

SYMESCOTO . DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS



Bureau syndical du SYMESCOTO du 30 septembre 2025
<i>Convoqué le 24 septembre 2025</i>
Le bureau du Syndicat Mixte d'Etudes pour l'Elaboration du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Odét (SYMESCOTO) s'est réuni le 30 septembre 2025, à 18h00, à l'Hôtel de ville de Quimper, sous la présidence de madame Isabelle ASSIH. [Nombre de membres du bureau : 11 Présents : Titulaires : Mme Isabelle ASSIH, présidente ; MM. Roger LE GOFF, David LESVENAN, Hervé HERRY, Mme Forough-Léa DADKHAH, MM. Alain DECOURCHELLE, LE BIGOT. Suppléant : Absents excusés : MM. Thomas FEREC, Daniel GOYAT, Yannick CONNAN, David DEL NERO] Secrétaire de séance : David LESVENAN
Décision n° 5

Avis sur le projet arrêté de modification n°4 du PLU de Plogonnec

Par courrier reçu le 4 août 2025, la commune de Plogonnec sollicite l'avis du SYMESCOTO sur le projet de modification n°4 de son plan local d'urbanisme.

Le SYMESCOTO a pris connaissance avec attention du projet de modification.

Pour rappel, Plogonnec est identifiée au SCoT de l'Odét comme étant un « pôle de proximité ». À ce titre ; elle assume un rôle d'accueil de la population, offrant les services élémentaires à la population. Elles proposent également des sites pour l'urbanisation et les implantations commerciales ou artisanales au sein ou en continuité des zones urbaines existantes, dans un souci de qualité et de respect des espaces naturels et agricoles environnants.

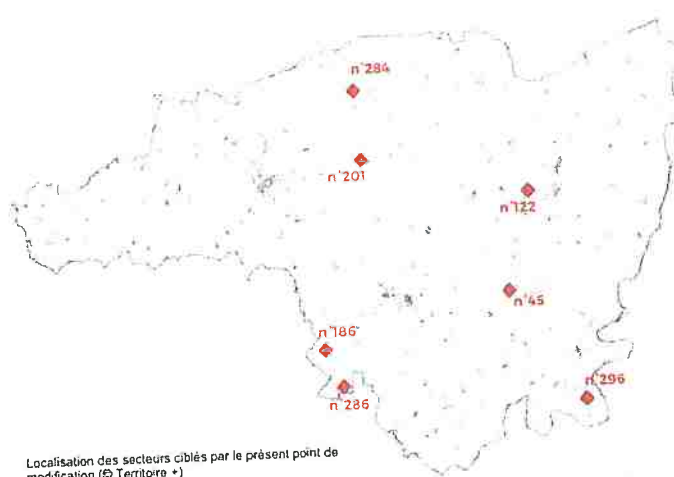
Le DOO du SCoT donne de grandes orientations pour protéger les espaces, les sites naturels et urbains, dont la modification doit tenir compte :

- Réduire la consommation foncière,
- Diversifier l'offre de logements neufs et les formes urbaines,
- Renforcer la densité des projets,

- Assurer la protection de l'espace agricole,
- Urbaniser autour des dessertes en transport collectif,
- Organiser l'intermodalité et favoriser les déplacements doux,
- Maintenir et renforcer la trame verte et bleue,
- Prendre en compte la biodiversité et la trame verte et bleue dans les aménagements,
- Préserver les unités paysagères.

