

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

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

Document 1

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

6 FEVRIER 2026

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

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

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

3.- Les annexes

4.- Un glossaire

SOMMAIRE

I – Généralités

I.1 – Cadre général

I.1.1 – Présentation de la commune P 5

1.1.2 – Le document d'urbanisme et ses évolutions P 5

I.2 – Cadre juridique P 6

II – Modification n°2 du PLU de Plogonnec

II.1 - Objet de l'enquête publique P 8

II.1.1- Historique du projet P 8

II.1.2- Contexte du projet P 9

II.1.2.1- Bilan de l'urbanisation sur la commune P 9

II.1.2.2- Présentation du secteur concerné par le projet de modification n°2 P 10

II.1.2.3- Le projet Kérinou 3 et les modifications en résultant apportées aux pièces du PLU P 17

II .1.2.3.1 - Le projet Kérinou 3

II .1.2.3.2 - Les modifications apportées au règlement graphique

II .1.2.3.3 - Les Modifications apportées au dossier Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

II.1.2.3.4 – Analyse des enjeux, des contraintes, des risques liés au projet d'urbanisation de la zone de Kérinou 3

II.1.2.4- Cohérence de la modification n°2 du PLU avec les orientations de planification et le cadre réglementaire P 25

II.1.2.4.1- Cohérence avec les orientations communales (PADD)

II.1.2.4.2- Modification n°2 et cohérence avec les orientations supra-communales

II.2 -Avis des PPA (Personnes Publiques Associées) et de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) P 28

II.3 - Autorité responsable P 30

II.4 - Composition du dossier

III - Modification n°4 du PLU de Plogonnec P 32

III.1 - Objet de l'enquête publique

III.1.1- Modifications apportées au règlement graphique et aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

**III.1.1.1 - PREMIER POINT - PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PONCTUELLES –
Mise jour des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination
au sein du règlement graphique et de l'annexe suite à la procédure de
modification n°1 du PLU** P 32

**III.1.1.2 - DEUXIEME POINT - PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PONCTUELLES –
Rectification d'une erreur matérielle dans le tracé de la zone 2AU_i (ZAE de Bouteffelec)** P 33

**III.1.1.3 - TROISIEME POINT - PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PONCTUELLES –
Ajustement de la délimitation de la zone U_i au sein de la ZAE de Bouteffelec** P 33

**III.1.1.4 - QUATRIEME POINT – ZONAGE ET OAP – Agrandissement de la zone NL
relative à l'espace de loisirs de Pen Ar Vern** P 36

**III.1.1.5 – CINQUIEME POINT – Création de deux OAP visant à encadrer les densités
minimales sur des secteurs en dent creuse** P 41

III.1.2- Modifications apportées au règlement écrit du PLU

**III.1.2.1 - PREMIER POINT – Encadrer l'installation de panneaux photovoltaïques
au sol à usage domestique à proximité des bâtiments existants en zone A, N et U** P 48

**III.1.2.2 - DEUXIEME POINT – Modification des dispositions de l'article 6 concernant
l'implantation des constructions par rapport à la voirie départementale en zone A et N** P 49

**III.1.2.3 - TROISIEME POINT – Ajout d'une précision à l'article 6 relatif au recul par
rapport à la voie communale pour autoriser certains ornements architecturaux en
saillie en zone A et N** P 50

**III.1.2.4 - QUATRIEME POINT – Clarification de l'article UH.7 relatif aux règles
d'implantation des extensions et des annexes par rapport aux limites séparatives** P 51

**III.1.2.5 - CINQUIEME POINT – Actualisation du cadre réglementaire applicable
aux annexes et extensions en zone A et N** P 52

III.1.2.6 - SIXIEME POINT – Extension des destinations autorisées en zone U_i P 53

III.1.2.7 - SEPTIEME POINT – Précision des dispositions relatives à la zone N_I P 54

