



Modification n°4 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
CDPENAF	6
Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Finistère	6
Quimper Bretagne Occidentale	6
SYMESCOTO	10
Préfet du Finistère	10
Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Bretagne	16
2. Rapport conclusions et avis de la Commissaire Enquêtrice	18



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>Chapitre A. Modifications apportées au règlement graphique et au dossier</u> <u>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</u> Lors de l'élaboration de votre PLU, nous avons émis de fortes réserves sur l'identification de 246 bâtiments en Zone A et 71 en Zone N, observations partagées par la CDPENAF. Lors de la procédure de Modification n°1, nous avons émis un avis défavorable au titre de votre persévérance à toujours développer l'habitat en secteur rural au travers de cette mesure. Aussi nous réitérons notre position en donnant un avis défavorable.	Le point concerné par la présente procédure ne vise pas à créer de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination ni à élargir le dispositif existant. Il s'agit exclusivement d'une mise en cohérence technique des pièces du PLU, rendue nécessaire à la suite de la modification n°1 approuvée le 7 juillet 2023. Il ne s'agit donc ni d'une nouvelle orientation en matière d'habitat en secteur rural, ni d'un réexamen du dispositif existant, mais uniquement d'une régularisation formelle destinée à sécuriser juridiquement l'instruction des autorisations d'urbanisme. La modification n°4 ne remet pas en cause les équilibres précédemment débattus et approuvés.	/
1. <u>Chapitre A. Modifications apportées au règlement graphique et au dossier [suite]</u> <u>ZONAGE – Rectification d'une erreur matérielle liée au tracé de la zone 2AUi de la ZAE de Bouteffelec</u> Les 2 zones 2AUi sont simplement fusionnées sans modification de leur surface. Ce point de modification n'appelle pas de remarque de notre part et nous émettons donc un avis favorable à celui-ci	/	/
1. <u>Chapitre A. Modifications apportées au règlement graphique et au dossier [suite]</u> <u>Impact sur l'activité agricole :</u>	/	/



Observations (extraits)	Eléments de réponse apportés par la collectivité	Evolutions effectives du dossier pour approbation
<u>ZONAGE – Ajustement de la délimitation de la zone Ui au sein de la ZAE de Bouteffelec</u> Cette mesure est en conformité avec le SCOT et n’a pas d’impact sur les zones agricoles environnantes. Ce point de modification n’appelle pas de remarque de notre part et nous émettons donc un avis favorable à celui-ci.		
1. <u>Chapitre A. Modifications apportées au règlement graphique et au dossier</u> [suite] <u>ZONAGE ET OAP – Agrandissement de la zone NL liée à l’espace de loisirs de Pen ar Vern</u> La zone boisée concernée est encerclée de terres agricoles exploitées. Vous abordez l’impact environnemental et les nuisances liées au stationnement et à la circulation, mais aucun élément n’aborde l’impact sur l’activité agricole. En effet, les parcelles situées au Nord seront impactées par le futur sentier partagé (où va-t-il déboucher ?) Notre avis est réservé au vu de l’impact du futur sentier partagé sur l’activité agricole <u>Recommandation</u> : consulter l’exploitant pour estimer l’impact sur son activité et mise en place de mesures compensatoires le cas échéant	Le sentier partagé projeté est implanté en lisière de la zone NL et ne traverse aucune parcelle agricole exploitée. Les parcelles agricoles situées au Nord conservent un accès existant et fonctionnel par le Sud (parcelle YP 262), qui n’est ni modifié ni contraint par le projet. Aucun prélèvement de surface agricole utile n’est prévu. La commune s’engage à consulter l’exploitant concerné afin de vérifier les conditions d’accès et, le cas échéant, à adapter le tracé ou les modalités d’aménagement (signalétique, séparation physique, gestion des flux) pour éviter toute gêne à l’exploitation. Le projet n’entraîne donc pas d’impact direct ou significatif sur l’activité agricole.	- La notice de présentation est complétée afin d’intégrer une analyse spécifique de l’impact du projet sur l’activité agricole environnante.
1. <u>Chapitre A. Modifications apportées au règlement graphique et au dossier</u> [suite] <u>PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES SURFACIQUES ET OAP – Création de deux OAP visant à encadrer les densités minimales sur des senteurs en dent creuse.</u> Ce point de modification n’appelle pas de remarque de notre part et nous émettons donc un avis favorable à celui-ci	/	/



Observations (extraits)	Eléments de réponse apportés par la collectivité	Evolutions effectives du dossier pour approbation
2. <u>Chapitre B. Modifications apportées au règlement écrit</u> <u>DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES – Encadrer l’installation de panneaux photovoltaïques au sol à usage domestique à proximité des bâtiments existants en zones A, N et U</u> Le terme « domestique » est trop flou et pourrait générer des confusions à l’occasion de l’instruction du droit des sols Aussi il serait judicieux de préciser que les bâtiments concernés doivent être à usage d’habitation. Demande : préciser que ces centrales solaires soient uniquement liées aux bâtiments à usage d’habitation. En effet, nous sommes dans le champ d’application de l’article L151-12 du Code de l’Urbanisme qui permet l’évolution des habitations existantes dans le respect de l’activité agricole de la Zone A	La remarque formulée par la Chambre d’Agriculture est prise en compte. Afin d’éviter toute ambiguïté lors de l’instruction des autorisations d’urbanisme, le terme « domestique » sera remplacé dans le règlement écrit par la formulation plus précise : « installations liées exclusivement à des bâtiments à usage d’habitation existants ».	- Modification du règlement écrit afin de remplacer le terme « domestique » par la formulation « à usage d’habitation existant », afin de préciser que les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés uniquement lorsqu’ils sont strictement liés à des bâtiments à usage d’habitation.
2. <u>Chapitre B. Modifications apportées au règlement écrit [suite]</u> <u>DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES – Modification des dispositions de l’article 6 concernant l’implantation par rapport à la voie départementale en zones A et N</u> Ces nouvelles dispositions viennent se conformer aux marges de recul fixées par le Département. Nous donnons un avis favorable.	/	/
2. <u>Chapitre B. Modifications apportées au règlement écrit [suite]</u> <u>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</u> Nous donnons un avis favorable.	/	/
2. <u>Chapitre B. Modifications apportées au règlement écrit [suite]</u>	La remarque formulée par la Chambre d’Agriculture est prise en compte.	- Modification rédactionnelle du règlement écrit afin de préciser que les dispositions