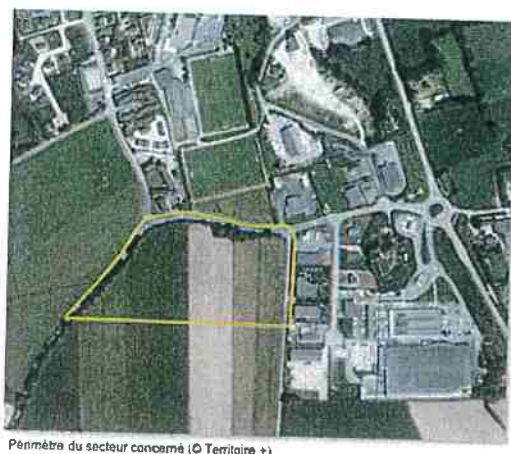
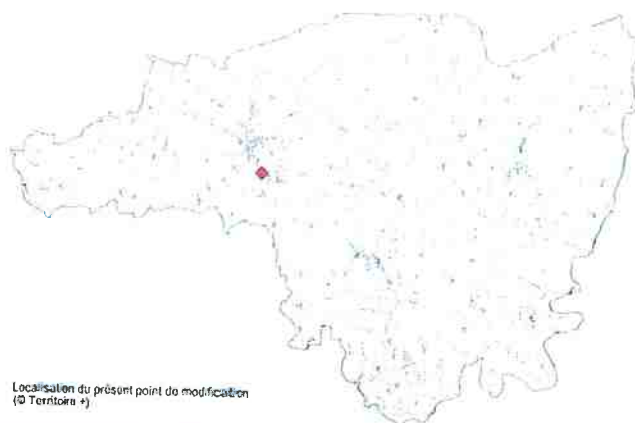
La commune a engagé la procédure de modification de son PLU par une délibération du 30 juillet 2025. La modification du PLU a pour objet plusieurs mises à jour du règlement écrit et graphique, ainsi que la création de deux OAP.

1. Modifications au règlement graphique

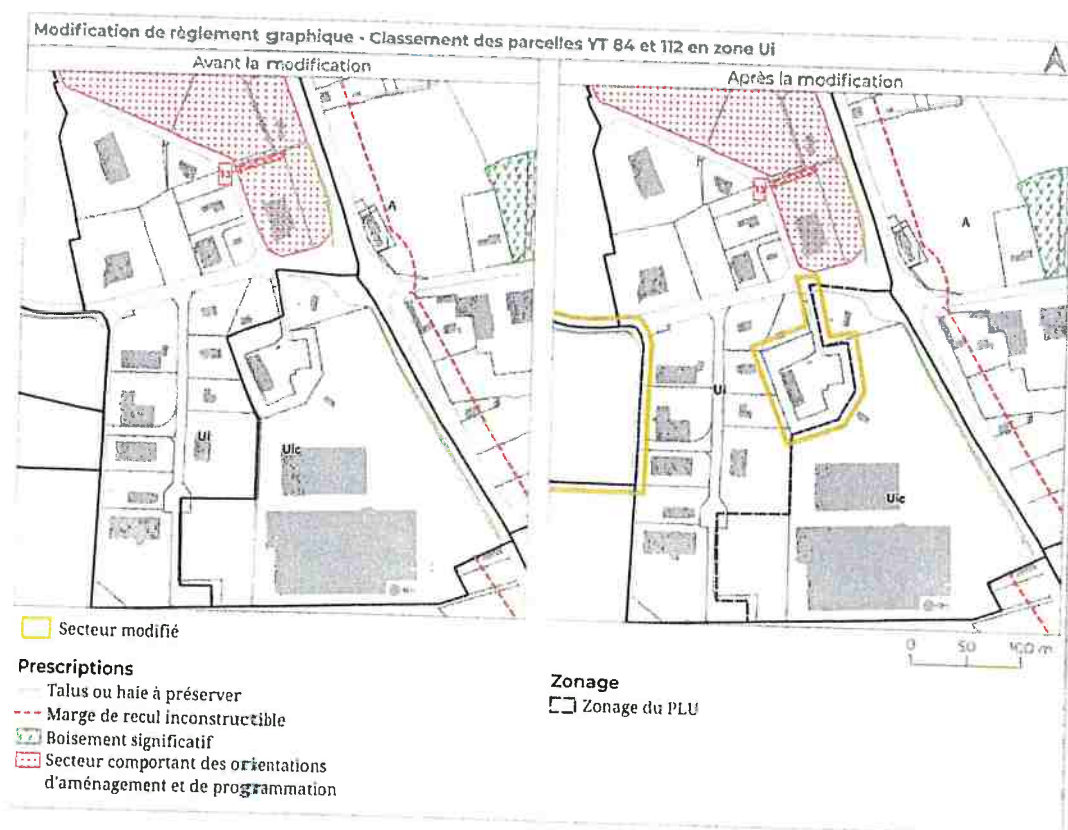


Localisation des secteurs ciblés par le présent point de modification (© Territoire +)

La première série de modifications porte sur différents bâtiments étoilés (bâtiments agricoles pouvant faire l'objet de changements de destination). Il s'agit ici d'apporter des correctifs à l'étoilage sur le bon bâtiment pour les n°186 et 286, et de supprimer 5 étoiles n°45, n°122, n°201, n°284 et n°296).

