

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

Documents 3 et 4

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

3 - Annexes

Arrêté du 17 novembre 2025

Certificats de publication

Certificat d'affichage

Procès- Verbal de synthèse du 17/01/2026

Mémoire en réponse du 28/01/2026

4 - Glossaire



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU FINISTERE

COMMUNE DE PLOGONNEC

**Arrêté prescrivant une enquête publique conjointe
relative à la modification n°2 et à la modification
n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Le Maire de la commune de Plogonec ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-19 et R.153-8 ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants ;

Vu le décret n°2011-2018 du 29 septembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

Vu l'arrêté du 9 septembre 2021 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du code de l'environnement ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 juin 2017 ;

Vu l'arrêté en date du 17 février 2023 prescrivant la modification n°2 du plan local d'urbanisme ;

Vu la délibération n° 2023-030 du Conseil Municipal en date du 2 juin 2023 décidant de soumettre la modification n°2 à évaluation environnementale ;

Vu la délibération n° 2024-001 du Conseil Municipal en date du 2 février 2024 portant motivation de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh (dite Kérinou 3) située en centre-bourg ;

Vu la délibération n° 2025-027 du Conseil Municipal en date du 4 juillet 2025 tirant le bilan de la concertation préalable dans la cadre de la procédure de modification n°2 ;

Vu l'avis des personnes publiques consultées ;

Vu l'avis de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement en date du 22 octobre 2025 ;

Vu l'arrêté en date du 30 juillet 2025 prescrivant la modification n°4 du plan local d'urbanisme ;

Vu l'avis de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement en date du 26 septembre 2025 ;

Vu la délibération n° 2025-047 du Conseil Municipal en date du 7 novembre 2025 décidant de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification n°4;

Vu la décision n° E25000250/35 en date du 23 octobre 2025 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Rennes désignant la commissaire-enquêtrice comme il suit :

- Mme Charlotte ABIVEN-SPARFEL, en qualité de commissaire enquêtrice,

Vu les pièces du dossier de modification n°2 du PLU soumis à enquête publique ;

Vu les pièces du dossier de modification n°4 du PLU soumis à enquête publique ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Objet, date et durée de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique portant sur les projets de modification n°2 et n°4 du PLU de la commune de Plogonnec du lundi 8 décembre 2025 à 9h00, au vendredi 9 janvier 2026 à 17h00 inclus, soit pendant une durée de 33 jours.

La modification n° 2 a pour objet de :

- ✓ Ouvrir à l'urbanisation 1 zone 2AUh (dite Kérinou 3) située en centre-bourg ;

La modification n°4 a pour objet d'apporter les évolutions suivantes :

- ✓ Modifications apportées au règlement graphique et aux OAP
 - Mise à jour des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination dans le règlement graphique et l'atlas, suite à la modification n°1 ;
 - Rectification d'une erreur matérielle dans le tracé de la zone 2AUi (ZAE de Bouttefelec) ;
 - Ajustement de la délimitation de la zone Ui au sein de la ZAE de Bouttefelec ;
 - 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 (chemin de Kergaradec dans le bourg de Plogonnec et rue du Château d'eau au Croëzou) ;
- ✓ Modifications apportées 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 ;

ARTICLE 2 : Personne responsable du projet

La personne responsable des modifications du PLU est la commune de Plogonnec représentée par son Maire et dont le siège administratif est situé à la mairie de Plogonnec, 4 rue de la Mairie, 29180 Plogonnec.

ARTICLE 3 : Décision pouvant être adoptée à l'issue de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête, les projets de modification n°2 et n°4 du PLU, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique, seront, le cas échéant, approuvés par délibération du conseil municipal de la commune de Plogonnec.

ARTICLE 4 : Noms et qualités de le commissaire enquêteur

Mme Charlotte ABIVEN-SPARFEL, juriste conseil d'entreprise en retraite, a été désignée par décision n° E25000250/35 en date du 23 octobre 2025 en qualité de commissaire enquêtrice par M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes.

ARTICLE 5 : Lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les pièces du dossier d'enquête, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêtrice, pourront être consultés sur un support papier et sur un poste informatique à la mairie de Plogonnec aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie située 4 rue de la Mairie, 29180 Plogonnec.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête.

Le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par la commissaire enquêtrice qui seront tenus à la disposition du public en mairie de Plogonnec pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.
- par courrier postal reçu avant le 9 janvier 2026 à 17h00 à l'attention de Mme Charlotte ABIVEN-SPARFEL, commissaire enquêtrice au siège de l'enquête soit 4 rue de la Mairie, 29180 Plogonnec.
- par courriel à l'adresse suivante dgs@plogonnec.fr avant le 9 janvier 2026 à 17h00.

Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenues dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête et seront accessibles sur le site <https://www.plogonnec.fr/> pendant toute la durée de l'enquête.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique en s'adressant à la mairie de Plogonnec dès affichage du présent arrêté.

Les informations relatives à l'enquête publique portant sur les modifications n°2 et n°4 du PLU de la commune de Plogonnec pourront être consultées sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.plogonnec.fr/>

ARTICLE 6 : Permanences de la commissaire-enquêtrice

La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre propositions écrites et orales à la mairie lors des permanences suivantes :

- le lundi 8 décembre 2025 de 14h00 à 17h00
- le vendredi 19 décembre 2025 de 14h00 à 17h00
- le vendredi 9 janvier 2026 de 14h00 à 17h00

ARTICLE 7 : Composition du dossier

Les 2 dossiers soumis à l'enquête publique comprennent chacun :

- le dossier de modification,
- les avis des personnes publiques consultées,
- l'avis de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement
- la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation et l'avis de la CDPENAF.

ARTICLE 8 : Clôture de l'enquête publique, rapport et conclusions motivées de la commissaire enquêtrice

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par la commissaire enquêtrice. La commissaire enquêtrice rencontrera, dans un délai de huit jours, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Sous réserve de prorogation conformément aux dispositions de l'article L.123-15 du Code de l'Environnement, la commissaire enquêtrice disposera d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre à M. le Maire de Plogonnec le dossier d'enquête, accompagné du registre et des pièces annexes, avec son rapport et ses conclusions motivées.

La commissaire enquêtrice adressera également simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions motivées de la commissaire enquêtrice à la mairie de Plogonnec, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, et sur le site internet de la commune, dès sa transmission en mairie et pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

ARTICLE 9 : Mesure de publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux ci-après:

- Ouest-France
- Le Télégramme

Cet avis sera affiché notamment à la mairie et en divers endroits stratégiques du territoire communal. Il sera publié par tout autre procédé en usage dans la commune de Plogonnec. Ces affichages seront certifiés par M. le Maire.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

ARTICLE 10 : Informations relatives à l'enquête publique

Des informations sur le projet soumis à enquête publique peuvent être demandées auprès de M. Didier LEROY, Maire de la commune de Plogonnec.

ARTICLE 11 : Notification et exécution du présent arrêté

M. Le Maire de la commune de Plogonnec est chargé de l'exécution du présent arrêté dont une copie sera adressée :

- à Monsieur le Préfet
- à Madame la Commissaire Enquêtrice
- à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer
- à Monsieur le Président du Tribunal Administratif

Fait à Plogonnec, le 17 novembre 2025

Le Maire, Didier LEROY

The image shows the official seal of the Municipality of Plogonnec, which is circular and contains the text 'MAIRIE DE PLOGONNEC' and 'Finistère'. To the right of the seal is a handwritten signature in black ink.

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Cette annonce (Ref : LTB41262, N°213430) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Le Télégramme

Edition : Le Télégramme - 29

Date de parution : 21/11/2025

Fait le 17 Novembre 2025

Le Directeur de Viamédia

COMMUNE DE PLOGONNEC

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n°2025-003U du 17 novembre 2025, le maire de la commune de Plogoniec a ordonné l'ouverture d'une enquête publique conjointe relative à la modification n°2 et à la modification n°4 du Plan Local d'urbanisme (PLU). La modification n°2 a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUh (dite Kérinou 3) située en centre-bourg. La modification n°4 a pour objet d'apporter les évolutions suivantes :
Modifications apportées au règlement graphique et aux OAP
- Mise à jour des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination dans le règlement graphique et l'atlas, suite à la modification n°1 ;
- Rectification d'une erreur matérielle dans le tracé de la zone 2AUi (ZAE de Bouttefelec) ;
- Ajustement de la délimitation de la zone Ui au sein de la ZAE de Bouttefelec ;
- 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 apportées 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 ;
L'enquête publique se déroulera du lundi 8 décembre 2025 à 9 h 00, au vendredi 9 janvier 2026 17 h 00 inclus, en mairie de Plogoniec (4 rue de la Mairie, 29180 Plogoniec) aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
Mme Charlotte ABIVEN-SPARFEL a été désignée comme commissaire enquêteur.
La commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Plogoniec :
- le lundi 8 décembre 2025 de 14 h 00 à 17 h 00
- le vendredi 19 décembre 2025 de 14 h 00 à 17 h 00
- le vendredi 9 janvier 2026 de 14 h 00 à 17 h 00
Pendant la durée de l'enquête, le dossier sera consultable en mairie, sur un support papier et sur un poste informatique, aux jours et heures habituels d'ouverture au public et mis en ligne sur le site internet de la commune : <https://www.plogoniec.fr/>
Les observations pourront être portées sur le registre ouvert à cet effet en mairie, ou être adressées par courrier postal à la mairie, 4 rue de la Mairie - 29180 Plogoniec, à l'attention de la commissaire enquêteur ou par courriel à l'adresse mail dgs@plogoniec.fr et ce impérativement avant 17 h 00, le vendredi 9 janvier 2026. Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteur pourront être consultés en mairie dès réception.

VIAMEDIA s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Cette annonce (Ref : LTB41263, N°213431) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Ouest France

Edition : Ouest France - 29

Date de parution : 21/11/2025

Fait le 17 Novembre 2025

Le Directeur de Viamédia

VIAMEDIA s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.

COMMUNE DE PLOGONNEC

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n°2025-003U du 17 novembre 2025, le maire de la commune de Plogonnec a ordonné l'ouverture d'une enquête publique conjointe relative à la modification n°2 et à la modification n°4 du Plan Local d'urbanisme (PLU).

La modification n°2 a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUh (dite Kérinou 3) située en centre-bourg.

La modification n°4 a pour objet d'apporter les évolutions suivantes :

Modifications apportées au règlement graphique et aux OAP

- Mise à jour des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination dans le règlement graphique et l'atlas, suite à la modification n°1 ;

- Rectification d'une erreur matérielle dans le tracé de la zone 2AUh (ZAE de Bouttefelec) ;

- Ajustement de la délimitation de la zone Ui au sein de la ZAE de Bouttefelec ;

- 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 apportées 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 ;

L'enquête publique se déroulera du lundi 8 décembre 2025 à 9 h 00, au vendredi 9 janvier 2026 17 h 00 inclus, en mairie de Plogonnec (4 rue de la Maire, 29180 Plogonnec) aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Mme Charlotte ABIVEN-SPARFEL a été désignée comme commissaire enquêtrice.

La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public en mairie de Plogonnec :

- le lundi 8 décembre 2025 de 14 h 00 à 17 h 00

- le vendredi 19 décembre 2025 de 14 h 00 à 17 h 00

- le vendredi 9 janvier 2026 de 14 h 00 à 17 h 00

Pendant la durée de l'enquête, le dossier sera consultable en mairie, sur un support papier et sur un poste informatique, aux jours et heures habituels d'ouverture au public et mis en ligne sur le site internet de la commune :

<https://www.plogonnec.fr/>

Les observations pourront être portées sur le registre ouvert à cet effet en mairie, ou être adressées par courrier postal à la mairie, 4 rue de la Maire - 29180 Plogonnec, à l'attention de la commissaire enquêtrice ou par courriel à l'adresse mail dgs@plogonnec.fr et ce impérativement avant 17 h 00, le vendredi 9 janvier 2026.

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice pourront être consultés en mairie dès réception.

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Cette annonce (Ref : LTB41272, N°213433) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Le Télégramme

Edition : Le Télégramme - 29

Date de parution : 12/12/2025

Fait le 18 Novembre 2025

Le Directeur de Viamédia

COMMUNE DE PLOGONNEC

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n°2025-003U du 17 novembre 2025, le maire de la commune de Plogoniec a ordonné l'ouverture d'une enquête publique conjointe relative à la modification n°2 et à la modification n°4 du Plan Local d'urbanisme (PLU). La modification n°2 a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUh (dite Kérinou 3) située en centre-bourg. La modification n°4 a pour objet d'apporter les évolutions suivantes :
Modifications apportées au règlement graphique et aux OAP
- Mise à jour des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination dans le règlement graphique et l'atlas, suite à la modification n°1 ;
- Rectification d'une erreur matérielle dans le tracé de la zone 2AUi (ZAE de Bouttefelec) ;
- Ajustement de la délimitation de la zone Ui au sein de la ZAE de Bouttefelec ;
- 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 apportées 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 ;
L'enquête publique se déroulera du lundi 8 décembre 2025 à 9 h 00, au vendredi 9 janvier 2026 17 h 00 inclus, en mairie de Plogoniec (4 rue de la Mairie, 29180 Plogoniec) aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
Mme Charlotte ABIVEN-SPARFEL a été désignée comme commissaire enquêteur.
La commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Plogoniec :
- le lundi 8 décembre 2025 de 14 h 00 à 17 h 00
- le vendredi 19 décembre 2025 de 14 h 00 à 17 h 00
- le vendredi 9 janvier 2026 de 14 h 00 à 17 h 00
Pendant la durée de l'enquête, le dossier sera consultable en mairie, sur un support papier et sur un poste informatique, aux jours et heures habituels d'ouverture au public et mis en ligne sur le site internet de la commune :
<https://www.plogoniec.fr/>
Les observations pourront être portées sur le registre ouvert à cet effet en mairie, ou être adressées par courrier postal à la mairie, 4 rue de la Mairie - 29180 Plogoniec, à l'attention de la commissaire enquêteur ou par courriel à l'adresse mail dgs@plogoniec.fr et ce impérativement avant 17 h 00, le vendredi 9 janvier 2026. Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteur pourront être consultés en mairie dès réception.

VIAMEDIA s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Cette annonce (Ref : LTB41273, N°213434) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Ouest France

Edition : Ouest France - 29

Date de parution : 12/12/2025

Fait le 18 Novembre 2025

Le Directeur de Viamédia

VIAMEDIA s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas les conditions générales de vente. La mise en page de l'annonce, située sur la partie droite de la présente attestation est donnée à titre indicatif. Elle ne saurait présager de la mise en page effective dans les colonnes des publications concernées.

COMMUNE DE PLOGONNEC

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n°2025-003U du 17 novembre 2025, le maire de la commune de Plogonnec a ordonné l'ouverture d'une enquête publique conjointe relative à la modification n°2 et à la modification n°4 du Plan Local d'urbanisme (PLU).

La modification n°2 a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUh (dite Kérinou 3) située en centre-bourg.