Observations (extraits)	Eléments de réponse apportés par la collectivité	Evolutions effectives du dossier pour approbation
<u>DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES – Actualisation du cadre réglementaire applicable aux annexes et extensions en zones A et N</u> Cette disposition ne concerne que les annexes et extensions non agricoles. Elle conserve la logique de sobriété foncière, dans le respect des préconisations de la CDPENAF quant à la protection effective des espaces agricoles et naturels. Les critères cumulatifs permettent de limiter et maîtriser les surfaces des extensions et des annexes pour limiter l'impact sur les zones agricoles et naturelles. Nous donnons un avis favorable. Cependant, par souci d'homogénéité, il serait judicieux de <u>parler « annexes de constructions principales existantes à destination d'habitation de logement » en p.73 & 74.</u>	Par souci de cohérence et d'homogénéité rédactionnelle, la formulation sera ajustée dans le règlement écrit afin de préciser que les dispositions concernent : « les annexes de constructions principales existantes à destination d'habitation ».	concernent les annexes de constructions principales existantes à destination d'habitation.
2. <u>Chapitre B. Modifications apportées au règlement écrit [suite]</u> <u>DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES – Extension des destinations autorisées en zone Ui</u> Ce point de modification n'appelle pas de remarque de notre part et nous émettons donc un avis favorable à celui-ci	/	/
2. <u>Chapitre B. Modifications apportées au règlement écrit [suite]</u> <u>DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES – Précision des dispositions relatives à la zone NL</u> La zone NL est agrandie pour les besoins du projet d'aménagement, elle est destinée à recevoir les installations techniques qui lui sont strictement nécessaires. Sa surface et sa localisation du club-house telle que prévue dans l'OAP permet de limiter la consommation d'espace. Nous donnons un avis favorable.	/	/



Observations (extraits)	Eléments de réponse apportés par la collectivité	Evolutions effectives du dossier pour approbation
CDPENAF		
<u>Analyse des extensions des habitations existantes et annexes en zones agricole et naturelle</u> Sous réserve de la suppression de la disposition autorisant 10% supplémentaire aux habitations de plus de 250 m ² de surfaces de plancher et de limiter la hauteur des extensions à 9m, la commission émet un avis favorable .	La commune prend acte de l'avis favorable émis par la CDPENAF sous réserve des ajustements demandés. Elle accepte : - La suppression de la disposition autorisant une majoration de 10 % pour les habitations de plus de 250 m² de surface de plancher ; - La limitation de la hauteur des extensions à 9 mètres. Ces modifications renforcent la cohérence du dispositif avec l'objectif de sobriété foncière et de protection des espaces agricoles et naturels.	- Suppression dans le règlement écrit de la disposition prévoyant une majoration de 10 % des extensions pour les habitations de plus de 250 m² de surface de plancher. - Modification du règlement écrit afin de fixer la hauteur maximale des extensions des habitations existantes à 9 mètres en zones A et N.
<u>Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)</u> Compte tenu de la nature des aménagements et de la faible emprise au sol de la construction projetée, la commission émet un avis favorable au STECAL N1 – espace de loisirs de Pen Ar Vern.	/	/
Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) Finistère		
Après étude du dossier présenté, la Chambre de commerce et d'industrie Finistère émet un avis favorable .		
Quimper Bretagne Occidentale		
En ce qui concerne la consommation foncière, la commune propose deux nouveaux secteurs d'urbanisation en dents creuses : rue du Château d'eau et chemin de Kercaradec. Bien que la commune affiche une densité projetée à 18 logements/hectare sur ces secteurs, il est rappelé que le PLH fixe un taux de renouvellement urbain de 32 %, soit 38 logements minimum à produire en renouvellement urbain sur les six ans du PLH. Dès lors, la densité devra probablement être réévaluée à la hausse sur les nouveaux projets.	La remarque formulée par Quimper Bretagne Occidentale est prise en considération. Toutefois, la commune confirme que la densité fixée à 18 logements par hectare sur les secteurs concernés (OAP n°19 et n°20) ne sera pas modifiée dans le cadre de la présente procédure. Lors de l'élaboration du PLU en 2017 :	/



Observations (extraits)	Eléments de réponse apportés par la collectivité	Evolutions effectives du dossier pour approbation
	- Les OAP en secteurs 1AUh reposaient sur une densité moyenne de 13 logements/hectare pour les terrains de plus d'un hectare ; - Pour les parcelles de plus petite taille, les densités retenues variaient entre 15 et 20 logements/hectare. Le choix d'imposer une densité minimale de 18 logements/hectare sur les deux nouveaux secteurs, de surface modeste, s'inscrit donc dans la continuité des orientations initiales du PLU, tout en marquant une progression significative. Comme l'a relevé la Commissaire Enquêtrice : - Pour le secteur du Croëzou (OAP n°20 – Rue du Château d'eau), l'exigence de trois constructions apparaît adaptée à la configuration de la parcelle. - Pour le secteur du Chemin de Kercaradec (OAP n°19), les adaptations éventuelles relèveront des études techniques en phase opérationnelle, notamment au regard des contraintes topographiques. Le SCoT fixe pour Plogonnec, qualifiée de pôle de proximité : - Une densité brute minimale de 20 logements/hectare pour les extensions urbaines ; - Aucune densité minimale imposée en renouvellement urbain. Or les secteurs concernés relèvent du renouvellement urbain, sans consommation d'ENAF.	
<u>Service instructeur</u> Sur la réécriture de l'article 6 des zones A et N, quant au recul par rapport aux voies départementales : il serait judicieux de supprimer dans le tableau la référence à la	La remarque du service instructeur est prise en compte. La référence à la « 2x2 voies » figurant dans le tableau de l'article 6 des zones A et N sera supprimée, aucune voie de cette configuration n'étant présente sur le territoire communal.	- Modification du règlement écrit : suppression de la référence à la « 2x2 voies » dans l'article 6 des zones A et N.



Observations (extraits)	Eléments de réponse apportés par la collectivité	Evolutions effectives du dossier pour approbation
2x2 voies parce que, sauf erreur de notre part, il n'y a pas de voie de cette configuration sur Plogonnec.	Cette modification vise à assurer la cohérence et la lisibilité du règlement écrit.	
<u>Service instructeur</u> [suite] Il serait également utile, comme dans la version actuelle du règlement, de conditionner la possibilité d'implanter des extensions limitées et des annexes dans cette marge de recul aux conditions de sécurité, stabilité et fonctionnement de la route.	La remarque du service instructeur est prise en compte. La rédaction de l'article 6 des zones A et N sera complétée afin de réintroduire, comme dans la version actuellement en vigueur du règlement, la condition selon laquelle l'implantation d'extensions limitées et d'annexes dans la marge de recul par rapport aux voies départementales demeure subordonnée au respect des conditions de sécurité, de stabilité et de bon fonctionnement de la route. Cette précision permet de sécuriser juridiquement la règle et d'assurer la cohérence avec les exigences liées au domaine public routier.	- Modification du règlement écrit (article 6 des zones A et N) afin de conditionner explicitement l'implantation d'extensions limitées et d'annexes dans la marge de recul au respect des conditions de sécurité, de stabilité et de fonctionnement de la voie départementale.
<u>Service instructeur</u> [suite] Toujours dans ce même article en zones A et N, il serait utile de prévoir une limitation pour les éléments architecturaux qui peuvent être exonérés de la règle de recul de 5 mètres par rapport aux voies communales. A Quimper et à Ergué-Gabéric, on a une tolérance pour un mètre maximum. L'idée étant d'éviter des saillies de poutres et des encorbellements disgracieux. De même, l'exception n'est pas prévue en zone U, alors que ça pourrait être utile.	La remarque du service instructeur est prise en compte. Le règlement écrit sera complété afin de limiter explicitement à 1 mètre maximum les éléments architecturaux pouvant être exonérés de la règle de recul de 5 mètres par rapport aux voies communales en zones A et N. L'extension de cette disposition aux zones U ne relève pas du périmètre de la modification n°4 tel que défini par la délibération de prescription et ne peut donc être intégrée dans le cadre de la présente procédure.	- Modification du règlement écrit (article 6 des zones A, N) afin de limiter à 1 mètre maximum les éléments architecturaux exonérés de la règle de recul par rapport aux voies communales ;
<u>Service instructeur</u> [suite] Sur la rédaction de l'article UH 7, nous avons quelques remarques sur la rédaction des règles d'implantation des extensions. La notion de bâtiment principal porte à confusion -> on pourrait le lire comme n'ouvrant droit à l'extension que du bâtiment le plus grand, alors que l'on vise en fin de paragraphe les bâtiments annexes. Privilégier une rédaction comme « les extensions des constructions existantes peuvent être admises dans le prolongement de celles-ci ». De plus, évoque-t-on	La remarque du service instructeur est prise en compte. La rédaction de l'article UH 7 sera ajustée afin de lever toute ambiguïté liée à la notion de « bâtiment principal », qui pourrait être interprétée comme ne visant que la construction la plus importante de l'unité foncière. La formulation sera revue pour privilégier une rédaction du type : « Les extensions des constructions existantes peuvent être admises dans le prolongement de celles-ci. »	- Modification rédactionnelle de l'article UH 7 afin de remplacer la notion de « bâtiment principal » par une formulation visant les « constructions existantes ».