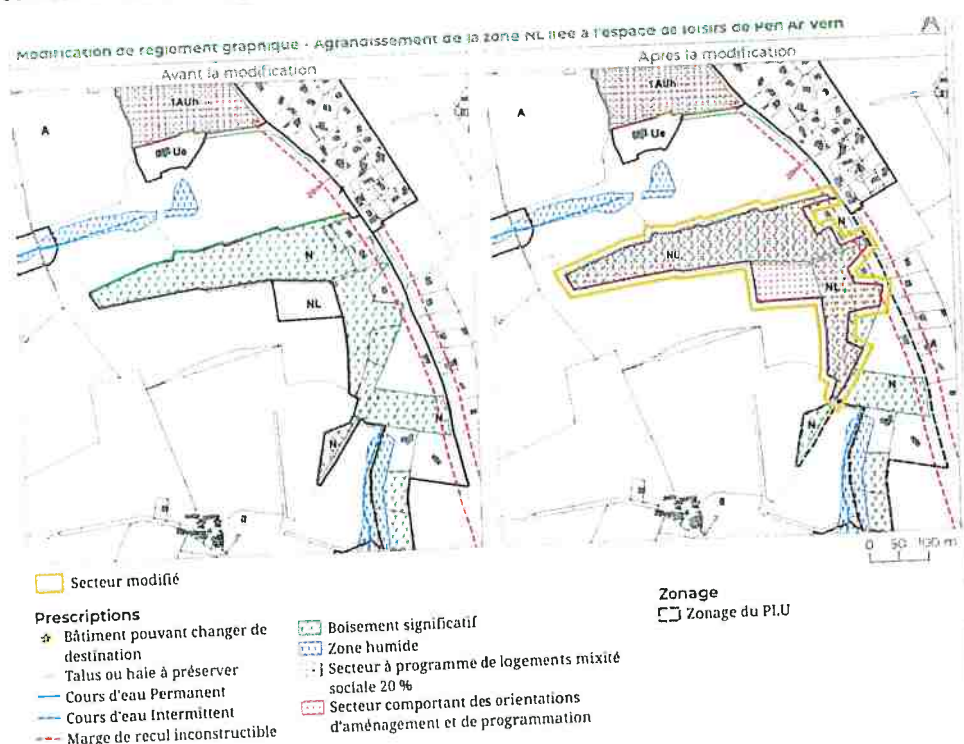


Le deuxième objet de modification consiste à fusionner deux zones 2AU_i, qui était distinctes sur le zonage existant. Il n'y a pas de modification de zonage réglementaire, l'ensemble du secteur reste en zone 2AU_i.



Le troisième point de modification du règlement graphique concerne le basculement d'un secteur en zone Uic (zone commerciale) vers la zone Ui (zone d'activité économiques), dans la ZAE de Bouteffelec. Cette modification se fait par souci de cohérence avec le projet de SCoT de l'Odet arrêté le 1^{er} juillet 2025, qui projette un classement du Secteur d'implantation périphérique de Bouteffelec en SIP « déconnecté » n'ayant plus vocation à voir se développer des surfaces commerciales. Aussi, la commune souhaite basculer cette surface vers du développement économique non commercial.

