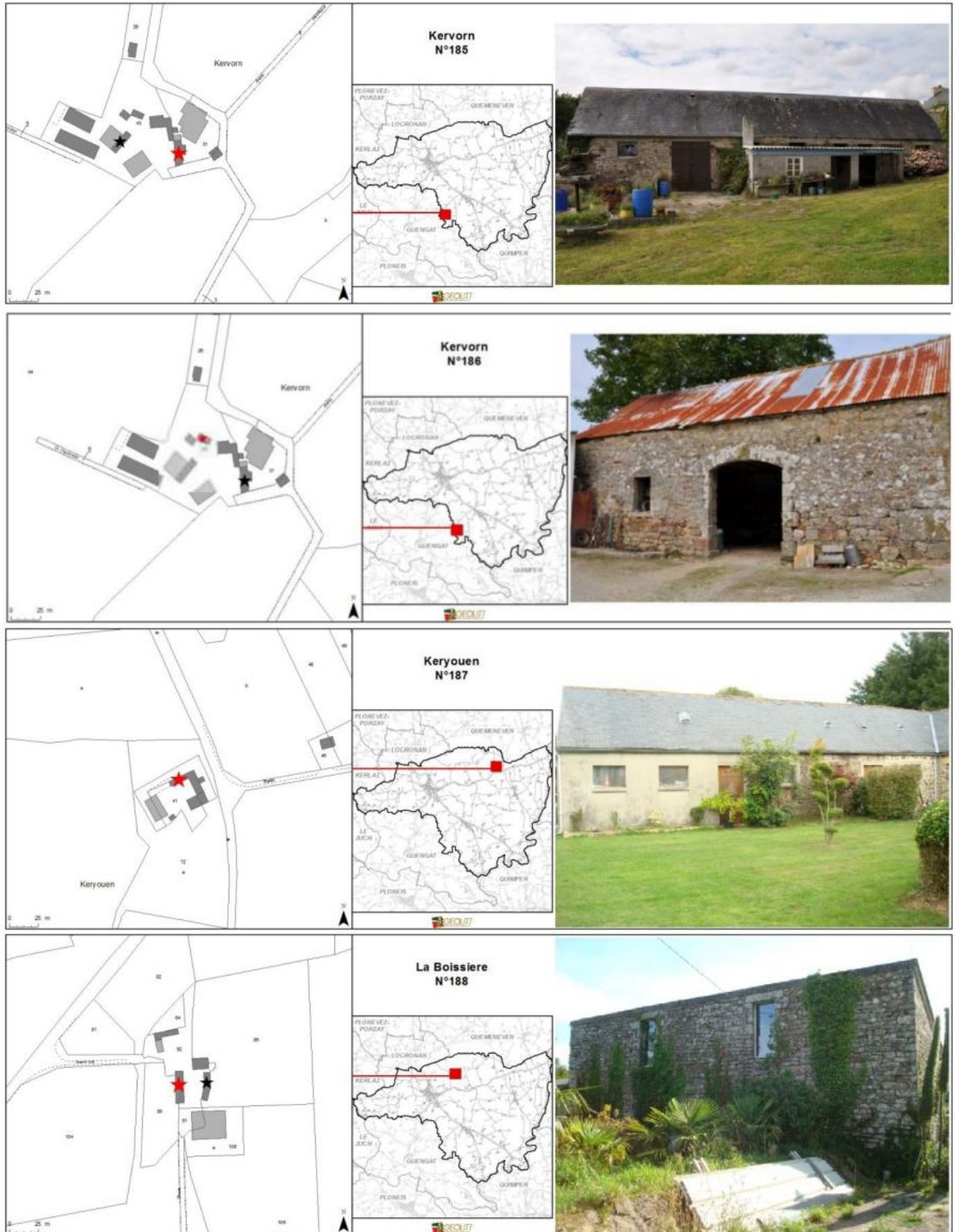
| | | |
|--|--|--|
| | <p>Keroriou ar Goulet N°165</p> | |
| | <p>Kerouarch ar Gorre N°166</p> | |
| | <p>Kerouarch ar Gorre N°167</p> | |
| | <p>Kerouarch ar Gorre N°168</p> | |