La modification n°4 a pour objet d'apporter les évolutions suivantes :

Modifications apportées au règlement graphique et aux OAP

- Mise à jour des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination dans le règlement graphique et l'atlas, suite à la modification n°1 ;

- Rectification d'une erreur matérielle dans le tracé de la zone 2AUh (ZAE de Bouttefelec) ;

- Ajustement de la délimitation de la zone Ui au sein de la ZAE de Bouttefelec ;

- 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 apportées 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 ;

L'enquête publique se déroulera du lundi 8 décembre 2025 à 9 h 00, au vendredi 9 janvier 2026 17 h 00 inclus, en mairie de Plogonnec (4 rue de la Maire, 29180 Plogonnec) aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Mme Charlotte ABIVEN-SPARFEL a été désignée comme commissaire enquêteur.

La commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Plogonnec :

- le lundi 8 décembre 2025 de 14 h 00 à 17 h 00

- le vendredi 19 décembre 2025 de 14 h 00 à 17 h 00

- le vendredi 9 janvier 2026 de 14 h 00 à 17 h 00

Pendant la durée de l'enquête, le dossier sera consultable en mairie, sur un support papier et sur un poste informatique, aux jours et heures habituels d'ouverture au public et mis en ligne sur le site internet de la commune :

<https://www.plogonnec.fr/>

Les observations pourront être portées sur le registre ouvert à cet effet en mairie, ou être adressées par courrier postal à la mairie, 4 rue de la Maire - 29180 Plogonnec, à l'attention de la commissaire enquêteur ou par courriel à l'adresse mail dgs@plogonnec.fr et ce impérativement avant 17 h 00, le vendredi 9 janvier 2026.

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteur pourront être consultés en mairie dès réception.

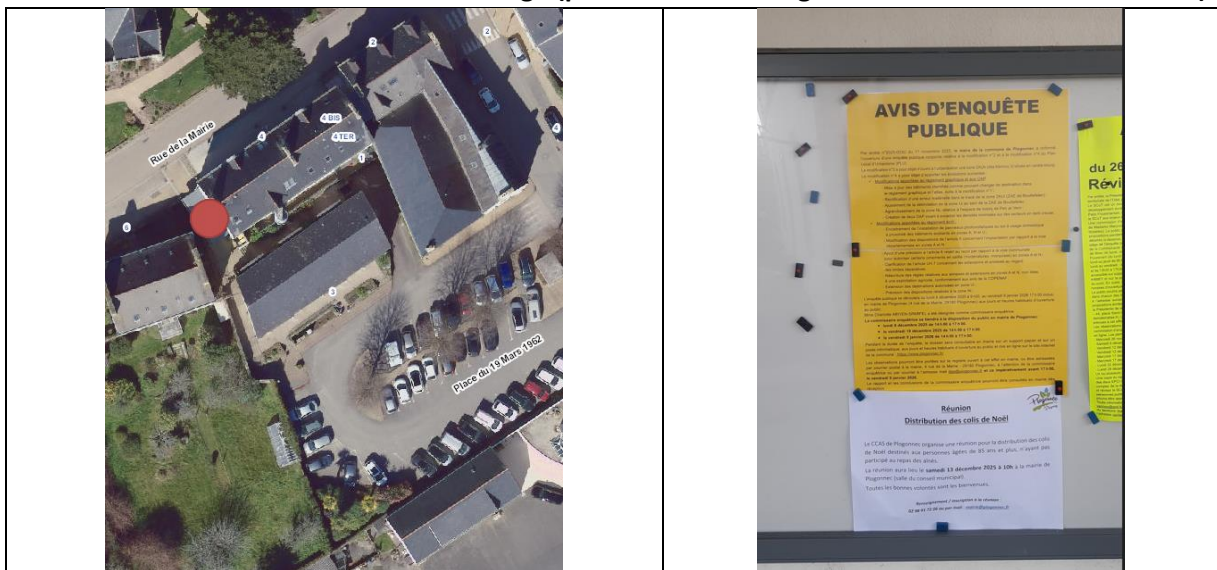


COMMUNE DE PLOGONNEC

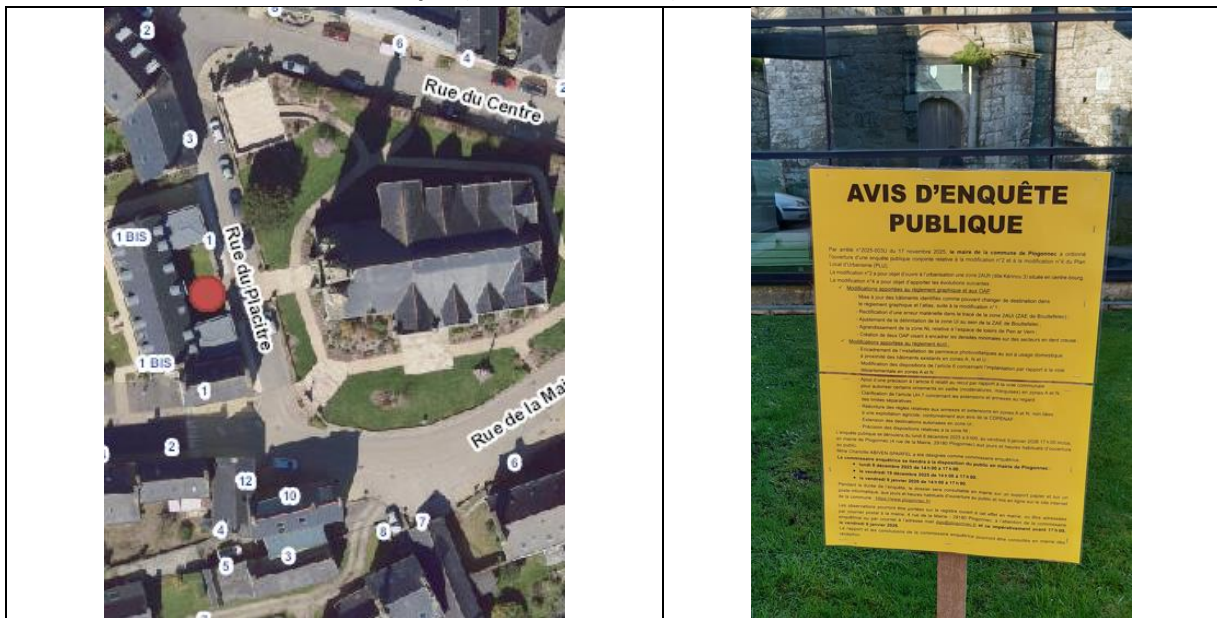
**Plan d'affichage dans le cadre de l'enquête publique
conjointe relative aux modifications n°2 et n°4 du
Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

L'avis d'enquête publique est affiché dans 16 lieux stratégiques de la commune et/ou en lien avec les projets de modification n°2 et n°4.

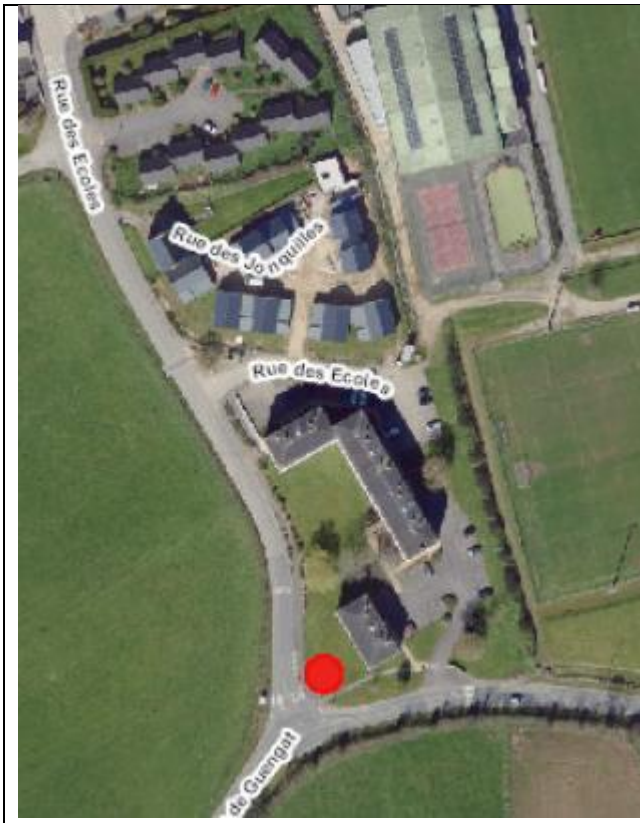
1. La mairie au lieu habituel d'affichage (panneaux d'affichage extérieurs – 4 rue de la Mairie)



2. A l'entrée de la médiathèque (1 rue du Placître)



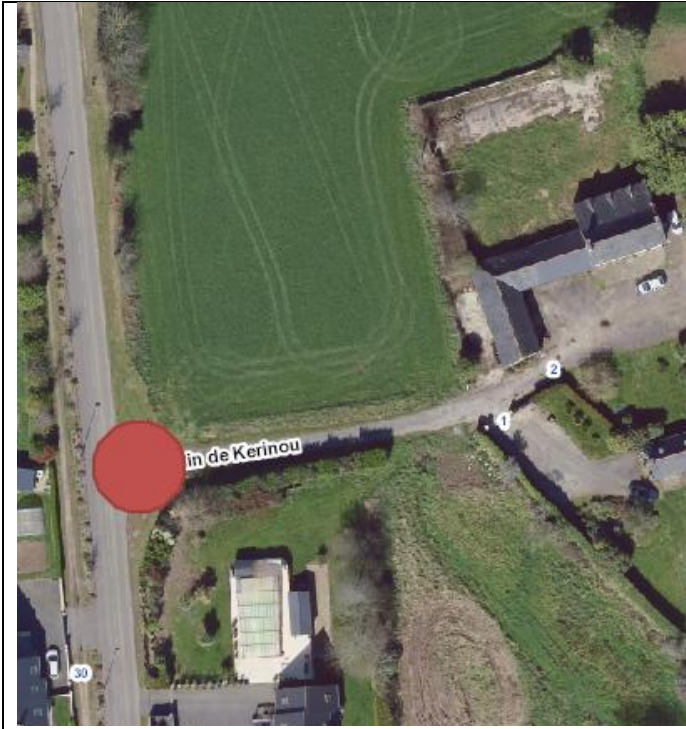
3. Rue des écoles



4. Rue de la Presqu'île



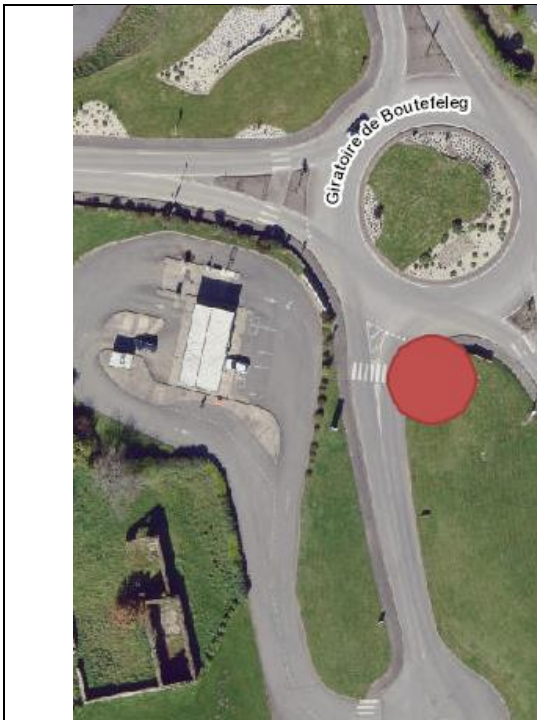
5. Rue de la Presqu'île / Entrée chemin Kerinou



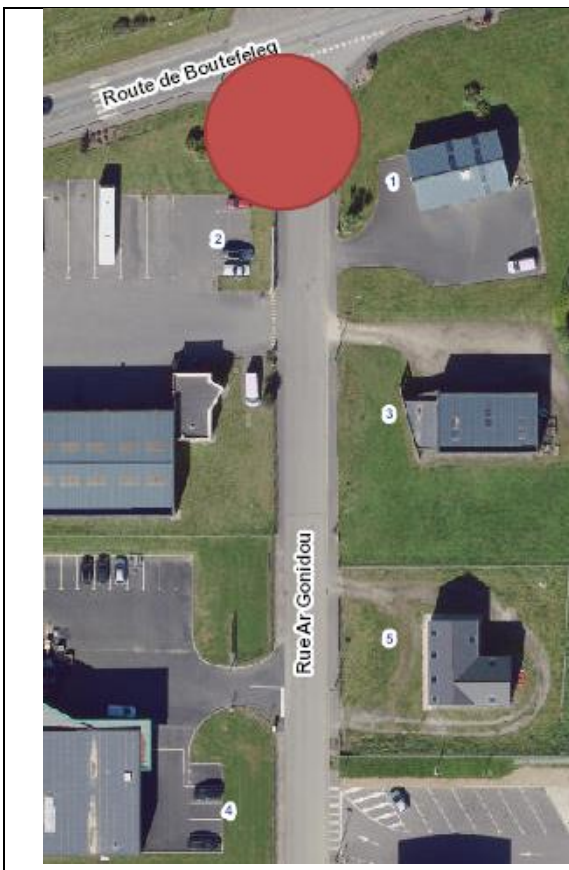
6. Rue de Boutefeleg (entrée sud)



7. Giratoire de Boutefeleg / entrée Super U



8. Route de Boutefeleg / Rue ar Gonidou



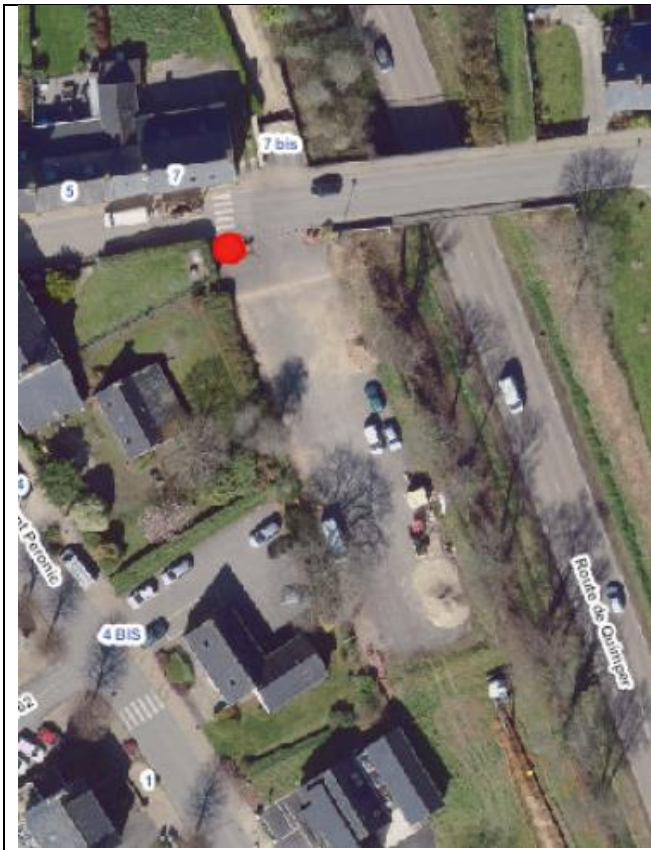
9. Rue de Boutefeleg (entrée nord)



