

Dossier n°E25000250/35  
Commissaire Enquêtrice  
Charlotte ABIVEN-SPARFEL  
Désignée par ordonnance du  
23/10/2025 du Tribunal Administratif de Rennes

**COMMUNE DE PLOGONNEC (29)**  
**MODIFICATION N°2 ET N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Document 2

**RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE**  
**DU 8 DECEMBRE 2025 AU 9 JANVIER 2026**  
**ARRETE N°2025-003U DU 17 NOVEMBRE 2025**

**6 FEVRIER 2026**

**AVERTISSEMENT** : Le rapport produit par la commissaire enquêtrice à l'issue de l'enquête publique est constitué de quatre éléments indissociables :

1.- Le rapport d'enquête qui expose les projets, les objectifs, les conditions et le déroulement de l'enquête unique

2.- **Les conclusions et avis de la commissaire-enquêtrice sur les projets et le dossier présenté à l'enquête publique unique**

3.- Les annexes

4.- Un glossaire

## **SOMMAIRE**

I. Rappel de l'objet de l'enquête unique .....	P 3
II. Rappel du déroulement de l'Enquête Publique - Bilan quantitatif et qualitatif de l'enquête.....	P6
III. Analyse du projet de modification n°2 – Appréciations personnelles.....	P7
IV. Analyse du projet de modification n°4 – Appréciations personnelles.....	P13
V. Avis personnel et motivé de la Commissaire Enquêtrice.....	P33

# I – RAPPORT N°2 - CONCLUSIONS

Le présent rapport expose les conclusions et l'avis de la Commissaire Enquêtrice, désignée pour l'enquête publique unique relative aux modifications n°2 et n°4 du PLU de la commune de Plogonnec dans le département du Finistère. Il fait suite au rapport de l'enquête publique (document 1-remis sous forme de rapport séparé) qui s'est déroulée en mairie de Plogonnec du 8 décembre 2025 au 9 janvier 2026.

Le présent document 2, rappelle l'objet de l'enquête publique, le déroulement de celle-ci, expose les conclusions et l'avis de la Commissaire Enquêtrice sur les projets de modifications n°2 et n°4 du PLU de la commune de Plogonnec.

## I.1 - Présentation du projet soumis à l'enquête

Cette enquête publique unique prescrite par l'arrêté du Maire de Plogonnec N°2025-003U du 17 novembre 2025 rassemble deux enquêtes distinctes menées conjointement et qui portent sur :

1. **La modification N° 2 du PLU** qui a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2 AUh (dite Kérinou 3) située en centre-bourg.
2. **La modification N°4 du PLU** portant sur divers objets :
  - **Modifications au règlement graphique et aux OAP :**
    - Mise à jour des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination dans le règlement graphique et l'atlas ;
    - Rectification d'une erreur matérielle dans le tracé de la zone 2AUi (ZAE de Bouteffelec) ;
    - Ajustement de la délimitation de la zone Ui au sein de la ZAE de Bouteffelec ;
    - Agrandissement de la zone NL relative à l'espace de loisirs de Pen ar Vern ;
    - Création de deux OAP visant à encadrer les densités minimales sur des secteurs en dent creuse.
  - **Modifications au règlement écrit :**
    - Encadrement de l'installation de panneaux photovoltaïques au sol à usage domestique à proximité des bâtiments existants en zones A, N et U ;
    - Modification des dispositions de l'article 6 concernant l'implantation par rapport à la voie départementale en zones A et N ;
    - Ajout d'une précision à l'article 6 relatif au recul par rapport à la voie communale pour autoriser certains ornements en saillie (modénatures, marquises) en zones A et N ;
    - Clarification de l'article UH.7 concernant les extensions et annexes au regard des limites séparatives ;
    - Réécriture des règles relatives aux annexes et extensions en zones A et N, non liées à une exploitation agricole, conformément aux avis de la CDPENAF ;
    - Extension des destinations autorisées en zone Ui ;
    - Précision des dispositions relatives à la zone NI ;

### I.1.1 - Rappel du cadre juridique

Les projets de modifications n°2 et n°4 du PLU de la commune de Plogonnec font l'objet de la **procédure de modification de droit commun** définie par l'article **L.153-36 du Code de l'Urbanisme** :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Les modalités de la procédure de modification de droit commun sont précisées aux articles L153-37, L153-38, L153-40, L153-40, L153-41, L153-43, L153-44 du Code de l'Urbanisme :

- La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.
- Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une **délibération motivée** de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal **justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.**
- Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux **personnes publiques associées** mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
- Le projet de modification est soumis à **enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire [...] :
- A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.
- L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

**L'enquête publique** est régie par les articles L123-1 à L123-19 et 123-1 à R123-27 du Code de l'Environnement.

L'article L123-6 de ce code autorise la réalisation d'une **enquête publique unique** «*lorsque les consultations du public de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public* ».

**Ainsi, c'est ce choix qui a été retenu par la commune de Plogonnec : organisation d'une enquête publique unique portant sur deux modifications de son PLU.**

Pour organiser une telle enquête unique regroupant plusieurs enquêtes publiques, les conditions suivantes doivent être réunies :

- les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête. A défaut de cet accord, et sur la demande du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable, le représentant de l'Etat, dès lors qu'il est compétent pour prendre l'une des décisions d'autorisation ou d'approbation envisagées, peut ouvrir et organiser l'enquête unique.
- Le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des consultations du public initialement requises.
- Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des consultations du public initialement requises.

## I.1.2– Présentation de la commune et de son document d'urbanisme

### La commune de Plogonnec

Plogonnec, commune rétro-littorale du Finistère de 3 223 habitants (Insee 2022) et de 54.1 km<sup>2</sup> est située entre Douarnenez (12 km) et Quimper (13 km).

Elle est limitrophe des communes de Locronan au Nord, Quimper au Sud et Landrévarzec à l'Est.

La population de Plogonnec est principalement répartie sur trois pôles urbains : le Bourg, le Croëzou et Saint Albin, 70% de la superficie de la commune étant affectée à la production agricole.

Administrativement, la commune de Plogonnec fait partie :

- de **Quimper Bretagne Occidentale (QBO)**, intercommunalité d'agglomération composée de 14 communes (Briec, Edern, Ergue-Gabéric, Guengat, Landrévarzec, Landudal, Langolen, Langolen, Locronan, Plogonnec, Plomelin, Pluguffan, Quéménéven et Quimper) sur une superficie de 479,4 km<sup>2</sup> et qui compte 102 574 habitants (Insee 2022) ;
- du **canton de Quimper-1** composé de 6 communes entières et une partie de commune (Guengat, Locronan, Plogonnec, Plomelin, Plonéis, Pluguffan, Quimper-1) pour une population de 16 715 habitants ;
- de **l'arrondissement de Quimper** qui regroupe 84 communes ;
- du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Odet** qui couvre la communauté d'agglomération de Quimper et les Communautés de Communes du Pays Fouesnantais et du Pays Glazik.

### Le document d'urbanisme et ses évolutions

#### ➤ **Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de Plogonnec a été approuvé le 29/06/2017.**

Les 3 axes retenus dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** du PLU sont :

**AXE 1 - ORIENTATION EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN** : conforter et maîtriser son attractivité résidentielle en s'adaptant aux besoins de tous.

**AXE 2 - ORIENTATION EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE** : poursuivre le développement et la diversification de l'emploi local et conforter ainsi son rôle de pôle de proximité au sein de Quimper Communauté.

**AXE 3 - ORIENTATION EN MATIÈRE DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITÉ** : préserver et valoriser les richesses environnementales et patrimoniales du territoire.

#### ➤ **La modification de droit commun n°1 du PLU a été approuvée le 7 juillet 2023.**

Elle comportait 5 objets :

1. La mise en cohérence du règlement graphique et du règlement écrit concernant les règles de recul par rapport aux routes départementales applicables aux zones A et N, et la précision du règlement écrit concernant les dérogations possibles.
2. L'adaptation de l'article UH.11 du règlement écrit, afin d'être en cohérence avec les dispositions prévues à l'article 1AUH.11 concernant le traitement des éléments annexes (uniquement pour les opérations d'aménagement d'ensemble).
3. Le **recalage du tracé du cours d'eau (et de la zone humide liée) au niveau de Kérinou (sur le règlement graphique et les OAP des secteurs concernés), pour prendre en compte l'actualisation réalisée par le SIVALODET.**
4. La création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) 'activités' « Ai » sur les parcelles XC 303 et XC 305 au niveau de Kernevez-Kertanguy.
5. **La mise en cohérence des bâtiments étoilés sur le règlement graphique et de l'atlas localisant et identifiant chaque bâtiment pouvant changer de destination (rapport de présentation).**

Les points 3 et 5 sont à nouveau évoqués à l'occasion des modifications objet de la présente enquête publique unique.

➤ **La modification de droit commun n°3 du PLU a été approuvée le 11 octobre 2024.**

Elle portait sur les objets suivants :

1. Secteur de l'EHPAD : Délimitation d'une zone Uhb (à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat dans un secteur antérieurement classé Ue n'admettant que les équipements d'intérêt général) et élargissement du périmètre de diversité commerciale ;
2. Secteur de ZAE de Bouteffelec Nord : Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°16) - zonage Ui destiné aux activités économiques;
3. Secteur Venelle des Hortensias : Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°17) et délimitation d'une zone 1AUh ;
4. Délimitation d'un emplacement réservé pour la création d'une voie de desserte, secteur ZAE Bouteffelec.