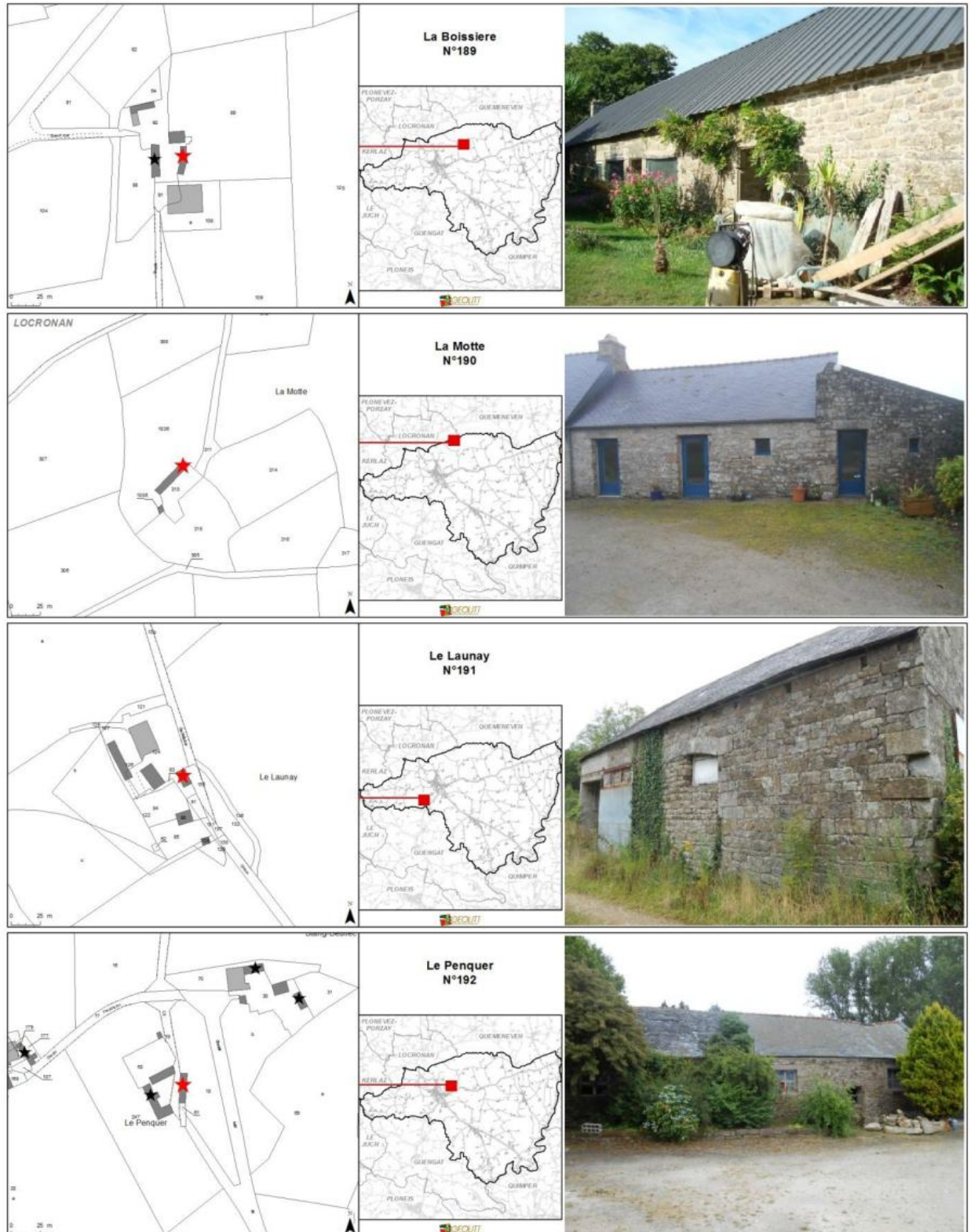








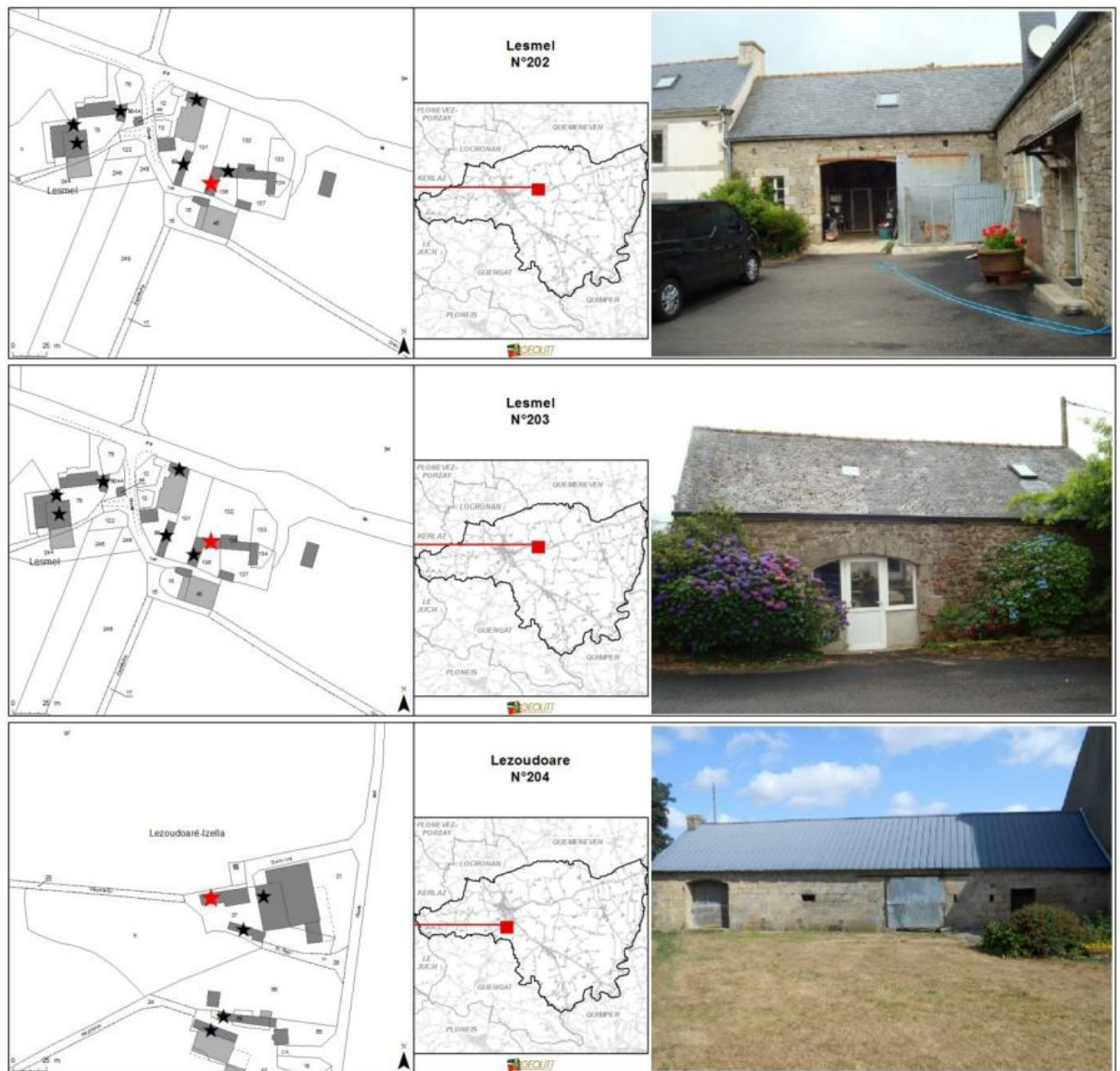




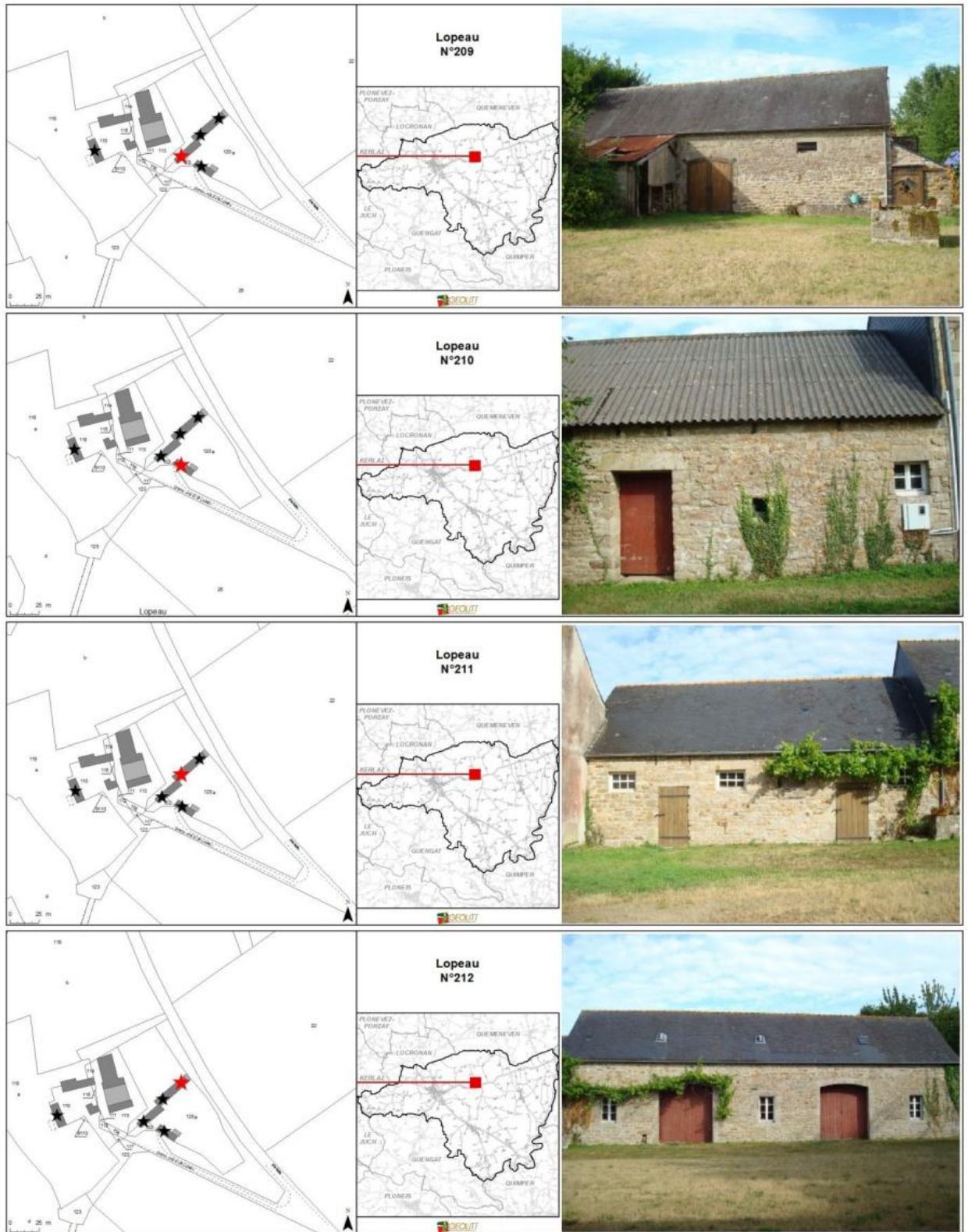


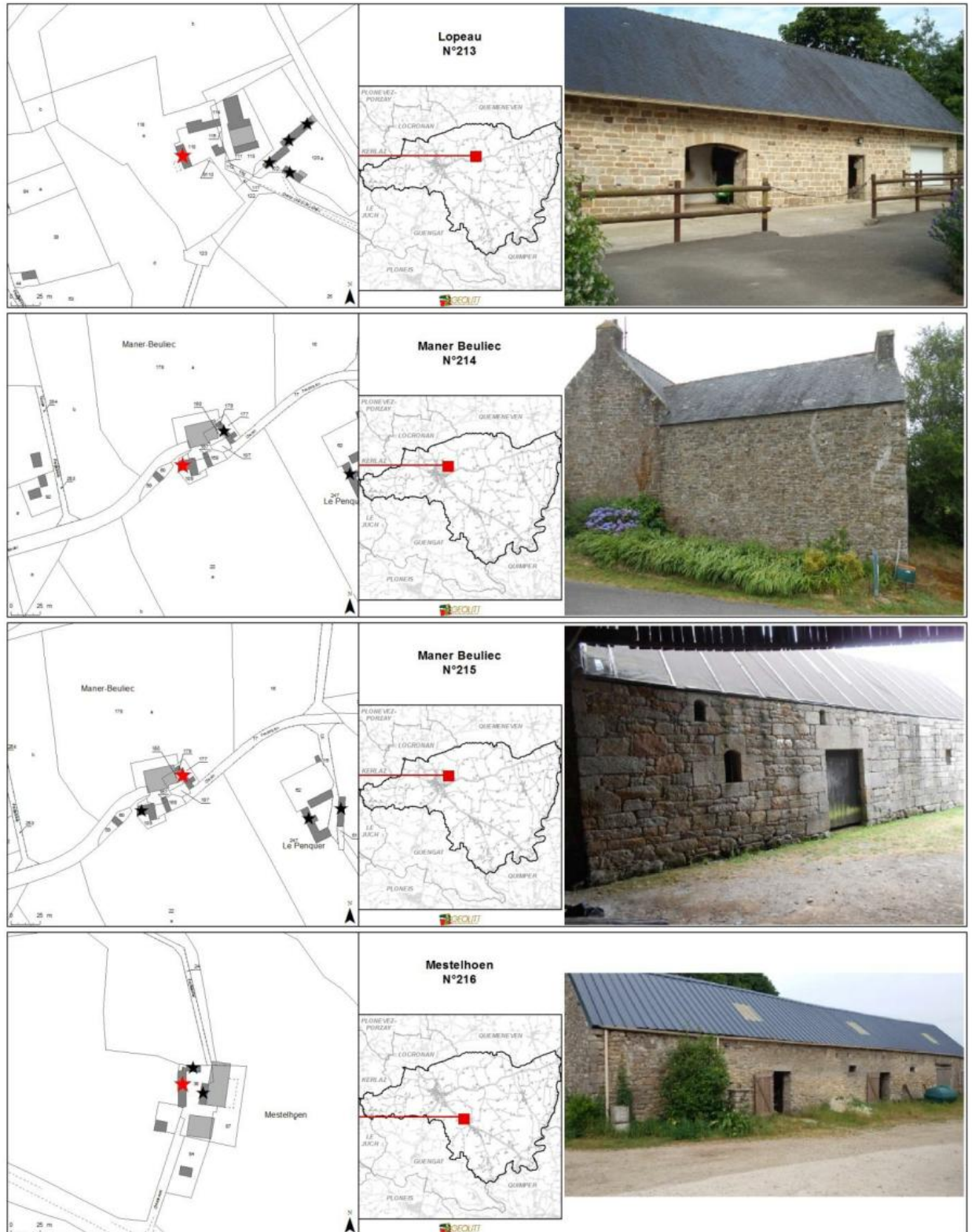
| | | |
|--|------------------------------------|--|
| | <p>Le Penquer N°193</p> | |
| | <p>Le Rest N°194</p> | |
| | <p>Le Rest N°195</p> | |
| | <p>Le Rest N°196</p> | |