10. Rue de Douarnenez (entrée d'agglomération)



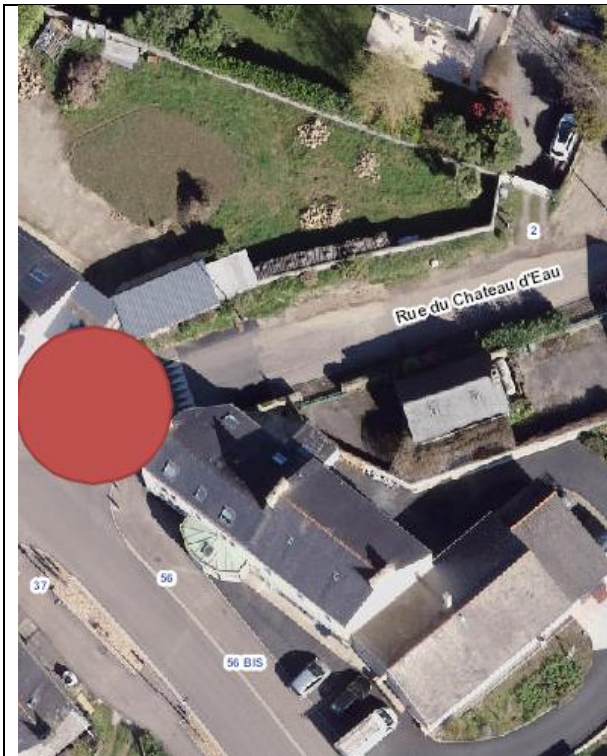
11. Place de Llandysul



12. Entrée chemin de Kergaradec



13. Entrée rue du château d'eau



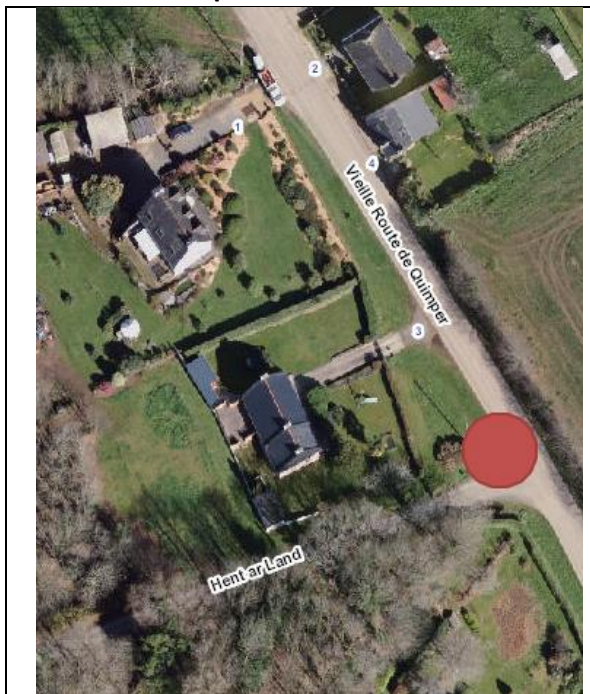
14. Bourg de Saint-Albin



15. Bourg du Croëzou



16. Entrée espace de loisirs Pen ar Vern



Fait à Plogonnec, le 28 novembre 2025

Le Maire, Didier LEROY

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)
MODIFICATIONS N°2 ET N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PROCES VERBAL DE SYNTHESE
ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE
DU 8 DECEMBRE 2025 AU 9 JANVIER 2026
ARRETE N°2025-003U DU 17 NOVEMBRE 2025

17 JANVIER 2026

SOMMAIRE

PV transmis le 17 janvier 2025 à Monsieur le Maire de PLOGONNEC

1 PREAMBULE	3
2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE	3
3 CLIMAT D'ENQUETE ET BILAN GLOBAL	4
4 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	5
5 AVIS DES PPA	7
5.1 Au titre de la modification n°2 du PLU	7
5.2 Au titre de la modification n°4 du PLU.....	9
6 OBSERVATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE	12
7 MÉMOIRE DE RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE	17

1 - PREAMBULE

Ce document est le procès-verbal de synthèse, prévu par l'article R123-18 du code de l'environnement, des observations reçues pendant l'enquête publique unique prescrite par l'arrêté du Maire de Plogonnec N°2025-003U du 12 novembre 2025 relative aux projets de modifications N°2 et N°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plogonnec.

Cette enquête est dite unique car elle 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 Bouttefelec) ;
 - Ajustement de la délimitation de la zone Ui au sein de la ZAE de Bouttefelec ;
 - 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 ;

Pour ne pas alourdir ce PV, il ne rappelle pas les détails du projet. Son objectif est de donner au responsable du projet une vision synthétique mais aussi une connaissance aussi complète que possible des observations du public.

Il ne comporte pas d'avis de la commissaire enquêtrice.

2 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

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.

Trois permanences ont été tenues par la commissaire enquêtrice, en mairie de Plogonnec (4 Rue de la Mairie – 29180 Plogonnec) telles qu'arrêtées par le prescripteur de l'enquête, aux jours et heures dits soit : le lundi 8 décembre 2025 de 14H00 à 17H00, le vendredi 19 décembre 2025 de 14H00 à 17H00 et le vendredi 9 janvier de 14H00 à 17H00.

Les formalités de publicité de l'enquête ont été vérifiées par la commissaire enquêtrice (publicité dans la presse et affichage sur le terrain) comme conformes aux prescriptions de l'article 9 de l'arrêté du maire de Plogonnec du 12 novembre 2025 et à la réglementation (code de l'environnement).

Un registre d'enquête en format papier, à feuillets non mobile a été mis à disposition du public à la mairie de Plogonnec siège de l'enquête, et tenu à disposition du public pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Il n'a pas été ouvert de registre dématérialisé. Cependant, le public pouvait adresser ses observations, remarques ou contre-propositions par courrier postal à l'attention de la commissaire enquêtrice à l'adresse de la mairie ou par courriel à l'adresse : dgs@plogonnec.fr

L'ensemble des documents relatifs aux projets a été mis à disposition du public et rendu accessible avant l'ouverture et pendant tout le cours de l'enquête :

- en version papier, à la mairie, en deux dossiers distincts,
- sur le site internet de la commune (dès le 28/11/2025) à l'adresse : <https://www.plogonnec.fr/>

L'enquête n'a pas donné lieu à réunion d'information et d'échange avec le public.

Le registre d'enquête a été clos par la commissaire enquêtrice le 9 janvier 2026 à 17H00.

Aucun observation, papier ou numérisée, n'est arrivée hors délai.

3 - CLIMAT D'ENQUÊTE ET BILAN GLOBAL

L'affluence aux permanences en mairie a été peu fournie avec au total trois visites (une le 19/12 et deux le 9/01).

La salle de réunion mise à disposition par la mairie de Plogonnec était bien adaptée à l'usage (grande table pour déployer les documents) et le personnel d'accueil très obligeant.

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

Une seule observation écrite émanant de personnes directement concernées par l'un des points soumis à enquête a été reçue en mairie en cours d'enquête. Elle est relatée ci-après.

En permanence, les personnes rencontrées sont toutes venues pour s'informer sur les projets ; les échanges ont été courtois et conviviaux.

- Le 19 décembre, Monsieur CHALONY, artisan installé dans la zone de Bouttefelec est venu s'informer des projets relatifs à la zone Ui de Bouttefelec ; il n'a fait aucune remarque.

- Le 8 janvier, Madame Joëlle BROCHE, 11 rue des Bruyères à Plogonnec, est venue s'informer prendre connaissance du contenu des deux dossiers soumis à enquête et plus particulièrement s'informer sur projets concernant le secteur de Kérinou ; elle n'a fait aucune remarque.
- Le 8 janvier, Monsieur Roger LE BRAS, 19 Route de Quimper (Ty Toussec) est venu se renseigner sur les règles de recul par rapport à la voirie départementale et aux possibilités d'extension de constructions dans ces reculs. Il n'a fait aucune remarque.

L'enquête n'a donné lieu à aucun incident.

4 - OBSERVATIONS DU PUBLIC

La modification N°4 a fait l'objet d'observations écrites datées du 14 décembre 2025 et adressées par courriel à la mairie.

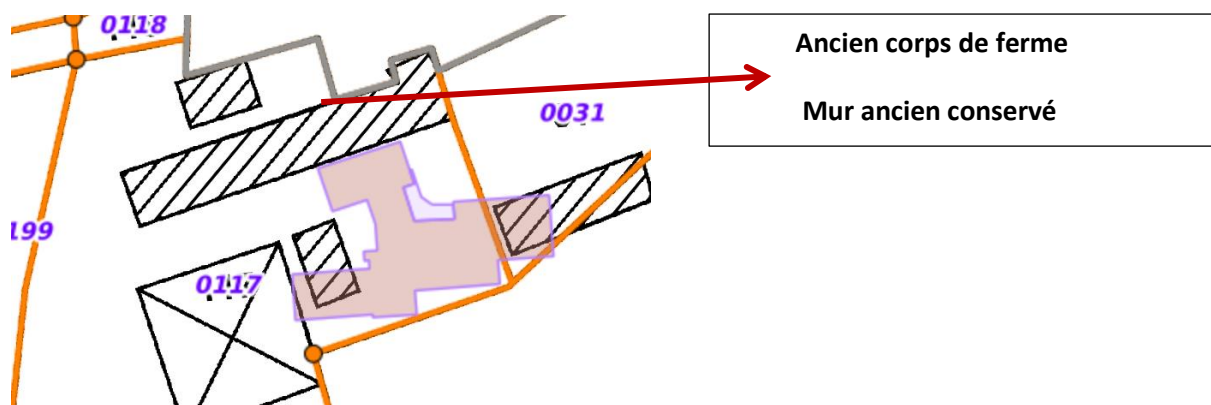
Objet de l'observation : Projet de densification de la parcelle AA 174 – Chemin de Kergaradec



Auteurs de l'observation :

Monsieur Jean Ronan COADOU et son épouse Madame Monique COADOU, propriétaires de la parcelle AA 174 produisent des observations écrites en 7 pages assorties de 7 pièces jointes. Ils sont également propriétaires des parcelles YV 31 et 117 sur lesquelles ils ont fait édifier leur habitation en 2019.

Ils rappellent qu'à l'origine sur la parcelle 31 figurait une longère qui a été détruite à l'exception du mur de 40 mètres adossé à la parcelle AA 174 et qui a été conservé pour éviter tout risque d'effondrement de ce dernier terrain. Cette situation est représentée au plan ci-dessous tiré du site Geoportail.



Rappel du contexte et de l'historique

En 2012, la famille COADOU a vendu à l'OPAC un ensemble de parcelles attenantes en vue de l'aménagement des lotissements de Kergaradec 1 et 2. La parcelle AA 174 (alors numérotée YV 187) est restée dans leur patrimoine et est destinée à être divisée en **deux lots** pour des constructions à usage familial.

Sur la procédure et l'évaluation environnementale

Les auteurs contestent l'absence d'évaluation environnementale dans le cadre de la modification n°4 du PLU. Ils estiment que l'avis conforme de la MRAe ne tient pas compte des caractéristiques spécifiques de la parcelle AA 174 et qu'aucune étude préalable n'a été réalisée concernant :

- la gestion des eaux pluviales,
- la gestion des eaux usées,
- la topographie du terrain,
- les impacts paysagers et environnementaux.

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

Sur la gestion des eaux pluviales et les risques hydrauliques

Les auteurs signalent une déclivité marquée de la parcelle AA 174 vers des zones humides situées en contrebas. Ils signalent une « *différence de niveau de 2 mètres au minimum entre le Sud de la parcelle AA 174 et le niveau du plancher de leur maison* ».

Ils font état d'écoulements avérés d'eaux pluviales vers les parcelles voisines et estiment que la densification à six logements ainsi que sa desserte automobile par un accès au Sud-Est de la zone, depuis le chemin de Kergaradec sont incompatibles avec les principes de gestion des eaux pluviales définis dans l'OAP (infiltration à la parcelle), générant un risque d'inondation des terrains situés en contre-bas dont leur habitation.

Sur les qualifications administratives et juridiques

Les auteurs contestent la qualification de la parcelle AA 174 en « dent creuse ». Ils indiquent que l'acte de vente du 3 mai 2012 à l'OPAC (dont un extrait est joint aux observations), antérieur à la procédure de modification du PLU, prévoyait explicitement la viabilisation de la parcelle (anciennement YV 187) en vue de la construction de deux maisons. Cet acte n'a pas été intégré au dossier d'enquête publique, ce qui constituerait à leur avis une lacune majeure.

Sur le paysage et l'environnement

Les auteurs soulignent :

- la présence d'arbres de grande hauteur au Sud et à l'Ouest de la parcelle AA 174 (dont la préservation est envisagée dans l'OAP) générant des contraintes de sécurité et limitant la constructibilité à proximité,
- l'existence sur le terrain de leur habitation d'un mur ancien de 40 mètres nécessaire au soutènement de la parcelle AA 174, non pris en compte dans le dossier et qu'il conviendrait de conforter,
- une erreur cartographique concernant la continuité d'une haie bocagère.

Ils estiment en conséquence que ces éléments limitent fortement la constructibilité et sont incompatibles avec la densification projetée à 6 logements.

5 - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Ces avis sont synthétisés ci-après en tant qu'ils peuvent éventuellement générer pour la commissaire enquêtrice des observations qui lui sont propres. Le cas échéant, ses observations seront au point 6.

5.1 Pour mémoire, on trouve dans le dossier d'enquête N°2 les avis suivants :

- Avis Chambre d'Agriculture du 26/09/2025
 - Avis Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) du 22/10/2025
 - Avis Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) du 24/04/2023
 - Avis CCI Finistère du 8/09/2025
 - Avis Quimper Bretagne Occidentale (QBO) du 25/09/2025
 - Avis SCoT de L'Odét du 20/09/2025
 - Avis Préfet du Finistère du 30/10/2025
- La **CHAMBRE D'AGRICULTURE FINISTERE** - Malgré des corrections nécessaires (référence cadastrale, protection du bocage) et une réserve sur la densité insuffisante au regard des objectifs futurs, la chambre d'agriculture émet un **avis globalement favorable** à l'ouverture à l'urbanisation du secteur « Kerinou 3 » et aux modifications associées du PLU.