Observations (extraits)	Eléments de réponse apportés par la collectivité	Evolutions effectives du dossier pour approbation
l'ensemble des destinations admises dans la zone ou uniquement l'habitation ?	Par ailleurs, il est précisé que cette disposition concerne l'ensemble des destinations admises dans la zone UH, et non exclusivement l'habitation.	
<u>Service instructeur [suite]</u> Pour les extensions et annexes autorisées en zones A et N, plusieurs remarques : · Pour les extensions, la notion de volume a été supprimé. Ne reste que le respect de la hauteur de la construction initiale. Une maison à double pan pourrait donc être surélevée avec un niveau de toiture plate fini égal au faitage supprimé. La notion de volume permettrait de limiter ce type de projet. Les conditions fixées sont cumulatives. Quid d'une construction qui ne génère pas de la surface de plancher mais de l'emprise au sol ? On ne pourrait donc pas en avoir ? Pour les annexes, on a la même remarque sur la question de la préservation du volume des constructions existantes. Il manque également la notion de surface de plancher pour limiter la taille cumulée des annexes.	<u>Sur la suppression de la notion de volume pour les extensions</u> La rédaction retenue s'inscrit dans le respect des préconisations formulées par la CDPENAF. Le dispositif encadre les extensions par des critères cumulatifs, notamment : - La limitation de la hauteur à celle de la construction existante ; - La limitation de l'emprise au sol ; - La limitation de la surface de plancher. La règle actuelle ne permet pas une surélévation disproportionnée : le respect de la hauteur maximale existante constitue une limite effective. <u>Sur les constructions générant uniquement de l'emprise au sol</u> Les conditions fixées sont cumulatives, mais elles n'excluent pas les projets ne générant pas de surface de plancher. Les extensions créant uniquement de l'emprise au sol (ex : préau, auvent fermé sur trois côtés, etc.) demeurent possibles, dès lors que les seuils d'emprise autorisés sont respectés. L'emprise au sol est bien encadrée dans le règlement, ce qui garantit la maîtrise de l'impact sur les zones agricoles et naturelles. <u>Sur les annexes et la limitation de leur taille</u> Afin de renforcer la sécurité juridique du dispositif et de répondre à la remarque formulée, la rédaction relative aux annexes pourra être complétée.	- Modification du règlement écrit : ajout d'une limitation cumulative de 30 m² en emprise au sol et/ou surface de plancher pour les annexes en zones A et N.



Observations (extraits)	Eléments de réponse apportés par la collectivité	Evolutions effectives du dossier pour approbation
	Il sera précisé que : « L'emprise au sol et/ou la surface de plancher cumulée des annexes n'excède pas 30 m². »	
Après avoir délibéré, le conseil communautaire décide d'émettre un avis favorable au projet de modification n°4 du PLU de Plogonnec.		
SYMESCOTO		
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.		
Préfet du Finistère		
Agrandissement de la zone NI (Espace de loisirs de Pen Ar Vern) Il conviendra de prendre en compte les observations de la CDPENAF également saisie le 1^{er} août 2025 au titre des prescriptions de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme pour la délimitation d'un STECAL. Ce secteur correspond à un boisement protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et est intégré à la Trame Verte et Bleue (TVB) du SCoT de l'Odét. Il est précisé dans la note de présentation que vous souhaitez préserver la trame végétale et l'aspect paysager du site et éviter les ruptures dans les corridors écologiques locaux. En ce sens, le dossier d'OAP devra être complété par des dispositions relatives notamment à la nature des matériaux à utiliser pour les espaces à aménager et à la perméabilité des éventuelles clôtures et l'adaptation des éclairages à la faune présente sur le site. A ce stade de la procédure, il convient de souligner que l'absence d'évaluation environnementale ne permet pas d'établir, conformément aux recommandations du SCoT de l'Odét et contrairement à ce qui est indiqué dans la note de présentation, l'absence de perturbations pour le milieu naturel et le maintien des corridors écologiques existants.	La CDPENAF, saisie au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, a émis un avis favorable sans réserve sur la délimitation du STECAL NI, considérant la nature et la faible emprise des aménagements projetés. Le dossier est complété afin de renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux, notamment au regard : - Du boisement identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, - De l'inscription du secteur dans la Trame Verte et Bleue du SCoT de l'Odét. L'OAP n°21 « Espace de loisirs de Pen Ar Vern » est complétée par des prescriptions opposables, portant sur : - La préservation stricte des boisements (absence de défrichement hors emprises strictement nécessaires), - L'utilisation de matériaux perméables et naturels pour les cheminements et aires aménagées, - La mise en place de clôtures perméables à la petite faune, - La limitation et l'adaptation de l'éclairage (principe de trame noire, extinction nocturne),	- <u>Règlement graphique</u> : Ajustement du périmètre de la zone NI au strict nécessaire. Maintien en zone N des secteurs ne nécessitant pas de constructions. - <u>OAP n°21 – Espace de loisirs de Pen Ar Vern</u> : Ajout de prescriptions précises et opposables : Boisements protégés : maintien des linéaires boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 ; interdiction de défrichement hors emprises nécessaires aux équipements. Continuités écologiques : conservation des lisières boisées ; clôtures perméables à la petite faune ; absence de murs pleins en périphérie. Matériaux et sols : cheminements en stabilisé naturel ou matériaux perméables ; interdiction d'imperméabilisation généralisée ; gestion des eaux pluviales par infiltration. Éclairage : limitation aux zones strictement nécessaires ; luminaires