**III.2. - Avis des PPA (Personnes Publiques Associées) et de la MRAe
(Mission Régionale de l'Autorité environnementale)** P 55

III.3 - Autorité responsable	P 58
III.4 - Composition du dossier	P 58
IV - L'Enquête Publique	
IV.1 - Désignation du Commissaire enquêteur	P 60
IV.2 - Organisation de l'enquête publique	P 60
V - Déroulement de l'enquête	P 63
VI - Procès-verbal de synthèse	P 65
VII - Clôture du rapport d'enquête	P 65

I Généralités

I.1 - Cadre général

L'enquête publique est relative aux modifications n°2 et n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de PLOGONNEC.

I.1.1- Présentation de la commune

Plogonnec, commune rétro-littorale du Finistère de 3 223 habitants (Insee 2022) et de 54.1 km² est située entre Douarnenez (12 km) et Quimper (13 km).

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

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

Administrativement, la commune de Plogonnec fait partie :

- de **Quimper Bretagne Occidentale (QBO)**, intercommunalité d'agglomération composée de 14 communes (Briec, Etern, Ergue-Gabéric, Guengat, Landrévarzec, Landudal, Langolen, Langolen, Locronan, Plogonnec, Plomelin, Pluguffan, Quéménéven et Quimper) sur une superficie de 479,4 km² et qui compte 102 574 habitants (Insee 2022) ;
- du **canton de Quimper-1** composé de 6 communes entières et une partie de commune (Guengat, Locronan, Plogonnec, Plomelin, Plonéis, Pluguffan, Quimper-1) pour une population de 16 715 habitants ;
- de **l'arrondissement de Quimper** qui regroupe 84 communes ;
- du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Odet** qui couvre la communauté d'agglomération de Quimper et les Communautés de Communes du Pays Fouesnantais et du Pays Glazik.

I.1.2- Le document d'urbanisme et ses évolutions

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

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

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

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

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

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

Elle comportait 5 objets :

1. La mise en cohérence du règlement graphique et du règlement écrit concernant les règles de recul par rapport aux routes départementales applicables aux zones A et N, et la précision du règlement écrit concernant les dérogations possibles.

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

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

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

Elle portait sur les objets suivants :

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

I.2 - Cadre juridique

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

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

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

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

est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

- L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26

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

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

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

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

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

L'enquête publique a d'une manière générale et notamment pour objet de :

- s'assurer du respect des procédures,
- permettre au public de s'informer et de s'exprimer sur le projet,
- garantir la tenue d'échanges et de débats à propos des objectifs et des moyens de mise en oeuvre de ce projet,
- veiller à ce que les incidences du projet soient bien perçues, étudiées et évaluées,
- recueillir toutes les observations du public, ses propositions et contre-propositions...

La modification n°2 du PLU a été engagée par arrêté du maire de Plogonnec en date du 17 février 2023 (Arrêté n°2023-001U).

La modification n°4 du PLU a été engagée par arrêté du maire de Plogonnec en date du 30 juillet 2025 (Arrêté n°2025-002U).

Les deux dossiers techniques ont été élaborés par le bureau d'études « Territoire+ » dont le siège est situé 15 avenue du Professeur Jean Rouxel à Carquefou (44).



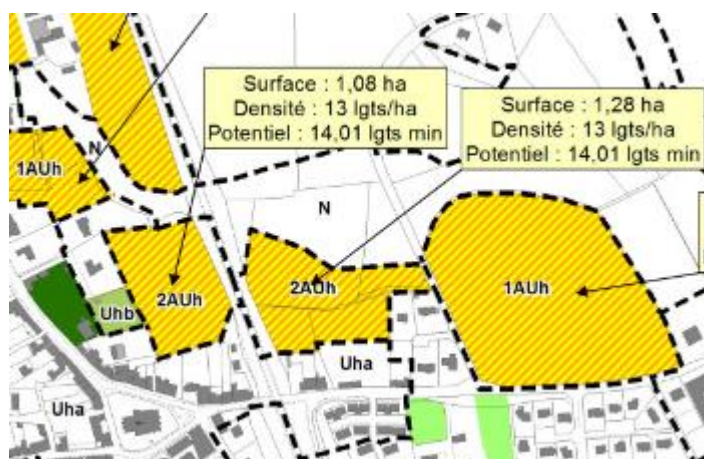
II Modification n°2 du PLU de Plogonnec

II.1 - Objet de l'enquête publique

La modification n°2 du PLU de Plogonnec porte sur un seul objet : l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh (dite Kérinou 3) située en centre-bourg.

