



Modification n°2 du PLU de PLOGONNEC

Prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées (PPA), du rapport, conclusions et avis de la Commissaire Enquêtrice

Sommaire

1. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	2
Chambre d'Agriculture (CA) du Finistère	2
Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Finistère	4
Quimper Bretagne Occidentale	4
SYMESCOTO	4
Préfet du Finistère	5
Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Bretagne	8
2. Rapport conclusions et avis de la Commissaire Enquêtrice	9



1. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Observations (extraits)	Eléments de réponse apportés par la collectivité	Evolutions effectives du dossier pour approbation
Chambre d'Agriculture (CA) du Finistère		
1. <u>Etat initial</u> <u>Occupation du sol</u> : Les références cadastrales ne sont pas à jour : en effet il ne s'agit pas de la parcelle AB n°45 mais AB n°154.	La collectivité a pris acte de l'erreur de numérotation cadastrale figurant dans le dossier (AB 45 au lieu de AB 154). Le cadastre mis à jour (décembre 2025) est intégré aux pièces du dossier. Cette rectification est purement matérielle et sans incidence sur le périmètre ni sur le contenu du projet.	- Correction de la référence cadastrale dans l'ensemble des pièces du dossier (notice, plan de zonage, OAP sectorielle) : la parcelle AB 154 se substitue à la référence AB 45.
1. <u>Etat initial</u> [suite] <u>Franges urbaines et rurales</u> : Vous indiquez que « Les éléments naturels bordant le secteur ne bénéficient d'aucune protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, notamment, dans le document d'urbanisme en vigueur ». Cette description nous semble erronée à la lecture du PLU actuel car le linéaire bocager situé à l'Est de la Zone et la séparant de la RD est protégé à ce titre.	La collectivité reconnaît l'erreur matérielle relevée. Le linéaire bocager situé à l'Est du secteur bénéficie bien d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'état initial présenté dans la notice explicative sera corrigé afin d'assurer sa conformité avec le règlement graphique en vigueur.	- Correction de l'état initial : mention de la protection du linéaire bocager Est au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
2. <u>Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh (Kerinou 3)</u> <u>Impact sur l'activité agricole</u> : L'emprise actuelle correspond une parcelle agricole toujours exploitée ; c'est d'ailleurs la seule restante dans l'ilot formé par la RD63 et la rue de la Presqu'Île, le secteur « Kerinou 2 » situé au Nord étant en cours d'aménagement. Cette surface agricole se retrouve donc enclavée et peu stratégique pour une exploitation (forme de la parcelle, épandage, Zone de Non Traitement...). Pour pallier à cela, vous indiquez que lors de l'élaboration du PLU en 2017, la commune a acquis du foncier destiné à compenser les exploitations agricoles situées à proximité du bourg ; l'exploitant de	/	/



Observations (extraits)	Eléments de réponse apportés par la collectivité	Evolutions effectives du dossier pour approbation
l'époque avait ainsi bénéficié d'une compensation pour la parcelle concernée par le projet et l'avait acceptée.		
2. <u>Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh (Kerinou 3) [suite]</u> <u>Impact sur le paysage et l'environnement :</u> Le projet se situe en continuité immédiate de l'urbanisation du bourg et vient compléter le secteur « Kerinou 2 » situé au Nord. Les 2 secteurs sont séparés par une Zone Naturelle comprenant une Trame Verte et Bleue ; vous prévoyez de les relier par un ouvrage cadre qui permettra de préserver cette zone. Le projet est également encadré par un linéaire bocager et le talus le séparant de la RD63 est protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ; ces éléments seront conservés.	/	/
2. <u>Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh (Kerinou 3) [suite]</u> <u>Densification de l'urbanisation :</u> Le projet d'aménagement global est cohérent dans son ensemble. Il répond à un besoin de logements sur la commune et vient en continuité immédiate de l'urbanisation du bourg. Nous notons que la densité de « Kerinou 3 » est de 12.6 log/ha et celle de « Kerinou 2 » de 14.6 log/ha. Ceci est conforme au SCoT de l'Odét qui impose une densité minimale de 13 log/ha pour les pôles de proximités dont Plogonnec fait partie. Cependant, au vu des objectifs de la loi ZAN, il aurait peut-être été opportun de faire un effort supplémentaire sur la densité pour atteindre le seuil minimal fixé par le SCoT pour les communes de la couronne urbaine quimpéroise (16-17 log/ha). Surtout que la révision du SCoT, en cours d'instruction, impose des densités brutes minimales moyennes à	La collectivité prend acte de cette observation. Elle confirme son intention de porter la densité du secteur de Kerinou 3 à 20 logements par hectare, en cohérence avec les orientations du SCoT de l'Odét révisé (révision approuvée le 24 février 2026) et avec les objectifs de sobriété foncière. Cette évolution est rendue possible par la localisation du secteur en continuité immédiate du bourg, sa desserte par l'assainissement collectif et la volonté communale de limiter la consommation d'espaces.	- Modification de l'OAP du secteur Kerinou 3 afin d'intégrer un objectif de densité porté à 20 logements par hectare et ajustement des dispositions graphiques et écrites en conséquence.