## II. Déroulement de l'enquête – Bilan quantitatif et qualitatif de l'enquête

L'enquête s'est ouverte le lundi 8 décembre 2025 à 9H00 pour se terminer le vendredi 9 janvier 2026 à 17H00 soit durant une durée de 33 jours.

Au cours des trois permanences, trois personnes ont été reçues en entretien.

La comptabilisation des observations ou propositions déposées sous forme écrite conduit aux valeurs suivantes :

<i>Modalité</i>	<i>Observations déposées</i>
Registres et courriers	0
Courriels :	1
TOTAL :	1

  

Signataires	2
-------------	---

La commissaire enquêtrice a, au cours des trois permanences (jours et heures spécialement répartis et choisis pour leur potentiel de fréquentation) rencontré seulement trois personnes ce qui représente une très faible affluence.

Les personnes venues en mairie ont été reçues aussi longuement qu'elles le souhaitent et pouvaient éventuellement revenir à plusieurs reprises.

Toute personne intéressée par l'enquête pouvait en outre transmettre, via la mairie, à la commissaire enquêtrice ses observations par courriel ou courrier.

En dehors des permanences, le dossier d'enquête (version papier et numérique) est resté à la disposition du public tout au long de l'enquête à la mairie de Plogonnec.

Aucune observation n'a été portée sur le registre papier.

Une seule observation est parvenue par courriel. Elle a été détaillée et analysée dans le procès-verbal de synthèse annexé au rapport n°1 et transmis à la mairie le 17 janvier 2026.

En outre, au vu du dossier, des avis des Personnes Publiques Associées et des observations, ce document comportait également les questions de la Commissaire Enquêtrice concernant plusieurs points de la modification. Il a été demandé à la commune de faire part à la commissaire enquêtrice de ses réponses aussi précises que possible aux observations ainsi que des suites à donner aux observations.

La commune a répondu le 28 janvier 2026.

Ce mémoire en réponses est intégralement joint au rapport n°1 et les éléments de réponse, présentés pour chacun des objets de la modification, ainsi que l'ensemble des observations de l'enquête publique, sont analysés ci-après, dans le cadre du présent rapport.

Aussi,

- Compte tenu des dossiers établis pour l'enquête publique unique relative aux modifications n°2 et n°4 du PLU de Plogonnec (29).
- Compte tenu de l'enquête publique organisée du 8 décembre 2025 au 9 janvier 2026 qui s'est déroulée de manière satisfaisante et sans incident, en mairie de Plogonnec.
- Compte tenu des avis de l'enquête effectués dans la presse, des communications et de l'affichage des avis d'enquête sur le terrain effectués dans le respect des règles en vigueur.
- Compte tenu des publications de l'avis et du dossier sur le site internet de la commune de Plogonnec.
- Compte tenu du déroulement de l'Enquête Publique et de toutes les observations formulées.
- Compte tenu du procès-verbal de l'enquête publique transmis le 17 janvier 2026 et du mémoire en réponses reçu le 28 janvier 2026.

Je rends compte ci-après de mon analyse, de mes appréciations personnelles et de mes conclusions sur les projets de modification n°2 du PLU de Plogonnec (Chapitre III) et de modification n°4 du PLU de Plogonnec (Chapitre IV).

## III. Analyse du projet de modification n°2 du PLU de Plogonnec – Appréciations personnelles

### Présentation du projet

La modification n°2 du PLU de Plogonnec porte sur un seul objet : l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh (dite Kérinou 3) située à proximité immédiate du centre-bourg (parcelle à 50 mètres à vol d'oiseau de l'église). Cette proximité immédiate avec le cœur de bourg est de nature à limiter les déplacements motorisés et favoriser les modes doux.

Ce projet répond aux orientations du PADD et notamment l'orientation 1.2 du PADD – ***Axer l'urbanisation future majoritairement sur les 3 pôles urbains du territoire, et en priorité sur le bourg pour limiter l'étalement urbain et être économe en espace.***

Ce projet qui porte sur une surface restreinte de 1.08 ha, peu stratégique pour l'agriculture (l'exploitant ayant par ailleurs déjà obtenu une compensation) s'inscrit dans la stratégie de développement urbain maîtrisé définie par le PLU.

La parcelle actuellement cadastrée AB 154 comprend deux secteurs urbanisables : au Nord, la zone dite Kérinou 2 (d'environ 24 300 m<sup>2</sup>) classée en 1AUh et au **Sud la zone de Kérinou 3 d'environ 10 790 m<sup>2</sup>** actuellement classée en 2AUh. Ces deux secteurs sont séparés par une portion de terrain enherbé et humide traversée d'un ruisseau ; celle-ci figure en zone naturelle (N) dans les documents graphiques du PLU. L'emprise de cette zone naturelle l'emprise fait l'objet d'une nouvelle actualisation dans le cadre de la modification n°2 du PLU.

L'ensemble du terrain est bordé à l'Est par la Route Départementale n°63 classée infrastructure de transports terrestre bruyante de catégorie 3. La zone est déjà impactée par des nuisances sonores importantes. Il est précisé que les constructions nouvelles devront appliquer des dispositions d'isolement acoustique spécifiques afin de ne pas surexposer les nouveaux habitants à ces nuisances sonores.

Le projet à dominante pavillonnaire devra s'insérer dans le tissu urbain existant, avec une contrainte particulière du fait de la proximité et covisibilité avec l'église Saint-Thurien classée monument historique.

L'étude révèle que la commune dispose encore de larges capacités d'urbanisation dans les zones déjà urbanisées et en zone 1AUh (244 logements potentiellement possibles) ; ce calcul est effectué sur la base d'une densité de 13 logements par hectare en zone U et 1AUh (extension) et de 20 logements par hectare en zone 1AUh de renouvellement urbain. Ces densités prévues par le PLU approuvé en 2017 correspondent aux objectifs du SCoT alors en vigueur.

Cependant, par cette opération, la commune souhaite répondre à une demande de logements persistante et soutenue à proximité immédiate du bourg. Il est prévu la création de 14 logements en lots libres (soit une densité de 13 logements/hectare).

Le projet Kérinou 3 affirme surtout la **nécessité d'assurer la continuité de l'opération d'aménagement du secteur voisin Kerinou 2. Les deux opérations sont interdépendantes.**

En effet, la difficulté majeure pour l'aménagement de cette zone Kérinou 3 réside dans son accès.

Aucun accès routier n'est envisageable à partir du cœur de bourg et tout accès par la route départementale est proscrit. La seule solution envisageable est de créer un accès unique partant de la voie publique pour desservir le secteur Kérinou 2 puis le secteur Kérinou 3. Il convient donc d'aménager la jonction entre les deux secteurs, ce qui impose de traverser la zone humide et le ruisseau.

A défaut d'opération d'ensemble, la commune craint aussi qu'une fois la zone de Kérinou 2 réalisée (environ 30 logements prévus), l'opérateur privé ne délaisse pour des raisons économiques, l'aménagement de cette zone Kérinou 3. Cette parcelle se retrouverait ainsi enclavée, perdue pour l'urbanisation (faute d'accès viable) et aussi pour l'agriculture par suite de l'aggravation des contraintes d'exploitation résultant de la proximité des nouvelles habitations sur le secteur Kérinou 2.

L'évaluation environnementale conclut que les incidences de ce projet sont globalement modérées à faibles, sous réserve de la bonne application à la zone humide et au ruisseau des mesures d'évitement et de réduction prévues :

- maintien des haies bocagères périphériques,
- aménagement d'un pont cadre sur la zone humide permettant sa préservation,
- préservation des habitats périphériques,
- délimitation plus précise de la zone humide,
- calendrier de travaux évitant les périodes de reproduction,
- mise en place d'éclairage limité et orienté, non intrusif pour la faune nocturne.

Des indicateurs de suivi sont prévus afin de contrôler l'efficacité des mesures mises en œuvre et notamment en ce qui concerne la préservation de la biodiversité, le traitement des nuisances sonores, la gestion des eaux pluviales....

L'urbanisation de Kerinou 3 est considérée par la commune comme compatible avec les objectifs du développement durable et avec les documents supra-communaux actuellement en vigueur (SCoT, SRADDET, SAGE...). Il est précisé dans le dossier que la consommation foncière induite par le projet de modification n°2 du PLU sera prise en compte et déduite des enveloppes de consommation foncière à horizon 2031, puis 2050.

## **Analyse et appréciation personnelle de la commissaire enquêtrice**

### **Remarques et recommandations :**

- **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 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 d'espaces agricoles ; le bureau



syndical du SCoT de l'Odet 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'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.
- **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 km<sup>2</sup>) 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 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 :
  - o « déplacements » ; la fiche n°3 n'envisage pas la prolongation de la desserte automobile vers le secteur Sud Kérinou 3,
  - o « 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 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.

#### **Remarque spécifique sur la question du règlement écrit**

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 : « *la réalisation de travaux d'aménagement en zone humide n'est pas autorisée par le règlement écrit de la zone naturelle* ».

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 :

- *concernant son accès via la zone de Kérinou 2 : accès prévu non réalisable à ce stade, solutions techniques de faisabilité non arrêtées,*

- et concernant la gestion des eaux pluviales : bassins de rétention prévus par le zonage d'assainissement pluvial pour les zones Kérou 2 et 3.