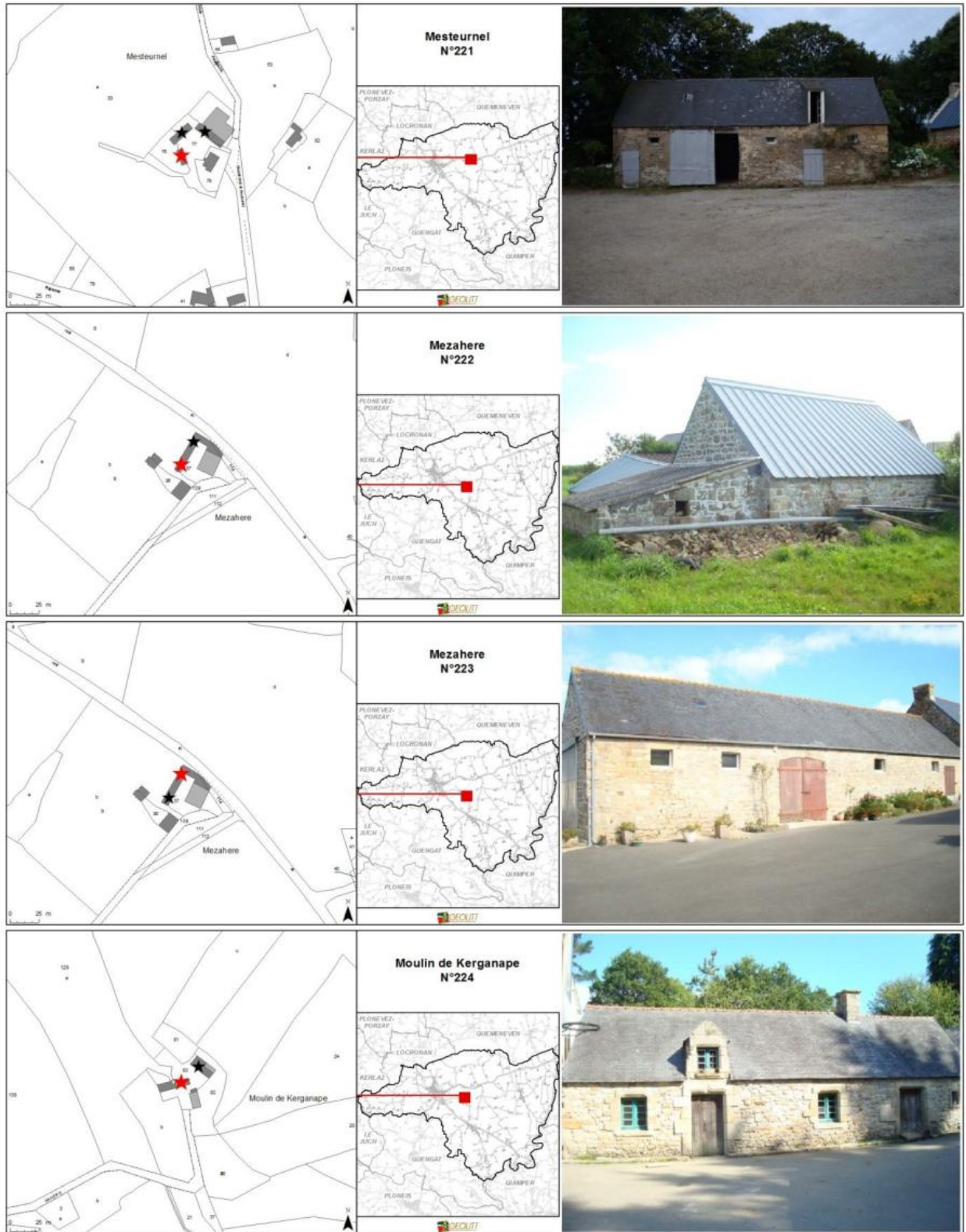


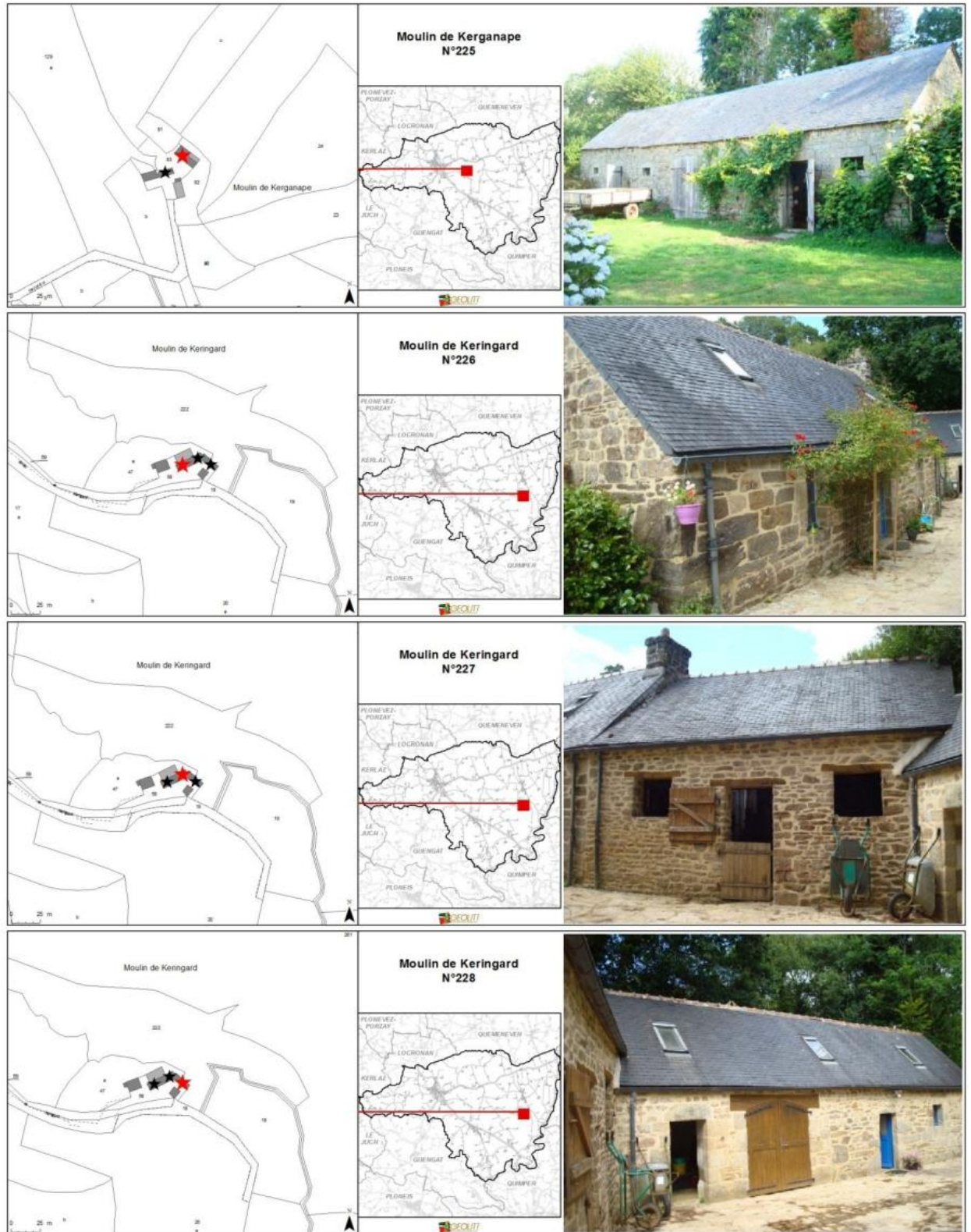


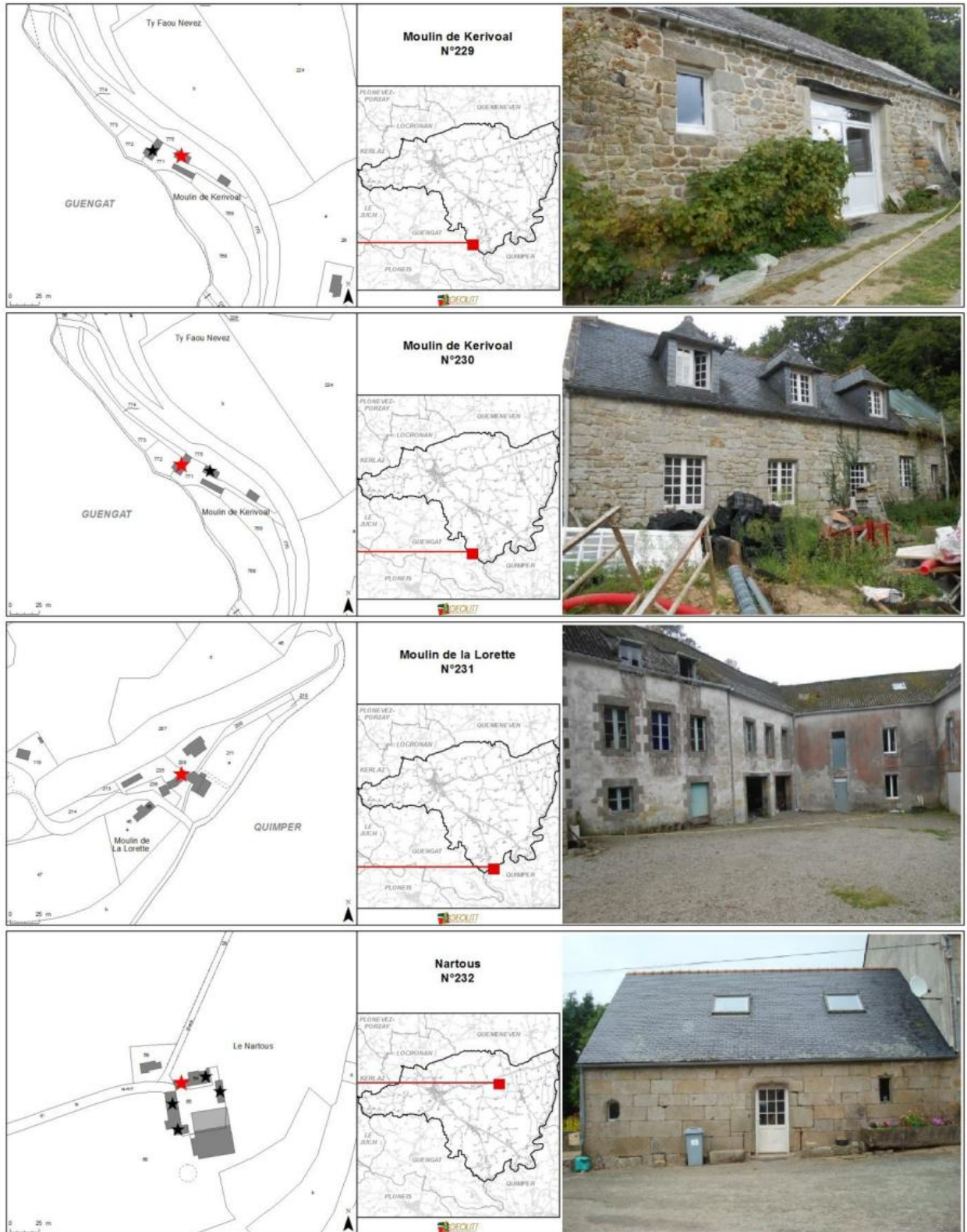


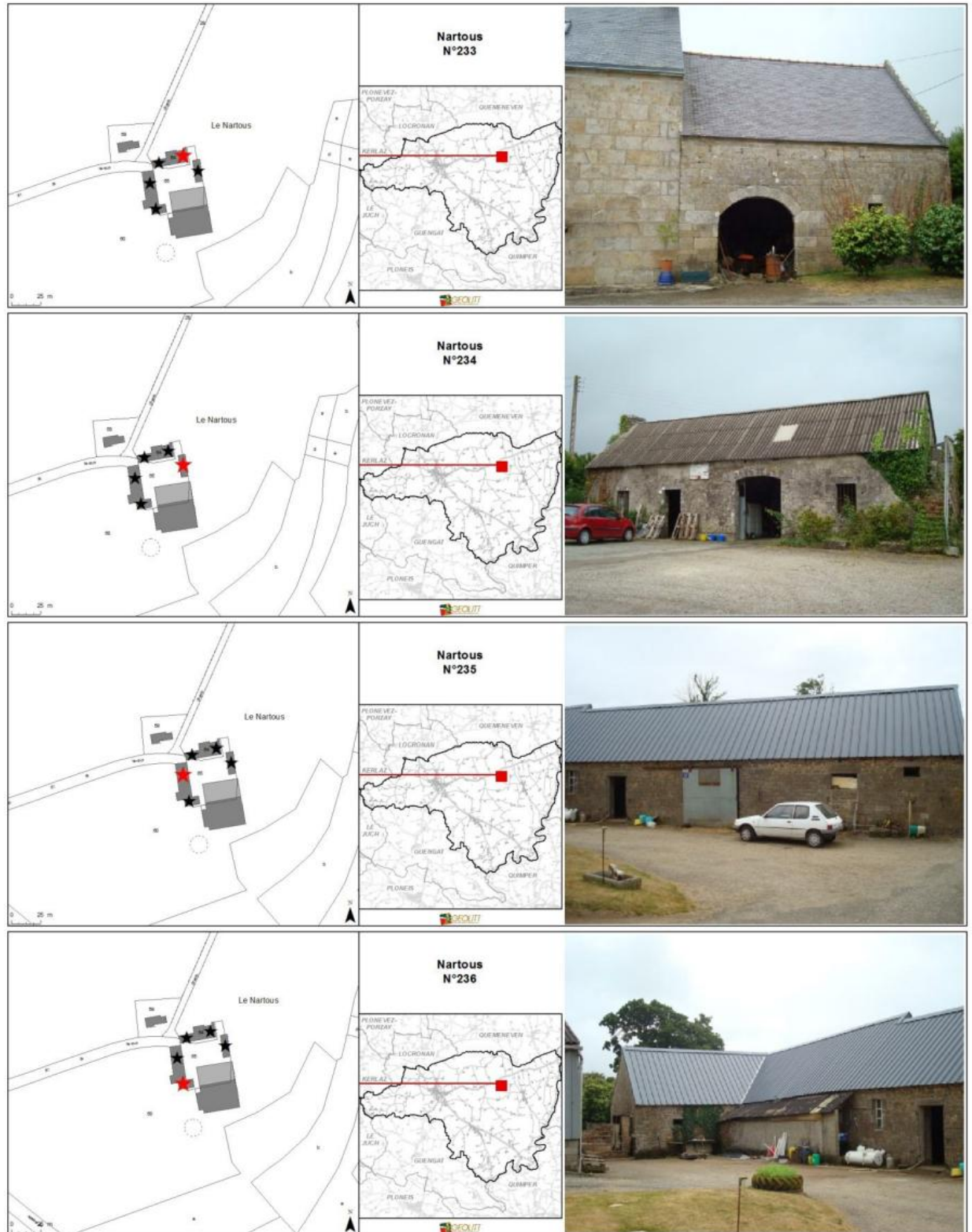










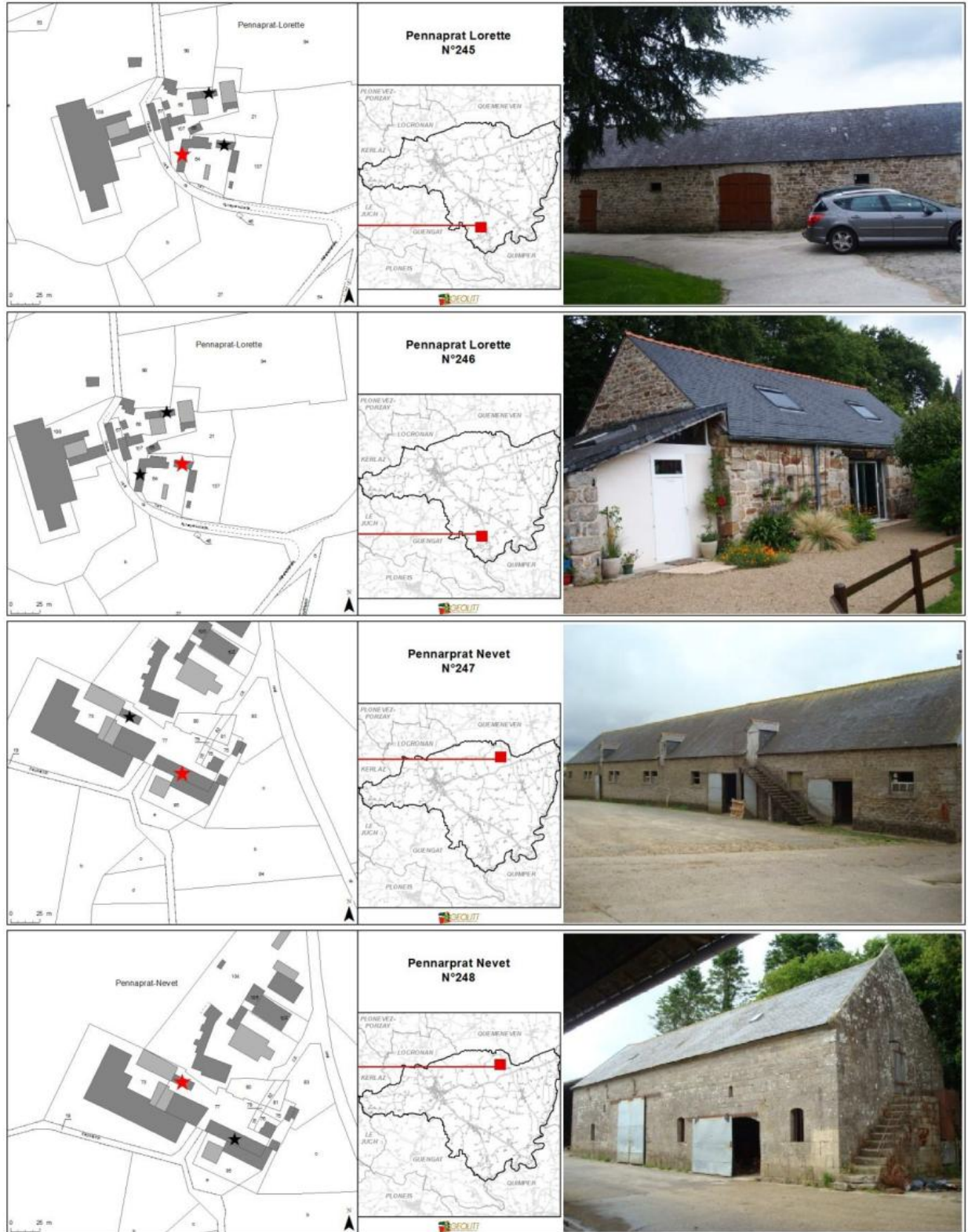




| | | |
|--|---------------------------------|--|
| | <p>Penhoat N°237</p> | |
| | <p>Penhoat N°238</p> | |
| | <p>Penhoat N°239</p> | |
| | <p>Penhoat N°240</p> | |



| | | |
|--|---|--|
| | <p>Penhoat N°241</p> | |
| | <p>Penhoat N°242</p> | |
| | <p>Penhoat N°243</p> | |
| | <p>Pennaprat Lorette N°244</p> | |





| | | |
|--|---|--|
| <p>Penquer-Coat-Gallou</p> <p>0 20 m</p> | <p>Penquer Coat Gallou N°249</p> <p>0 20 m</p> | |
| <p>0 20 m</p> | <p>Penty Hor N°250</p> <p>0 20 m</p> | |
| <p>Thelau</p> <p>0 20 m</p> | <p>Penty Hor N°251</p> <p>0 20 m</p> | |
| <p>Saint-Thelau</p> <p>0 20 m</p> | <p>Penty Hor N°252</p> <p>0 20 m</p> | |