Observations (extraits)	Eléments de réponse apportés par la collectivité	Evolutions effectives du dossier pour approbation
respecter en extension urbaine de 20 log/ha pour la période 2026-2031 pour les pôles de proximité.		
En conclusion, nous donnons un avis favorable au classement de la Zone 2AUh correspondant à la parcelle AB 154 (et non AB 45) en Zone 1AUh.		
3. <u>Modifications apportées aux pièces constitutives du PLU</u> - Modification de la zone humide située au Nord du Secteur - Modification du dossier d'OAP pour la création d'une OAP sectorielle couvrant la nouvelle zone 1AUh Ces deux modifications n'appellent aucune remarque de notre part, par conséquent nous émettons un avis favorable à celles-ci.		
Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Finistère		
Après avoir étudié le dossier présenté, la Chambre de commerce et d'industrie Finistère émet un avis favorable .		
Quimper Bretagne Occidentale		
En raison de la procédure de révision en cours du Programme Local de l'Habitat, l'attention de la commune de Plogonnec est attirée sur les objectifs chiffrés de densité en extension urbaine. Il est fixé à 20 logements/hectare pour Plogonnec, tandis que le projet de PLU modifié évoque une densité de l'ordre de 13 logements/hectare sur la zone de Kérinou 3. Aussi, cet objectif pourrait être revu à la hausse, compte-tenu du rapport de compatibilité entre le PLU et le PLH révisé.	La collectivité prend acte de cette observation. Elle confirme son intention de porter la densité du secteur de Kérinou 3 à 20 logements par hectare, en cohérence avec les orientations du SCoT de l'Odét révisé (révision approuvée le 24 février 2026) et avec les objectifs de sobriété foncière. Cette évolution est rendue possible par la localisation du secteur en continuité immédiate du bourg, sa desserte par l'assainissement collectif et la volonté communale de limiter la consommation d'espaces.	- Modification de l'OAP du secteur Kérinou 3 afin d'intégrer un objectif de densité porté à 20 logements par hectare et ajustement des dispositions graphiques et écrites en conséquence.
Après avoir délibéré (1 abstention et 54 voix pour), le conseil communautaire décide d'émettre un avis favorable au projet de modification n°2 du PLU de Plogonnec.		
SYMESCOTO		
L'OAP prévoit une densité minimale de 13 logements à l'hectare, équivalent à un minimum à réaliser de 14 logements sur le site. Le SCoT toujours en vigueur requiert une densité minimale de 13 logements à l'hectare. Le dossier relève bien que le SCoT de l'Odét est en cours de révision afin d'intégrer les enjeux de la loi Climat et Résilience. Le projet de SCoT, arrêté le 1er juillet, prévoira une densité minimale moyenne de 20 logements à l'hectare pour les pôles de proximité. En terme de formes urbaines, le projet s'inscrit dans la	La collectivité prend acte de cette observation. Elle confirme son intention de porter la densité du secteur de Kérinou 3 à 20 logements par hectare, en cohérence avec les orientations du SCoT de l'Odét révisé (révision approuvée le 24 février 2026) et avec les objectifs de sobriété foncière. Cette évolution est rendue possible par la localisation du secteur en continuité immédiate du bourg, sa desserte par l'assainissement collectif et la volonté communale de limiter la consommation d'espaces.	- Modification de l'OAP du secteur Kérinou 3 afin d'intégrer un objectif de densité porté à 20 logements par hectare et ajustement des dispositions graphiques et écrites en conséquence.



Observations (extraits)	Eléments de réponse apportés par la collectivité	Evolutions effectives du dossier pour approbation
continuité du projet Kérinou 2, plus au nord et intégré à un tissu urbain peu dense. Le secteur de Kérinou 3, à proximité immédiate du bourg et de la densité des anciennes maisons en bande, pourrait gagner à rechercher une qualité urbaine plus proche d'un aménagement en îlot de centre bourg.		
Après avoir délibéré, le bureau syndical du SYMESCOTO décide, à la majorité (1 abstention, 6 voix pour) des suffrages exprimés, d'émettre un avis favorable au projet de modification n°2 du PLU de Plogonnec.		
Préfet du Finistère		
La notice de présentation comporte une synthèse des capacités d'urbanisation encore inexploitées qui montre un potentiel de 244 logements, respectivement de 133 logements dans les zones déjà urbanisées et de 111 dans les zones 1Auh et ce, sur la base d'une faible densité de logements en extension (de dix à quinze logements à l'hectare). Cette surcapacité contraste avec le bilan détaillé de la production de logements depuis l'approbation du PLU en 2017 qui conclut à une production de 100 logements en sept ans, soit 14 logements par an. L'utilité de l'ouverture de la zone 2Auh de Kérinou 3 n'est donc pas véritablement démontrée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées.	La collectivité rappelle que l'ouverture de la zone 2Auh « Kérinou 3 » est justifiée au titre de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, principalement au regard de la faisabilité opérationnelle du projet. Le secteur Kérinou 3 est indissociable de Kérinou 2 pour assurer sa desserte (absence d'accès direct possible depuis la RD 63) et permettre la réalisation d'un ouvrage de franchissement hors zone humide. À défaut d'ouverture simultanée, le secteur resterait enclavé, compromettant la cohérence urbaine et la sécurisation des accès. L'ouverture demeure calibrée (1,08 ha) et n'infléchit pas la hiérarchie d'intervention définie par la commune, qui maintient la priorité au renouvellement urbain (dents creuses, lots disponibles, divisions parcellaires). Par ailleurs, le projet s'inscrit dans une trajectoire de sobriété foncière, avec un renforcement de la densité prévue (20 log/ha) et l'intégration de mesures d'évitement, de réduction et de compensation. Enfin, la commune souligne la forte tension sur le logement, notamment social (plus de 390 demandes recensées mentionnant Plogonnec), justifiant la nécessité de mobiliser des secteurs stratégiquement situés en continuité immédiate du bourg.	- Renforcement de la densité du secteur Kérinou 3 dans l'OAP (objectif porté à 20 logements/ha). - Précision du phasage opérationnel Kérinou 2 puis Kérinou 3 dans l'OAP afin de garantir la cohérence de desserte et d'aménagement. - Complément apporté à la notice pour expliciter la justification au regard de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme (faisabilité technique, cohérence urbaine et tension sur le logement).