Observations (extraits)	Eléments de réponse apportés par la collectivité	Evolutions effectives du dossier pour approbation
	- La gestion des eaux pluviales à la source (infiltration, absence d'imperméabilisation significative). 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. Afin de sécuriser la compatibilité environnementale et limiter la consommation d'espace, le périmètre du STECAL est ajusté au strict nécessaire. Les aménagements ne nécessitant pas de constructions (sentiers, circuits VTT, parcours santé, champ de bosses...) sont maintenus en zone N lorsque cela est possible. Il est rappelé que l'intégralité du STECAL sera déduite du « compte foncier » communal au titre du ZAN, conformément aux échanges avec la DDTM.	dirigés vers le sol ; extinction nocturne programmée. - <u>Notice de présentation</u> : Complément du chapitre « Incidences sur l'environnement » : explicitation de la compatibilité avec la TVB du SCoT de l'Odet ; justification de l'absence d'incidences notables au regard de l'avis MRAe ; rappel du caractère léger des aménagements et de l'absence d'artificialisation significative.
Modifications des règlements écrit et graphique de la zone Ui Le règlement écrit élargit les usages autorisés en zone Ui dédiée aux constructions et installations destinées à l'accueil des activités industrielles, artisanales, de bureaux et le cas échéant, commerciales, à l'accueil d'entrepôts, de salles de réception, de restauration (restaurants, brasseries, cafés, bars, etc.), à l'exclusion des établissements de type boulangeries pâtisseries ou assimilées. Le règlement graphique est également modifié afin d'intégrer deux parcelles correspondant à une surface de 4,71 hectares au zonage Ui. Ces parcelles sont actuellement intégrées au zonage Uic du PLU qui interdit l'implantation de construction à vocation commerciale dont la surface de plancher est inférieure	<u>Rectification d'une erreur matérielle</u> : Une erreur s'est glissée dans le dossier : les parcelles YT 84 et YT 112 représentent une surface totale de 5 181 m² et non 4,71 hectares. Cette erreur sera corrigée dans la notice de présentation afin d'assurer la parfaite exactitude des données foncières. <u>Absence de création de droits commerciaux supplémentaires</u> : Contrairement à l'analyse formulée, le passage du zonage Uic vers Ui ne crée aucune possibilité commerciale nouvelle. - En zone Uic, les activités commerciales sont autorisées à partir de 300 m² de surface de plancher. - En zone Ui, telle que modifiée, les commerces ne sont pas autorisés en tant qu'activités autonomes.	- <u>Correction d'une erreur matérielle</u> : La surface des parcelles YT 84 et YT 112 est rectifiée dans la notice de présentation. Elle correspond à 5 181 m² et non 4,71 hectares. - <u>Clarification du règlement écrit de la zone Ui</u> : L'article Ui.1 est complété afin de préciser que les activités autorisées incluent : « <i>les entrepôts, salles de réception et, le cas échéant, la vente ou l'accueil du public strictement accessoires à une activité économique non commerciale.</i> »



Observations (extraits)	Eléments de réponse apportés par la collectivité	Evolutions effectives du dossier pour approbation
à 300 m². Cette modification est justifiée dans la note de présentation par la nécessité de répondre à la réalité de l'évolution du tissu économique sur le territoire communal et la volonté de favoriser la mixité fonctionnelle à l'échelle de la ZAC de Bouteffelec. Toutefois, l'application concomitante des nouveaux usages autorisés en zone Ui et du classement de 4,71 ha en zone Ui permettant l'implantation de constructions de moins de 300 m² de surface de plancher est de nature à privilégier l'implantation de commerces au sein des espaces périphériques au détriment du centre-bourg. Un des objectifs stratégiques du SCoT de l'Odette est de maintenir la diversité commerciale de proximité dans les centralités. Le projet de révision de SCoT arrêté le 1^{er} juillet 2025 réaffirme cet objectif en identifiant la ZAC en tant que Site d'Implantation Périphérique (SIP). Le règlement écrit de la zone Ui devra donc être revu afin d'encadrer davantage les usages autorisés.	La modification entraîne donc une restriction des possibilités commerciales existantes, et non leur extension. Il ne peut dès lors être soutenu que cette évolution favoriserait le développement commercial périphérique. Au contraire, elle participe à la limitation des implantations commerciales en périphérie. <u>Clarification du règlement écrit de la zone Ui</u> : La modification du règlement Ui vise uniquement à préciser les usages autorisés afin de sécuriser juridiquement l'instruction des projets. Il est proposé d'inscrire explicitement que : « La vente ou l'accueil du public sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont strictement accessoires à une activité économique non commerciale. » Cette précision permet : - D'autoriser clairement les entrepôts, activités de stockage, logistique légère ou salles de réception ; - D'exclure toute activité commerciale autonome ; - D'éviter toute ambiguïté d'interprétation. Il ne s'agit pas d'un changement de vocation de la zone, mais d'une clarification technique. <u>Cohérence avec le SCoT de l'Odette</u> : Le SCoT arrêté le 1er juillet 2025 identifie la ZAE de Bouteffelec comme un Site d'Implantation Périphérique (SIP) déconnecté. Ces sites ont vocation à accueillir : - Des activités économiques non commerciales ; - Sans développement commercial autonome ; - Sans concurrence avec les centralités. Le passage en Ui, en supprimant la possibilité commerciale permise en Uic, est pleinement conforme à cette orientation.	



Observations (extraits)	Eléments de réponse apportés par la collectivité	Evolutions effectives du dossier pour approbation
	Par ailleurs, le SYMESCOTO, structure porteuse du SCoT, a émis un avis favorable sans réserve au projet de modification n°4 (délibération du 30 septembre 2025), confirmant sa compatibilité avec la stratégie économique et commerciale intercommunale.	
Création de deux OAP La densité minimale pour les deux secteurs faisant l'objet des OAP n°19 et n°20 est fixée pour chacune des deux parcelles à 18 logements par hectare. Il conviendra de justifier, d'une part que ces projets relèvent véritablement de secteurs de renouvellement urbain et d'autre part, que le PLU répond globalement à l'objectif de densité brute minimale moyen fixé par le projet de SCoT de l'Odét arrêté. Pour rappel, le SCoT de l'Odét définit le renouvellement urbain comme une urbanisation sans consommation d'ENAF.	Les secteurs concernés par les OAP n°19 et n°20 relèvent pleinement du renouvellement urbain, au sens du SCoT de l'Odét 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. <u>Sur la densité minimale fixée à 18 logements/ha :</u> Il convient de rappeler que : - En l'absence d'OAP, aucun outil réglementaire n'impose aujourd'hui de densité minimale en zone U. - La création des OAP n°19 et n°20 introduit pour la première fois une exigence de densité minimale opposable sur des secteurs diffus déjà urbanisés. Cette démarche constitue donc une avancée significative en matière de densification maîtrisée et de sobriété foncière. Elle s'inscrit dans la continuité des évolutions engagées par la commune :	- La notice de présentation sera complétée pour préciser la qualification en renouvellement urbain et justifier la cohérence avec l'objectif de densité du SCoT.