- **La MRAe de Bretagne** qui indique n'avoir pas pu étudier le dossier dans le délai imparti de 3 mois est réputée n'avoir aucune observation à formuler (avis du 22/10/2025).
- **La MRAe de Bretagne qui avait déjà été sollicitée en 2023** (avis du 24/04/2023) au sujet de l'ouverture à l'urbanisation des zones **Kérinou 3** et **Kerroza 2** (2AUh → 1AUh) représentant une surface totale de **2,6 ha** pour au moins 39 logements avait notamment mis en avant des points de vigilance relatifs :
 - A la biodiversité et aux zones humides (absence de prescriptions sur l'implantation vis-à-vis des zones humides, cours d'eau, haies, lisières boisées - OAP concernant des corridors écologiques et sites prioritaires pour chauves-souris.
 - A la présence sur les sites d'espèces protégées : grand rhinolophe, loutre, campagnol amphibie ce qui nécessitait une étude complémentaire ERC (Éviter-Réduire-Compenser).
 - Aux nuisances et à la sécurité : nuisances sonores et accidentologie en lien avec la proximité immédiate de la RD.63.

Et, en avait conclu la nécessité d'évaluation environnementale compte tenu des incidences notables de ces ouvertures à l'urbanisation sur l'environnement et la santé humaine.

- **La CCI FINISTERE** émet un **avis favorable** au projet de modification n°2 du PLU de Plogonnec sans observations.
- **QUIMPER BRETAGNE OCCIDENTALE** émet un **avis favorable** tout en attirant l'attention de la commune sur les objectifs de densité souhaitables en extension urbaine en applications du PLH qui sont de 20 logements à l'hectare contre 13 prévus au projet.
- **SCoT de L'ODET – Le SYMESCOTO** a émis un **avis favorable** au projet de modification n°2 du PLU tout en rappelant à la commune « *qu'une prochaine évolution de son document d'urbanisme sera nécessaire pour garantir le respect des objectifs de réduction de consommation d'espaces imposés par la loi Climat et Résilience et le SRADDET en cohérence avec le projet de SCoT arrêté le 1^{er} juillet 2025.* »
- **PREFET DU FINISTERE** – La Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial émet un **avis défavorable** au projet de modification n°2 du PLU et d'ouverture à l'urbanisation du secteur de Kérinou 2 fondé sur les motifs suivants :
 - Cette ouverture à l'urbanisation n'est pas pleinement justifiée au regard des capacités existantes sur la commune ;
 - Elle présente des contraintes techniques concernant l'accès et la gestion des eaux pluviales ;
 - La réalisation de travaux d'aménagement en zone humide n'est pas autorisée par le règlement de la zone naturelle ;
 - Cette urbanisation est susceptible d'avoir des impacts sur les continuités écologiques et les zones humides.

En conclusion, le Préfet estime que l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Kérinou 3 est prématurée et que le dossier pourrait être réexaminé dans le cadre d'une révision complète du PLU.

5.2 Pour mémoire, on trouve dans le dossier d'enquête N°4 les avis suivants :

- *Avis Chambre d'Agriculture du 26/09/2025*
- *Avis Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) du 26/09/2025*
- *Avis CCI Finistère du 8/09/2025*
- *Avis CDPENAF du 25/09/2025*
- *Avis Quimper Bretagne Occidentale (QBO) du 25/09/2025*
- *Avis Région Bretagne du 16/09/2025*
- *Avis SCoT de L'Odet du 30/09/2025*
- *Avis Préfet du Finistère du 4/11/2025*

Les avis sont neutres le plus souvent favorables mais assortis quelquefois de remarques, de réserves ou de recommandations.

➤ **La CHAMBRE D'AGRICULTURE FINISTERE**

Emet un **avis défavorable** sur la mise à jour au sein du règlement graphique et de l'annexe des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination suite à la procédure de modification n°1 du PLU ; elle réitère son opposition à cette mesure, rappelant les fortes réserves déjà exprimées lors de l'élaboration du PLU et partagées par la CDPENAF, notamment sur le développement de l'habitat en zones rurales (zones A et N).

Emet un **avis réservé** sur l'agrandissement de la zone NL et la création d'une OAP liée à l'espace de loisirs de Pen ar Vern qui 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 reste donc réservé, avec la recommandation de consulter l'exploitant concerné et de prévoir des mesures compensatoires si nécessaire.

Mais, émet un **avis favorable** concernant les dispositions réglementaires venant préciser les règles relatives à cette zone : L'extension de la zone NL de Pen ar Vern, prévue pour répondre aux besoins du projet d'aménagement et accueillir uniquement les installations techniques nécessaires, est jugée maîtrisée. La surface et l'implantation du club-house définies dans l'OAP permettent de limiter la consommation d'espace.

Emet un **avis favorable avec demande d'ajout de précision** sur les points suivants de modifications présentés :

- L'encadrement réglementaire de l'installation de panneaux photovoltaïques au sol à usage domestique à proximité des bâtiments en zone A, N et U : le dispositif est jugé comme posant problème en raison du caractère trop imprécis du terme « domestique », susceptible de créer des difficultés d'instruction. Il est demandé de préciser que ces installations soient exclusivement liées à des bâtiments à usage d'habitation, conformément à l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, afin de préserver l'activité agricole en zone A.
- L'actualisation du cadre réglementaire pour les annexes et extensions non agricoles en zones A et N respecte les principes de sobriété foncière et les recommandations de la

CDPENAF, grâce à des critères cumulatifs limitant leur impact sur les espaces agricoles et naturels. Cependant un avis favorable est émis, sous réserve d'une harmonisation rédactionnelle visant à préciser qu'il s'agit d'annexes de constructions principales existantes à *destination de logement*.

Emet un **avis favorable** sur les autres points des modifications envisagées.

- **La MRAE de Bretagne** - Considérant que ces évolutions n'entraînent pas d'incidences environnementales significatives, la MRAE de Bretagne décide qu'il n'est 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 MRAE rappelle que les objectifs du SRADDET de Bretagne fixent la densité à 20 logements/hectare pour 18 prévus par le projet.
- **La CCI FINISTERE** émet un **avis favorable** au projet de modification n°4 du PLU de Plogonnec sans observation.
- **La CDPENAF** précise que PLU de Plogonnec prévoit **une zone NL (STECAL**, Article L.151-13 Code de l'urbanisme) - dédiée aux équipements légers de sports et de loisirs, accueillant actuellement un club de BMX. Le projet vise à étendre cette zone de 0,67 ha à **4,29 ha** afin de créer un espace de loisirs à Pen Ar Vern, comprenant divers aménagements sportifs et de détente, ainsi qu'un club-house de faible emprise. Compte tenu de la nature limitée des constructions et des aménagements projetés, la commission émet un **avis favorable au STECAL NL**.

Concernant les **extensions d'habitations existantes et annexes en zone A et N**, il est constaté que le règlement proposé reprend pour l'essentiel celui validé par la CDPENAF en 2016 mais prévoit une dérogation pour les constructions de plus de 250 m² (**extension possible de 10 %**) qui n'est pas conforme à ses préconisations et indique que la hauteur d'extension des constructions ne doit pas dépasser **9 mètres** au lieu de celle du bâtiment principal agrandi.

Sous ces réserves, la CDPENAF **valide** les modifications prévues

- **QUIMPER BRETAGNE OCCIDENTALE** émet un **avis favorable** après consultation des services urbanisme règlementaire et habitat et de la direction de l'économie.
Des remarques accompagnent cet avis :
 - Erreur de référence sur le règlement graphique concernant les éléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier – l'article du code de l'urbanisme concerné par ces dispositions est le L.151-23 et non le L.151-13.
 - Pour la mise en application des nouvelles règles figurant aux articles 6 en zone A et N, 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.
 - Concernant les annexes et extensions en zones A et N, QBO souhaiterait une clarification de certaines dispositions règlementaires.
 - La commune prévoit deux nouvelles zones d'urbanisation (rue du Château d'eau et chemin de Kergaradec) avec une densité de 18 logements/ha. Cependant, 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.
- **REGION BRETAGNE** – Le Conseil Régional n'exprime pas d'avis spécifique sur le projet de modification n°4 du PLU mais rappelle divers principes par suite de la première modification du SRADDET en 2024 afin de l'adapter aux évolutions législatives, notamment la loi Climat et Résilience et l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Par suite, le Conseil Régional précise que des objectifs s'imposent aux SCoT en termes de plafonds de consommation d'espaces

naturels ainsi que les échéances. Il invite les collectivités à anticiper ces changements dans leurs documents d'urbanisme, en maîtrisant les ouvertures à l'urbanisation et en tenant compte des enveloppes maximales. Toute consommation foncière depuis août 2021 est désormais comptabilisée et réduit les marges de développement futures.

- **SCoT de L'ODET – Le SYMESSCOTO a émis un avis favorable au projet de modification n°4 du PLU après présentation détaillée du projet de modification.**
Concernant la modification du règlement écrit relatif à la zone Ui, le syndicat relève toutefois que *« le dossier semble avoir une incohérence de forme : l'illustration évoquant une modification des occupations du sol interdites, tandis que la description de la modification évoque une modification des occupations du sol autorisées. »*

- **PREFET DU FINISTERE – La Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial fait des observations sur quatre points de la modification :**
 - **Agrandissement de la zone NI – Espace de loisirs de Pen Ar Vern :**
Prise en compte des observations de la CDPENAF pour la délimitation d'un STECAL conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.
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 est demandé de traduire plus concrètement dans l'OAP les mesures envisagées pour la préservation de la trame végétale, du paysage et de la continuité des corridors écologiques : matériaux d'aménagement, à la perméabilité des clôtures, adaptation des éclairages à la faune. En l'absence d'évaluation environnementale il est demandé d'établir de manière objective l'absence d'incidences sur le milieu naturel et de garantir le maintien effectif des continuités écologiques, conformément aux recommandations du SCoT de l'Odet.

 - **Modification des règlements écrit et graphique 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.
Il est question du reclassement dans la ZAC de Bouteffelec d'une surface **de 4,71 hectares** en zone Ui, auparavant classées en zone Uic, où les commerces de moins de 300 m² étaient interdits.
La combinaison de l'élargissement des usages de la zone Ui et le reclassement de parcelles pour **4.71 ha** pourrait favoriser l'implantation de commerces de petite surface en périphérie, au détriment du centre-bourg ce qui est contraire aux objectifs du SCoT, arrêté le 1er juillet 2025, lequel en outre classe la ZAC de Bouteffelec comme Site d'Implantation Périphérique.

 - **Création des deux OAP (chemin de Kergaradec et Rue du Château d'eau) :** la densité minimale prévue pour ces opérations fixée à 18 logements par hectare respecte-t-elle l'objectif de densité brute minimale du SCoT de l'Odet ? Ces projets relèvent-ils bien du renouvellement urbain qui exclut toute consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ?

 - **L'Installation de panneaux photovoltaïques** au sol à proximité de bâtiments existants en **zones A et N** est jugée incompatible avec la vocation des zones agricoles et naturelles.

6 - OBSERVATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

6.1 - Observations – Questions - Modification n°2

Remarque 1 : il conviendrait de rectifier dans les documents présentés le numéro cadastral de la parcelle objet du projet Kérinou 3.

Remarque 2 : la question de la densité de constructions est souvent rappelée : SCoT : 20 logements/ha – OPA Kérinou 3 : 13 logements/ha – **Envisagez-vous une évolution sur ce point ?**

Remarque 3 : Malgré les arguments développés par la commune, la modification n°2 du PLU semble se heurter à divers **obstacles majeurs** :

- La démonstration des besoins d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones au regard des possibilités encore existantes en zone 1AU et U.

Capacité de création de logements (janvier 2024)				
Type	Surf (ha) /nb entités	Densité (lgt/ha)	Taux de mobilisation	Total de logements attendus
1AUh (extension)				94
1AUh (renouvellement urbain)				17
Dents creuses (lot)	97		100,00%	97
Dents creuses	2,11 (+ 6 logements - M3)	13	50,00%	22
Divisions parcellaires	48		30,00%	14
			TOTAL	244

Les données présentées peuvent-elles être actualisées ?

- L'absence de précision concernant la solution technique à retenir afin de traverser la zone humide et le cours d'eau. Il est question de pont-cadre.

D'autres solutions techniques seraient-elles envisageables ?

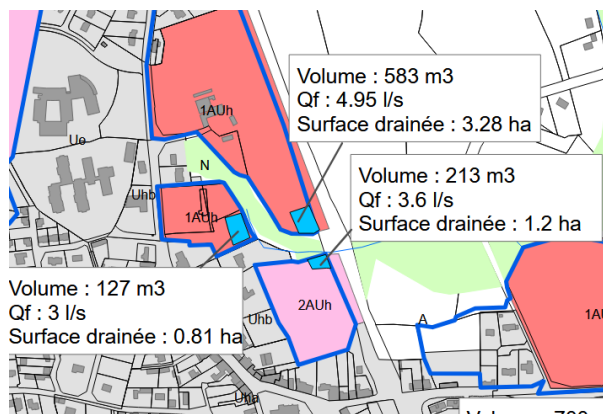
- La contrainte réglementaire qui interdit toute occupation ou aménagement susceptible d'affecter une zone humide en zone N.

« Une modification préalable du règlement des zones N semble indispensable pour permettre la réalisation d'un ouvrage de franchissement du cours d'eau en zone N ».

Partagez-vous cette position ?

- En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales : elle est prévue par infiltration, mais le PLU imposait des bassins de rétention dès lors que le sol n'est pas propice, ce qui interférerait avec l'accès routier du secteur de Kérinou 3.

Ceci résulte notamment de l'étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales réalisée lors de l'élaboration du PLU en 2017 (DCI ENVIRONNEMENT) qui préconisait pour le secteur de Kérinou des bassins de rétention ainsi configurés :



Conservez-vous cette option comme solution première de gestion des eaux pluviales du secteur ?

6.2 - Observations – Questions - Modification n°4

1. Ajustement de la délimitation de la zone Ui au sein de la ZAE de BOUTEFFELEC

Les parcelles concernées sont : YT 84 (2 880 m²) et YT 112 (2 301 m²).

La parcelle YT 113 : 29 m² dans le prolongement de la 112 semble également concernée - **partagez-vous cet avis ?**

La surface concernée par la modification de zonage est de **5 181 m²** (ou de 5 210 m² avec le n° 113) et non de **4.71 ha** comme indiqué dans la notice de présentation (cette surface semble en réalité correspondre à la surface totale actuelle de la zone Uic).

L'avis rendu par la Préfecture semble de ce fait faussé.

Partagez-vous ce point de vue ? Quelles conséquences en tirez-vous ?

Concernant la modification du règlement écrit relatif à la zone Ui, le SYMESCOTO relève que « *le dossier semble avoir une incohérence de forme : l'illustration évoquant une modification des occupations du sol interdites, tandis que la description de la modification évoque une modification des occupations du sol autorisées.* »

Pouvez-vous éclairer ce point ?

2. Agrandissement de la zone NI - Espace de loisirs de Pen Ar Vern

La **CDPENAF**, compte tenu de la nature limitée des constructions et des aménagements projetés, émet un **avis favorable** au **STECAL NI de 4.29 ha** (Article L.151-13 Code de l'urbanisme) et à la modification règlementaire en résultant.

Un **STECAL** (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) est un **outil de zonage réglementaire** du PLU permettant, à titre dérogatoire, certaines constructions en zones A ou N. La loi **ZAN** (Climat et Résilience) raisonne en termes de **consommation effective d'espaces**, c'est-à-dire comptabilise l'urbanisation réelle, l'artificialisation liée aux constructions et aménagements autorisés.