Observations (extraits)	Eléments de réponse apportés par la collectivité	Evolutions effectives du dossier pour approbation
Vous motivez l'ouverture de cette zone 2AUh au regard de l'interdépendance entre ce secteur et celui de Kérinou 2 situé au nord et classé en zone 1AUh et le risque de créer une enclave non constructible entre l'urbanisation future et le bourg. En ce sens, le dossier comporte une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle définissant les principes d'aménagement de la zone dont un accès routier à la jonction entre les deux secteurs Kérinou 2 et 3. Toutefois, le projet ne justifie pas la complémentarité entre cette OAP et les autres pièces du PLU dont le règlement. De fait, l'accès principal prévu par l'OAP implique la réalisation d'une voie d'accès sur plus de 30 mètres en zone N – zone naturelle alors même que le règlement de la zone interdit sur les zones humides, « toute occupation et utilisation des sols, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisation susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers, etc.) ». Il est d'ailleurs précisé dans le dossier que l'accès prévu n'est pas réalisable à ce stade, car il nécessiterait de traverser un cours d'eau et une zone humide sans que les solutions techniques de faisabilité soient arrêtées. De plus, il est simplement indiqué dans la note de présentation, sans aucune donnée sur l'aptitude des sols, que conformément au règlement écrit, les eaux pluviales de la zone Kérinou 3 seront gérées par une infiltration à la parcelle ; or, le zonage d'assainissement pluvial du bourg prévoit deux bassins de rétention si les terrains ne sont pas propices à l'infiltration. Ces deux bassins, s'ils sont implantés comme spécifié au plan figurant en annexe du PLU, contraignent	La collectivité précise que l'accès au secteur Kérinou 3 a fait l'objet d'une analyse comparative des différentes possibilités de desserte : – absence d'accès autorisable depuis la RD 63 (position du Département) ; – impossibilité d'élargissement de l'accès au Sud (emplacement réservé n°5), incompatible avec les usages existants ; – impossibilité d'accès par la rue de la Presqu'île compte tenu des opérations en cours (construction de logements sociaux). Le franchissement par le Nord via le secteur Kérinou 2 constitue ainsi l'unique solution techniquement et fonctionnellement viable. Cet accès est d'ailleurs déjà emprunté par les engins agricoles pour desservir la parcelle. La desserte entre les secteurs Kérinou 2 et Kérinou 3 nécessitera la réalisation d'un ouvrage de franchissement dont la conception devra privilégier l'évitement des zones humides et limiter strictement toute emprise dans le vallon. La solution technique retenue sera définie au stade opérationnel, sur la base d'études détaillées, et devra respecter les dispositions du règlement de la zone N ainsi que les prescriptions applicables au titre de la législation sur l'eau, notamment dans le cadre de la séquence Éviter – Réduire – Compenser. Les études environnementales réalisées entre 2022 et 2024 confirment que les enjeux écologiques se concentrent au droit du vallon humide et du ruisseau, tandis que le reste du site présente des sensibilités faibles à modérées. Il est précisé que le vallon a déjà fait l'objet d'aménagements antérieurs (cours d'eau busé en partie, présence d'une canalisation d'eaux usées), ce qui traduit une modification ancienne du site sans remettre en cause son caractère de zone humide. La commune réaffirme que le principe prioritaire demeure	- Ajout d'éléments de justification relatifs à l'accès au secteur de Kérinou 3 au sein de la notice. - Modification de l'OAP afin de préciser que tout aménagement de franchissement devra privilégier l'évitement des zones humides et respecter strictement la séquence Éviter – Réduire – Compenser, conformément au Code de l'environnement et aux prescriptions de l'autorité compétente. - Précision que toute atteinte résiduelle éventuelle devra faire l'objet de mesures compensatoires adaptées, définies au stade opérationnel et autorisées au titre de la législation sur l'eau. - Inscription de bandes tampons végétalisées le long du cours d'eau. - Intégration de prescriptions relatives au maintien et au renforcement des haies bocagères (notamment en limite Est). - Intégration d'une orientation visant l'amélioration écologique du corridor Nord, incluant l'étude de solutions de renaturation (remise en aérien du ruisseau le cas échéant). - Intégration de prescriptions environnementales : – clôtures perméables à la petite faune ; – éclairage maîtrisé (< 3000 K, extinction nocturne) ;