Observations (extraits)	Eléments de réponse apportés par la collectivité	Evolutions effectives du dossier pour approbation
	- La modification n°3 avait déjà identifié des secteurs à densifier en zone Uhb. - La modification n°4 poursuit cette stratégie d'optimisation du foncier urbanisé. La commune adopte ainsi une démarche volontaire et anticipatrice, en cohérence avec : - Les objectifs du SCoT, - La trajectoire ZAN, - Et la nécessaire réduction de la consommation foncière. <u>Sur la compatibilité avec l'objectif de densité brute moyenne du SCoT :</u> L'appréciation de la densité minimale moyenne fixée par le projet de SCoT s'effectue à l'échelle globale du document d'urbanisme et non secteur par secteur. La commune veillera à démontrer, dans la notice de présentation, que la stratégie globale de production de logements, la mobilisation prioritaire du renouvellement urbain, et l'introduction progressive de densités minimales permettent de tendre vers l'objectif fixé par le SCoT.	
Modification du règlement écrit Le projet prévoit d'autoriser l'installation de panneaux photovoltaïques au sol et à usage domestique à proximité des bâtiments existants en zone A, N et U. Cette disposition est en contradiction avec la vocation des zones A et N et devra donc être supprimée.	La commune considère que la modification proposée a fait l'objet d'une interprétation inexacte. L'objectif poursuivi n'est pas d'ouvrir de nouvelles possibilités d'implantation de panneaux photovoltaïques au sol en zones A et N, mais au contraire d'encadrer strictement des installations aujourd'hui déjà possibles, souvent soumises à simple déclaration préalable, sans cadre réglementaire suffisamment précis. La disposition introduite vise à : - Limiter ces installations au strict usage domestique, lié à une habitation existante ;	- Modification du règlement écrit afin d'encadrer strictement l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol en zones A et N, en les limitant aux installations à usage d'habitation, strictement accessoires au bâti existant, et en excluant toute implantation autonome ou en secteur sensible.



Observations (extraits)	Eléments de réponse apportés par la collectivité	Evolutions effectives du dossier pour approbation
	- Exiger une implantation à proximité immédiate du bâti existant, afin d'éviter toute dispersion dans les espaces agricoles et naturels ; - Encadrer leurs caractéristiques techniques (hauteur, surface, insertion paysagère) ; - Garantir le respect de la vocation prioritairement agricole ou naturelle des zones A et N. Il ne s'agit donc pas d'une extension des droits à construire, mais d'un dispositif de régulation destiné à prévenir les dérives et à sécuriser l'instruction des demandes. La vocation agricole et naturelle des zones A et N demeure pleinement préservée. Les installations envisagées : - Restent strictement accessoires au bâti existant ; - Ne constituent pas une occupation autonome du sol ; - Ne modifient ni la destination des terrains ni leur usage principal ; - Demeurent de faible dimension et à impact limité. Il s'agit d'un compromis équilibré entre : - L'accompagnement de la transition énergétique des ménages ; - Et la préservation des équilibres agricoles et environnementaux. Afin de lever toute ambiguïté, la commune est disposée à renforcer la rédaction du règlement pour préciser que : - Les panneaux photovoltaïques au sol doivent être strictement accessoires à une habitation existante ; - Leur implantation est limitée à une proximité immédiate du bâti ;	



Observations (extraits)	Eléments de réponse apportés par la collectivité	Evolutions effectives du dossier pour approbation
	- Ils sont interdits en zones humides, en Espaces Boisés Classés (EBC) et dans les périmètres à sensibilité environnementale ; - Leur dimension et hauteur sont limitées afin d’éviter toute artificialisation significative. La commune rappelle qu’il convient de distinguer : - Les projets photovoltaïques d’intérêt général ou structurants ; - Des installations domestiques de faible dimension, destinées à l’autoconsommation et strictement accessoires au bâti. Afin d’éviter toute confusion, il pourra être précisé que les installations d’intérêt général restent soumises aux dispositions : - Du décret du 29 décembre 2023 relatif aux modalités de prise en compte des installations photovoltaïques au sol dans le calcul de la consommation d’espace ; - De l’arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations photovoltaïques exemptées de comptabilisation dans la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces références permettront de clarifier le champ d’application de la règle et d’éviter toute assimilation entre installations domestiques et projets énergétiques structurants.	
Les autres volets de projet de modification n’appellent pas d’observation particulière de ma part.	/	/
Mission régionale d’autorité environnementale (MRAe) Bretagne		
Avis conforme n°2025ACB70 / 2025-012597 du 26 septembre 2025		



Observations (extraits)	Eléments de réponse apportés par la collectivité	Evolutions effectives du dossier pour approbation
La modification n°4 du plan local d'urbanisme de Plogonnec (29) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.		



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
Modifications apportées au règlement graphique et au dossier d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :		
PREMIER POINT : Mise à 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 Cette régularisation des pièces règlementaires est purement technique et n'appelle aucune remarque, les modifications prévues ayant déjà été validées dans le cadre de la modification n°1 du PLU de Plogonnec. <u>Conclusion</u> : j'émet un avis favorable car cette actualisation est nécessaire et de nature à sécuriser l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. <u>Conclusions générales</u> : La régularisation des pièces règlementaires du PLU par suite de la modification n°1 portant sur la mise à jour des bâtiments pouvant changer de destination dans le règlement graphique et l'atlas annexé est purement technique et nécessaire pour sécuriser l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme ; elle n'appelle aucune remarque, les modifications prévues ayant déjà été validées dans le cadre de la modification n°1 du PLU de Plogonnec approuvée le 7 juillet 2023. Avis Favorable.	/	/
DEUXIEME POINT : Rectification d'une erreur matérielle dans le tracé de la zone 2AU (ZAE de Bouteffelec) Cette rectification est purement technique et n'entraîne pas délimitation de nouvelle surface urbanisable.	/	/



Il s'agit d'une simple clarification du document graphique n'ayant aucun impact sur les objectifs du PADD. Conclusion : La modification proposée est opportune et justifiée. Conclusions générales : La rectification du document graphique du PLU pour fusionner les deux zones 2AU de la ZAE de Bouteffelec au sein d'une seule et même zone (suppression d'un trait) est souhaitable et opportune pour une meilleure représentation graphique des possibilités d'évolution de la zone concernée. Avis favorable		
TROISIEME POINT : Ajustement de la zone Ui de la ZAE de Bouteffelec L'interprétation des services de l'état interroge au regard des dispositions du PADD du PLU de Plogonnec qui prévoit dans son Axe 2 une orientation en matière de développement économique : <i>Poursuivre le développement et la diversification de l'emploi local et conforter ainsi son rôle de pôle de proximité au sein de Quimper Communauté.</i> Cet axe n°2 est décliné en objectifs et plus particulièrement : - Orientation 2.2 - Assurer le développement économique sur le territoire communal par l'émergence de nouvelles activités artisanales et de proximité. - Orientation 2.3 - Conforter l'activité commerciale du centre-bourg. - Orientation 2.4 - Participer au développement d'une activité touristique Elle interroge également au regard des prescriptions du DOO du SCoT de l'Odet (projet 2025) relatives au commerce hors centralité : [...]	<u>Rectification d'une erreur matérielle</u> : Une erreur s'est glissée dans le dossier : les parcelles YT 84 et YT 112 représentent une surface totale de 5 181 m² et non 4,71 hectares. Cette erreur sera corrigée dans la notice de présentation afin d'assurer la parfaite exactitude des données foncières. <u>Clarification du règlement écrit de la zone Ui</u> : La modification du règlement Ui vise uniquement à préciser les usages autorisés afin de sécuriser juridiquement l'instruction des projets. Il est proposé d'inscrire explicitement que : « La vente ou l'accueil du public sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont strictement accessoires à une activité économique non commerciale. » Cette précision permet : - D'autoriser clairement les entrepôts, activités de stockage, logistique légère ou salles de réception ; - D'exclure toute activité commerciale autonome ; - D'éviter toute ambiguïté d'interprétation. Il ne s'agit pas d'un changement de vocation de la zone, mais d'une clarification technique. <u>Cohérence avec le SCoT de l'Odet :</u>	- <u>Correction d'une erreur matérielle</u> : La surface des parcelles YT 84 et YT 112 est rectifiée dans la notice de présentation. Elle correspond à 5 181 m² et non 4,71 hectares. - <u>Clarification du règlement écrit de la zone Ui</u> : L'article Ui.1 est complété afin de préciser que les activités autorisées incluent : « <i>les entrepôts, salles de réception et, le cas échéant, la vente ou l'accueil du public strictement accessoires à une activité économique non commerciale.</i> »