La délimitation d'un STECAL est une mesure de planification, pas une artificialisation en soi. En revanche, chaque autorisation de construction accordée dans un STECAL peut constituer

une **consommation d'ENAF**, et devra être **comptabilisée dans le suivi ZAN** (et appréciée au regard des objectifs du SCoT et du SRADDET).

Partagez-vous ce point de vue ?

Le **Préfet** demande :

- la prise en compte des observations de la CDPENAF pour la délimitation d'un STECAL conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.
- Considérant 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, le Préfet demande de traduire plus concrètement dans l'OAP les mesures envisagées pour la préservation de la trame végétale, du paysage et de la continuité des corridors écologiques : matériaux d'aménagement, à la perméabilité des clôtures, adaptation des éclairages à la faune.
- En l'absence d'évaluation environnementale, le Préfet demandé d'établir de manière objective l'absence d'incidences sur le milieu naturel et de garantir le maintien effectif des continuités écologiques, conformément aux recommandations du SCoT de l'Odet.

La chambre d'Agriculture émet un avis réservé sur l'agrandissement de la zone NL et la création d'une OAP liée à l'espace de loisirs de Pen ar Vern qui soulève des réserves en raison de son insertion au cœur de terres agricoles exploitées. La chambre d'agriculture relève que les conséquences sur l'activité agricole, notamment liées au futur sentier partagé au nord du site, ne sont pas évaluées et recommande de consulter l'exploitant concerné et de prévoir des mesures compensatoires si nécessaire.

Comment envisagez-vous de répondre à ces remarques et demandes de la préfecture et de la chambre d'agriculture ?

3. Création de deux OAP visant à encadrer les densités minimales sur des secteurs en dent creuse (Chemin de Kergaradec et Rue du Château d'eau) – densité fixé à 18 logements/hectare :

Sur la qualification des terrains concernés par ces opérations : la préfecture s'interroge sur la nature de « dents creuses » relevant du renouvellement urbain des deux terrains concernés par les OAP.

Pouvez-vous justifier la qualification de « dent creuse » plus particulièrement pour la parcelle Chemin de Kergaradec ?

Densité : la MRAe, la Région Bretagne, Quimper Bretagne Occidentale, la Préfecture... rappellent tous les objectifs de modération de la consommation d'espaces ainsi que les objectifs du SCoT de l'Odet (en cours de révision) prévoyant une règle de densité brute de 20 logements/ha pour la commune (pour les extensions urbaines).

QBO évoque les objectifs fixé à la commune par le PLH concernant la production de logements en renouvellement urbain (38 logements/6ans). **Quel est le bilan de la commune?**

Quelles réponses apporter aux observations de Monsieur et Madame COADOU ?
Spécificités du terrain (pente accentuée), gestion des pluviales, densité imposée ?

4. Installation de panneaux photovoltaïques au sol

La Chambre d'Agriculture juge les termes « à usage domestique » trop imprécis et demande que ces installations soient exclusivement liées à des bâtiments à usage d'habitation.

La Préfecture demande de retirer cette mesure pour les zones A et N considérées comme incompatibles avec la vocation de ces zones.

Que prévoyez-vous de répondre ?

Taille des installations : elles seraient limitées à 10 m² maximum – **Pensez-vous que cela soit suffisant pour couvrir les besoins d'une habitation de taille commune ?**

5. Recul des constructions par rapport à la voirie départementale

QBO s'interroge sur la mise en œuvre de la mesure : « 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 ».

Pensez-vous mettre en place une procédure spécifique lors de l'instruction des demandes ?

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

Le texte proposé relatif au recul de 10 mètres 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 sus présentées par rapport à l'axe des voies,
- **en dehors de voies des réseaux principaux et secondaires** : ce corps 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 ?

Pouvez-vous préciser ?

6. Annexes et extensions en zone A et N non liées à une exploitation agricole

La Chambre d'Agriculture relève que l'actualisation du cadre réglementaire pour les annexes et extensions non agricoles en zones A et N respecte les principes de sobriété foncière et les recommandations de la CDPENAF, grâce à des critères cumulatifs limitant leur impact sur les espaces agricoles et naturels. Cependant un avis favorable est émis, sous réserve d'une harmonisation rédactionnelle visant à préciser qu'il s'agit d'annexes de constructions principales existantes à destination de logement.

Partagez-vous ce point de vue ?

QBO sur la question des annexes et extensions en zones A et N, souhaiterait une clarification de certaines dispositions réglementaires **sans préciser lesquelles**.

En savez-vous plus ?

Concernant le type de construction visé et les critères de surface retenus :

- Le texte actuel vise « L'extension mesurée des habitations existantes ».
- Le projet vise « **l'extension de constructions principales existantes supérieures à 60 m²** d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, avant travaux, à destination de logement ».

La condition nouvelle s'applique à toute construction principale sans condition d'antériorité en tant qu'habitation – cela semble donc concerner les bâtiments éligibles au changement de destination.

Pouvez-vous confirmer ce point ?

Il est introduit un critère de **surface minimale de 60 m²**. Or, lors de l'élaboration du PLU, des critères avaient été définis pour le repérage des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination dans les zones A et N. Il était précisé concernant le bâtiment éligible qu'il devait : « *posséder une superficie minimale permettant de le transformer en habitation = une emprise au sol > à 70 m²* ».

Quelle est la règle ? Ne convient-il pas de préciser et distinguer les constructions antérieurement à usage d'habitation pour lesquelles la règle de 60 m² s'appliquerait des autres constructions qui sont soumises à une règle de 70 m² ?

La CDPENAF conteste la dérogation pour les constructions de plus de 250 m² (**extension possible de 10 %**) qui n'est pas conforme à ses préconisations.

Quelle est votre position ?

La CDPENAF indique que la hauteur d'extension des constructions ne doit pas dépasser **9 mètres** au lieu de celle du bâtiment principal agrandi ; les 9 mètres correspondent à la hauteur maximale admise par l'article A 10 pour les constructions en secteur Ah.

Quelle est votre position ?

7. Extension des destinations autorisées en zone Ui

L'article Ui.1 du règlement est modifié et 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 Ui.2.* »

Outre la zone grande zone Ui de Bouteffelec, trois autres zones Ui de tailles limitées 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.

Confirmez-vous ce point de vue ?

8. Remarques diverses

QUIMPER BRETAGNE OCCIDENTALE signale une erreur de référence sur le règlement graphique concernant les éléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier –

l'article du code de l'urbanisme concerné par ces dispositions est le L.151-23 et non le L.151-13.

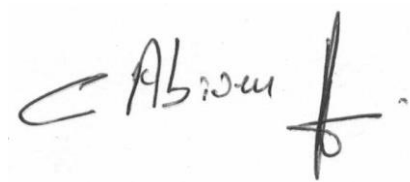
7 - MÉMOIRE DE RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage dispose d'un délai réglementaire de 15 jours, à compter de ce jour 17 janvier 2026, pour produire un mémoire en réponse aux observations et questions de ce procès-verbal.

La forme des réponses lui appartient mais dans un souci de lisibilité et d'exploitation des réponses, que le mémoire reprenne la même nomenclature que le présent PV de synthèse serait apprécié.

Fait le 17 janvier 2026,

La commissaire enquêtrice, Charlotte ABIVEN-SPARFEL,

Handwritten signature in black ink, appearing to read 'C Abiven Sparfel'.



Modifications de droit commun n°2
et 4 du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Plogonnec

Enquête publique unique -
**Mémoire en réponse au PV de
synthèse**

Transmis au Commissaire Enquêteur le 28/01/2026



Sommaire

1/ Observations – Questions – Modification n°2	3
Remarque 1	3
Remarque 2	3
Remarque 3 :	3
2/ Observations – Questions – Modification n°4	7
1. Ajustement de la délimitation de la zone Ui au sein de la ZAE de BOUTEFFELEC	7
2. Agrandissement de la zone NI - Espace de loisirs de Pen Ar Vern	8
3. Création de deux OAP visant à encadrer les densités minimales sur des secteurs en dent creuse (Chemin de Kergaradec et Rue du Château d'eau) – densité fixé à 18 logements/hectare :	10
4. Installation de panneaux photovoltaïques au sol	13
5. Recul des constructions par rapport à la voirie départementale	15
6. Annexes et extensions en zone A et N non liées à une exploitation agricole	16
7. Extension des destinations autorisées en zone Ui	18
8. Remarques diverses	18



1/ Observations – Questions – Modification n°2

Remarque 1

Il conviendrait de rectifier dans les documents présentés le numéro cadastral de la parcelle objet du projet Kérinou 3.

Réponse apportée par la collectivité :

La collectivité a pris acte de la remarque relative à l'erreur de numérotation cadastrale figurant dans les documents du dossier. Le cadastre mis à jour de décembre 2025 sera intégré aux pièces du projet. En conséquence, le numéro cadastral de la parcelle concernée par le projet de Kérinou 3 sera rectifié, la référence AB 154 se substituant à la référence erronée AB 45. Cette correction constitue une rectification purement matérielle, sans incidence sur le périmètre du projet, son contenu ni sur les analyses menées dans le cadre de la procédure.

Remarque 2

La question de la densité de constructions est souvent rappelée : SCoT : 20 logements/ha – OPA Kérinou 3 : 13 logements/ha – **Envisagez-vous une évolution sur ce point ?**

Réponse apportée par la collectivité :

La collectivité confirme son intention de faire évoluer la densité de constructions du secteur de Kérinou 3 afin de la porter à 20 logements par hectare, en cohérence avec les orientations du SCoT.

Cette évolution est pleinement justifiée par la desserte du secteur par l'assainissement collectif, sa localisation au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et la volonté affirmée de la collectivité de renforcer la sobriété foncière. Elle permettra de garantir un usage plus économe du foncier tout en assurant la faisabilité technique et environnementale du projet.

La collectivité s'engage en conséquence à adapter l'OAP concernée afin de traduire cet objectif de densité renforcée, dans le respect des contraintes propres au site et des principes d'aménagement qualitatif.

Remarque 3 :

Malgré les arguments développés par la commune, la modification n°2 du PLU semble se heurter à divers **obstacles majeurs** :

- La démonstration des besoins d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones au regard des possibilités encore existantes en zone 1AU et U.

Capacité de création de logements (janvier 2024)				
Type	Surf (ha) /nb entités	Densité (lgt/ha)	Taux de mobilisation	Total de logements attendus
1AUh (extension)				94
1AUh (renouvellement urbain)				17
Dents creuses (lot)	97		100,00%	97
Dents creuses	2,11 (+ 6 logements - M3)	13	50,00%	22
Divisions parcellaires	48		30,00%	14
			TOTAL	244

Les données présentées peuvent-elles être actualisées ?

Réponse apportée par la collectivité :

Les données relatives aux capacités de création de logements en zones U et 1AU peuvent, le cas échéant, faire l'objet d'une actualisation ponctuelle. Toutefois, une telle mise à jour n'est pas de nature à remettre en cause les constats déjà établis.

En effet, même actualisées, ces données continueraient de faire apparaître une capacité de production de logements importante au sein de l'enveloppe urbaine existante et des zones 1AU ouvertes à l'urbanisation. L'ordre de grandeur des capacités mobilisables resterait inchangé et confirmerait l'existence d'un potentiel important, tant en renouvellement urbain qu'en extension immédiate.



Dès lors, l'enjeu soulevé par le procès-verbal de synthèse ne porte pas tant sur la précision arithmétique des données que sur leur interprétation au regard des objectifs poursuivis par la collectivité. Or, l'actualisation éventuelle de ces éléments ne modifierait ni l'analyse globale, ni la justification apportée à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, laquelle repose avant tout sur des considérations de faisabilité opérationnelle, de cohérence d'aménagement et d'organisation du développement urbain à l'échelle du secteur concerné. Kérinou 3 est idéalement placé en centre-bourg à moins de 200 mètres de la mairie. Cette parcelle agricole actuellement enclavée est difficilement exploitable comme le souligne dans son avis la chambre d'agriculture. Il est difficilement concevable de laisser se développer une friche en plein cœur de bourg.

En conséquence, l'absence d'actualisation immédiate de ces données ne saurait être regardée comme un élément fragilisant la démonstration de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation envisagée, l'enjeu demeurant identique tant sur le fond que sur la portée de l'analyse.

Par ailleurs, il est rappelé qu'en considérant uniquement les demandes de logements sociaux, la commune de Plogonnec est citée plus de 390 fois par des demandeurs de logements sociaux (source imhoweb). La création de logements permettrait d'amorcer une baisse des tensions très fortes sur le logement social mais également le parc privé.

Par ailleurs, le projet de Kérinou 3 fera l'objet d'un permis d'aménager portant sur une opération d'ensemble, permettant à la fois de phaser le développement de l'urbanisation et de garantir la faisabilité économique de l'ouvrage de franchissement, dont le financement ne peut être assuré qu'à travers une mutualisation des coûts à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

- L'absence de précision concernant la solution technique à retenir afin de traverser la zone humide et le cours d'eau. Il est question de pont-cadre.

D'autres solutions techniques seraient-elles envisageables ?

Réponse apportée par la collectivité :

L'accès entre Kérinou 2 et Kérinou 3 sera réalisé par un ouvrage de franchissement sans remblai, sans emprise routière en zone humide, avec bandes tampons et mesures ERC dédiées.

La commune a procédé à une analyse approfondie des différentes possibilités d'accès au secteur de Kérinou 3.

Un accès direct depuis la route départementale a été écarté, en raison de l'opposition formelle du Département, compétent en matière de voirie, qui ne permet pas la création d'un accès nouveau sur la RD.

L'hypothèse d'un accès par le Sud, au niveau de l'emplacement réservé n°5, correspondant à un chemin piéton d'une largeur de 3 mètres, ne peut être retenue. Son élargissement serait de nature à remettre en cause les conditions d'accès et de stationnement du bar-restaurant attenant, compromettant ainsi le fonctionnement de cet établissement existant.

Par ailleurs, l'accès par le n°5 de la rue de la Presqu'île sera rendu impossible à court terme du fait de la construction programmée de huit logements sociaux sur la parcelle AB n°62, dont un bâtiment implanté en façade sur rue (reconstruction à l'identique, prescription ABF), ne permettant plus la création ni le maintien d'un accès vers le secteur de Kérinou 3.

Dans ces conditions, la seule solution d'accès techniquement et fonctionnellement envisageable repose sur un franchissement par le Nord, via le secteur de Kérinou 2. Il est précisé, à cet égard, que cet accès est d'ores et déjà emprunté par les engins agricoles pour desservir la parcelle de Kérinou 3, ce qui confirme sa faisabilité technique et son usage existant.

- La contrainte réglementaire qui interdit toute occupation ou aménagement susceptible d'affecter une zone humide en zone N.

« Une modification préalable du règlement des zones N semble indispensable pour permettre la réalisation d'un ouvrage de franchissement du cours d'eau en zone N ».

Partagez-vous cette position ?