Observations (extraits)	Eléments de réponse apportés par la collectivité	Evolutions effectives du dossier pour approbation
significativement le principe de l'accès routier par le vallon humide. Enfin, le nord de la zone 2AUh est compris dans un corridor écologique permettant de faire le lien entre les différents réservoirs de biodiversité situés de part et d'autre de la RD63. A ce titre, il est intégré à la Trame Verte et Bleue (TVB) identifiée au PLU. Pour autant, l'OAP ne prévoit, aucun principe d'aménagement qui viserait à limiter les impacts de l'urbanisation future sur les continuités écologiques.	l'évitement de toute atteinte au vallon et au ruisseau. Dans une logique d'amélioration environnementale, la collectivité étudiera, au stade opérationnel, les possibilités de renaturation partielle du secteur, notamment la remise en aérien du cours d'eau lorsque cela est techniquement possible et compatible avec le projet. Concernant la gestion des eaux pluviales, la collectivité confirme le maintien du principe d'un ouvrage de rétention pour la gestion des eaux pluviales du secteur de Kérinou 3, conformément aux préconisations issues de l'étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales réalisée lors de l'élaboration du PLU en 2017. Le schéma de principe figurant dans cette étude n'a toutefois pas vocation à figer l'implantation définitive de l'ouvrage. Son emplacement précis sera déterminé au stade du permis d'aménager, sur la base d'études techniques et topographiques détaillées, en veillant à sa compatibilité avec l'organisation des voiries et des accès. La gestion des eaux pluviales pourra combiner, selon les possibilités techniques, infiltration à la parcelle et rétention collective. L'ouvrage de rétention, dont le volume estimatif est d'environ 213 m³, sera implanté hors zone humide et dans le respect du règlement du PLU. L'OAP fixe des orientations écrites cohérentes avec ces principes sans figer graphiquement l'implantation du dispositif. La commune rappelle qu'à ce stade de la procédure de modification du PLU, les études techniques détaillées relèvent de la phase opérationnelle (permis d'aménager), laquelle fera l'objet des autorisations environnementales requises. Afin de répondre aux demandes de l'État, l'OAP sera renforcée pour garantir la cohérence avec le règlement et la trame verte et bleue.	– adaptation des périodes de travaux hors périodes de nidification. - Formalisation d'un phasage opérationnel Kérinou 2 puis Kérinou 3. - Précision dans l'OAP du principe de gestion combinée des eaux pluviales (infiltration prioritaire lorsque possible + ouvrage de rétention collective). Mention explicite de l'implantation hors zone humide et dans le respect du règlement.
L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh de Kérinou 3 est fondée sur un schéma d'aménagement présentant un unique accès routier qui n'est pas	Cf. réponses apportées ci-dessus.	Cf. réponses apportées ci-dessus. - Précision dans la notice de présentation de l'articulation entre le PLU et les



Observations (extraits)	Eléments de réponse apportés par la collectivité	Evolutions effectives du dossier pour approbation
réalisable à ce stade tant sur le plan technique que règlementaire.	La collectivité ne partage pas l'analyse selon laquelle la réalisation d'un ouvrage de franchissement nécessiterait une modification préalable du règlement de la zone N. Le règlement du PLU pose un principe général de protection des zones humides, en cohérence avec le Code de l'environnement, le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE de l'Odé. Cette protection s'applique sans préjudice des procédures relevant de la législation sur l'eau. Il convient de distinguer le niveau du document d'urbanisme, qui fixe un cadre général, et le niveau opérationnel du projet, qui fera l'objet, le moment venu, d'une instruction spécifique au titre de la réglementation environnementale. La faisabilité de l'ouvrage de franchissement devra être appréciée au stade du projet détaillé, au regard de son intérêt général, de l'absence d'alternative techniquement satisfaisante et du respect strict de la séquence Éviter – Réduire – Compenser. Dans ces conditions, le règlement actuel des zones N ne constitue pas un obstacle juridique absolu et n'appelle pas de modification à ce stade de la procédure.	procédures relevant de la législation sur l'eau.
En conclusion, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone par une procédure de modification du PLU apparaît prématurée et pourrait être réétudiée dans le cadre de la révision du PLU.		
Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Bretagne		
N° MRAe 2025-012564		
La MRAe de Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 22 juillet 2025. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.		