**Effectivement,**

L'article **N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** édicte des règles générales et pose les interdictions de principe relatives aux travaux en secteur N :

**1. Sont interdits pour tous les secteurs de la zone N, toutes les constructions, aménagements, installations et travaux non mentionnés à l'article N.2.**

**3. Sur les zones humides identifiées par une trame en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont en outre interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers....).**

**4. Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont interdits tout exhaussement et affouillement, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N.2.**

**Mais,**

L'article **N.2** prévoit des dérogations à ces principes : **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- Les ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous conditions qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée en zone N, à un équipement d'intérêt public, à la régulation des eaux pluviales, à la prévention des inondations, à la sécurité incendie ou des projets de déploiements d'infrastructures ou de réseaux numériques.

**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 d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

La zone humide de Kérou 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 Kérou 3, envisage la création d'un pont routier (type pont cadre) permettant de relier les deux secteurs constructibles non humides du terrain (Kérou 2 vers Kérou 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 Kérou 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 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.

Toutefois, cette réalisation devra s'effectuer dans le respect des préoccupations d'environnementales imposées par le règlement du PLU dès lors que l'aménagement prévu est susceptible de compromettre l'existence, la qualité ou l'équilibre hydraulique et biologique des milieux, ceci également en application des objectifs de l'axe 3 du PADD de la commune (Orientation 3.1 : Conserver et renforcer les espaces de biodiversité ainsi que les continuités écologiques – Orientation 3.2- Protéger la ressource en eau – Orientation 3.3- Intégrer une démarche environnementale dans l'aménagement de son territoire).

Les projets sur les zones humides sont soumis en vertu du code de l'environnement à autorisation ou déclaration administrative préalable. Le but recherché est d'éviter, de réduire, voire en cas d'impossibilité technique de compenser l'incidence d'un ouvrage ou de travaux sur les zones humides impactées. Le besoin en mesures d'évitement, de réduction et de compensation est évalué selon les composantes "espèces, habitats et fonctions". Des dispositions des SDAGEs et de SAGEs précisent l'application de la mise en œuvre de la séquence ERC sur les zones humides. La compensation acceptable doit restituer les mêmes espèces, habitats et fonctions que ceux endommagés (ex: retrait de remblais ou de drainage sur des zones humides préexistantes et altérées par les générations antérieures). Le SAGE DE L'ODET (dont dépend Plogonnet) dans son règlement, édicte des règles visant à encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides lors de travaux d'aménagement ainsi que les mesures compensatrices à mettre en œuvre.

#### **Au titre des éléments militant en faveur de l'ouverture à l'urbanisation de la zone Kérinou 3, je relève :**

- **La situation privilégiée du terrain** objet de la modification n°2 du PLU, à proximité immédiate du cœur de bourg et des services qu'il n'est pas imaginable de laisser en l'état de friche agricole ; la prévision de mise en œuvre de liaisons douces vers le centre (emplacement réservé identifié au PLU) ;
- **Le faible impact** de l'opération au niveau de la **consommation d'espace agricole et de l'activité agricole** ;
- **Que les impacts sur la zone humide** (dont la surface concernée est limitée) **tels qu'ils ont été répertoriés par les études environnementales, seraient en réalité faibles** dès lors que les éléments principaux de la zone sont préservés et confortés (haies bocagère, prairie...) ; A noter que cette zone humide est déjà « artificialisée » (cours d'eau « busé », présence d'une canalisation d'évacuation des eaux usées vers la station d'épuration ; je suggère qu'au titre des mesures de compensation par suite des travaux à réaliser pour l'aménagement de la zone Kérinou 3, il pourrait être imaginé de réhabiliter le ruisseau par exemple par sa remise en « aérien » ;
- **L'articulation nécessaire et indispensable entre l'aménagement de la zone de Kérinou 3 et celle de Kérinou 2** afin de résoudre la question de l'accès à la zone Kérinou 3 ; une opération et une réflexion

d'ensemble portant sur les deux secteurs serait très opportune et se justifierait pleinement tant sur le plan de l'aménagement urbain, environnemental, que sur le plan économique.

## Conclusions

Prenant acte de la réponse de la commune en matière de disponibilités foncières subsistantes à destination de logements et des informations communiquées au sujet des demandes qui demeurent très nombreuses pour son territoire (plus de 390 demandes de logements sociaux recensées) ;

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 1<sup>er</sup> juillet 2025 ;

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 ;

Donnant acte à la commune et partageant ses commentaires et appréciations relatifs aux cadres juridiques et règlementaires s'appliquant à l'opération Kérinou 3 et à la présente modification du PLU ;

Prenant acte de l'information essentielle de la commune relative au futur traitement d'ensemble du projet d'aménagement opérationnel des zones de Kérinou 2 et 3 (permis d'aménager portant sur une opération d'ensemble avec possibilité de phasage de l'opération) ; cette démarche engendrera la réalisation d'études spécifiques en lien en particulier avec la problématique du franchissement de la zone humide et la gestion de la zone naturelle. Aussi, cette réflexion d'ensemble rassure car il en résultera nécessairement la définition des garanties souhaitables en matière de protection des espaces naturels, de la zone humide, du ruisseau, de gestion du traitement des eaux pluviales pour l'ensemble de la zone, et la prescription de mesures spécifiques de réduction, de compensation à mettre en œuvre dans le cadre de l'aménagement intégral du secteur concerné.

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 ;

Recommandant à la commune une meilleure prise en considération de la question des nuisances sonores réelles résultant de la proximité immédiate d'une route départementale à fort trafic ;

**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, avec modification de la densité minimale imposée et recommandation de meilleure prise en compte de la question des nuisances sonores impactant la zone.**

## IV. Analyse du projet de modification n°4 du PLU de Plogonnec – Appréciations personnelles

La modification n° 4 du PLU comporte deux volets :

1 – Des modifications apportées au règlement graphique et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

2 – Des modifications apportées au règlement écrit.

### IV.1 - Modifications apportées au règlement graphique et au dossier d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP):

Ce chapitre A relatif aux modifications du règlement graphique et des OAP porte sur cinq points :

#### IV.1.1 – 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

##### Présentation du projet

La procédure de modification de droit commun n°1 du PLU de Plogonnec approuvée le 7 juillet 2023 présentait un point relatif à « la mise en cohérence des bâtiments étoilés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique et dans l'atlas figurant en annexe du rapport de présentation ».

Au cours de cette procédure, il était ainsi question de déplacer 2 étoiles positionnées sur les mauvais bâtiments, et d'en supprimer 5 autres portées sur des bâtiments qui ne correspondent pas aux critères de l'étoilage.

Par suite, ces modifications devaient être intégrées à la fois sur le règlement graphique et au sein de l'annexe au rapport de présentation, correspondant aux fiches d'identité de ces changements de destination (atlas) ce qui n'a pas été effectué.

Ce point de modification a donc uniquement pour objet de corriger dans les pièces du PLU à savoir le règlement graphique et l'annexe intitulée « Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination » les omissions constatées par suite de la modification n°1 du PLU.

##### Analyse et appréciation personnelle de la commissaire enquêtrice

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.

**Conclusion** : j'émet un avis favorable car cette actualisation est nécessaire et de nature à sécuriser l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

## **IV.1.2 – DEUXIEME POINT : Rectification d’une erreur matérielle dans le tracé de la zone 2AUi (ZAE de Bouteffelec)**

### **Présentation du projet**

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

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

L’objet de ce point de modification est de rectifier l’erreur matérielle figurant sur le règlement graphique du PLU (suppression d’un trait) afin de fusionner les deux zones 2AUi au sein d’une seule et même zone.

### **Analyse et appréciation personnelle de la commissaire enquêtrice**

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.**

## **IV.1.3 – TROISIEME POINT : Ajustement de la zone Ui de la ZAE de Bouteffelec**

### **Présentation**

La modification de zonage concerne deux parcelles de la zone de Bouteffelec : YT 84 et YT 112 pour une contenance cadastrale de 5 181 m<sup>2</sup>.

La notice de présentation indique de manière erronée une surface concernée de **4.71 ha** qui correspondrait en fait à l’ensemble de la surface de la zone Uic.

La commissaire enquêtrice s’est interrogée sur l’opportunité d’intégrer la parcelle YT 113 d’une contenance de 29 m<sup>2</sup> située dans le prolongement de la parcelle YT 112 et donnant sur la voie publique au projet de modification de zonage.

Les deux parcelles (YT 84 et 112) sont actuellement classées en Uic : zone urbaine à vocation industrielle, artisanale et de bureaux, soumise à réglementation spécifique qui n’autorise que « *l’implantation de constructions à vocation commerciale dont la surface de plancher est supérieure à 300 m<sup>2</sup>* ».

Sur ces parcelles objet du projet de modification, on remarque principalement la présence d’une très grande bâtisse édifiée en 1948 et de deux autres constructions en état de ruine.

Située à l’entrée de la zone de Bouteffelec, cette grande construction de caractère architectural et patrimonial attire le regard et interpelle ; il est très judicieux de réfléchir à nouvelle destination d’autant que le bâtiment semble présenter un bon état d’entretien. La zone concernée par le projet de changement de zonage est en continuité immédiate avec la zone Ui sans rupture physique ou fonctionnelle et est dans un environnement mixte compatible avec les deux zonages Ui et Uic.