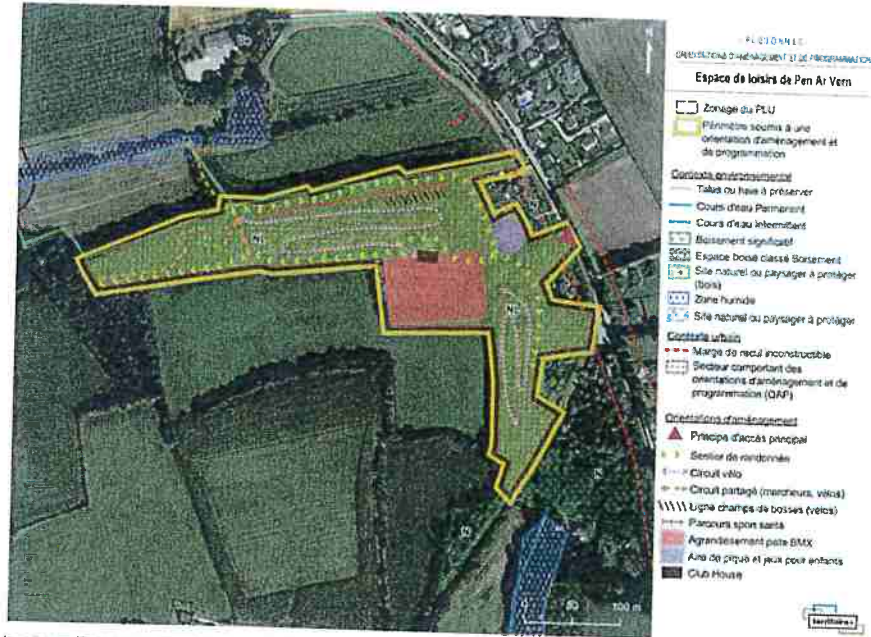
La modification du PLU porte également sur la création de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Pour rappel, les OAP donnent des orientations d'aménagement, il peut intégrer des aspects qualitatifs, prévoir certains principes d'aménagement (les accès à créer, les espaces naturels à préserver), et programmer le type de programme prévu, le nombre de logements le cas échéant ou encore la densité minimale requise. Le projet doit avoir un rapport de compatibilité avec l'OAP prévue.



La première OAP vise le secteur de l'espace de loisirs de Pen Ar Vern, au Croëzou. La commune souhaite renforcer ce pôle. Le PADD du PLU de Plogonnec se donne déjà un objectif d'œuvrer pour un cadre de vie attractif, notamment en continuant à renforcer l'offre en équipement, entre autres en aménageant une zone de loisirs au Croëzou (Pen ar Vern). Le secteur est aujourd'hui majoritairement composé d'une zone naturelle boisée, zonée N. Le secteur NL (correspondant aux zones de loisirs de plein air) est présent au sud, avec la présence d'un club de BMX. Le secteur existant compte également une zone communale, classée en zone Ue (zonage pour les équipements publics).

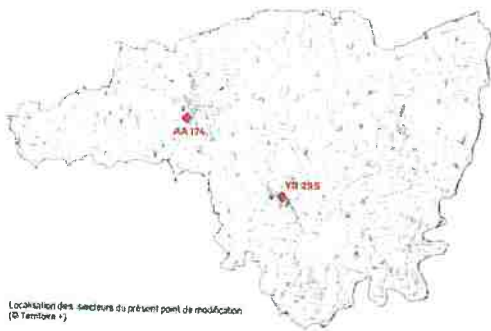
L'objet de la modification consiste à élargir la zone NL dédiée au club de BMX, et à créer une OAP pour cadrer l'aménagement du secteur.

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."

L'espace projeté sera composé de la piste de BMX agrandie (pour répondre aux critères de l'homologation régionale), un sentier de randonnée, un circuit de VTT, une circuit partagé pour la marche et le VTT avec une voie pour rejoindre la salle communale, un champ de bosse de VTT, un parcours santé et une aire de pique-nique et jeux pour enfants. L'aire de loisirs devrait aussi comprendre un parking, un bloc WC et un club house. L'ensemble de l'OAP mesure 4,96 ha. Le secteur est aujourd'hui un espace naturel boisé, néanmoins décrit comme étant déjà partiellement aménagé et fréquenté. Le projet entend conserver l'essentiel de la végétation et donner un caractère boisé à cet espace de loisirs.