2. Rapport conclusions et avis de la Commissaire Enquêtrice

Remarques et recommandations (extraits)	Eléments de réponse apportés par la collectivité	Evolutions effectives du dossier pour approbation
L'absence de réels besoins actuels de nouveaux terrains constructibles compte tenu des disponibilités subsistantes dans les zones U et 1AUh ; dans son avis le Préfet du Finistère souligne que cette ouverture à l'urbanisation n'est pas pleinement justifiée au regard des capacités existantes sur la commune.	La collectivité rappelle que l'ouverture de la zone 2AUh « Kérinou 3 » est justifiée au titre de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, principalement au regard de la faisabilité opérationnelle du projet. Le secteur Kérinou 3 est indissociable de Kérinou 2 pour assurer sa desserte (absence d'accès direct possible depuis la RD 63) et permettre la réalisation d'un ouvrage de franchissement hors zone humide. À défaut d'ouverture simultanée, le secteur resterait enclavé, compromettant la cohérence urbaine et la sécurisation des accès. L'ouverture demeure calibrée (1,08 ha) et n'infléchit pas la hiérarchie d'intervention définie par la commune, qui maintient la priorité au renouvellement urbain (dents creuses, lots disponibles, divisions parcellaires). Par ailleurs, le projet s'inscrit dans une trajectoire de sobriété foncière, avec un renforcement de la densité prévue (20 log/ha) et l'intégration de mesures d'évitement, de réduction et de compensation. Enfin, la commune souligne la forte tension sur le logement, notamment social (plus de 390 demandes recensées mentionnant Plogonnec), justifiant la nécessité de mobiliser des secteurs stratégiquement situés en continuité immédiate du bourg.	- Renforcement de la densité du secteur Kérinou 3 dans l'OAP (objectif porté à 20 logements/ha). - Précision du phasage opérationnel Kérinou 2 puis Kérinou 3 dans l'OAP afin de garantir la cohérence de desserte et d'aménagement. - Complément apporté à la notice pour expliciter la justification au regard de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme (faisabilité technique, cohérence urbaine et tension sur le logement).
La faiblesse des densités retenues dans le cadre de l'opération par rapport aux exigences du SRADDET et du SCoT de l'Odet (13 logements/ha prévus contre 20 préconisés) ; l'avis favorable de Quimper Bretagne Occidentale attire l'attention sur les objectifs de densité souhaitables en extension urbaine en application du PLH qui sont de 20 logements/ha ; la Chambre d'Agriculture souligne l'insuffisance de la densité retenue au regard des objectifs futurs de consommation	La collectivité prend acte de cette observation. Elle confirme son intention de porter la densité du secteur de Kérinou 3 à 20 logements par hectare, en cohérence avec les orientations du SCoT de l'Odet révisé (révision approuvée le 24 février 2026) et avec les objectifs de sobriété foncière. Cette évolution est rendue possible par la localisation du secteur en continuité immédiate du bourg, sa desserte par	- Modification de l'OAP du secteur Kérinou 3 afin d'intégrer un objectif de densité porté à 20 logements par hectare et ajustement des dispositions graphiques et écrites en conséquence.



d'espaces agricoles ; le bureau syndical du SCoT de l'Odette rappelle à la commune qu'une évolution de son document d'urbanisme sera nécessaire pour garantir le respect des objectifs de réduction de consommation d'espaces.	L'assainissement collectif et la volonté communale de limiter la consommation d'espaces.	
L'exposition forte du secteur au bruit et aux nuisances de la route départementale RD 63 me semble insuffisamment traitée. Cette question du bruit et des nuisances est évoquée dans l'avis de la MRAe de 2023. Cette voie est classée de catégorie 3 et supporte un trafic de 7 300 véhicules/jour. On peut imaginer que le trafic sur cette route reliant Quimper à Locronan est très dense en période estivale lorsque les habitants souhaitent profiter de leurs extérieurs. Or, en dehors des dispositions spécifiques applicables aux nouvelles constructions en zone bruyante, aucune autre mesure d'isolement n'est prévue dans l'OAP. Il me semblerait opportun de prévoir de conforter la haie bordant la départementale le long des deux zones Kérinou 2 et 3 pour en faire un réel écran acoustique ce qui permettra en outre d'isoler les habitations des poussières et autres nuisances générées par cette voie à grand trafic. Or, l'OAP n°18 n'envisage que la préservation de la végétation existante.	Compte tenu de l'exposition du secteur aux nuisances sonores de la RD 63 (voie classée en catégorie 3), il est apparu pertinent de renforcer les dispositions prévues dans l'OAP afin d'améliorer le traitement paysager et acoustique de la frange Est du projet. En complément des obligations réglementaires applicables aux constructions en zone bruyante, la commune prévoit de conforter et densifier la haie existante en bordure de la RD 63 afin de constituer un écran végétal renforcé, contribuant à la limitation des nuisances sonores, visuelles et des poussières. L'OAP sera modifiée en ce sens afin d'intégrer une prescription plus exigeante.	- Modification de l'OAP n°18 afin de prévoir le renforcement et la densification du linéaire bocager en bordure Est le long de la RD 63. - Inscription d'une prescription visant la constitution d'un écran végétal continu et renforcé (maintien des talus, plantations complémentaires d'essences locales). - Précision des objectifs de traitement paysager et de réduction des nuisances sonores dans la partie écrite de l'OAP.
La question des eaux pluviales ; dans l'OAP, leur gestion est prévue en priorité par infiltration à la parcelle et/ou par la création de noues dans les espaces verts ou en bordure de voie alors que la zone concernée est le point bas d'un grand bassin versant (434 km²) couvrant une partie du bourg et alors que le zonage d'assainissement des eaux pluviales réalisé en 2016 préconisait la réalisation de bassins de rétention pour chacune des zones Kérinou 2 et Kérinou 3 (pour rappel, les deux terrains sont en pente orientée vers la zone humide et le ruisseau).	La collectivité confirme le maintien du principe d'un ouvrage de rétention pour la gestion des eaux pluviales du secteur de Kérinou 3, conformément aux préconisations issues de l'étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales réalisée lors de l'élaboration du PLU en 2017. Le schéma de principe figurant dans cette étude n'a toutefois pas vocation à figer l'implantation définitive de l'ouvrage. Son emplacement précis sera déterminé au stade du permis d'aménager, sur la base d'études techniques et topographiques détaillées, en veillant à sa compatibilité avec l'organisation des voiries et des accès. La gestion des eaux pluviales pourra combiner, selon les possibilités techniques, infiltration à la parcelle et rétention collective. L'ouvrage de	- Précision dans l'OAP du principe de gestion combinée des eaux pluviales (infiltration prioritaire lorsque possible + ouvrage de rétention collective). Mention explicite de l'implantation hors zone humide et dans le respect du règlement.