L'intérêt du reclassement réside dans la recherche de la meilleure adéquation avec les usages actuels et futurs de ces immeubles et la possibilité offerte par le nouveau zonage d'accueillir sur ce site des activités mixtes non commerciales.

Le DOO (document d'orientation et d'objectifs) du SCoT de l'Odet, (projet arrêté le 1<sup>er</sup> juillet 2025) définit deux types d'espaces pour la localisation préférentielle du commerce afin de répondre aux objectifs fixés :

- les **centralités**, destinées à recevoir tous les formats de commerces sous réserve du respect des règles urbaines.
- Les **SIP** (secteur d'implantation périphérique), privilégiés pour l'accueil des plus grands commerces, dont le fonctionnement et la dimension peuvent être incompatibles avec les centralités.

Or, il s'avère que les parcelles YT 84 et YT 112 figurent actuellement dans le périmètre du Secteur d'Implantation Périphérique de Bouteffelec (**SIP déconnecté**) ainsi défini par le DOO du SCoT de l'Odet (projet arrêté le 1er juillet 2025) : « Les Secteurs d'implantation périphérique du commerce (SIP) ont vocation à accueillir **uniquement** du commerce dont le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec les centralités. Afin de répondre au développement de ces concepts marchands sans porter atteintes à l'attractivité des centralités, le SCoT définit des modalités de développement spécifiques. Pour cela le DAACL identifie des SIP qui constituent **les seuls autres espaces** d'implantation du commerce à l'échelle du territoire. »

Ce zonage Uic contraint donc toute évolution pour le site et le bâti concerné. Aussi, un nouveau classement est tout à fait opportun : le zonage Ui (destiné aux activités industrielles, artisanales et de bureaux) apparaît en effet comme le zonage préférentiel pour recevoir des activités mixtes, mais non commerciales.

Un autre point de la modification n°4 du PLU qui sera analysé ci-après étend dans le règlement écrit du PLU les activités autorisées dans la zone Ui. L'article UI.1 serait ainsi rédigé :

« **En tous secteurs sont interdits** : Toutes les constructions ou installations, **à l'exception de celles destinées** à l'accueil des activités industrielles, artisanales, de bureaux, **les entrepôts, les salles de réception, la restauration ((restaurants, brasseries, cafés, bars, ...), à l'exclusion des établissements de type boulangeries, pâtisseries ou assimilés), les autres équipements recevant du public** et, le cas échéant, commerciales et de celles mentionnées à l'article UI.2. ».

Les avis de la Chambre d'Agriculture (25/09/2025), la CCI FINISTERE (8/09/2025), QUIMPER BRETAGNE OCCIDENTALE (25/09/2025), du SYMESCOTO (30/09/2025) sont favorables à la modification envisagée.

**Dans son avis du 4 novembre 2025, le Préfet du Finistère évoque les deux modifications prévues (règlement graphique et écrit de la zone Ui :**

- Le règlement écrit élargit les usages autorisés, en permettant l'implantation d'activités industrielles, artisanales, de bureaux, d'entrepôts, de salles de réception et de restauration, à l'exclusion des boulangeries-pâtisseries.
- Parallèlement, le règlement graphique intègre **deux parcelles supplémentaires de 4,71 hectares** en zone Ui, auparavant classées en zone Uic, où les commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> étaient interdits.

Cette modification est justifiée par la volonté d'accompagner l'évolution du tissu économique local et de favoriser la mixité fonctionnelle dans la ZAC de Bouteffelec. Toutefois, la combinaison de l'élargissement des usages et du reclassement des parcelles pourrait favoriser l'implantation de commerces de petite surface en périphérie, au détriment du centre-bourg. Or, le SCoT de l'Odet fixe comme objectif stratégique le maintien du commerce de proximité dans les centralités.

## Analyse et appréciation personnelle de la commissaire enquêtrice

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 : **Poursuivre le**

**développement et la diversification de l'emploi local et conforter ainsi son rôle de pôle de proximité au sein de Quimper Communauté.**

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 :

*« Afin de préserver les commerces de proximité au sein des périmètres de centralité, il n'est pas envisagé la réalisation de nouveaux locaux commerciaux hors de ces centralités (création ou transformation de bâtiment existant).*

*Ce principe s'applique à l'exception des implantations commerciales en secteur d'implantation périphérique (SIP) selon les conditions définies par le DOO (surface minimale).*

*Les SIP sont des secteurs localisés dans le prolongement de l'enveloppe urbaine. Ces secteurs se cantonnent uniquement ou majoritairement à l'activité commerciale. Leur localisation est précisée dans le DAACL.*

*Les Secteurs d'implantation périphérique du commerce (SIP) ont vocation à accueillir **uniquement** du commerce dont le fonctionnement et la dimension sont incompatibles avec les centralités. Afin de répondre au développement de ces concepts marchands sans porter atteintes à l'attractivité des centralités, le SCOT définit des modalités de développement spécifiques. Pour cela le DAACL identifie des SIP qui constituent **les seuls autres espaces** d'implantation du commerce à l'échelle du territoire ».*

Pour Plogonnec, cela signifie bien que les activités commerciales, même de taille réduite ne peuvent s'implanter que dans la centralité (bourg) et dans le SIP de Bouteffelec (mais sous conditions de surface).

Concernant la question de savoir si la parcelle YT 113 d'une contenance de 29 m<sup>2</sup> doit également être intégrée au changement de zonage, la commune précise dans son mémoire en réponse aux observations que cette surface figure déjà en zone Ui.

**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.



## IV.1.4 – QUATRIEME POINT : Agrandissement de la zone NI relative à l'espace de loisirs de Pen Ar Vern

### Présentation du projet

L'objet de cette modification est d'agrandir le périmètre de l'actuelle zone NL dédiée à la piste de BMX pour permettre un développement maîtrisé de l'espace de loisirs de plein air et l'implantation dans la zone d'équipements légers destinés au sport et à la détente, compatibles avec le caractère naturel des lieux.

La zone concernée se situe au sud du secteur urbanisé du Croëzou.

Elle englobe les parcelles YP 13, 16 ainsi qu'une partie de la parcelle YP 315, actuellement classées en zone N. La superficie nouvelle intégrée à zone NL est de **4,29 ha**.

Il s'agit en grande partie d'un espace boisé (mais non entretenu – arbres, cassés, couchés) déjà traversé par des sentiers de randonnée. La zone dans son ensemble est fréquentée par des promeneurs et des sportifs. Elle est entourée de terres agricoles au Nord et à l'Ouest, et à l'Est de plusieurs habitations.

L'accès se fait à l'Est en venant de la départementale dite Vieille Route de Quimper.

Une piste a été aménagée pour la pratique du BMX. On trouve également un petit bloc sanitaire (construction en bois). On relève également sur le site la présence d'une antenne de télécommunication, relativement haute et surtout inesthétique au regard de l'environnement naturel.

Dans la partie centrale du site déjà majoritairement artificialisée, le projet est d'agrandir la piste BMX pour répondre à l'homologation régionale avec création d'un club house pour les pratiquants (bâtiment modulable) et conservation des sanitaires existants, également d'aménager une aire de pique-nique et installer des jeux pour enfants, d'aménager un parking près du bloc sanitaire existant (actuellement espace enherbé près de l'antenne de télécommunications).

Dans l'espace boisé le projet consiste à aménager un circuit de randonnée, créer un circuit VTT, un itinéraire partagé entre marcheurs et VTT, un champ de bosses pour VTT et un parcours sport santé.

A noter qu'au Nord du site, à environ 200 mètres, de l'autre côté d'un petit vallon, se trouve une salle associative communale dotée d'un espace de stationnement assez vaste.

L'idée développée par la commune est de faire la jonction entre le projet de future zone de loisirs de Pen Ar Vern et cet espace associatif par la création d'un itinéraire partagé pour marcheurs et VTT. Ceci est de nature à permettre une mutualisation du stationnement automobile en limitant la présence de véhicules sur la future zone de loisirs de Pen Ar Vern.

La modification proposée porte en conséquence :

- **Révision du zonage NL** pour l'élargir aux parcelles YP 13, 16 et 315 (en partie, le surplus étant une surface agricole exploitée) – la surface concernée serait de 4.96 hectares
- **Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation** n°21 portant sur 4.96 hectares « Espace de loisirs de Pen Ar Vern »

Il convient de noter que cette modification est complétée d'une modification du règlement écrit applicable à la zone NI pour autoriser sous conditions l'implantation du club house prévu au projet (Septième point du Chapitre 2).