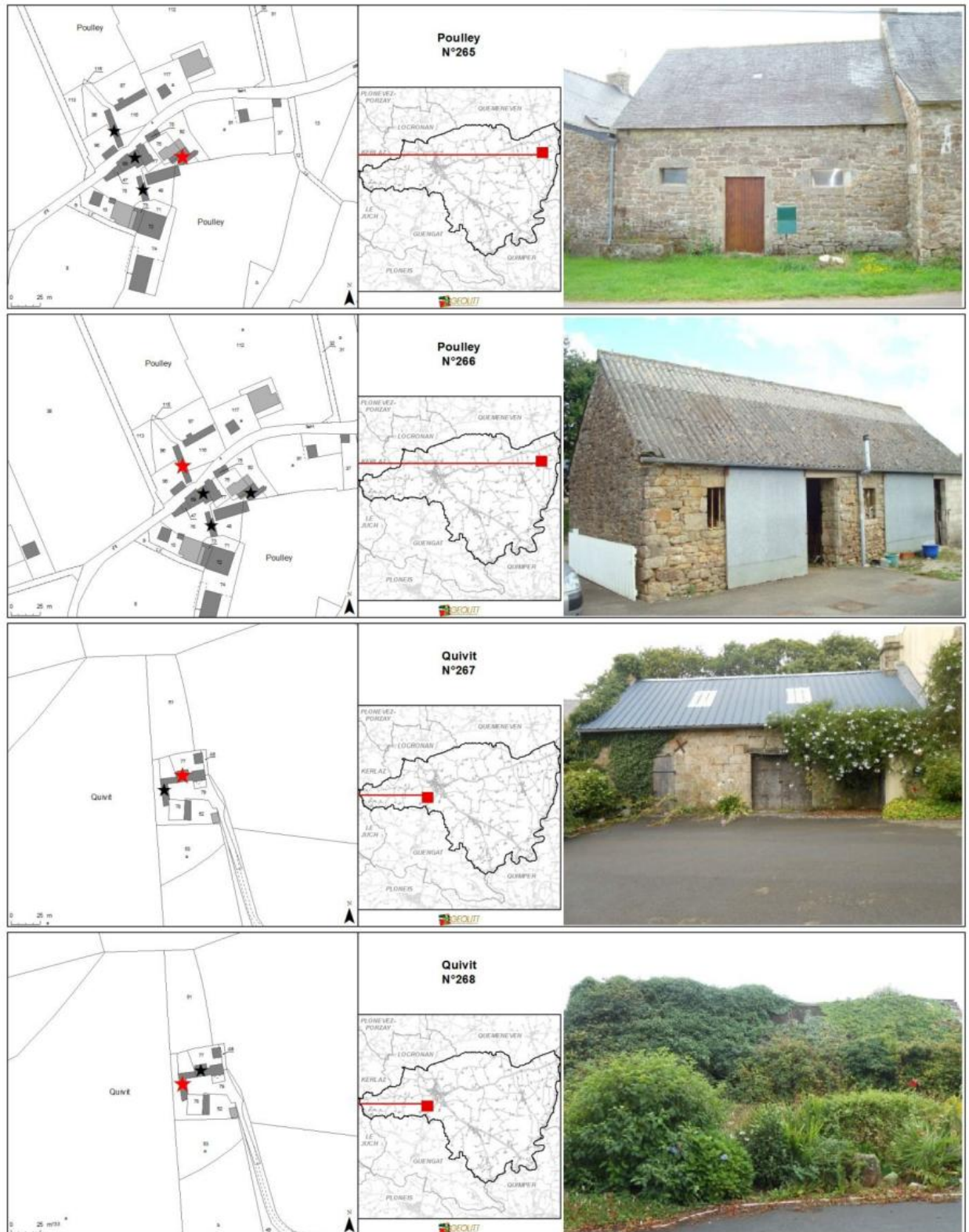
| | | |
|-------------------------------------|--|--|
| <p>Thelau</p> <p>0 25 m</p> | <p>Penty Hor N°253</p> <p>PLONE-VEZ- PORZAY LOCRONAN KERLAZ LE JUCH GUENGAT PLOMERS QUIMPER</p> <p>DECOLIT</p> | |
| <p>Place an Tolou</p> <p>0 25 m</p> | <p>Place an Tolou N°254</p> <p>PLONE-VEZ- PORZAY LOCRONAN KERLAZ LE JUCH GUENGAT PLOMERS QUIMPER</p> <p>DECOLIT</p> | |
| <p>Plessis-Lopeau</p> <p>0 25 m</p> | <p>Plessis Lopeau N°255</p> <p>PLONE-VEZ- PORZAY LOCRONAN KERLAZ LE JUCH GUENGAT PLOMERS QUIMPER</p> <p>DECOLIT</p> | |
| <p>Plessis-Lopeau</p> <p>0 25 m</p> | <p>Plessis Lopeau N°256</p> <p>PLONE-VEZ- PORZAY LOCRONAN KERLAZ LE JUCH GUENGAT PLOMERS QUIMPER</p> <p>DECOLIT</p> | |



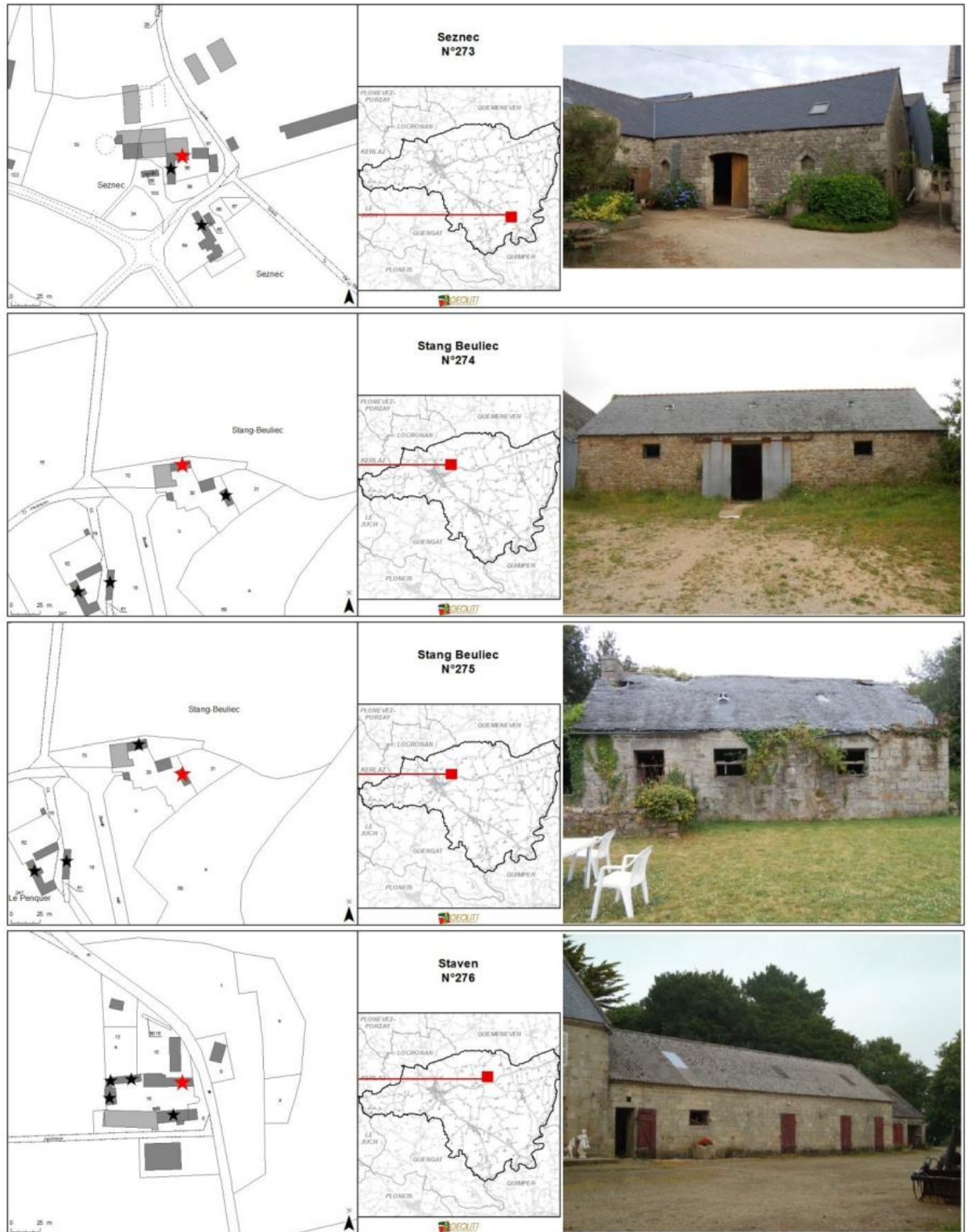
| | | |
|--|--|--|
| | <p>Plessis Lopeau N°257</p> | |
| | <p>Plessis Lopeau N°258</p> | |
| | <p>Pont Queau N°259</p> | |
| | <p>Pont Queau N°260</p> | |