	réten-tion, dont le volume estimatif est d'environ 213 m³, sera implanté hors zone humide et dans le respect du règlement du PLU. L'OAP fixe des orientations écrites cohérentes avec ces principes sans figer graphiquement l'implantation du dispositif.	
La mise en cohérence des fiches OAP n°3 Kérinou 2 et n°18 Kérinou 3 aurait gagné à être effectuée en particulier sur les volets : - « Déplacements » ; la fiche n°3 n'envisage pas la prolongation de la desserte automobile vers le secteur Sud Kérinou 3, - « Gestion des eaux pluviales » ; dans l'OAP n°3 figure la représentation du bassin de rétention prévu au Sud-Est de la parcelle en limite de la zone humide et du secteur de Kérinou 3 ; cette position, certes indicative, correspond en fait au point bas de la zone à aménager et à l'emplacement prévu par l'OAP n°18 pour le franchissement du ruisseau. Sa représentation sur l'OAP n°3 peut amener des interrogations ce qui est le cas dans l'avis émis par la Préfecture.	La collectivité prend acte de cette observation. Afin d'assurer la cohérence globale du projet, l'OAP n°3 (Kérinou 2) sera modifiée pour intégrer explicitement la continuité de la desserte vers le secteur Kérinou 3. La représentation indicative du bassin de rétention figurant dans l'OAP n°3 sera également ajustée afin d'éviter toute ambiguïté avec le point de franchissement du ruisseau. Par ailleurs, un phasage opérationnel sera formalisé entre les secteurs Kérinou 2 et Kérinou 3, afin de garantir : - la réalisation préalable des infrastructures structurantes, - la cohérence de la gestion des eaux pluviales, - la prise en compte effective des continuités écologiques. Un plan d'aménagement global à l'échelle des deux secteurs sera intégré au dossier afin d'assurer la parfaite articulation entre les OAP.	- Modification de l'OAP n°3 pour intégrer la desserte vers Kérinou 3. - Suppression de la représentation graphique indicative du bassin de rétention afin d'éviter toute contradiction. - Élaboration d'un plan d'aménagement global couvrant Kérinou 2 et Kérinou 3. - Formalisation d'un phasage opérationnel Kérinou 2 puis Kérinou 3.
La préservation, le confortement du bocage, la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques : ces questions relatives à la protection du bocage et de la biodiversité, auxquelles je souscris, sont évoquées dans les avis de la Chambre d'Agriculture, de la MRAe (2023) et du Préfet du Finistère qui demandent d'y porter une attention particulière et relèvent également l'absence de prescriptions sur l'implantation vis-à-vis des zones humides, du cours d'eau, des haies et lisières boisées...Le Préfet considère insuffisant le volet paysager de l'OAP.	La collectivité partage l'attention portée par la commissaire enquêtrice à la préservation du bocage, de la biodiversité et des continuités écologiques. Les études environnementales réalisées entre 2022 et 2024 confirment que les principaux enjeux écologiques se concentrent au droit du vallon humide et du ruisseau en limite Nord du site, tandis que le reste du secteur présente des sensibilités faibles à modérées. Le vallon, bien que partiellement modifié par des aménagements anciens (cours d'eau busé en partie, présence d'une canalisation d'eaux usées), conserve son caractère de zone humide. La commune réaffirme que le principe	- Modification de l'OAP afin de préciser que le franchissement sera réalisé en privilégiant l'évitement de tout remblai et en limitant strictement les emprises directes en zone humide, conformément à la séquence Éviter – Réduire – Compenser. - Inscription de bandes tampons végétalisées le long du cours d'eau. - Intégration de prescriptions relatives au maintien et au renforcement des haies bocagères (notamment en limite Est). - Intégration d'une orientation visant l'amélioration écologique du corridor