Il est rappelé que ce projet d'aménagement de l'espace de loisirs de Pen Ar Vern est inscrit depuis 2017 dans les orientations du PADD de la commune : Axe 1 ORIENTATION EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN : conforter et maîtriser son attractivité résidentielle en s'adaptant aux besoins de tous - **Orientation 1.4** : Œuvrer pour un cadre de vie attractif : [...] Continuer à renforcer et adapter l'offre en équipements [...] en **aménageant une zone de loisirs au Croëzou (Pen ar vern)**,

Les personnes publiques associées et la mission régionale d'autorité environnementale ont émis les avis suivants sur ce projet :

- La **Chambre d'Agriculture du Finistère** (Avis du 26/09/ 2025) considère que l'agrandissement de la zone NL et la création d'une OAP liée à l'espace de loisirs de Pen ar Vern soulève des réserves en raison de son insertion au cœur de terres agricoles exploitées. Si les impacts environnementaux, de stationnement et de circulation sont abordés, les conséquences sur l'activité agricole, notamment liées au futur sentier partagé au nord du site, ne sont pas évaluées. L'avis est donc réservé, avec la recommandation de consulter l'exploitant concerné et de prévoir des mesures compensatoires si nécessaire.
- La **MRAe de Bretagne** (Avis conforme du 26/09/2025) constate que la modification n°4 du PLU de Plogonnec prévoit notamment [...] l'extension limitée de la zone NL pour des équipements de loisirs légers, ainsi que des modifications mineures du règlement écrit, considère que ces évolutions n'entraînent pas d'incidences environnementales significatives, décide qu'il n'est pas nécessaire de soumettre la modification n°4 du PLU de Plogonnec à évaluation environnementale dès lors qu'elle n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement ou la santé humaine.
- La **CDPENAF** (avis du 25/09/2025), émet un avis favorable au STECAL NI et au projet de modifications apportées aux zonages et aux OAP relatif à la zone NI de Pen Ar Vern dédiée aux équipements légers de sports et de loisirs visant à étendre cette zone de 0.67 ha à 4.29 ha et prévoyant divers aménagements sportifs et de détente ainsi que la construction d'un bâtiment de faible emprise.
- Le **Préfet du Finistère** (Avis du 4/11/2025) fait observer que le secteur concerné correspond à un boisement protégé au titre de l'article L.151-23 et s'inscrit dans la Trame Verte et Bleue du SCoT de l'Odet. Il relève que si la note de présentation affirme la volonté de préserver la trame végétale, le paysage et la continuité des corridors écologiques, ces objectifs doivent être traduits plus concrètement dans le dossier, notamment par 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. Par ailleurs, il estime qu'en l'absence d'évaluation environnementale à ce stade de la procédure, il n'est pas possible d'établir de manière objective l'absence d'incidences sur le milieu naturel ni de garantir le maintien effectif des continuités écologiques, conformément aux recommandations du SCoT de l'Odet.

## Analyse et appréciation personnelle de la commissaire enquêtrice

Le projet d'agrandissement de la zone NL, lié à l'espace de loisirs de Pen Ar Vern, tel que présenté a été conçu pour limiter les impacts environnementaux tout en répondant aux besoins d'aménagement du territoire.

Bien que la zone soit actuellement classée en N, elle est en continuité avec des espaces déjà aménagés (piste BMX, salle communale, voies d'accès) et ne concerne pas un milieu naturel isolé. L'extension concerne des surfaces boisées en lisière d'espaces agricoles et d'équipements existants, limitant ainsi la fragmentation des habitats.

Les aménagements (pistes, sentiers, aires de jeux) sont présentés comme légers, sans imperméabilisation significative ni atteinte aux sols ou à l'hydrologie locale.

La végétation existante est préservée, et les aménagements sont à faible impact (chemins, mobilier, signalétique).

Du point de vue paysager, le projet utilise des matériaux naturels et des équipements sobres, permettant de maintenir la trame végétale.

En matière de biodiversité, l'impact est limité car le secteur est déjà fréquenté et aménagé. La gestion du site prévoira la protection des habitats boisés et de la strate herbacée.

Les nuisances sonores seront modérées, et les flux de circulation et de stationnement seront gérés avec un parking existant complété si nécessaire et la possibilité évoquée d'utiliser les stationnements de l'espace associatif après création de la liaison douce entre les deux sites.

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 adaptées en vue de l'entretien et de la revalorisation du boisement.

La commune dans son mémoire en réponse au sujet de l'impact du projet sur l'exploitation agricole des parcelles environnantes, expose que l'agriculteur dispose d'autres accès à ses parcelles, que le tracé du sentier de jonction vers l'espace associatif de Pen Ar Vern a été conçu de manière à éviter toute gêne pour l'exploitant et que des stationnements suffisants sont prévus pour l'accueil des usagers sans introduire de contraintes supplémentaires pour l'exploitation agricole.

La commune dans son mémoire en réponse fait part de sa volonté de conforter la prise en compte des enjeux environnementaux du site (boisement protégé L.151-23, TVB du SCoT de l'Odet), (la commune) s'engage à renforcer l'OAP 21 par des prescriptions environnementales opposables, portant notamment sur :

- Protection stricte du boisement : aucun défrichement au-delà du strict nécessaire ; absence d'atteinte aux linéaires boisés identifiés au titre de l'article L.151-23.
- Mesures favorables à la faune et aux continuités écologiques : clôtures perméables, limitation de l'éclairage (trame noire, extinction nocturne), revêtements perméables, gestion des eaux pluviales à la source.
- Suivi écologique : mise en place d'indicateurs garantissant la préservation des milieux et des continuités écologiques.

**En 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.

## **IV.1.5 – CINQUIEME POINT : Création de deux OAP visant à encadrer les densités minimales sur des secteurs en dent creuse**

### **Présentation du projet**

Ce point de modification a pour objet la création de deux Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur deux parcelles situées en zone Uh, l'une au bourg de Plogonnect (chemin de Kergaradec) et l'autre au Croëzou (Rue du Château d'eau).

La première parcelle a une surface de 0.35 hectare, la seconde de 0.17 hectare.

Le but de la commune est d'y imposer des densités minimales (non prescrites en zones U) afin d'optimiser le foncier disponible, répondre à un objectif de sobriété foncière et contribuer ainsi à une meilleure maîtrise de l'étalement urbain.

Ces terrains ont des situations stratégiques : celui du bourg est à proximité immédiate des commerces et des services, dans la continuité de lotissements récents et denses.

Celui du Croëzou, est situé au cœur du secteur ancien, à proximité d'un commerce et d'un arrêt de transport en commun, dans un environnement bâti ancien dense.

La densité proposée pour ces deux opérations est de 18 logements par hectare ce qui impose 6 constructions au minimum sur le terrain du chemin de Kergaradec, et 3 sur celui de la Rue du Château d'eau.

Les avis émis par certaines personnes publiques associés portent sur la problématique des densités à retenir dans les futures opérations. Ainsi ;

- QUIMPER BRETAGNE OCCIDENTALE (avis du 25/09/2025) fait remarquer à la commune que pour respecter le PLH et produire au moins 38 logements en renouvellement urbain sur six ans, la densité des futurs projets devra probablement être augmentée.
- La Direction de l'Aménagement, Service aménagement, foncier et habitat de la Région Bretagne (courrier du 16/09/2025) rappelle les objectifs de sobriété foncière résultant la loi Climat et Résilience et l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à décliner dans les PLU et PLU-I, avec des échéances fixées à 2027 pour les SCoT et 2028 pour les documents d'urbanisme locaux.

La Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial de la Préfecture du Finistère (Avis du 4/11/2025) s'interroge sur le choix de cette densité fixée à 18 logements par hectare au regard des densité brute minimale du SCoT de l'Odet et sur la nature réelle des opérations : renouvellement urbain ou consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

**Les propriétaires de la parcelle « Chemin de Kergaradec »** se sont manifestés lors de l'enquête pour s'opposer au projet et ont produit des observations portant notamment sur : la gestion des eaux pluviales, la gestion des eaux usées, la topographie du terrain, les impacts paysagers et environnementaux, Ils estiment que ces éléments limitent fortement la constructibilité et sont incompatibles avec la densification projetée.

Il s'interrogent également sur la qualification de « dent creuse » appliquée à leur terrain.

Ils demandent qu'une étude technique et une évaluation environnementale soient réalisées avant toute poursuite du projet.

**Sur ces questions la commune apporte les réponses suivantes qui seront adressées aux pétitionnaires :**

Sur les caractéristiques physiques du terrain :

- La parcelle AA 174 présente des contraintes topographiques, notamment une pente marquée vers le Sud et un mur ancien pour stabiliser les terrains en contrebas.
- L'OAP n° 19 (Orientations d'Aménagement et de Programmation) ne définit pas un projet précis, mais un cadre souple pour l'aménagement. Les contraintes (topographiques, géotechniques, etc.) seront intégrées lors des études détaillées et autorisations d'urbanisme futures.

Sur la **gestion** des eaux pluviales :

- Le principe est de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Si l'infiltration est impossible, des solutions alternatives peuvent être envisagées, comme la rétention avec rejet régulé ou la création d'un réseau gravitaire adapté.
- Ces décisions se prendront au niveau opérationnel du projet et non dans le cadre du document d'urbanisme.

Sur l'assainissement des eaux usées :

- Le secteur peut être raccordé au réseau d'assainissement collectif. Bien que le raccordement direct soit complexe, des solutions techniques comme l'antenne prévue à proximité d'un poste de relevage pourraient faciliter le raccordement.

- Ces solutions devront être validées lors de l'instruction des autorisations.

Sur la qualification de « dent creuse » : ce terme désigne un espace urbain à développer, sans obligation de construction. Il s'agit d'une qualification morphologique et urbaine, en lien avec l'intégration de cet espace dans le tissu urbain existant.

Sur la densité envisagée : l'OAP prévoit une densité minimale de 18 logements par hectare pour une parcelle de 0,35 ha, soit un potentiel théorique de 6 logements.

En résumé, la collectivité répond aux préoccupations sur le terrain, la gestion des eaux, l'assainissement, et la densité de construction, en précisant que les détails techniques et les ajustements se feront lors des futures étapes opérationnelles du projet.