II.1.1- Historique du projet

La procédure de modification n°2 du PLU a été engagée le 17 février 2023. Elle avait alors pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation 2 zones 2AUh en cœur de bourg représentant une surface totale de 2,36 ha.



Extrait du rapport de présentation du
PLU – 2017 - Page 119

Le conseil municipal dans sa séance du 3 février 2023 avait motivé l'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones par la nécessité de continuer à répondre favorablement aux demandes soutenues de terrains constructibles par de nouveaux ménages et également de répondre aux objectifs de production de logements fixés par le PLH (Programme Local de l'Habitat) de Quimper Bretagne Occidentale (QBO) pour la période 2019-2024 alors que les disponibilités au sein des zones Uh et 1 AUh avaient sensiblement diminué depuis 2017.

Le conseil municipal du 2 juin 2023 a décidé de soumettre la modification n°2 du PLU à évaluation environnementale et d'organiser en conséquence une concertation avec le public par suite de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du 24 avril 2023 (N°2023-010528) qui précisait que la modification n°2 du PLU était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

Une expertise Faune-Flore-Habitats et une étude Délimitation de zone humide ont été réalisées en septembre 2022 par le bureau d'étude ECR environnement dans le cadre de l'aménagement du secteur Kérinou complétées en juin 2024 d'un Pré-diagnostic environnemental (inventaires écologiques).

Dans sa séance du 2 février 2024, le conseil municipal a décidé de revoir le projet de modification n°2 du PLU pour le limiter à la seule zone dite de Kérinou 3 (surface de 1.08 ha) et de renoncer temporairement à l'ouverture à l'urbanisation de la seconde zone (1.28 ha) initialement visée.

Cette décision est motivée par :

- le souhait de la collectivité de modérer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et,
- le constat d'une réduction du rythme des constructions nouvelles sur la commune : 100 logements créés depuis 2017, soit en moyenne 14 logements par an alors que le PADD tablait sur une production moyenne de 21 logements par année.

Lors de sa séance du **4 juillet 2025**, le conseil municipal de Plogonnec a tiré le bilan de la concertation préalable mise en œuvre dans le cadre de la modification de droit commun n°2 du PLU ; elle s'est déroulée de la mi-juin 2025 jusqu'au 3 juillet 2025 avec :

- Mise à disposition en mairie aux heures d'ouverture au public d'une note synthétique de présentation de la modification n°2 du PLU et d'un registre d'observation lequel consignerait également toutes les correspondances reçues en mairie par voie postale ou électronique ;
- Article dans le bulletin municipal de juillet 2025 ;
- Article sur le site internet de la Commune le 10 juin 2025 ;
- Parution de communiqués dans la presse locale ; Ouest France les 14/15 juin 2025 – Le Télégramme les 11/12 juin 2025 ;
- Possibilité de rencontre des élus sur rendez-vous à la demande des tiers.

Il a été constaté qu'une seule observation a été formulée (impact de l'urbanisation future sur le trafic routier dans le secteur de la rue des Bruyères), ce qui est interprété comme un accord tacite au projet tel que présenté.