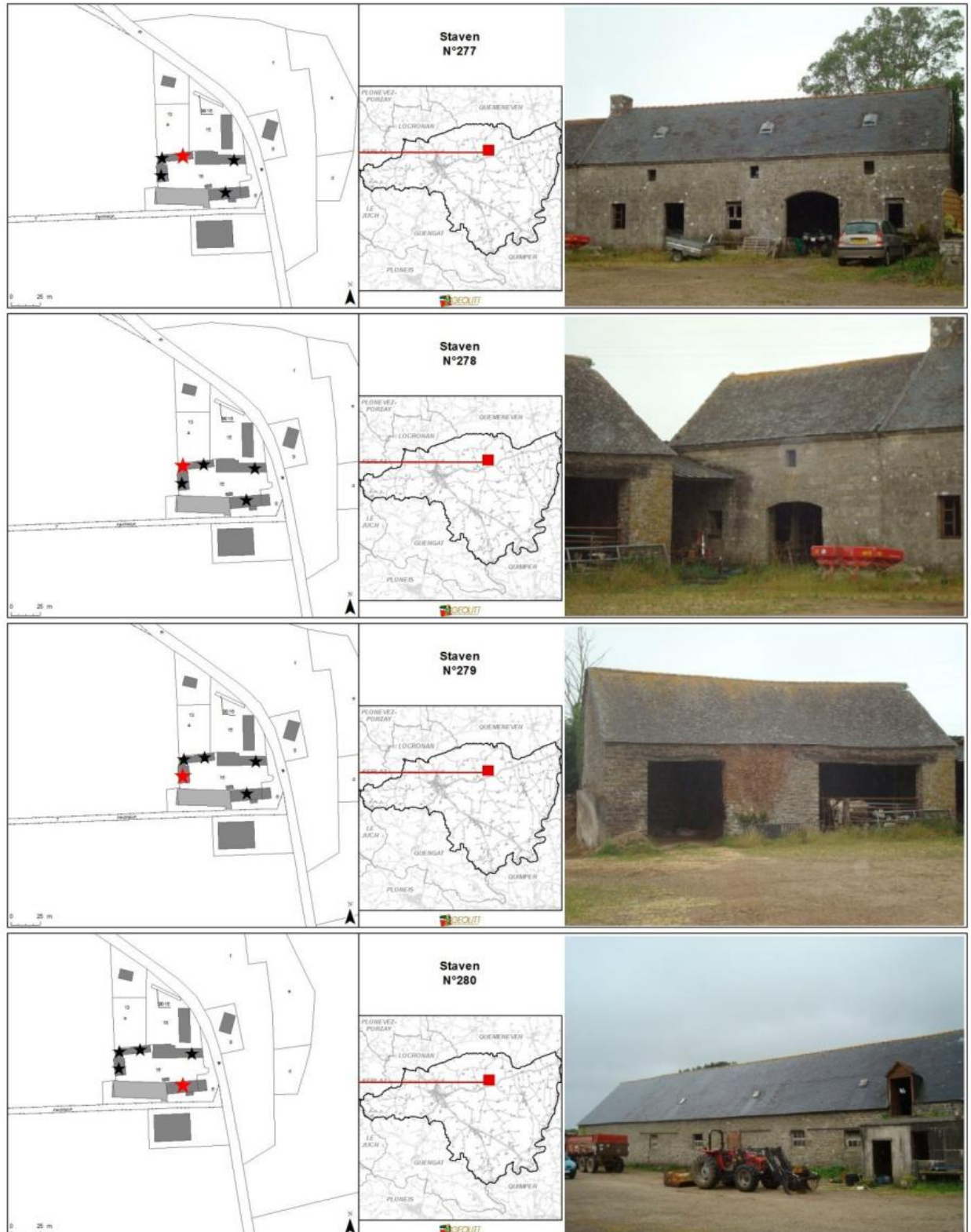


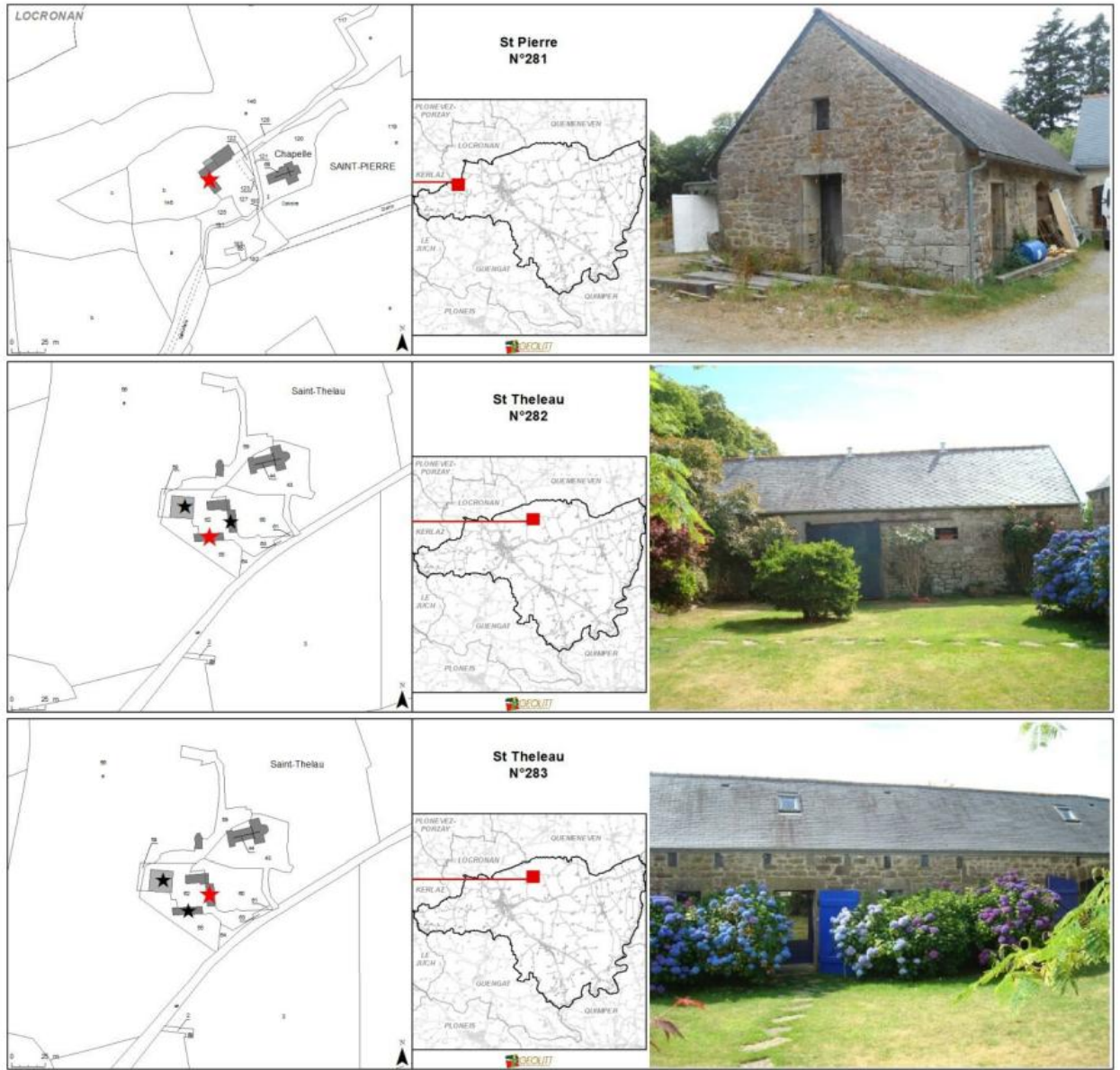
| | | |
|--|------------------------------------|--|
| | <p>Pont Sorel N°261</p> | |
| | <p>Pont Sorel N°262</p> | |
| | <p>Pouley N°263</p> | |
| | <p>Pouley N°264</p> | |



| | | |
|--|-------------------------------------|--|
| | <p>Roz ar Veil N°269</p> | |
| | <p>Roz ar Veil N°270</p> | |
| | <p>Seznec N°271</p> | |
| | <p>Seznec N°272</p> | |









| | | |
|--|---------------------------------|--|
| | <p>Theores N°285</p> | |
|--|---------------------------------|--|

| | | |
|--|---------------------------------|--|
| | <p>Theores N°286</p> | |
|--|---------------------------------|--|

| | | |
|--|--------------------------------|--|
| | <p>Tieren N°287</p> | |
|--|--------------------------------|--|

| | | |
|--|--------------------------------|--|
| | <p>Tieren N°288</p> | |
|--|--------------------------------|--|