### **Analyse et appréciation personnelle de la commissaire enquêtrice**

Les OAP visant les secteurs 1AUh élaborées par la commune en 2017 se basaient sur une densité de 13 logements/hectare s'appliquant principalement aux terrains d'une surface supérieure à 1 hectare. Pour les terrains plus petits, les densités retenues allaient de 15 à 20 logements/hectare. Le choix d'imposer une densité de 18 logements/hectare aux deux nouvelles OAP est cohérent compte tenu de la taille modeste des terrains.

Pour le terrain du Croëzou (Rue du château d'eau OAP n°20), le nombre de trois constructions imposé me paraît justifié compte tenu de la configuration de la parcelle.

Pour le terrain du Chemin de Kergaradec (OAP n°19), je prends acte des réponses de la commune et partage son avis sur les adaptations qui pourraient être envisagées dans le cadre des études techniques nécessaires au stade opérationnel afin notamment de tenir compte des caractéristiques topographiques du terrain.

Le SCoT de l'Odét (version arrêtée en 2025) prescrit pour la commune de Plogonnec qualifiée de pôle de proximité une densité brute minimale de 20 logements/hectare s'appliquant aux extensions urbaines. Aucune densité minimale n'est imposée dans les secteurs de renouvellement urbain.

Aussi, en prescrivant des densités significatives sur ces secteurs en zone Uh, la commune se montre ainsi ambitieuse en allant au-delà des prescriptions du futur SCoT.

**En 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'émet 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.

## IV.2 - Modifications apportées au règlement écrit :

Les modifications apportées au règlement écrit portent sur sept points :

### IV.2.1 – 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.

#### Présentation du projet

Ce premier point présente une modification réglementaire visant à autoriser, sous conditions strictes, l'installation de panneaux photovoltaïques au sol à usage domestique dans les zones A, N et U.

L'emprise au sol autorisée est limitée à 10 m<sup>2</sup>, les panneaux doivent être situés à proximité immédiate d'un bâtiment existant.

Cette mesure qui concerne l'ensemble du territoire reflète la volonté de la commune de soutenir les énergies renouvelables tout en protégeant les paysages, les espaces naturels et agricoles.

Elle s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD de Plogonnec et dans une démarche globale de développement durable et de transition énergétique maîtrisée :

*Axe 3 : Orientation en faveur de la protection de l'environnement et de maintien de la biodiversité*

*Orientation 3.3 : - Intégrer une démarche environnementale dans l'aménagement de son territoire - Encourager les économies d'énergies en visant le recours aux énergies renouvelables à l'échelle des équipements publics comme de l'habitat, et veiller à l'insertion des dispositifs, en particulier dans les périmètres de protection patrimoniale.*

**Il en résulte l'ajout des dispositions suivantes à l'article UH.2 :**

Dans l'ensemble des zones Uh sont admises :

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

- Ils sont destinés à un usage domestique exclusivement, lié à la consommation d'un bâtiment existant situé sur la même unité foncière ;
- Leur surface totale ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup> par unité foncière ;
- Ils sont implantés à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment existant auquel ils sont rattachés ;
- Ils ne génèrent ni nuisances visuelles majeures, ni atteinte au caractère paysager ou patrimonial des lieux.

**Ces dispositions sont reprises à l'article A.2 (point A.7 pour le secteur A et point B.5 pour le secteur Ah) ainsi qu'à l'article N.2 pour le secteur N avec une condition supplémentaire par rapport aux règles édictées en secteur UH :**

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

**La chambre d'agriculture du Finistère** (avis du 26/09/2025) se déclare favorable au projet mais demande que les termes à usage domestique soient remplacés par à usage d'habitation.

**La commune dans son mémoire en réponse déclare adhérer à cette demande de précision.**

**La préfecture du Finistère** (avis du 4/11/2025) considère que l'installation de panneaux photovoltaïques au sol à proximité de bâtiments existants en zones A et N n'est pas compatible avec la vocation des zones agricoles et naturelles et demande le retrait de cette proposition.

**La commune dans son mémoire en réponse** indique ne pas partager cette position qui lui paraît relever d'une mauvaise interprétation de l'évolution proposée : il s'agit bien d'encadrer les petites installations à usage domestique qui se font aujourd'hui sur la base de simples déclarations de travaux et non pas d'ouvrir de larges possibilités d'implantation de panneaux photovoltaïques en zones agricole et naturelle. Pour conforter ce point, la commune propose d'amender la rédaction du texte en précisant que les panneaux doivent rester strictement accessoire au bâti existant, qu'ils sont interdits en zones humides, EBC et périmètres sensibles, et qu'ils restent de faible dimension et sans impact sur les milieux. La commune propose en outre de faire préciser lors des demandes, le cadre juridique dans lequel s'inscrit l'installation des panneaux pour bien distinguer ce qui relève de petites installations à usage domestique et accessoires aux habitations non comptabilisées dans les consommations d'espaces agricoles et naturels des autres installations.

Enfin, la commune maintient la limite de possibilité d'installation à 10 m<sup>2</sup> maximum, alors que cette surface n'est généralement pas suffisante pour couvrir l'ensemble des besoins d'une habitation moyenne.

## Analyse et appréciation personnelle de la commissaire enquêtrice

Cette mesure relève d'une volonté politique locale affirmée en matière d'encouragement au développement des énergies renouvelables et de maîtrise des consommations énergétiques ; elle s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD relatives à la protection de l'environnement et à la volonté d'intégration d'une démarche environnementale dans l'aménagement du territoire, mais reste prudente. En effet, l'installation des panneaux photovoltaïques au sol est très encadrée : la surface maximale pouvant être autorisée est de 10 m<sup>2</sup>, les panneaux doivent être implantés à proximité immédiate d'un bâtiment existant.

En outre, on note l'absence d'incidence environnementale négative ; la surface maximale de 10 m<sup>2</sup> contribue à la limitation de l'artificialisation des sols ; le souhait d'intégration paysagère figure dans le texte ainsi que la priorité donnée à l'activité agricole ou forestière.

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.

La mesure ne me paraît pas incompatible avec la vocation des zones A et N. L'article L151-12 du Code de l'urbanisme autorise « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants à faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Les panneaux photovoltaïques au sol peuvent, à mon avis être assimilés à des **annexes** aux habitations dans la mesure où ils en sont étroitement liés.

Aussi, permettre la pose de panneaux au sol évitera aux pétitionnaires d'avoir à solliciter des autorisations d'urbanisme pour édifier des constructions d'annexes destinées à supporter les installations photovoltaïques. Enfin, cette nouvelle possibilité aura également pour effet de préserver la qualité architecturale et esthétique du bâti ancien présent en nombre sur la commune et son caractère patrimonial spécifique qui apparaît d'ailleurs nettement dans l'atlas des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination.

**En conclusion**, cette proposition me semble opportune et fondée avec les précautions juridiques et les limites strictes proposées par la commune.

## **IV.2.2 – 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**

### **Présentation du projet**

**La commune de Plogonnec est traversée par 3 routes départementales :**

- La RD 63 de Quimper à Locronan
- La RD 39 de Quimper à Douarnenez fusionnant avec la RD 63 sur la portion comprise entre le carrefour du Croëzou et le bourg
- La RD 56 (et 56c) du Bourg de Plogonnec à Guengat

La commune souhaite revoir dans le règlement écrit applicable aux zones agricoles et naturelles, la rédaction des articles 6 « *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* » et plus précisément clarifier les règles de recul des constructions par rapport aux voies départementales afin de les rendre conformes au règlement de la voirie départementale du Finistère.

Ces dispositions figurent à l'Annexe 2 du Règlement de la voirie départementale. Deux règles de recul doivent être respectées cumulativement :

- Un recul par rapport à l'axe des voies,
- Un recul par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental

Ces règles s'appliquent aux constructions nouvelles et en dehors des limites d'agglomération.

Elles ont pour but de :

- Garantir la sécurité routière en s'assurant du respect des distances de visibilité,
- Protéger les riverains des nuisances sonores liées au trafic routier,
- Limiter les constructions dans l'environnement proche de la voie en raison de son utilité potentielle pour des élargissements ou aménagements ultérieurs de sécurité ou autres.

### **Concernant le recul par rapport à l'axe des voies :**

Le **règlement graphique** de la commune de Plogonnec n'est pas modifié car les marges de recul par rapport à l'axe des voies préconisées par le Conseil Départemental y sont représentées.

Le texte proposé reprend sous forme de tableau, les marges de recul de constructibilité à respecter par rapport à l'axe des voies départementales (hors limites d'agglomération) selon la nature des voies. :



Classement de la route	Marges de recul par rapport à l'axe hors limites d'agglomération	
	Constructions à usage d'habitation	Autres constructions
Route départementale 2x2 voies du réseau principal	50 m	35 m
Autres routes départementales du réseau principal	35 m	25 m
Réseau secondaire	20 m	15 m

Le texte indique ensuite de manière claire et explicite les voies concernées par ces dispositions pour la commune de Plogonnec ainsi que leur qualification dans la nomenclature du réseau des routes départemental.

**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. »*

Il est ensuite précisé que : *« Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R.110-2 du Code de la route »*. Cette phrase est la reprise du texte figurant à l'annexe II du règlement de la voirie départementale.