Conclusion : Le but de la modification présentée par la commune me paraît clair : « extraire » ces deux parcelles de l'emprise du SIP (secteur d'implantation périphérique) de la ZAC de Bouteffelec pour les soustraire aux contraintes spécifiques liées à ce zonage Uic, permettre ainsi leur évolution par la requalification et le réinvestissement à but économique des constructions de caractère présentes sur les terrains, sans pour autant autoriser la création d'activités commerciales en zone Ui. J'y adhère pleinement. Conclusions générales : L'ajustement de la zone Ui au sein de la ZAE de Bouteffelec est justifiée et opportune car elle permettra d'extraire deux parcelles de l'emprise du SIP (secteur d'implantation périphérique) de la ZAC de Bouteffelec pour les soustraire aux contraintes spécifiques liées au zonage Uic qui lui est appliqué et permettre ainsi leur évolution par la requalification et le réinvestissement à but économique des constructions de caractère présentes sur ces terrains, sans pour autant autoriser la création d'activités commerciales en zone Ui ainsi que le prévoit le règlement écrit. Avis favorable au projet de modification du règlement graphique.	Le SCoT arrêté le 1er juillet 2025 identifie la ZAE de Bouteffelec comme un Site d'Implantation Périphérique (SIP) déconnecté. Ces sites ont vocation à accueillir : - Des activités économiques non commerciales ; - Sans développement commercial autonome ; - Sans concurrence avec les centralités. Le passage en Ui, en supprimant la possibilité commerciale permise en Uic, est pleinement conforme à cette orientation. Par ailleurs, le SYMESCOTO, structure porteuse du SCoT, a émis un avis favorable sans réserve au projet de modification n°4 (délibération du 30 septembre 2025), confirmant sa compatibilité avec la stratégie économique et commerciale intercommunale.	
QUATRIEME POINT : Agrandissement de la zone Nl relative à l'espace de loisirs de Pen Ar Vern Je partage l'avis des services de l'état souhaitant un renforcement des dispositions de l'OAP relatives aux matériaux d'aménagement, à la perméabilité des clôtures et à l'adaptation des éclairages à la faune. Il m'apparaît également l'OAP devrait être revue et complétée dans son volet Paysage et Environnement où il est indiqué comme objectif « Préserver dans la mesure du possible le boisement et la végétation existante sur le secteur » alors que ce qui est recherché est de protéger ce boisement. A mon sens, cette fiche aurait pu préconiser la mise en œuvre de mesures spécifiques et	La CDPENAF, saisie au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme, a émis un avis favorable sans réserve sur la délimitation du STECAL Nl, considérant la nature et la faible emprise des aménagements projetés. Le dossier est complété afin de renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux, notamment au regard : - Du boisement identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, - De l'inscription du secteur dans la Trame Verte et Bleue du SCoT de l'Odet. L'OAP n°21 « Espace de loisirs de Pen Ar Vern » est complétée par des prescriptions opposables, portant sur :	- Règlement graphique : Ajustement du périmètre de la zone Nl au strict nécessaire. Maintien en zone N des secteurs ne nécessitant pas de constructions. - OAP n°21 – Espace de loisirs de Pen Ar Vern : Ajout de prescriptions précises et opposables : Boisements protégés : maintien des linéaires boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 ; interdiction de



adaptées en vue de l'entretien et de la revalorisation du boisement. [...] Conclusion : j'estime ce projet très intéressant ; il constitue un développement maîtrisé, conciliant l'extension de l'offre de loisirs sur la commune et la préservation de l'environnement, avec un impact environnemental faible à modéré conforme aux objectifs du PADD et à la réglementation en vigueur. J'y adhère et je l'encourage sous la réserve des précisions à apporter aux prescriptions de l'OAP. Conclusions générales : L'agrandissement de la zone Nl relative à l'espace de loisirs de Pen Ar Vern me paraît d'un grand intérêt pour la commune au vu du projet d'aménagement présenté. Le nouveau zonage NL reprend l'emprise du projet et est donc adapté. Prenant acte de la volonté de la commune de compléter les prescriptions de l'OAP relatives à préservation de la trame végétale, du paysage et de la continuité des corridors écologiques, par des mesures de protection stricte du boisement, des mesures en faveur de la faune et des continuités écologiques (clôtures perméables, limitation de l'éclairage - trame noire, extinction nocturne-, revêtements perméables, gestion des eaux pluviales à la source) et la mise en place d'un suivi écologique, j'émet un avis favorable sans réserve au projet de modification du règlement graphique et de création d'OAP.	- La préservation stricte des boisements (absence de défrichement hors emprises strictement nécessaires), - L'utilisation de matériaux perméables et naturels pour les cheminements et aires aménagées, - La mise en place de clôtures perméables à la petite faune, - La limitation et l'adaptation de l'éclairage (principe de trame noire, extinction nocturne), - La gestion des eaux pluviales à la source (infiltration, absence d'imperméabilisation significative). 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. Afin de sécuriser la compatibilité environnementale et limiter la consommation d'espace, le périmètre du STECAL est ajusté au strict nécessaire. Les aménagements ne nécessitant pas de constructions (sentiers, circuits VTT, parcours santé, champ de bosses...) sont maintenus en zone N lorsque cela est possible. Il est rappelé que l'intégralité du STECAL sera déduite du « compte foncier » communal au titre du ZAN, conformément aux échanges avec la DDTM.	défrichement hors emprises nécessaires aux équipements. Continuités écologiques : conservation des lisières boisées ; clôtures perméables à la petite faune ; absence de murs pleins en périphérie. Matériaux et sols : cheminements en stabilisé naturel ou matériaux perméables ; interdiction d'imperméabilisation généralisée ; gestion des eaux pluviales par infiltration. Éclairage : limitation aux zones strictement nécessaires ; luminaires dirigés vers le sol ; extinction nocturne programmée. Notice de présentation : Complément du chapitre « Incidences sur l'environnement » : explicitation de la compatibilité avec la TVB du SCoT de l'Odette ; justification de l'absence d'incidences notables au regard de l'avis MRAe ; rappel du caractère léger des aménagements et de l'absence d'artificialisation significative.
CINQUIEME POINT : Création de deux OAP visant à encadrer les densités minimales sur des secteurs en dent creuse Conclusion : estimant que cette modification s'inscrit dans l'objectif de sobriété foncière démontré par la commune (réalisation d'une dizaine d'opérations de densification et de renouvellement urbain) et donc à	/	/