II.1.2- Contexte du projet

II.1.2.1- Bilan de l'urbanisation sur la commune

Pour répondre à la première condition fixée par l'article L 153-38 Code de l'Urbanisme relative à la justification de la **nécessité d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUh de Kérinou 3 au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées** dans les zones déjà urbanisées (Article L 153-38 Code de l'Urbanisme), la commune présente la synthèse suivante :

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

Si le rythme de 14 logements/an constaté depuis 2017 se poursuit, la commune disposerait de disponibilités pour 17 années. En retirant du calcul les secteurs où la mobilisation est plus difficile (dents creuse et divisions parcellaires) les disponibilités représentent 15 années.

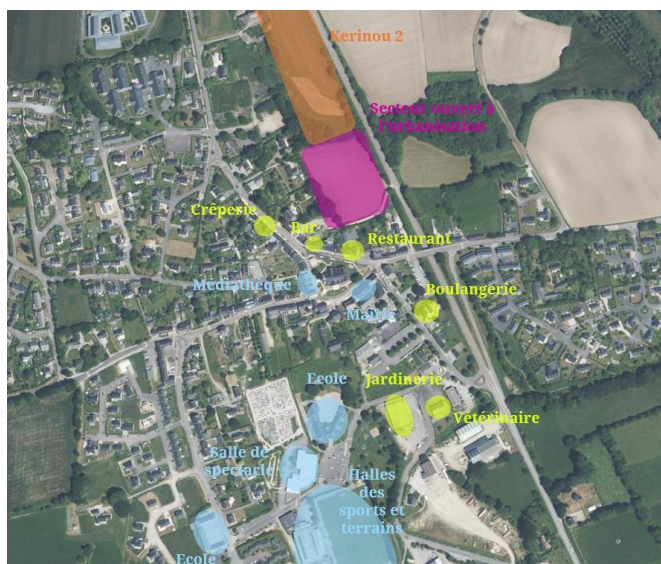
Les calculs sont effectués sur la base d'une densité en zone U de 13 logements/hectare, de 13 logements/hectare en zone 1 AUh (extension) et de 20 logements/hectare en 1AUh (renouvellement urbain).

Aussi, consciente de l'importance des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et dans les zones 1AUh, la collectivité en application des dispositions de l'article L 153-38 du Code de l'urbanisme, justifie **la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUh « Kerinou 3 » au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone**, faisabilité basée sur l'interdépendance entre ce secteur et le secteur « Kerinou 2 », situé au Nord et classé en zone 1AUh.

Le secteur Kerinou 3 fait partie intégrante du projet d'aménagement de la zone comprise entre la RD 63 et la rue de la Presqu'île (comprenant le secteur de Kerinou 2 et le secteur de Kerinou 3).

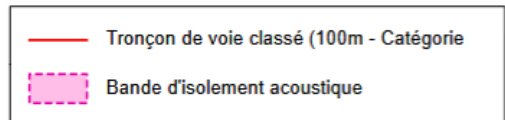
II.1.2.2- Présentation du secteur concerné par le projet de modification n°2

Le projet concerne un terrain situé en cœur du bourg de Plogonnec. Celui-ci offre à la population divers commerces et services de proximité (boulangerie, crêperie, hôtel, bars, restaurants, banques, poste, services de santé, EHPAD....).



La zone Kerinou 3 est située à **50 mètres à vol d'oiseau de l'église Saint-Thurien, classée monument historique** par un arrêté daté du 28 octobre 1922, avec les murs, l'arc et les portes du cimetière qui l'entourent ; cette zone est donc comprise dans le périmètre de protection de cet édifice.

L'Est du terrain est bordé par la **Route Départementale 63** qui relie Quimper à Locronan et impose à toute construction nouvelle à usage d'habitation, un recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie. En outre, la totalité de la zone est incluse dans la **bande d'isolement acoustique** liée à cette voie qualifiée de réseau principal au niveau départemental.