Réponse apportée par la collectivité :



La collectivité ne partage pas l'analyse selon laquelle une modification préalable du règlement des zones N serait indispensable pour permettre la réalisation d'un ouvrage de franchissement du cours d'eau et de la zone humide.

Il est rappelé que le règlement écrit du PLU, en cohérence avec les dispositions du Code de l'environnement, du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE de l'Odet, pose un principe général d'interdiction de toute occupation ou utilisation du sol susceptible de compromettre l'existence, la qualité ou les fonctionnalités hydrauliques et biologiques des zones humides. Cette interdiction s'applique sans préjudice des procédures et autorisations relevant de la législation sur l'eau.

Toutefois, ce cadre réglementaire ne constitue pas une interdiction absolue et systématique de toute intervention. Le règlement du SAGE de l'Odet prévoit expressément des cas dérogatoires, notamment lorsque le projet présente un caractère d'intérêt général, sous réserve du respect strict de la séquence Éviter – Réduire – Compenser (ERC) et de l'absence d'alternative techniquement et économiquement satisfaisante hors zone humide.

À ce stade de la procédure, il convient de distinguer clairement :

- Le niveau du document d'urbanisme, qui fixe un cadre réglementaire général de protection des zones humides ;
- Et le niveau opérationnel du projet, qui relèvera, le moment venu, d'une instruction spécifique au titre de la législation sur l'eau, au regard de sa conception précise, de son emprise réelle et des mesures ERC proposées.

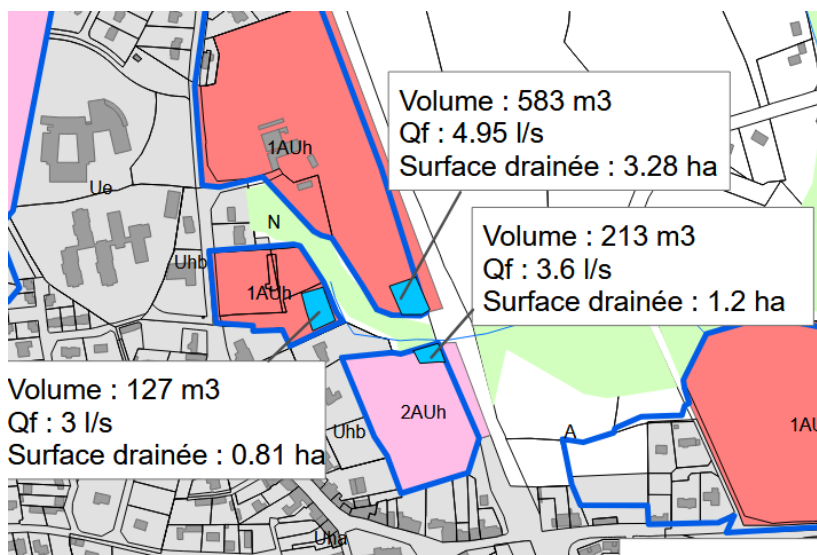
La faisabilité d'un ouvrage de franchissement ne peut donc être appréciée qu'au stade du projet détaillé, au regard :

- De son caractère d'intérêt général,
- De la démonstration de l'absence d'alternative d'accès,
- Et des mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation mises en œuvre conformément aux exigences réglementaires.

Dans ces conditions, il n'apparaît ni nécessaire ni juridiquement opportun de modifier à ce stade le règlement des zones N, dès lors que celui-ci permet déjà, en articulation avec le SAGE et le Code de l'environnement, l'examen au cas par cas de projets répondant à un intérêt général et respectant strictement la séquence ERC.

- En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales : elle est prévue par infiltration, mais le PLU imposait des bassins de rétention dès lors que le sol n'est pas propice, ce qui interférerait avec l'accès routier du secteur de Kérinou 3.

Ceci résulte notamment de l'étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales réalisée lors de l'élaboration du PLU en 2017 (DCI ENVIRONNEMENT) qui préconisait pour le secteur de Kérinou des bassins de rétention ainsi configurés :





Conservez-vous cette option comme solution première de gestion des eaux pluviales du secteur ?

Réponse apportée par la collectivité :

La collectivité confirme le maintien du principe d'un ouvrage de rétention comme solution de gestion des eaux pluviales pour le secteur de Kérinou 3, conformément aux préconisations issues de l'étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales réalisée lors de l'élaboration du PLU en 2017 par DCI Environnement.

Toutefois, il est précisé que le schéma de principe figurant dans cette étude n'a pas vocation à figer l'implantation définitive de l'ouvrage. En pratique, l'emplacement exact du bassin de rétention est fréquemment ajusté au stade opérationnel, en fonction des contraintes techniques, topographiques et fonctionnelles du projet. À ce titre, la réalisation d'un bassin n'est pas incompatible avec l'organisation des accès et des voiries du secteur, dès lors que son implantation définitive est déterminée après étude de faisabilité.

Par ailleurs, la collectivité rappelle que cette solution de rétention n'exclut pas le recours partiel à l'infiltration, lorsque celle-ci est techniquement possible et efficace. La gestion des eaux pluviales pourra ainsi combiner, le cas échéant, infiltration à la parcelle et rétention collective.

Il est également précisé que l'emprise nécessaire au bassin de rétention demeure limitée, avec un volume estimé à environ 213 m³, lequel ne correspond pas à l'emprise graphique indicative figurant sur le plan de zonage de gestion des eaux pluviales. L'emprise effective du bassin devra être intégrée dans la zone constructible et définie par le pétitionnaire lors du dépôt du permis d'aménager, sur la base d'études techniques précises.

Enfin, l'OAP relative au secteur de Kérinou 3 ne reprend pas le schéma de principe de l'étude de 2017. Elle se limite à fixer des orientations écrites, en cohérence avec le règlement du PLU, prévoyant la recherche prioritaire de l'infiltration des eaux pluviales et, en cas d'impossibilité ou d'efficacité insuffisante de celle-ci, la mise en œuvre d'un ouvrage de rétention.



2/ Observations – Questions – Modification n°4

1. Ajustement de la délimitation de la zone Ui au sein de la ZAE de BOUTEFFELEC

Les parcelles concernées sont : YT 84 (2 880 m²) et YT 112 (2 301 m²).

La parcelle YT 113 : 29 m² dans le prolongement de la 112 semble également concernée - **partagez-vous cet avis ?**

Réponse apportée par la collectivité :

La collectivité ne partage pas l'analyse selon laquelle la parcelle YT n°113 serait concernée par l'ajustement de zonage envisagé. En effet, la parcelle YT n°113, d'une superficie de 29 m², est d'ores et déjà classée en zone Ui dans le document d'urbanisme en vigueur. Elle ne fait donc l'objet d'aucune évolution de zonage dans le cadre de la présente procédure de modification n°4 du PLU. L'ajustement de la délimitation de la zone Ui concerne exclusivement les parcelles YT n°84 et YT n°112, telles qu'identifiées dans le dossier soumis à enquête publique.

La surface concernée par la modification de zonage est de **5 181 m²** (ou de 5 210 m² avec le n° 113) et non de **4.71 ha** comme indiqué dans la notice de présentation (cette surface semble en réalité correspondre à la surface totale actuelle de la zone Uic).

L'avis rendu par la Préfecture semble de ce fait faussé.

Partagez-vous ce point de vue ? Quelles conséquences en tirez-vous ?

Réponse apportée par la collectivité :

La collectivité reconnaît qu'une erreur matérielle s'est glissée dans la notice de présentation concernant la superficie du secteur concerné par la modification de zonage. La surface réellement concernée par le reclassement est de l'ordre de 5 152 m², et non de 4,71 hectares, cette dernière correspondant en réalité à la superficie totale de la zone Uic existante.

Cette erreur de transcription, qui ne porte que sur l'indication chiffrée de la surface, n'a toutefois pas de conséquence directe sur l'analyse de fond du projet de modification, ni sur les enjeux urbains, fonctionnels ou environnementaux attachés à cette évolution réglementaire. En effet, la modification porte sur un secteur déjà urbanisé, sans ouverture nouvelle à l'urbanisation, et vise uniquement à ajuster le zonage afin de le rendre cohérent avec le fonctionnement réel et la vocation du site.

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 m² 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 m².
- 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.

Concernant la modification du règlement écrit relatif à la zone Ui, le SYMESCOTO relève que « *le dossier semble avoir une incohérence de forme : l'illustration évoquant une modification des occupations du sol*



interdites, tandis que la description de la modification évoque une modification des occupations du sol autorisées. »

Pouvez-vous éclairer ce point ?

Réponse apportée par la collectivité :

La collectivité tient à préciser que l'observation formulée résulte d'une lecture formelle du règlement, sans que cela ne révèle pour autant une incohérence de fond.

En effet, le règlement écrit actuellement en vigueur pour la zone Ui est rédigé selon une logique classique consistant à poser un principe général d'interdiction des occupations et utilisations du sol, assorti d'exceptions expressément listées comme autorisées. Cette structure rédactionnelle peut, à première lecture, donner l'impression d'une contradiction entre les notions d'« occupations interdites » et d'« occupations autorisées ».

Dans le cadre de la présente modification, la collectivité a fait le choix de conserver l'architecture rédactionnelle existante de l'article, afin de ne pas en modifier l'économie générale, et d'y intégrer uniquement les ajustements nécessaires, consistant à préciser ou compléter les occupations et utilisations du sol interdites / autorisées.

Ainsi, si l'illustration mentionne formellement une évolution des occupations interdites, celle-ci correspond en réalité, sur le plan juridique et réglementaire, à une précision des exceptions au principe d'interdiction, c'est-à-dire à une évolution des occupations autorisées. Il ne s'agit donc pas d'une incohérence substantielle, mais d'une question de présentation liée à la structure même de l'article.

En conséquence, la collectivité confirme qu'il n'existe aucune erreur de fond dans la modification du règlement écrit de la zone Ui, celle-ci étant pleinement cohérente tant dans son contenu que dans ses effets juridiques.

2. Agrandissement de la zone NI - Espace de loisirs de Pen Ar Vern

La CDPENAF, compte tenu de la nature limitée des constructions et des aménagements projetés, émet un **avis favorable** au **STECAL NI de 4.29 ha** (Article L.151-13 Code de l'urbanisme) et à la modification réglementaire en résultant.

Un **STECAL** (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) est un **outil de zonage réglementaire** du PLU permettant, à titre dérogatoire, certaines constructions en zones A ou N. La **loi ZAN** (Climat et Résilience) raisonne en termes de **consommation effective d'espaces**, c'est-à-dire comptabilise l'urbanisation réelle, l'artificialisation liée aux constructions et aménagements autorisés.

La **délimitation d'un STECAL est une mesure de planification**, pas une artificialisation en soi. En revanche, chaque autorisation de construction accordée dans un STECAL peut constituer une **consommation d'ENAF**, et devra être **comptabilisée dans le suivi ZAN** (et appréciée au regard des objectifs du SCoT et du SRADDET).

Partagez-vous ce point de vue ?

Réponse apportée par la collectivité :

Oui.

Le **Préfet** demande :

- La prise en compte des observations de la CDPENAF pour la délimitation d'un STECAL conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.
- Considérant 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, le Préfet demande de traduire plus concrètement dans l'OAP les mesures envisagées pour la préservation de la trame végétale, du paysage et de la continuité des corridors écologiques : matériaux d'aménagement, à la perméabilité des clôtures, adaptation des éclairages à la faune.
- En l'absence d'évaluation environnementale, le Préfet demande d'établir de manière objective l'absence d'incidences sur le milieu naturel et de garantir le maintien effectif des continuités écologiques, conformément aux recommandations du SCoT de l'Odet.



La chambre d'Agriculture émet un avis réservé sur l'agrandissement de la zone NL et la création d'une OAP liée à l'espace de loisirs de Pen ar Vern qui soulève des réserves en raison de son insertion au cœur de terres agricoles exploitées. La chambre d'agriculture relève que les conséquences sur l'activité agricole, notamment liées au futur sentier partagé au nord du site, ne sont pas évaluées et recommande de consulter l'exploitant concerné et de prévoir des mesures compensatoires si nécessaire.

Comment envisagez-vous de répondre à ces remarques et demandes de la préfecture et de la chambre d'agriculture ?

Réponse apportée par la collectivité :

La commune rappelle tout d'abord que la CDPENAF, saisie au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme pour la délimitation du STECAL NL, a émis un avis favorable, indiquant : « Compte tenu de la nature des aménagements et de la faible emprise au sol de la construction projetée, la commission émet un avis favorable au STECAL NL. »

Cet avis ne formule aucune réserve ni observation particulière.

Afin 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 complément, la commune rappelle l'avis rendu par la MRAe dans son avis conforme n°2025ACB70 / 2025-012597 du 26 septembre 2025, à l'issue de l'examen au cas par cas : « La modification n°4 du PLU de Plogonnec n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement [...] et n'a pas à être soumise à évaluation environnementale. » Cet avis couvre l'ensemble des points de la modification n°4, y compris l'extension du STECAL NL.

Enfin, pour réduire encore l'emprise de la zone NL au strict nécessaire et sécuriser la compatibilité environnementale, la commune étudiera la possibilité de réduire le périmètre du STECAL aux seules emprises bâties envisagées (club-house, aire de pique-nique et jeux). Les autres aménagements légers (circuits vélo, parcours santé, champ de bosses...), ne nécessitant pas de constructions, pourront être maintenus en zone N, conformément à leur nature et aux dispositions applicables.

Ces ajustements permettront de répondre pleinement aux recommandations préfectorales et de garantir la préservation du boisement protégé et des continuités écologiques du secteur.

La collectivité a pris acte de l'avis réservé émis par la Chambre d'Agriculture concernant l'insertion du projet d'extension de la zone NL et de création de l'OAP « Espace de loisirs de Pen ar Vern » dans un environnement agricole exploité.

S'agissant de l'impact potentiel sur l'activité agricole, il est précisé que l'exploitant concerné dispose d'ores et déjà d'un accès fonctionnel et indépendant à ses parcelles par le Sud, via la parcelle cadastrée YP n°262. Le projet n'a donc pas pour effet de supprimer, de dégrader ou de rendre plus contraignant l'accès agricole existant.

Concernant le sentier partagé évoqué au Nord du site, celui-ci a été conçu de manière à éviter toute interférence directe avec les circulations agricoles, tant en termes d'accès aux parcelles que de manœuvre des engins. Son tracé et ses caractéristiques pourront, le cas échéant, être ajustés au stade opérationnel afin de garantir la compatibilité des usages et de prévenir toute nuisance pour l'exploitation agricole.

En matière de stationnement, le projet s'appuie en priorité sur des espaces déjà existants, notamment ceux actuellement utilisés en lien avec la piste de BMX. En complément, la collectivité se réserve la possibilité d'aménager une zone de stationnement supplémentaire en continuité immédiate de la parcelle YP n°0037, en limite Est du site, afin d'éviter toute pression nouvelle sur les terres agricoles exploitées.

Enfin, la collectivité rappelle que la concertation avec l'exploitant concerné pourra être poursuivie au stade de la mise en œuvre opérationnelle, afin d'identifier, le cas échéant, les ajustements nécessaires et d'envisager des mesures adaptées si des incidences agricoles avérées venaient à être constatées.