encourager, j’é mets un avis favorable aux modifications du règlement graphique portant sur la création de périmètres soumis à Orientation d’Aménagement et de Programmation concernant les parcelles AA 174 et YB 295 et aux modifications du dossier d’ Orientation d’Aménagement et de Programmation portant création de deux nouvelles OAP n°19 « Chemin de Kergaradec » et n°20 « Rue du château d’eau » en particulier au sujet des densités minimales prescrites. <u>Conclusions générales :</u> La création de deux Orientation d’Aménagement et de Programmation avec définition de densités minimales (OAP n° 19 Chemin de Kergaradec et OAP n°20 Rue du château d’eau) dans des secteurs urbanisés de la commune s’inscrit dans un objectif de rationalisation et de sobriété foncière, j’é mets un avis favorable sans réserve au projet de modification du règlement graphique et de création des deux OAP.		
Modifications apportées au règlement écrit :		
PREMIER POINT : Encadrement de l’installation de panneaux photovoltaïques au sol à usage domestique à proximité des bâtiments existants en zone A, N et U. Si la mesure ne pose pas de difficulté d’interprétation ou d’application en zone Uh à vocation d’habitat, elle mérite d’être précisée pour les secteurs A et N. Le but est bien de permettre aux habitations existantes en zones A et N de s’équiper pour réaliser des économies d’énergie. Aussi, à mon sens, le texte devrait préciser que les bâtiments visés doivent être à usage d’habitation. [...] <u>Conclusion</u> : cette proposition me semble opportune et fondée avec les précautions juridiques et les limites strictes proposées par la commune. <u>Conclusions générales :</u>	La disposition introduite vise à : - Limiter ces installations au strict usage domestique, lié à une habitation existante ; - Exiger une implantation à proximité immédiate du bâti existant, afin d’éviter toute dispersion dans les espaces agricoles et naturels ; - Encadrer leurs caractéristiques techniques (hauteur, surface, insertion paysagère) ; - Garantir le respect de la vocation prioritairement agricole ou naturelle des zones A et N. Il ne s’agit donc pas d’une extension des droits à construire, mais d’un dispositif de régulation destiné à prévenir les dérives et à sécuriser l’instruction des demandes. Afin de lever toute ambiguïté, la commune est disposée à renforcer la rédaction du règlement pour préciser que :	- Modification du règlement écrit afin d’encadrer strictement l’implantation de panneaux photovoltaïques au sol en zones A et N, en les limitant aux installations à usage d’habitation, strictement accessoires au bâti existant, et en excluant toute implantation autonome ou en secteur sensible.



La modification du règlement écrit du PLU concernant la possibilité offerte aux habitants de se doter de panneaux photovoltaïques au sol sur l'ensemble du territoire relève d'une volonté d'encourager les économies d'énergie dans le cadre d'un règlement strict mis en place tout en assurant le respect de l'environnement et du cadre de vie, Elle appelle un avis favorable sous réserve de précisions à apporter dans le texte en particulier quant à la définition des bâtiments pouvant profiter du dispositif et des caractéristiques des installations ; Avis Favorable.	- Les panneaux photovoltaïques au sol doivent être strictement accessoires à une habitation existante ; - Leur implantation est limitée à une proximité immédiate du bâti ; - Ils sont interdits en zones humides, en Espaces Boisés Classés (EBC) et dans les périmètres à sensibilité environnementale ; - Leur dimension et hauteur sont limitées afin d'éviter toute artificialisation significative. La commune rappelle qu'il convient de distinguer : - Les projets photovoltaïques d'intérêt général ou structurants ; - Des installations domestiques de faible dimension, destinées à l'autoconsommation et strictement accessoires au bâti. Afin d'éviter toute confusion, il pourra être précisé que les installations d'intérêt général restent soumises aux dispositions : - Du décret du 29 décembre 2023 relatif aux modalités de prise en compte des installations photovoltaïques au sol dans le calcul de la consommation d'espace ; - De l'arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations photovoltaïques exemptées de comptabilisation dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces références permettront de clarifier le champ d'application de la règle et d'éviter toute assimilation entre installations domestiques et projets énergétiques structurants.	
DEUXIEME POINT : Modification des dispositions de l'article 6 concernant l'implantation des constructions par rapport à la voirie départementale en zone A et N	La commune prend acte des observations et recommandations formulées par la commissaire enquêtrice. Elle confirme :	- Modification du règlement écrit (article 6 des zones A et N) afin :



Les dérogations aux règles de recul sont présentées dans un paragraphe en deux tirets séparés par un point-virgule : [...]

Je préconise de revenir à la rédaction telle qu'elle a été retenue lors de la modification n°1 du PLU et d'écrire la phrase sans tirets, en reprenant purement et simplement le texte présenté dans l'annexe II au règlement de voirie départementale :

« 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 ».

Concernant le recul par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental :

Le texte proposé est le suivant :

« 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 ».

Ce paragraphe mériterait d'être explicité :

« **En complément** »... : aux règles de recul de constructibilité sus présentées par rapport à l'axe des voies,

« **...en dehors de voies des réseaux principaux et secondaires** » : cette de phrase interroge ; on ne voit pas bien à quel type de voie il fait référence car toutes les voies départementales traversant la commune sont soit réseau principal ou réseau secondaire.

- Le retour à la rédaction retenue lors de la modification n°1 du PLU, en reprenant intégralement et sans tirets la formulation issue de l'annexe II du règlement de voirie départementale, afin d'éviter toute ambiguïté d'interprétation ;
- La suppression du paragraphe relatif au recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental hors agglomération, celui-ci n'ayant pas lieu d'être dès lors que l'ensemble des routes départementales de la commune relève du réseau principal ou secondaire.

Ces ajustements permettront d'améliorer la lisibilité et la sécurité juridique du règlement écrit, en assurant sa parfaite cohérence avec le règlement de voirie départemental.

De reprendre intégralement la rédaction figurant à l'annexe II du règlement de voirie départementale pour les dérogations aux marges de recul ;

De supprimer le paragraphe relatif au recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental hors agglomération.



La formulation suivante me semblerait plus adaptée : En complément aux règles de recul par rapport à l'axe des voies, en dehors de voies des réseaux principaux et secondaires, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir <u>un recul minimum de 10 mètres</u> par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Dans son mémoire en réponse, la commune indique qu'elle supprimera purement et simplement ce paragraphe : « <i>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</i> » qui n'a lieu d'être dans la mesure où toutes les routes départementales sont classées soit en réseau principal soit en réseau secondaire. <u>J'en prends acte.</u> <u>Conclusion</u> : Cette modification réglementaire qui va donner une meilleure lisibilité des lieux où les règles de recul par rapport aux routes départementales s'appliquent et une meilleure compréhension de ces règles m'apparaît donc opportune et souhaitable. <u>Conclusions générales :</u> La modification du règlement écrit du PLU concernant les règles de recul par rapport aux routes départementales applicables aux zones A et N relève de la volonté de mieux expliquer ces dispositions en conformité avec le règlement de voirie départemental ; elle appelle un avis favorable sous réserve de d'amender le texte (afin d'éviter les erreurs d'interprétation).		
---	--	--