	prioritaire demeure l'évitement de toute atteinte au vallon et au cours d'eau. Afin de répondre aux observations de l'État et de la MRAe (2023), l'OAP a été renforcée pour intégrer des prescriptions plus précises relatives : – à la protection des zones humides et du ruisseau, – au maintien et au confortement du maillage bocager, – à la préservation des lisières boisées, – et à la prise en compte effective des continuités écologiques. Dans une logique d'amélioration environnementale, la collectivité étudiera également, au stade opérationnel, les possibilités de renaturation partielle du secteur, notamment la remise en aérien du cours d'eau lorsque cela est techniquement possible.	Nord, incluant l'étude de solutions de renaturation (remise en aérien du ruisseau le cas échéant). - Intégration de prescriptions environnementales : – clôtures perméables à la petite faune ; – éclairage maîtrisé (< 3000 K, extinction nocturne) ; – adaptation des périodes de travaux hors périodes de nidification.
<u>Remarque spécifique sur la question du règlement écrit</u> L'ouverture à l'urbanisation de la zone de Kérinou 3 telle que prévue au projet présenté ne pourrait s'envisager au regard des mesures protectrices des zones naturelles et humides prescrites par le règlement écrit du PLU de Plogonnec (articles N.1 et N.2). C'est la position retenue par le Préfet du Finistère dans son avis : <i>« la réalisation de travaux d'aménagement en zone humide n'est pas autorisée par le règlement écrit de la zone naturelle »</i>. En outre, le Préfet du Finistère émet des remarques au sujet des contraintes techniques de ce projet d'ouverture l'urbanisation de la zone Kérinou 3 : - <i>concernant son accès via la zone de Kérinou 2 : accès prévu non réalisable à ce stade, solutions techniques de faisabilité non arrêtées,</i> - <i>et concernant la gestion des eaux pluviales : bassins de rétention prévus par le zonage d'assainissement pluvial pour les zones Kérinou 2 et 3.</i>	La collectivité ne partage pas l'analyse selon laquelle la réalisation d'un ouvrage de franchissement nécessiterait une modification préalable du règlement de la zone N. Le règlement du PLU pose un principe général de protection des zones humides, en cohérence avec le Code de l'environnement, le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE de l'Odet. Cette protection s'applique sans préjudice des procédures relevant de la législation sur l'eau. Il convient de distinguer le niveau du document d'urbanisme, qui fixe un cadre général, et le niveau opérationnel du projet, qui fera l'objet, le moment venu, d'une instruction spécifique au titre de la réglementation environnementale. La faisabilité de l'ouvrage de franchissement devra être appréciée au stade du projet détaillé, au regard de son intérêt général, de l'absence d'alternative techniquement satisfaisante et du respect strict de la séquence Éviter – Réduire – Compenser.	/



<i>[...] citation des articles N.1 et N.2 du règlement écrit</i> La zone humide de Kérinou est identifiée au PLU de la commune en zone N en tant qu'élément naturel à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Le projet de modification n°2 du PLU en vue de l'aménagement de la zone de Kérinou 3, envisage la création d'un pont routier (type pont cadre) permettant de relier les deux secteurs constructibles non humides du terrain (Kérinou 2 vers Kérinou 3). Cet ouvrage devra franchir la zone humide identifiée au document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Cette solution est présentée et justifiée par la commune comme étant la seule apte à permettre un accès viaire à la zone de Kérinou 3. A l'analyse des articles N.1 et N.2 du règlement du PLU, il m'apparaît que : - N.1 : sur les zones humides, sont interdits tous aménagements susceptibles de compromettre l'existence, la qualité ou l'équilibre hydraulique et biologique des milieux ; - N.1 : les constructions, aménagements et installations sont interdits en zone N sauf lorsqu'ils sont expressément autorisés à l'article N.2 ; - N.2.1 : Sont admis en zone N sous réserve de respecter par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent les préoccupations d'environnement, [...] que leur implantation doit nécessairement se situer en zone naturelle et soit justifiée : les affouillements et exhaussements du sol sous conditions qu'ils soient liés [...] à un équipement d'intérêt public, - N.2.8. Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, sont admis : les installations et ouvrages	Dans ces conditions, le règlement actuel des zones N ne constitue pas un obstacle juridique absolu et n'appelle pas de modification à ce stade de la procédure.	
--	--	--