3. Création de deux OAP visant à encadrer les densités minimales sur des secteurs en dent creuse (Chemin de Kergaradec et Rue du Château d'eau) – densité fixée à 18 logements/hectare :

Sur la qualification des terrains concernés par ces opérations : la préfecture s'interroge sur la nature de « dents creuses » relevant du renouvellement urbain des deux terrains concernés par les OAP.

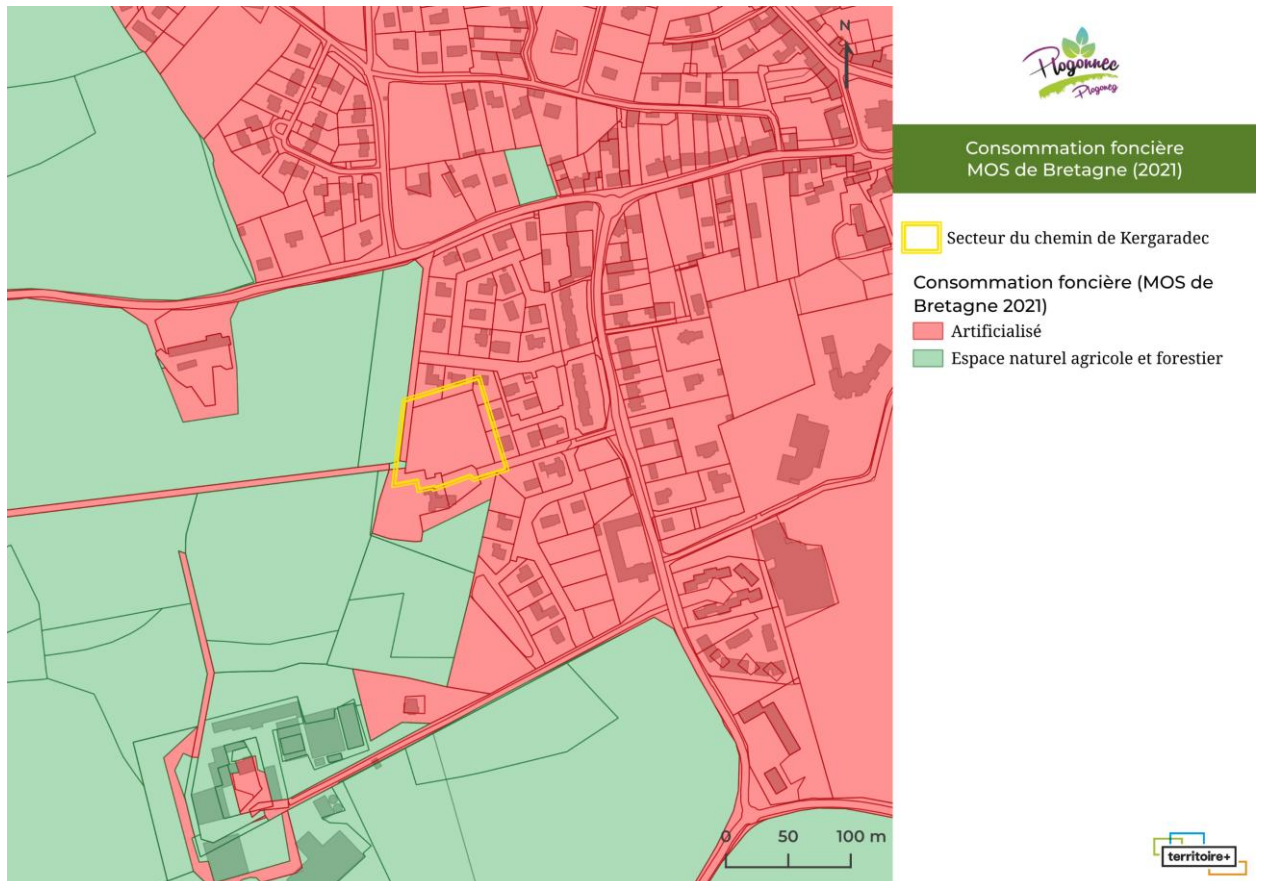
Pouvez-vous justifier la qualification de « dent creuse » plus particulièrement pour la parcelle Chemin de Kergaradec ?

Réponse apportée par la collectivité :

Afin d'objectiver cette qualification, la collectivité s'est appuyée sur le Mode d'Occupation des Sols (MOS), lequel constitue l'outil de référence mobilisé pour l'analyse de la consommation foncière et du renouvellement urbain. Cet outil qualifie le secteur du Chemin de Kergaradec comme un espace artificialisé intégré à l'enveloppe urbaine du bourg, entouré de constructions existantes et desservi par les réseaux, ce qui correspond pleinement à la notion de dent creuse au sens de l'analyse urbaine.

Par ailleurs, le terrain concerné est classé en zone U depuis l'élaboration du PLU, sans ouverture nouvelle à l'urbanisation dans le cadre de la présente procédure. La modification n°4 n'a donc pas pour objet de rendre ce secteur constructible, mais uniquement de mieux encadrer son urbanisation future, en fixant un objectif de densité minimale et en définissant des principes d'aménagement au travers d'une OAP.

La création d'une OAP sur ce secteur traduit ainsi une démarche volontariste et ambitieuse de la collectivité en matière de renouvellement urbain et de sobriété foncière. À défaut, le secteur aurait pu demeurer dépourvu de tout encadrement spécifique, permettant une urbanisation diffuse et peu maîtrisée. L'OAP vise au contraire à garantir une opération cohérente, respectueuse de son environnement immédiat et compatible avec les objectifs du PADD et du SCoT en matière de lutte contre l'étalement urbain.





Densité : la MRAe, la Région Bretagne, Quimper Bretagne Occidentale, la Préfecture... rappellent tous les objectifs de modération de la consommation d'espaces ainsi que les objectifs du SCoT de l'Odet (en cours de révision) prévoyant une règle de densité brute de 20 logements/ha pour la commune (pour les extensions urbaines).

QBO évoque les objectifs fixés à la commune par le PLH concernant la production de logements en renouvellement urbain (38 logements/6ans). **Quel est le bilan de la commune ?**

Réponse apportée par la collectivité :

Depuis l'approbation du PLU, 3 opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat ont été réalisées (dans le bourg et au Croëzou) auxquelles s'ajoutent l'édification de logements au sein de dents creuses.

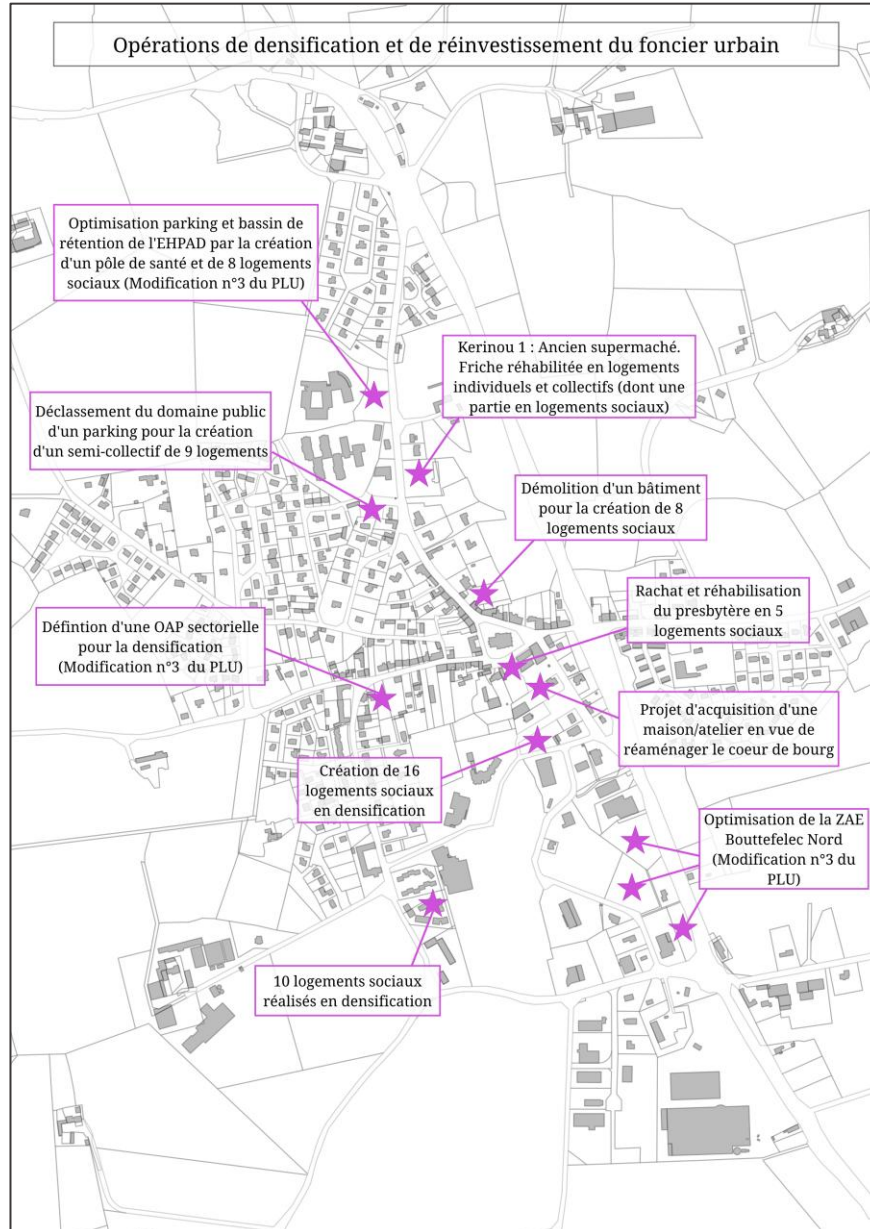
Ce sont au total près de 100 logements qui ont été créés depuis 2017, **soit une production moyenne de 14 logements/an** sur les 7 dernières années. Ce rythme de production est inférieur à la projection annoncée dans le PADD. En effet, le PADD fixe pour objectif la production de **320 logements** sur une période de 15 ans (2017-2032), correspondant à la création de **21 logements/an**.

Les projets d'aménagement des zones 1AUh de la commune sont essentiellement portés par les bailleurs sociaux publics. Ces derniers ont pris beaucoup de retard pour diverses raisons : négociations longues avec les propriétaires fonciers, crise COVID, hausse importante du coût de la construction, inflation qui déséquilibre les plans de financement. Cela explique le rythme de production de logements plus faible que la projection annoncée au sein du PADD en 2017.

Néanmoins, la production de logements tend à s'accélérer : 3 permis d'aménager relatifs à des opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat ont été accordés en 2022 et 2023, proposant ainsi une nouvelle offre permettant de répondre à la demande.

Parallèlement, une des orientations phares mise en œuvre par la collectivité, au cours de ces dernières années, a été **l'accompagnement et l'accélération des opérations de réinvestissement du foncier urbain**.

Plus de 10 opérations de densification de l'enveloppe urbaine ont été recensées (cf. cartographie ci-après). Ces opérations, à l'initiative de la collectivité, sont localisées au sein de l'enveloppe urbaine du bourg de Plogonnec.



Quelles réponses apporter aux observations de Monsieur et Madame COADOU ? Spécificités du terrain (pente accentuée), gestion des pluviales, densité imposée ?

Réponse apportée par la collectivité :

La collectivité a pris connaissance avec attention des observations détaillées formulées par Monsieur et Madame COADOU, lesquelles portent principalement sur les spécificités physiques du terrain, la gestion des eaux pluviales et usées, ainsi que sur la densité envisagée dans le cadre de l'OAP n°19.

Sur les caractéristiques physiques du terrain et la prise en compte de la pente

La collectivité reconnaît que la parcelle AA 174 présente des contraintes topographiques réelles, liées notamment à une pente marquée vers le Sud et à la présence d'un mur ancien conservé pour des raisons de stabilité des terrains en contrebas. Ces éléments constituent des données importantes à prendre en compte dans tout projet d'aménagement.

Toutefois, il est rappelé que l'OAP n'a pas pour objet de figer un projet opérationnel, mais de définir un cadre d'aménagement souple, laissant une marge d'adaptation au stade de la conception détaillée. Les contraintes topographiques, géotechniques et structurelles devront être intégrées et traitées dans le cadre des futures autorisations d'urbanisme, au moyen d'études adaptées (étude de sol, étude de nivellement, étude structurelle le cas échéant).



La collectivité précise qu'elle reste attentive à la prise en compte fine de ces contraintes dans la mise en œuvre opérationnelle de l'OAP.

Sur la gestion des eaux pluviales

S'agissant de la gestion des eaux pluviales, la collectivité confirme les éléments transmis par Quimper Bretagne Occidentale (QBO). Le principe général demeure celui d'une gestion à la source, par infiltration prioritaire des eaux de pluie à la parcelle.

Il est toutefois clairement établi que :

- La faisabilité de l'infiltration devra être objectivée par des tests de perméabilité (type Porchet ou Matsuo) ;
- En cas d'impossibilité ou d'insuffisance avérée de l'infiltration, des solutions alternatives pourront être mises en œuvre, telles que la rétention avec rejet régulé vers le réseau existant, sous réserve de démontrer la capacité du bassin existant à accepter les volumes supplémentaires ;
- Une autre solution technique pourrait consister en la mise en place d'un réseau gravitaire adapté, si celle-ci s'avérait techniquement et économiquement pertinente.

La collectivité rappelle que ces éléments relèvent du niveau opérationnel du projet, et non du document d'urbanisme lui-même. À ce stade, l'OAP pose des principes généraux conformes aux règles en vigueur, sans préjuger des solutions techniques qui seront arrêtées ultérieurement.

Sur l'assainissement des eaux usées

Concernant l'assainissement, les échanges avec QBO confirment que le secteur est raccordable au réseau d'assainissement collectif, lequel est destiné à être maintenu dans le futur zonage d'assainissement.

Il est toutefois précisé qu'un raccordement gravitaire direct depuis l'ensemble du secteur pourrait s'avérer difficile. Néanmoins, plusieurs éléments permettent d'envisager une solution techniquement acceptable :

- Les terrains concernés appartiennent au même propriétaire ;
- Une antenne est prévue à proximité du poste de relevage existant, ce qui permettrait d'éviter la création d'un nouvel équipement lourd ;
- Toute solution devra être validée lors de l'instruction des autorisations, sur la base de projets précis et de l'accord du gestionnaire du réseau.

À ce stade, aucune impossibilité technique définitive n'est identifiée.

Sur la qualification de « dent creuse »

La collectivité prend acte des éléments historiques et juridiques portés à sa connaissance par M. et Mme COADOU, notamment l'acte de vente du 3 mai 2012 à l'OPAC et les engagements de viabilisation qui y figurent.