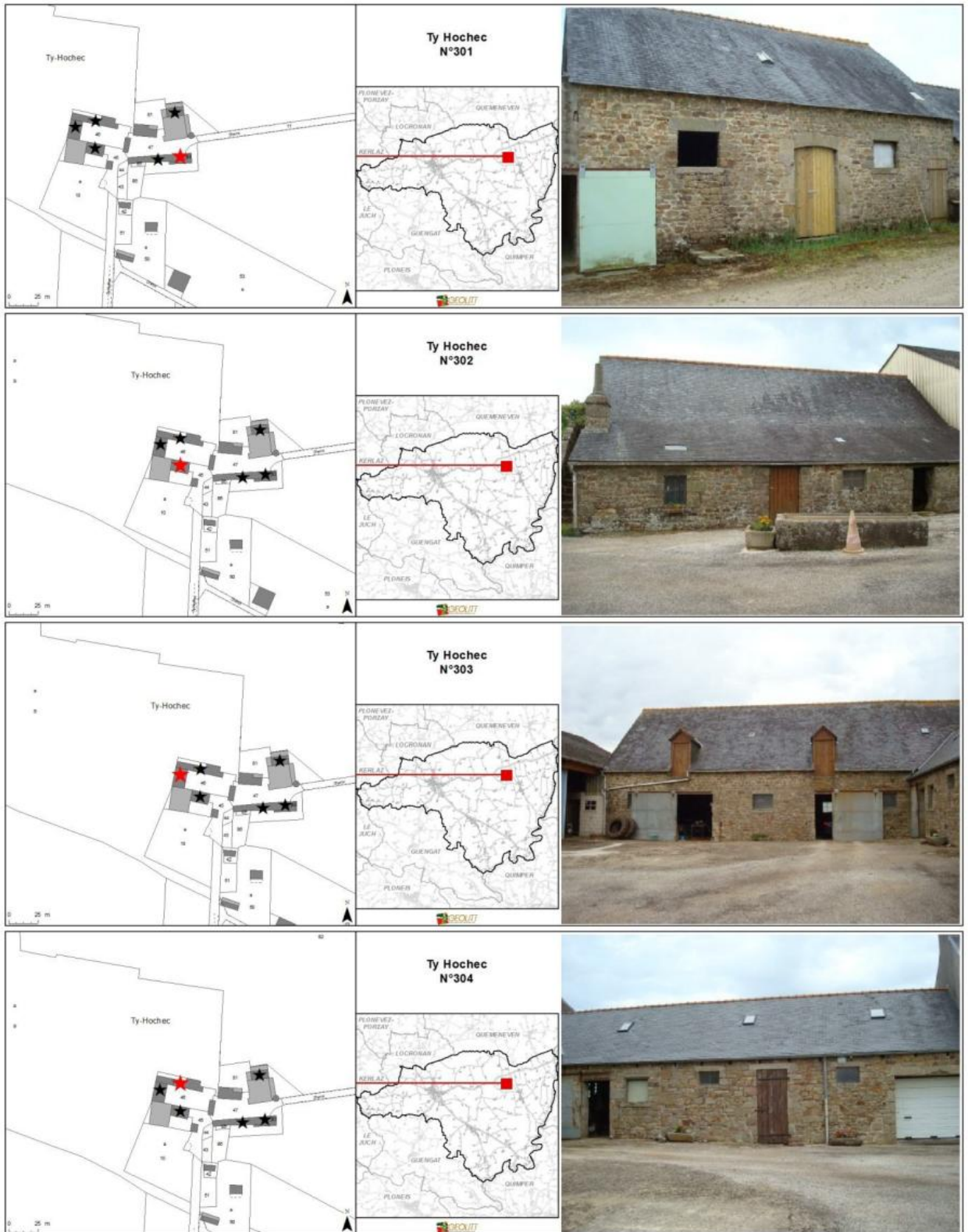




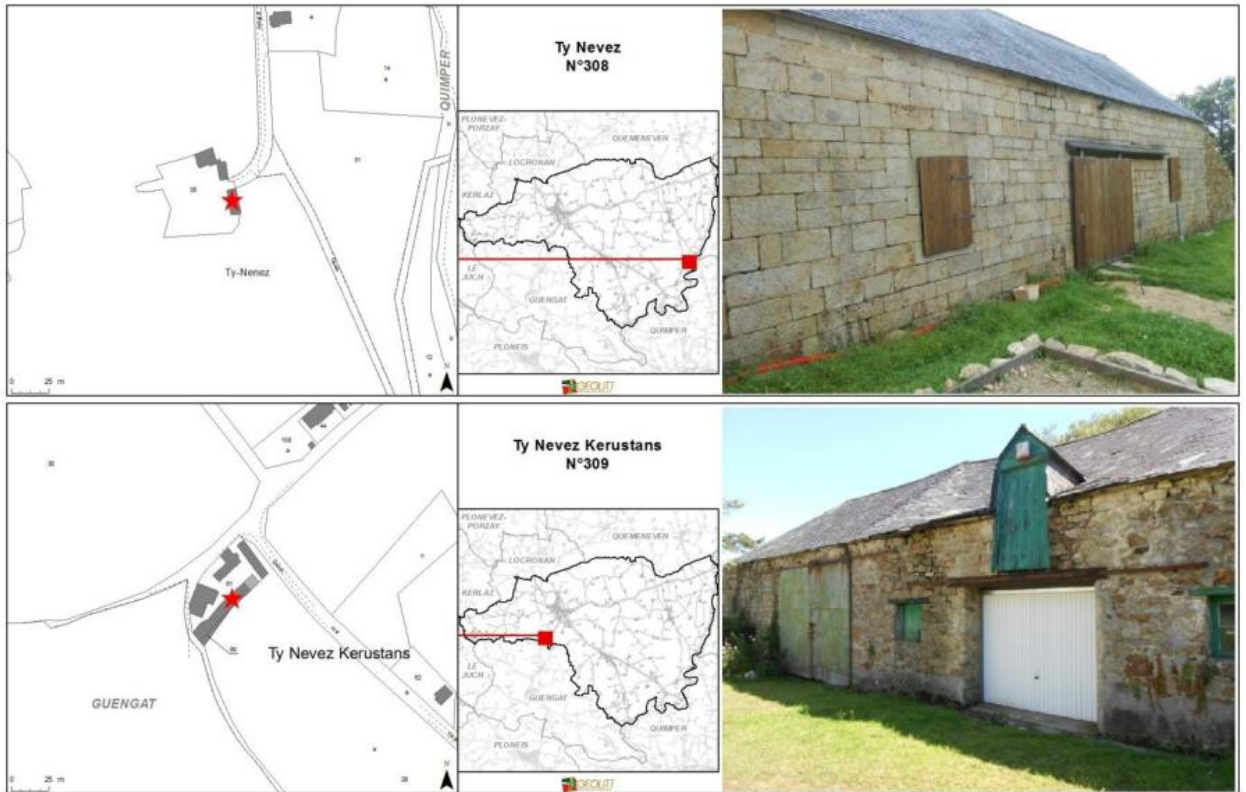
| | | |
|--|---------------------------------|--|
| | <p>Trogour N°293</p> | |
| | <p>Trogour N°294</p> | |
| | <p>Trogour N°295</p> | |



| | | |
|-------------------------|---|--|
| <p>Ty-Conan</p> | <p>Ty Conan N°297</p> <p>SECURIT</p> | |
| <p>Ty Gard Kernolet</p> | <p>Ty Gard Kernolet N°298</p> <p>SECURIT</p> | |
| <p>Ty-Hochec</p> | <p>Ty Hochec N°299</p> <p>SECURIT</p> | |
| <p>Ty-Hochec</p> | <p>Ty Hochec N°300</p> <p>SECURIT</p> | |









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

www.territoire-plus.fr

Siège social : 15 avenue du Professeur Jean Rouxel 44470 Carquefou