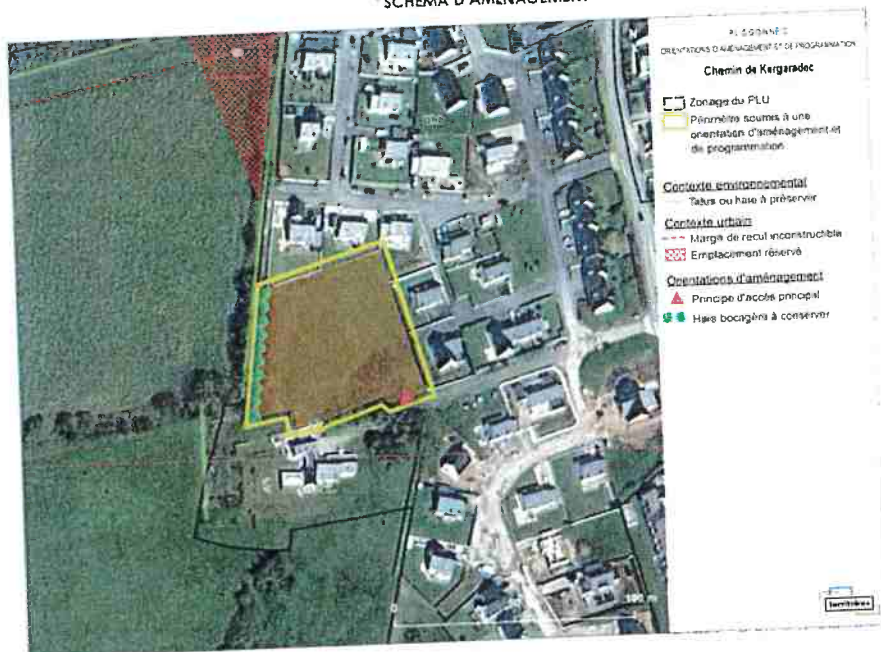
Parcelle AA 174 dans le Bourg de Plogonec
(© Territoire +)



Parcelle YB 295 au Croëzou
(© Territoire +)

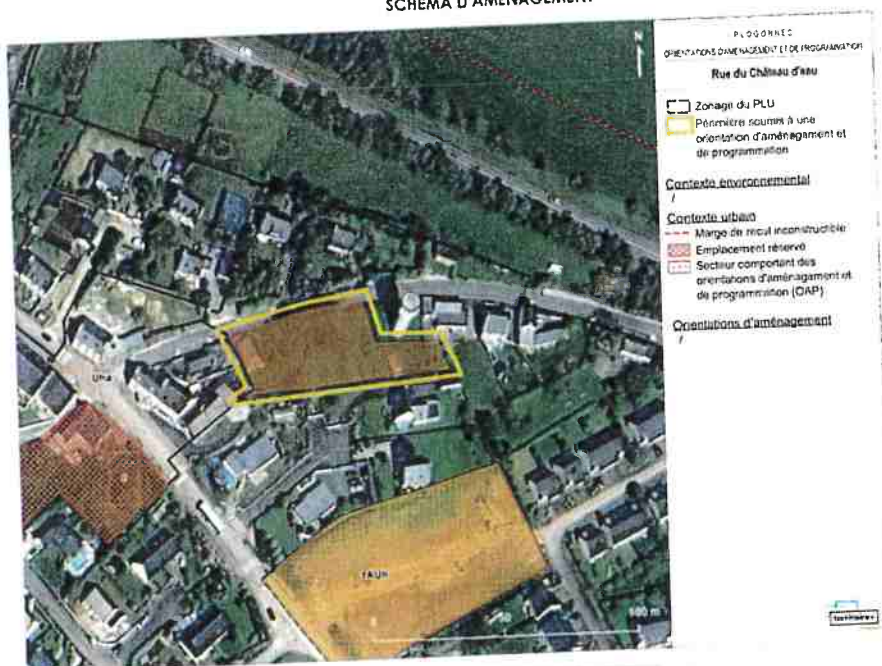
La dernière modification du règlement graphique vise à créer deux OAP pour encadrer les densités minimales sur des secteurs en dents creuse. La commune rappelle que son PADD ambitionne « intégrer une démarche environnementale dans l'aménagement de son territoire » en limitant la consommation d'espace, notamment à travers la valorisation du potentiel de réinvestissement urbain dans le bourg, à Saint-Albin et au Croëzou, ou à travers la maîtrise de la densité des secteurs destinés au développement de l'habitat. Le projet de modification propose des densités minimales de 18 logements à l'hectare sur ces deux secteurs intégrés au tissu urbain, zonés Uhb.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



La parcelle AA174 mesure 3 545 m² et correspond au secteur nommé « Chemin de Kergaradec », dans le bourg de Plogonnec. L'OAP programme une opération de 6 logements, sans mixité sociale requise. La haie qui sépare l'espace des terres agricoles à l'ouest sera préservée, et l'accès principal se fera par la route aménagée à l'est.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



La parcelle YB295 mesure 1 700 m² et correspond au secteur nommé « Rue du Château d'eau » au Croëzou. L'OAP projette une opération de 3 logements, sans mixité sociale requise.