Il est rappelé que la qualification de « dent creuse » retenue dans le dossier de modification s'inscrit dans une lecture urbaine et morphologique du site, au regard de son insertion dans le tissu bâti existant et de sa situation au sein de l'enveloppe urbaine. Cette analyse est confortée par le Mode d'Occupation des Sols (MOS), lequel qualifie le secteur concerné d'espace artificialisé intégré à l'enveloppe urbaine du bourg. Cette qualification n'emporte pas, en elle-même, d'obligation de construire, ni de remise en cause des droits de propriété ou des intentions des propriétaires.

Sur la densité envisagée

S'agissant de la densité, l'OAP fixe un objectif de densité minimale afin de répondre aux orientations du PADD en matière de sobriété foncière et de lutte contre l'étalement urbain. Pour une parcelle d'environ 0,35 ha, une densité de l'ordre de 18 logements par hectare conduit à un potentiel théorique de 6 logements.

4. Installation de panneaux photovoltaïques au sol

La Chambre d'Agriculture juge les termes « à usage domestique » trop imprécis et demande que ces installations soient exclusivement liées à des bâtiments à usage d'habitation.

La Préfecture demande de retirer cette mesure pour les zones A et N considérées comme incompatibles avec la vocation de ces zones.

Que prévoyez-vous de répondre ?



Réponse apportée par la collectivité :

La collectivité envisage de modifier le terme « à usage domestique » par « à usage d'habitation ».

Par ailleurs, concernant la remarque effectuée par la Préfecture. La commune considère qu'il y a, à ce stade, mauvaise interprétation de l'évolution proposée.

L'objectif de la modification n'est pas d'élargir les possibilités d'implantation des panneaux photovoltaïques au sol en zones A et N, mais au contraire d'encadrer strictement des installations qui sont déjà possibles aujourd'hui et ne font l'objet que d'une déclaration préalable, sans règles précises.

La disposition introduite vise à :

- Limiter ces panneaux au seul usage d'habitation
- Les implanter à proximité du bâti existant (éviter la dispersion dans les espaces agricoles et naturels),
- Les maîtriser techniquement (formats, hauteur, insertion paysagère),
- Et assurer le respect de la vocation agricole et naturelle des zones A et N, qui reste prioritaire.

Il ne s'agit donc pas d'ouvrir de nouvelles possibilités, mais de prévenir les dérives, en apportant un cadre clair là où aucune règle opérationnelle n'existe aujourd'hui.

Cette évolution traduit un compromis équilibré entre :

- La nécessaire transition énergétique (petites installations domestiques), et
- La préservation des équilibres territoriaux, en évitant l'éparpillement d'équipements au sol dans des milieux agricoles et naturels sensibles.

La commune entend néanmoins sécuriser la rédaction pour lever toute ambiguïté et veillera à ce que :

- Les panneaux restent strictement accessoires au bâti existant,
- Soient interdits en zones humides, EBC et périmètres sensibles,
- Et restent de faible dimension et sans impact significatif sur les milieux.

Ces précisions pourront être intégrées dans la version finale du règlement afin de rendre l'intention parfaitement explicite.

En définitive, la commune rappelle que la distinction est essentielle : les panneaux photovoltaïques d'intérêt général relèvent de projets énergétiques structurants, tandis que la modification vise uniquement à encadrer les panneaux photovoltaïques à usage domestique, de consommation particulière, strictement accessoires au bâti existant. Cette précision permet d'éviter toute dérive tout en accompagnant la transition énergétique des ménages, sans remettre en cause la vocation agricole ou naturelle des secteurs concernés.

Afin d'éviter toute confusion dans l'interprétation du règlement, il pourrait être utilement ajouté que les installations d'intérêt général devront respecter les dispositions du décret du 29 décembre 2023, relatif aux modalités de prise en compte des installations photovoltaïques au sol dans le calcul de la consommation d'espace, ainsi que celles de l'arrêté du 29 décembre 2023, définissant les caractéristiques techniques des installations photovoltaïques exemptées de comptabilisation dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces deux documents permettent de clarifier ce qui est entendu comme installation photovoltaïque d'intérêt général et ce qui revêt davantage de petites installations à usage domestique, strictement accessoires au bâti existant

Taille des installations : elles seraient limitées à 10 m² maximum – **Pensez-vous que cela soit suffisant pour couvrir les besoins d'une habitation de taille commune ?**

Réponse apportée par la collectivité :

Ordre de grandeur : 10 m² de panneaux représentent souvent environ 1,8 à 2,2 kWc (selon la technologie). En Bretagne / Finistère, cela produit typiquement environ 1 700 à 2 400 kWh/an (selon l'orientation, l'ensoleillement réel, l'ombrage, l'inclinaison, etc.). Or une maison « courante » consomme souvent 3 000 à 5 000 kWh/an (électricité spécifique + eau chaude), et davantage si chauffage électrique, piscine, véhicule électrique, etc.

Donc :



- Oui, 10 m² peuvent couvrir une part des besoins (souvent 30 à 60% selon les cas et surtout selon l'autoconsommation réelle).
- Non, 10 m² couvrent rarement la totalité des besoins d'un foyer, sauf logement très sobre (petit logement, occupants peu nombreux, pas de chauffage électrique, etc.).

Dans ce contexte, la collectivité fait le choix de maintenir une limitation à 10 m² maximum pour les installations photovoltaïques au sol, afin de préserver les équilibres paysagers et l'usage des sols, notamment en zones A et N. Cette limitation n'a toutefois pas vocation à restreindre le recours aux énergies renouvelables, dès lors que ces installations au sol peuvent être utilement complétées par des dispositifs photovoltaïques en toiture, lesquels sont plus adaptés pour atteindre des niveaux de production plus élevés tout en limitant l'impact sur le foncier.

5. Recul des constructions par rapport à la voirie départementale

QBO s'interroge sur la mise en œuvre de la mesure : « 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 ».

Pensez-vous mettre en place une procédure spécifique lors de l'instruction des demandes ?

Réponse apportée par la collectivité :

La collectivité ne prévoit pas la mise en place d'une procédure spécifique supplémentaire lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

En effet, l'instruction des projets situés à proximité des voiries départementales s'effectue d'ores et déjà dans un cadre réglementaire strict, intégrant :

- L'application des règles de recul prévues par le règlement du PLU ;
- Le respect des dispositions du Code de la voirie routière ;
- Et, le cas échéant, la consultation des services compétents du Département, conformément aux pratiques actuelles, lorsque la nature du projet ou sa localisation le justifie.

Les dispositions introduites par la modification du règlement n'ont pas pour objet de remettre en cause ce cadre, mais d'en préciser l'application, notamment pour certains bâtiments annexes, sans porter atteinte aux conditions de sécurité, de visibilité ou de fonctionnement de la voirie départementale.

Ainsi, les projets continueront d'être instruits au cas par cas, dans le cadre des procédures existantes, en lien avec les autorités départementales lorsque cela s'avère nécessaire, garantissant l'absence de gêne pour la circulation et la sécurité routière, sans qu'il soit besoin de créer une procédure spécifique supplémentaire.

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

Le texte proposé relatif au recul de 10 mètres 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 :

- o **En complément** : aux règles de recul sus présentées par rapport à l'axe des voies,
- o **En dehors de voies des réseaux principaux et secondaires** : ce corps 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 ?

Pouvez-vous préciser ?



Réponse apportée par la collectivité :

La collectivité confirme que l'ensemble des routes départementales traversant la commune, sur la totalité de leurs tronçons, est déjà classé soit en réseau principal, soit en réseau secondaire, conformément à la hiérarchisation figurant au règlement écrit du PLU.

À ce titre, les voies concernées sont les suivantes :

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

Dans ces conditions, le membre de phrase : « *en dehors de voies des réseaux principaux et secondaires* » n'a pas vocation à s'appliquer sur le territoire communal et est de nature à créer une ambiguïté d'interprétation, dès lors qu'aucune route départementale ne relève d'une autre catégorie.

En conséquence, la collectivité indique qu'elle supprimera le paragraphe suivant du règlement écrit : « *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.* »

Cette suppression permettra de clarifier la règle applicable, sans modifier le fond des dispositions existantes relatives aux reculs par rapport aux routes départementales.

6. Annexes et extensions en zone A et N non liées à une exploitation agricole

La Chambre d'Agriculture relève que l'actualisation du cadre réglementaire pour les annexes et extensions non agricoles en zones A et N respecte les principes de sobriété foncière et les recommandations de la CDPENAF, grâce à des critères cumulatifs limitant leur impact sur les espaces agricoles et naturels. Cependant un avis favorable est émis, sous réserve d'une harmonisation rédactionnelle visant à préciser qu'il s'agit d'annexes de constructions principales existantes à *destination de logement*.

Partagez-vous ce point de vue ?

Réponse apportée par la collectivité :

Oui

QBO sur la question des annexes et extensions en zones A et N, souhaiterait une clarification de certaines dispositions réglementaires **sans préciser lesquelles**.

En savez-vous plus ?

Réponse apportée par la collectivité :

Non

Concernant le type de construction visé et les critères de surface retenus :

- Le texte actuel vise « L'extension mesurée des habitations existantes ».
- Le projet vise « **l'extension** de constructions principales existantes supérieures à 60 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, avant travaux, à destination de logement ».

La condition nouvelle s'applique à toute construction principale sans condition d'antériorité en tant qu'habitation – cela semble donc concerner les bâtiments éligibles au changement de destination.



Pouvez-vous confirmer ce point ?

Réponse apportée par la collectivité :

Oui

Il est introduit un critère de **surface minimale de 60 m²**. Or, lors de l'élaboration du PLU, des critères avaient été définis pour le repérage des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination dans les zones A et N. Il était précisé concernant le bâtiment éligible qu'il devait : « *posséder une superficie minimale permettant de le transformer en habitation = une emprise au sol > à 70 m²* ».

Quelle est la règle ? Ne convient-il pas de préciser et distinguer les constructions antérieurement à usage d'habitation pour lesquelles la règle de 60 m² s'appliquerait des autres constructions qui sont soumises à une règle de 70 m² ?

Réponse apportée par la collectivité :

La collectivité souhaite apporter une clarification sur la coexistence des deux seuils évoqués, lesquels répondent à des objets réglementaires distincts.

- Le seuil de 60 m² introduit dans le cadre de la présente modification concerne exclusivement les bâtiments à usage d'habitation existant, pour lesquels il permet de déclencher la possibilité de réaliser une extension ou une annexe, dans le respect des autres dispositions du règlement et du cadre fixé par le Code de l'urbanisme. Il s'agit donc d'un critère fonctionnel, applicable à des constructions dont la destination d'habitation est déjà acquise.
- Le seuil de 70 m², quant à lui, correspond à un critère historique de sélection retenu lors de l'élaboration du PLU pour identifier les bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A et N. Ce seuil avait pour objectif de garantir qu'un bâtiment présente une emprise au sol suffisante pour permettre, le cas échéant, sa transformation en logement, et s'inscrit dans une logique de repérage préalable des bâtiments éligibles.

Ces deux seuils poursuivent ainsi des finalités différentes et n'ont pas vocation à être homogénéisés :

- L'un encadre les possibilités d'évolution (extension) de bâtiments déjà à usage d'habitation ;
- L'autre a servi à identifier des bâtiments agricoles ou annexes pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Dès lors, la collectivité considère qu'il n'y a ni contradiction, ni insécurité juridique, mais bien une distinction claire entre deux régimes réglementaires distincts. En conséquence, elle n'envisage pas de modifier le règlement afin d'introduire une différenciation formelle supplémentaire entre ces deux seuils, celle-ci n'apparaissant ni nécessaire ni pertinente au regard des objectifs poursuivis.

La CDPENAF conteste la dérogation pour les constructions de plus de 250 m² (**extension possible de 10 %**) qui n'est pas conforme à ses préconisations.

Quelle est votre position ?

Réponse apportée 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 m².

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.

Cette suppression permettra de renforcer la lisibilité du cadre réglementaire applicable en zones concernées, sans remettre en cause les objectifs généraux poursuivis par la modification du PLU.



La CDPENAF indique que la hauteur d'extension des constructions ne doit pas dépasser **9 mètres** au lieu de celle du bâtiment principal agrandi ; les 9 mètres correspondent à la hauteur maximale admise par l'article A 10 pour les constructions en secteur Ah).

Quelle est votre position ?

Réponse apportée par la collectivité :

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.

Cette adaptation permettra d'harmoniser les règles applicables et de sécuriser leur interprétation, sans remettre en cause les objectifs poursuivis par la modification du règlement.

7. Extension des destinations autorisées en zone Ui

L'article Ui.1 du règlement est modifié et 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 UI.2.* »

Outre la zone grande zone Ui de Bouteffelec, trois autres zones Ui de tailles limitées 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.

Confirmez-vous ce point de vue ?

Réponse apportée par la collectivité :

Oui

8. Remarques diverses

QUIMPER BRETAGNE OCCIDENTALE signale une erreur de référence sur le règlement graphique concernant les éléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier – l'article du code de l'urbanisme concerné par ces dispositions est le L.151-23 et non le L.151-13.

Réponse apportée par la collectivité :

En effet, cette erreur matérielle sera rectifiée.

GLOSSAIRE - Acronymes & sigles

AC	Assainissement Collectif
Ae	Autorité environnementale
AEP	Adduction Eau Potable
ALUR	Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
ANC	Assainissement Non Collectif
BRGM	Bureau de recherches géologiques et minières
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CDPENAF	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CGCT	Code Général des Collectivités Territoriale
CLE	Commission Locale de l'Eau
DCE	Directive Cadre sur l'Eau
DGS	Directeur(trice) Général(e) des Services
DIG	Déclaration d'Intérêt Général
DOCOB	Document d'Objectifs
DOO	Document d'Orientation et d'Objectifs
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
EBC	Espace Boisé Classé
EH	Equivalent Habitant
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
ELAN	Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
ENAF	Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
EP	Eaux Pluviales
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunales
ER	Emplacement Réservé
ERP	Etablissement Recevant du Public
ERU	Eaux Résiduelles Urbaines
EU	Eaux Usées
ICPE	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
IOTA	Installations, Ouvrages, Travaux et Activités ayant un impact sur l'eau
MRAe	Mission Régionale de l'Autorité environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAGD	Projet d'Aménagement et de Gestion Durable
PAPI	Programmes d'Action et de Prévention des Inondations
PAS	Projet d'Aménagement Stratégique
PETR	Pôle d'Equilibre Territorial et Rural
PFAC	Participation Forfaitaire à l'Assainissement Collectif
PPA	Personnes Publiques Associées
PRGI	Plan de Gestion des Risques Inondation

PIG	Programme d'Intérêt Général
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU (i)	Plan Local d'Urbanisme (Intercommunal)
PMR	Personne à Mobilité Réduite
POS	Plan d'Occupation des sols
PPRSM	Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine
PVS	Procès-Verbal de Synthèse
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SEA	Service de l'Eau et de l'Assainissement
SIG	Système d'Information Géographique
SPAC	Service Public d'Assainissement Collectif
SPANC	Service Public d'Assainissement Non Collectif
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
STECAL	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
STEP	Station d'Epuraton
ZA	Zone d'Activités
ZAE	Zone d'Activités Economiques
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique
ZAN	Zéro Artificialisation Nette