d'intérêt général [...] lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative. Au regard de ces dispositions, et des éléments du projet tel que présenté, je considère que la création d'un pont routier (aménagement permanent et non réversible) permettant l'accès à cette zone de cœur de bourg relève bien de l'intérêt général et que cet équipement constitue un ouvrage d'intérêt public ceci en lien en particulier avec les objectifs du PADD (Orientation 1.2 : Axer l'urbanisation future en priorité sur le bourg pour limiter l'étalement urbain – Orientation 1.3 : Produire une offre de logement adaptée aux besoins exprimés par les habitants et les nouveaux arrivants – Orientation 1.4 : Œuvrer pour un cadre de vie attractif). Il m'apparaît également clairement que la localisation de cet ouvrage répond à une nécessité technique impérative qui est complètement et parfaitement justifiée par la commune. [...]		
<u>Conclusions</u> [...] Prenant acte de l'intention de la commune de viser la densité de constructions de 20 logements/hectare au lieu des 13 initialement prévus pour l'opération Kérinou 3 ceci conformément aux orientations du SCoT arrêté le 1er juillet 2025	La collectivité prend acte de cette observation. Elle confirme son intention de porter la densité du secteur de Kérinou 3 à 20 logements par hectare, en cohérence avec les orientations du SCoT de l'Odet révisé (révision approuvée le 24 février 2026) et avec les objectifs de sobriété foncière. Cette évolution est rendue possible par la localisation du secteur en continuité immédiate du bourg, sa desserte par l'assainissement collectif et la volonté communale de limiter la consommation d'espaces.	- Modification de l'OAP du secteur Kérinou 3 afin d'intégrer un objectif de densité porté à 20 logements par hectare et ajustement des dispositions graphiques et écrites en conséquence.
Donnant acte à la commune (et partageant son appréciation de terrain) de ses déclarations relatives aux problématiques d'accès à la zone de Kérinou 3 et à sa réflexion sur les solutions techniques envisageables pour ce secteur.	La collectivité précise que l'accès au secteur Kérinou 3 a fait l'objet d'une analyse comparative des différentes possibilités de desserte : – absence d'accès autorisable depuis la RD 63 (position du Département) ;	- Ajout d'éléments de justification relatifs à l'accès au secteur de Kérinou 3 au sein de la notice.



	– impossibilité d’élargissement de l’accès au Sud (emplacement réservé n°5), incompatible avec les usages existants ; – impossibilité d’accès par la rue de la Presqu’île compte tenu des opérations en cours (construction de logements sociaux). Le franchissement par le Nord via le secteur Kérinou 2 constitue ainsi l’unique solution techniquement et fonctionnellement viable. Cet accès est d’ailleurs déjà emprunté par les engins agricoles pour desservir la parcelle. La desserte sera réalisée par un ouvrage de franchissement en privilégiant l’évitement de tout remblai et en limitant strictement les emprises directes en zone humide, conformément à la séquence Éviter – Réduire – Compenser, afin de garantir le respect des dispositions du règlement de la zone N et la préservation du fonctionnement hydraulique et écologique.	
[...] Suggérant à la commune de présenter des fiches mettant plus en cohérence les OAP n°3 et n° 18 couvrant les deux secteurs Kérinou 2 et 3	La collectivité prend acte de cette observation. Afin d’assurer la cohérence globale du projet, l’OAP n°3 (Kérinou 2) sera modifiée pour intégrer explicitement la continuité de la desserte vers le secteur Kérinou 3. La représentation indicative du bassin de rétention figurant dans l’OAP n°3 sera également ajustée afin d’éviter toute ambiguïté avec le point de franchissement du ruisseau. Par ailleurs, un phasage opérationnel sera formalisé entre les secteurs Kérinou 2 et Kérinou 3, afin de garantir : – la réalisation préalable des infrastructures structurantes, – la cohérence de la gestion des eaux pluviales, – la prise en compte effective des continuités écologiques. Un plan d’aménagement global à l’échelle des deux secteurs sera intégré au dossier afin d’assurer la parfaite articulation entre les OAP.	- Modification de l’OAP n°3 pour intégrer la desserte vers Kérinou 3. - Suppression de la représentation graphique indicative du bassin de rétention afin d’éviter toute contradiction. - Élaboration d’un plan d’aménagement global couvrant Kérinou 2 et Kérinou 3. - Formalisation d’un phasage opérationnel Kérinou 2 puis Kérinou 3.
Recommandant à la commune une meilleure prise en considération de la question des nuisances sonores	Compte tenu de l’exposition du secteur aux nuisances sonores de la RD 63 (voie classée en catégorie 3), il est apparu pertinent de renforcer les dispositions prévues dans l’OAP	- Modification de l’OAP n°18 afin de prévoir le renforcement et la densification du



réelles résultant de la proximité immédiate d'une route départementale à fort trafic ;	afin d'améliorer le traitement paysager et acoustique de la frange Est du projet. En complément des obligations réglementaires applicables aux constructions en zone bruyante, la commune prévoit de conforter et densifier la haie existante en bordure de la RD 63 afin de constituer un écran végétal renforcé, contribuant à la limitation des nuisances sonores, visuelles et des poussières. L'OAP sera modifiée en ce sens afin d'intégrer une prescription plus exigeante.	linéaire bocager en bordure Est le long de la RD 63. - Inscription d'une prescription visant la constitution d'un écran végétal continu et renforcé (maintien des talus, plantations complémentaires d'essences locales). - Précision des objectifs de traitement paysager et de réduction des nuisances sonores dans la partie écrite de l'OAP.
Aussi et pour toutes ces raisons j'émet un avis favorable au passage de la zone de Kérinou 3 de 2AUh en 1AUh, et aux modifications en résultant apportées aux pièces du PLU : - Règlement graphique portant la zone en 1AUh et actualisation de l'emprise de la zone humide au Nord du secteur Kérinou 3 ; - Orientation d'Aménagement et de Programmation n°18, sous réserve de la modification de la densité minimale imposée et avec la recommandation d'une meilleure prise en compte de la question des nuisances sonores impactant la zone.		