2. Modifications du règlement écrit

La première modification du règlement écrit concerne l'encadrement des installations de panneaux photovoltaïques au sol à usage domestique. Le PLU existant ne régissait pas cet aspect. La commune souhaite favoriser cette pratique allant dans le sens de la transition énergétique du territoire, tout en encadrant la mise en œuvre de ce type de projets.

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

- Ils sont destinés à un usage domestique exclusivement, 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.

Le projet de modification ajoute ce paragraphe à l'article 2 du règlement de la zone Uh, à destination d'habitat. L'article 2 règlement les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- Leur implantation ne doit pas compromettre l'activité agricole ou forestière de l'unité foncière concernée.

Dans les zones A (à vocation agricole) et N (à vocation naturelle), une règle de priorité à l'activité agricole ou forestière est ajoutée.

I. 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
Route départementale 2x2 voies du réseau principal	50 m	35 m
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

En complément, en dehors de voies des réseaux principaux et secondaires, 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.

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.

La deuxième modification concerne les règles d'implantation par rapport aux voies départementales en zone A et N. Le PLU existant abordait uniquement une marge par défaut de 10 m des voies départementales, le Conseil départemental pouvant émettre un autre avis lors de la consultation. Le projet de modification propose d'inscrire les règles de recul de constructibilité en cohérence avec le règlement de la voirie départementale du Conseil départemental du Finistère.

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.

Le projet de modification vise également 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 a pour but de mieux encadrer des pratiques déjà observées localement, 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.

• 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 du bâtiment principal, 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 bâtiments annexes accolés à l'habitation.

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.

Le quatrième point de modification du règlement écrit consiste pour la commune à clarifier de l'article UH7 relatif aux règles d'implantation des extensions et annexes par rapport aux limites séparatives. Dans le PLU existant, l'article prévoit que les extensions des constructions existantes puissent 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). La commune souhaite éviter les confusions réglementaires, en particulier en cas de projets de transformation ou de surélévation d'un garage accolé à une habitation, relevant potentiellement à la fois de la notion d'annexe et d'extension. La modification proposée vise à distinguer clairement les extensions dans le prolongement du bâtiment principal, autorisées sans application des reculs réglementaires ; et les annexes non accolées, qui conservent un recul minimum d'un mètre selon leur gabarit.

L'extension de constructions principales existantes supérieures à 60 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, avant travaux, à destination de logement 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 être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;
- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes :
 - o 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ;
 - o 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 ;
- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLU, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU pourra être autorisée ;
- 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 ;

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 n'excède pas 30 m² (extensions comprises). Hormis pour les piscines non couvertes (comportant 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 ;

Le cinquième point de modification du règlement écrit vise à actualiser le cadre réglementaire applicable aux annexes et extensions des habitations en zone A et N, lorsqu'elles ne sont pas liées à un siège d'exploitation agricole. Cette modification a pour objet de mettre le PLU en cohérence avec le règlement écrit aux préconisations de la CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers). Ces modifications sont faites aux articles 2 des zones A et N, qui régissent les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

• ARTICLE U1.1 : 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 et de celles mentionnées à l'article U1.2.

En lien avec le basculement d'une partie du site de Bouteffelec en zone Ui, la commune souhaite étendre les destinations autorisées en zone Ui aux entrepôts, aux salles de réception, de restauration (exceptés les boulangeries, pâtisseries ou assimilés) et les autres équipements recevant du public. Le dossier semble avoir une incohérence de forme, l'illustration évoquant une modification des occupations du sol interdites, tandis que la description de la modification évoque une modification des occupations du sol autorisées.

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 NL.

En lien avec l'agrandissement de la zone NL liée à l'espace de loisirs de Pen ar Vern, le dernier point de modification vise à préciser des dispositions relatives à la zone NL, pour y permettre explicitement la construction d'un club house.

Vu l'article L.5211-10 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération n° 7 en date du 10 septembre 2020 par laquelle le comité syndical du Syndicat Mixte d'Etudes pour l'Elaboration du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Odé (SYMESCOTO) a donné délégation au bureau syndical ;

Après avoir délibéré, le bureau syndical du SYMESCOTO décide, à l'unanimité des suffrages exprimés, d'émettre un avis favorable au projet de modification n°4 du PLU de Plogonnec.



La présidente,
Isabelle ASSIH