TROISIEME POINT : 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 <u>Conclusion</u> : Cette modification me paraît opportune et fondée, la rédaction de l'article 6 modifié est cohérente et conforme aux dispositions légales et règlementaires. <u>Conclusions générales :</u> La modification du règlement écrit du PLU concernant la possibilité offerte aux habitants d'installer des ornements architecturaux en saillie sur des constructions présentes dans la zone de recul par rapport aux voies communales en zone A et N contribue à renforcer l'identité architecturale locale sans remettre en cause l'économie générale du règlement et sans impact sur les objectifs de sobriété foncière, de protection des espaces agricoles et naturels ni sur l'organisation générale de l'espace public ; elle appelle un avis favorable.	/	/
QUATRIEME POINT : Clarification de l'article UH.7 relatif aux règles d'implantation des extensions et des annexes par rapport aux limites séparatives <u>Conclusion</u> : Cette nouvelle rédaction est tout à fait opportune : elle sécurise l'instruction des autorisations d'urbanisme tant pour les porteurs de projets que pour les services instructeurs ; en outre, en facilitant la transformation ou la surélévation du bâti existant sans création de nouvelles emprises au sol, elle favorise la sobriété foncière, limite l'artificialisation des sols et l'étalement urbain. <u>Conclusions générales :</u> La modification de l'article UH.7 du règlement écrit concernant l'implantation des annexes et extensions en zone Uh opère une clarification tout à fait opportune des règles qui sécurise l'instruction des autorisations	/	/



d'urbanisme tant pour les porteurs de projets que pour les services instructeurs ; en facilitant la transformation ou la surélévation du bâti existant sans création de nouvelles emprises au sol, elle favorise la sobriété foncière, limite l'artificialisation des sols et l'étalement urbain. Elle appelle un avis favorable.		
CINQUIEME : Actualisation du cadre réglementaire applicable aux annexes et extensions en zones A et N La modification répond aux besoins d'évolutions des constructions dans un cadre réglementaire très précis et strict. La modification envisagée vise à mettre le règlement du PLU en conformité avec les préconisations de la CDPENAF en clarifiant les <u>conditions de constructibilité des annexes et extensions à usage non agricole</u>, notamment en termes de <u>dimension, d'implantation et de lien avec l'habitation principale</u>. Les critères cumulatifs permettent de limiter et maîtriser les surfaces des extensions et des annexes et leur impact sur les zones agricoles et naturelles. Conclusion : En encadrant plus précisément les possibilités de réalisation d'annexes et d'extensions non agricoles en zones A et N, cette modification répond aux besoins d'évolution des constructions et contribue à préserver la vocation prioritairement agricole et naturelle de ces espaces. Elle participe à la limitation de l'étalement résidentiel diffus, à la protection des terres agricoles et au maintien d'un équilibre durable entre espaces bâtis et non bâtis, dans une logique de sobriété foncière. <u>Conclusions générales :</u> La réécriture des règles relatives aux annexes et extensions en zone A et N, non liées à une exploitation agricole (<u>avec prise en compte des observations de la CDPENAF</u>) tout en autorisant l'évolution des constructions, permet d'encadrer plus précisément les possibilités de réalisation de ces constructions. Cette	La commune prend acte de l'avis favorable émis par la CDPENAF sous réserve des ajustements demandés. Elle accepte : - La suppression de la disposition autorisant une majoration de 10 % pour les habitations de plus de 250 m² de surface de plancher ; - La limitation de la hauteur des extensions à 9 mètres. Ces modifications renforcent la cohérence du dispositif avec l'objectif de sobriété foncière et de protection des espaces agricoles et naturels.	- Suppression dans le règlement écrit de la disposition prévoyant une majoration de 10 % des extensions pour les habitations de plus de 250 m² de surface de plancher. - Modification du règlement écrit afin de fixer la hauteur maximale des extensions des habitations existantes à 9 mètres en zones A et N.



modification contribue à préserver la vocation prioritairement agricole et naturelle de ces espaces. Elle appelle un avis favorable .		
SIXIEME POINT – Extension des destinations autorisées en zone Ui [...] Cependant, les termes « <i>et, le cas échéant, commerciales</i> » qui figuraient déjà dans le texte d'origine peuvent à mon sens prêter à confusion et à une mauvaise interprétation de la règle. [...] Sans évoquer l'erreur sur la surface concernée par la modification graphique sur Bouteffelec (aisément rectifiable), je partage l'avis de l'état et estime que la rédaction de l'article UI.1 devra être rectifiée et précisée afin d'enlever tout doute sur la possibilité d'implantation de surfaces commerciales en zone Ui. <u>Conclusion</u> : Confortée par les explications données par la commune, partageant le souci d'offrir de nouvelles possibilités aux acteurs économiques, je valide le projet de modification des dispositions de l'article UI.1 dans leur principe mais sous réserve d'une adaptation de la nouvelle rédaction afin de mieux préciser et insister sur le caractère purement et strictement accessoire d'éventuelles activités commerciales qui pourraient être générées par les activités économiques non commerciales seules autorisées dans la zone. <u>Conclusions générales</u> : La modification de l'article UI.1. du règlement écrit pour étendre les destinations autorisées dans la zone Ui est fondée et relève d'une volonté de la commune d'encourager l'évolution du tissu économique local et l'émergence de nouvelles activités sans nouvelle consommation d'espaces ; elle appelle un avis favorable de principe sous réserve de l'adaptation de la rédaction du texte de l'article UI1. afin d'affirmer le caractère strictement accessoire d'éventuelles activités commerciales venant en complément des activités	<u>Clarification du règlement écrit de la zone Ui</u> : La modification du règlement Ui vise uniquement à préciser les usages autorisés afin de sécuriser juridiquement l'instruction des projets. Il est proposé d'inscrire explicitement que : « La vente ou l'accueil du public sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont strictement accessoires à une activité économique non commerciale. » Cette précision permet : - D'autoriser clairement les entrepôts, activités de stockage, logistique légère ou salles de réception ; - D'exclure toute activité commerciale autonome ; - D'éviter toute ambiguïté d'interprétation. Il ne s'agit pas d'un changement de vocation de la zone, mais d'une clarification technique.	- Clarification du règlement écrit de la zone Ui : L'article Ui.1 est complété afin de préciser que les activités autorisées incluent : « <i>les entrepôts, salles de réception et, le cas échéant, la vente ou l'accueil du public strictement accessoires à une activité économique non commerciale.</i> »



économiques non commerciales seules autorisées dans la zone Ui.		
SEPTIEME POINT – Précision des dispositions relatives à la zone Nl <u>Conclusion</u> : La modification de l'article N.2 du règlement vise à préciser les règles applicables à la zone Nl de Pen Ar Vern en y intégrant explicitement mais sous conditions strictes la possibilité d'implanter une construction destinée à la zone de loisirs de plein air. Répondant aux objectifs du PADD, elle s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière et de maîtrise de l'impact paysager et environnemental. Elle appelle un avis favorable sans réserve. <u>Conclusions générales</u> : La modification de l'article N.2 du règlement vise à préciser les règles applicables à la zone Nl de Pen Ar Vern en y intégrant explicitement mais sous conditions strictes la possibilité d'implanter une construction destinée à la zone de loisirs de plein air. Répondant aux objectifs du PADD, elle s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière et de maîtrise de l'impact paysager et environnemental. Elle appelle un avis favorable sans réserve.	/	/