Le texte fait état des dérogations possibles aux règles de recul sus précisées :

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

*« 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 ».*

Ces exemptions sont également reprises de l'annexe II du règlement de la voirie départementale.

**QUIMPER BRETAGNE OCCIDENTALE (avis du 25/09/2025)** s'interroge sur la mise en application des nouvelles règles figurant aux articles 6 en zone A et N ; à son sens, il conviendra de s'assurer auprès des autorités départementales de l'absence de gêne résultant de l'édification de nouveaux bâtiments annexes dans les zones de recul.

Dans son mémoire en réponse, la commune répond qu'un cadre strict d'instruction des demandes existe déjà avec le cas échéant consultation des services du département et que les nouvelles dispositions ont pour but de préciser le cadre d'instruction des demandes.

## Analyse et appréciation personnelle de la commissaire enquêtrice

La modification de la rédaction de l'article relatif aux règles de recul des constructions par rapport aux voies départementales en zones A et N est tout à fait justifiée : le but de la commune est de rendre le texte plus lisible et explicite pour la population concernée et de sécuriser les demandes sur le plan juridique.

Ces dispositions ne concerneront probablement que très peu de constructions nouvelles dans la mesure où elles s'appliquent aux zones A et N secteurs où la constructibilité est limitée.

Ce projet de modification réglementaire s'inscrit dans les objectifs environnementaux du PADD. Il contribue à une meilleure maîtrise de l'urbanisation le long des infrastructures routières, limitant l'artificialisation des sols et favorisant la préservation des espaces agricoles, naturels et paysagers. En imposant des distances minimales d'implantation, la règle protège les paysages, les corridors écologiques et la trame verte et bleue, tout en réduisant l'exposition des constructions aux nuisances et pollutions routières.

Cependant, il me semble que la rédaction nouvelle peut prêter à interprétation :

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

« *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 ».*

qui pourrait laisser entendre que seuls *les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public* (deuxième tiret) *impactant défavorablement la sécurité et compromettant la stabilité et le fonctionnement de la route* pourraient être refusés alors que cette réserve concerne également les extensions visées au premier tiret.

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

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 un recul minimum de 10 mètres 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 : « *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* » qui n'a lieu d'être dans la mesure où toutes les routes départementales sont classées soit en réseau principal soit en réseau secondaire.

J'en prends acte.

**Conclusion** : Cette modification règlementaire 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.

### **IV.2.3 – 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**

#### **Présentation du projet**

La modification proposée autorise, à titre exceptionnel, certains éléments architecturaux légers en saillie dans la zone de recul, sans emprise au sol.

**Les articles A.6 et N.6 seraient ainsi complétés :**

#### **2. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES COMMUNALES**

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

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

- ***pour les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises non soutenus par des poteaux ou des encorbellements.***

**Cette question n'a donné lieu à aucun avis des personnes publiques associées.**

#### **Analyse et appréciation personnelle de la commissaire enquêtrice**

Cette modification a pour but de compléter l'article 6 du règlement écrit pour les zones A et N et d'introduire une tolérance encadrée pour certaines éléments architecturaux.

Le principe du recul de 5 mètres par rapport aux voies communales est maintenu.

Le texte proposé reprend les termes de **l'article R420-1 du code de l'urbanisme** qui exclut du calcul de l'emprise au sol d'une construction « *les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.* »

Cette dérogation à la règle de recul n'entraîne aucune artificialisation supplémentaire ni atteinte aux milieux naturels ou au paysage.

Elle est liée au souhait de la commune de mieux encadrer les pratiques déjà observées, améliorant ainsi la sécurité juridique des projets.

Ne modifiant ni le gabarit des constructions ni la lisibilité des espaces publics, elle contribue à une meilleure intégration paysagère et à la qualité architecturale du bâti. L'impact environnemental est ainsi considéré comme nul à positif, en cohérence avec les objectifs du PADD.

**Conclusion :** Cette modification me paraît opportune et fondée, la rédaction de l'article 6 modifié est cohérente et conforme aux dispositions légales et réglementaires.

## IV.2.4 – QUATRIEME POINT : Clarification de l'article UH.7 relatif aux règles d'implantation des extensions et des annexes par rapport aux limites séparatives

### Présentation du projet

La zone UH est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Le texte actuel de l'article UH 7 est le suivant au sujet des extensions et annexes aux constructions :

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

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

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

*Les bâtiments annexes aux habitations dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50 m et dont la surface de plancher/emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup> pourront s'implanter à 1 m minimum par rapport à la limite séparative.*

Le nouveau texte serait ainsi rédigé :

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

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

*Les extensions des constructions existantes peuvent être admises dans le prolongement du bâtiment principal, sans obligation de respecter les reculs définis ci-dessus, à condition qu'elles s'implantent dans la continuité directe de la construction existante. Cette disposition s'applique notamment à la surélévation ou la transformation de bâtiments annexes accolés à l'habitation.*

*Les bâtiments annexes non accolés à la construction principale, dont la hauteur n'excède pas 3,50 m et dont la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup>, peuvent être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative. Les autres annexes (hauteur supérieure à 3,50 m et surface de plancher ou emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup>, se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale ».*

**Cette question n'a donné lieu à aucun avis des personnes publiques associées.**

## Analyse et appréciation personnelle de la commissaire enquêtrice

Ce nouveau texte a pour but de corriger une difficulté d'application rencontrée en particulier lors de projets de transformation ou de surélévation de garages accolés aux habitations ; la rédaction actuelle crée une confusion entre les notions d'extension et d'annexe pour ces constructions.

La modification apportée opère une **distinction claire** entre :

- **les extensions de constructions accolées au bâtiment principal** qui seraient autorisées sans recul,
- **les annexes non accolées** pour lesquels un recul minimum est maintenu (1 m selon le gabarit - hauteur inférieure à 3.5 m et d'une surface maximale de 30 m<sup>2</sup>).

Par ailleurs la modification précise le régime applicable aux annexes dépassant **3,50 m de hauteur et 30 m<sup>2</sup>**.

**Conclusion :** 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.

## **IV.2.5 - CINQUIEME : Actualisation du cadre règlementaire applicable aux annexes et extensions en zones A et N**

### Présentation du projet

La modification proposée vise à revoir les règles encadrant les annexes et extensions des habitations en zones agricoles (A) et naturelles (N), lorsqu'elles ne sont pas liées à une exploitation agricole. Elle répond aux recommandations de la CDPENAF afin de mieux protéger les espaces agricoles et naturels.

Sont modifiés les articles A.2 et N.2 du règlement : Occupations du sol soumises à des conditions particulières. 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.

La CDPENAF (réunion du 25/09/2025) valide le projet de réécriture du règlement sous deux réserves :

- L'extension de 10 % des constructions de plus de 250 m<sup>2</sup> est non conforme à ses préconisations et doit être supprimée ;
- Le plafonnement à 9 mètres de la hauteur des extensions au lieu de celle du bâtiment principal agrandi.

La chambre d'agriculture du Finistère (avis du 26/09/2025) suggère de parler d'annexes de constructions principales existantes à destination de logement (au lieu d'habitations).

#### Réponses apportées par la collectivité :

*La collectivité a pris acte de l'observation formulée par la CDPENAF relative à la dérogation permettant une extension de 10 % pour les constructions d'une surface supérieure à 250 m<sup>2</sup>.*

*Afin de se conformer pleinement aux préconisations de la CDPENAF et d'éviter toute ambiguïté dans l'application du règlement, la collectivité décide de supprimer cette disposition du règlement écrit.*

*La collectivité a pris acte de l'observation formulée par la CDPENAF concernant la hauteur des extensions de constructions en zone A.*

*Afin d'assurer la cohérence du règlement et sa conformité avec les dispositions de l'article A 10, la collectivité décide de retenir une hauteur maximale de 9 mètres pour les extensions de constructions, en substitution de la référence à la hauteur du bâtiment principal existant.*

## Analyse et appréciation personnelle de la commissaire enquêtrice

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 conditions de constructibilité des annexes et extensions à usage non agricole, notamment en termes de dimension, d'implantation et de lien avec l'habitation principale. 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.

### **IV.2.6 - SIXIEME POINT – Extension des destinations autorisées en zone Ui**

**Rappel :** Ce point de modification est en lien avec le TROISIEME POINT du CHAPITRE A du projet de modification n°4 du PLU. (Intégration de deux parcelles au sein de la zone Ui de Bouteffelec).

#### **Présentation du projet**

La modification de l'article Ui.1 du règlement écrit a pour but d'ajouter les entrepôts et salles de réception aux utilisations autorisées dans cette zone Ui, aux côtés des activités industrielles, artisanales et de bureaux. Cette clarification vise à sécuriser les projets en cours ou futurs, tout en répondant aux besoins économiques locaux, notamment pour le stockage, la logistique légère et les événements. La modification s'intègre dans une logique de diversification économique, en valorisant les terrains déjà identifiés dans la zone (et notamment les parcelles YT 84 et YT 112 à Bouteffelec) sans changer sa vocation générale.

Cette modification est compatible avec les infrastructures existantes et s'aligne avec les objectifs du PADD de Plogonnec, notamment le développement d'activités artisanales, logistiques et de services, ainsi que le tourisme d'affaires.

Aussi l'article UI.1 serait ainsi complété :

#### **ARTICLE UI.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES – Rédaction actuelle**

##### **1. En tous secteurs sont interdits :**

• Toutes les constructions ou installations, à l'exception de celles destinées à l'accueil des activités industrielles, artisanales, de bureaux et, le cas échéant, commerciales et de celles mentionnées à l'article UI.2.

[...]

##### **2. En secteur Uic sont interdits :**

- L'implantation de construction à vocation commerciale dont la surface de plancher est inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE UI.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES – Nouvelle rédaction**

##### **1. En tous secteurs sont interdits :**

• Toutes les constructions ou installations, à l'exception de celles destinées à l'accueil des activités industrielles, artisanales, de bureaux, **les entrepôts, les salles de réception, la restauration (restaurants, brasseries, cafés, bars, ...), à l'exclusion des établissements de type boulangeries, pâtisseries ou assimilés, les autres équipements recevant du public** et, le cas échéant, commerciales et de celles mentionnées à l'article UI.2.

[...]

##### **2. En secteur Uic sont interdits :**

L'implantation de construction à vocation commerciale dont la surface de plancher est inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

## Analyse et appréciation personnelle de la commissaire enquêtrice

L'article Ui.1 du règlement modifié autoriserait désormais dans les zones Ui : « *Toutes les constructions ou installations, à l'exception de celles destinées à l'accueil des activités industrielles, artisanales, de bureaux, les entrepôts, les salles de réception, la restauration (restaurants, brasseries, cafés, bars, ...), à l'exclusion des établissements de type boulangeries, pâtisseries ou assimilés), les autres équipements recevant du public et, le cas échéant, commerciales et de celles mentionnées à l'article U1.2.* »

Outre la zone grande zone Ui de Bouteffelec, trois autres zones Ui de tailles plus modeste sont identifiées sur la commune. L'une d'entre elle est situé à la sortie du bourg, vers l'Est mais les deux autres en sont très isolées (Route de Cosquer Gall et Chemin de Keryacob Bihan) ; elles seraient également concernées par ces nouvelles dispositions.

Les principaux arguments développés par la commune à l'appui de ce projet sont :

- la clarification et sécurisation des projets à venir ;
- la volonté de répondre favorablement aux besoins économiques locaux nouveaux (stockage, logistique légère, événements) ;
- la possibilité de valorisation des terrains déjà identifiés sans modifier la vocation globale de la zone (Bouteffelec) ;
- l'ouverture maîtrisée à l'urbanisation (sans consommation de nouvelle surface) en compatibilité avec les infrastructures existantes du secteur ;
- les objectifs du PADD visant à favoriser les activités économiques locales ;
- l'élargissement des usages autorisés en zone Ui pour des fonctions compatibles et non polluantes ;
- le renforcement de l'offre foncière économique et l'attractivité du territoire.

Cependant, les termes « **et, le cas échéant, commerciales** » qui figuraient déjà dans le texte d'origine peuvent à mon sens prêter à confusion et à une mauvaise interprétation de la règle.

C'est ce qui me paraît ressortir de l'avis du Préfet ci-après retranscrit :

*« Le règlement écrit élargit les usages autorisés en zone Ui dédiée aux constructions et installations destinées à l'accueil des activités industrielles, artisanale, de bureaux et le cas échéant commerciales, à l'accueil d'entrepôts, de salles de réceptions, 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 constructions à vocation commerciale dont la surface de plancher est inférieure 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'Odet est de maintenir la diversité commerciale de proximité dans les centralités. Le projet de révision de SCoT arrêté le 1<sup>er</sup> 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.*

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 U1.1 devra être rectifiée et précisée afin d'enlever tout doute sur la possibilité d'implantation de surfaces commerciales en zone Ui.

La commune dans son mémoire en réponse aux observations de la commissaire enquêtrice précise ce point et expose à ce sujet :

*Par ailleurs, la commune considère que l'avis rendu par les services de la Préfecture ne procède pas de l'erreur matérielle relative à la superficie indiquée, mais résulte principalement d'une interprétation erronée de la portée réelle de la modification de zonage. Cette évolution a en effet été appréhendée comme ouvrant la possibilité d'implanter de nouveaux commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> en zone Ui, ce qui ne correspond pas à la réalité réglementaire du projet.*

*En réalité, le passage du zonage Uic au zonage Ui ne crée aucune possibilité commerciale supplémentaire, et conduit même à une restriction des usages commerciaux autorisés.*

*En effet :*

- *Le zonage Uic autorise actuellement l'implantation d'activités commerciales, sous réserve d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>.*
- *À l'inverse, le zonage Ui est strictement dédié aux activités industrielles, artisanales, de bureaux, ainsi qu'aux entrepôts et aux salles de réception, à l'exclusion de toute activité commerciale (hormis la vente ou accueil du public strictement accessoires à une activité économique non commerciale).*

*Ainsi, la modification envisagée ne saurait être regardée comme favorisant le développement commercial périphérique. Elle a, au contraire, pour effet de réduire les possibilités d'implantation commerciale sur le secteur concerné, en parfaite cohérence avec les orientations du SCoT applicables aux Sites d'Implantation Périphériques déconnectés, lesquels ont vocation à accueillir prioritairement des activités économiques non commerciales.*

**En conclusion** 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 U1.1 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.

## **IV.2.7 - SEPTIEME POINT – Précision des dispositions relatives à la zone NI**

### **Présentation du projet**

Ce point de modification réglementaire est en lien avec le quatrième point du CHAPITRE A – ZONAGE ET OAP – Aggrandissement de la zone NL relative à l'espace de loisirs de Pen Ar Vern.

Cette modification vise à préciser les règles applicables à la zone NI de Pen Ar Vern en y intégrant explicitement la possibilité d'implanter un club-house destiné aux activités de loisirs de plein air (en lien avec le club de BMX).

### **Analyse et appréciation personnelle de la commissaire enquêtrice**

La modification réglementaire permettant l'édification d'une construction sur le site de Pen Ar Vern s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière et de maîtrise de l'impact paysager et environnemental, tout en permettant la création d'un équipement au service des activités de loisirs. On relève que des conditions strictes d'emprise, de hauteur, de localisation, de choix de matériaux et de couleur sont prévues au futur règlement.

Cette modification réglementaire est conforme aux objectifs du PADD : Orientation 1.4 – Œuvrer pour un cadre de vie attractif - Continuer à renforcer et adapter l'offre en équipements en aménageant une zone de loisirs au Croëzou (Pen ar vern),

**Conclusion** : La modification de l'article N.2 du règlement vise à préciser les règles applicables à la zone NI 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**.

## V. Avis personnel et motivé – Conclusions générales

**A la suite de mon analyse de l'ensemble des points soumis à enquête publique et des conclusions spécifiques formulées au présent rapport :**

- Vu l'arrêté du 17 novembre 2025 prescrivant l'enquête publique unique.
- Vu la publication des avis d'enquête et l'accomplissement des formalités d'affichage.
- Vu le dossier d'enquête publique mis à disposition du public.
- Vu le déroulement de l'enquête publique.
- Vu l'ensemble des observations/contributions produites pendant l'enquête publique.

### **I - Sur le projet de modification n°2 du PLU portant ouverture à l'urbanisation d'une zone dite Kérinou 3 :**

Prenant acte de la réponse de la commune en matière de disponibilités foncières subsistantes à destination de logements et des demandes fortes de logements ;

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 1<sup>er</sup> juillet 2025 ;

Donnant acte à la commune (et partageant son appréciation de terrain) de ses déclarations relatives aux réelles problématiques d'accès à la zone de Kérinou 3 et à ses réflexions sur les solutions techniques envisageables pour ce secteur ;

Donnant acte à la commune et partageant ses commentaires et appréciations relatifs aux cadres juridiques et règlementaires s'appliquant à l'opération Kérinou 3 et à la présente modification du PLU ;

Prenant acte de l'information essentielle de la commune relative au futur traitement d'ensemble du projet d'aménagement opérationnel des zones de Kérinou 2 et 3 (permis d'aménager portant sur une opération d'ensemble avec possibilité de phasage de l'opération) qui nécessitera la réalisation d'études spécifiques en lien en particulier avec la problématique du franchissement de la zone humide et la gestion de la zone naturelle, du traitement des eaux pluviales.

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 ;

Recommandant à la commune une meilleure prise en considération de la question des nuisances sonores réelles résultant de la proximité immédiate d'une route départementale à fort trafic ;

**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.**

## II - Sur le projet de modification n°4 du PLU, j'émet les avis suivants :

- 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.
- La rectification du document graphique du PLU pour fusionner les deux zones 2AUi 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
- 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.
- L'agrandissement de la zone NI 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 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'émet un avis favorable sans réserve au projet de modification du règlement graphique et de création des deux OAP.
- 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.
- 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).
- 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.

- 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.
- La réécriture des règles relatives aux annexes et extensions en zone A et N, non liées à une exploitation agricole (avec prise en compte des observations de la CDPENAF) tout en autorisant l'évolution des constructions, permet d'encadrer plus précisément les possibilités de réalisation de ces constructions. Cette modification contribue à préserver la vocation prioritairement agricole et naturelle de ces espaces. Elle appelle un avis favorable.
- 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 économiques non commerciales seules autorisées dans la zone Ui.
- La modification de l'article N.2 du règlement vise à préciser les règles applicables à la zone NI 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.

A Kerlouan, le 6 février 2026

La commissaire enquêtrice

Charlotte ABIVEN-SPARFEL