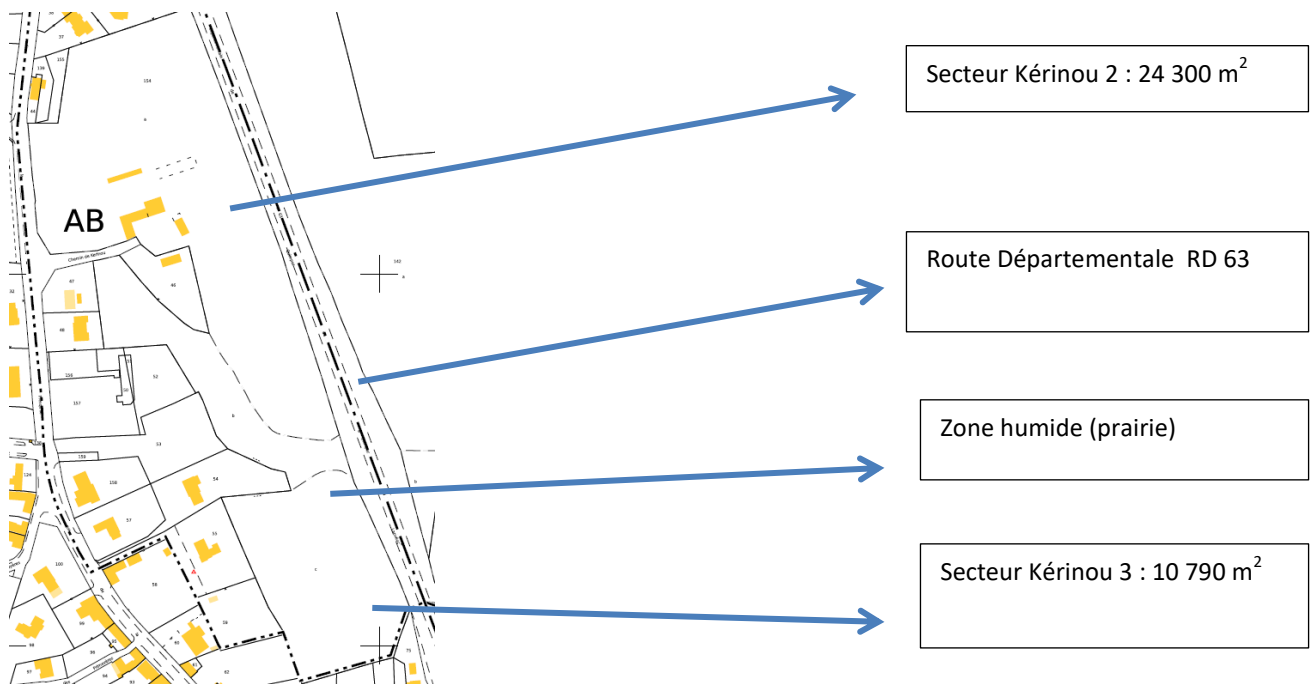


Pour mémoire : La loi du 31 décembre 1992 impose le recensement et le classement sonore des infrastructures de transport afin de limiter les nuisances sonores pour les logements et établissements publics. Dans ce cadre, le département du Finistère a établi un classement sonore des infrastructures, officialisé par l'arrêté préfectoral du 12 février 2004. La route départementale RD 63, qui traverse Plogonnect et longe le secteur de Kérinou 3, est classée en catégorie 3 comme infrastructure bruyante. Cette classification entraîne une zone affectée par le bruit de 100 mètres de part et d'autre de la route en tissu ouvert et impose un isolement acoustique minimum de 33 décibels pour les façades des logements.

Données cadastrales

Les zones dites Kérinou 2 et Kérinou 3 correspondent actuellement à une **parcelle cadastrée AB 154** (anciennement AB 45) représentant une surface totale cadastrale de 44 334 m².

- La partie Nord en nature agricole correspond en partie au secteur Kérinou 2, classé en zone 1 AUh pour 24 588 m² environ ; la partie Sud également en nature de terre agricole correspond au secteur Kérinou 3 pour 10 790 m² environ.
- Les parties Nord et Sud de la parcelle sont séparées par une zone humide (prairie).



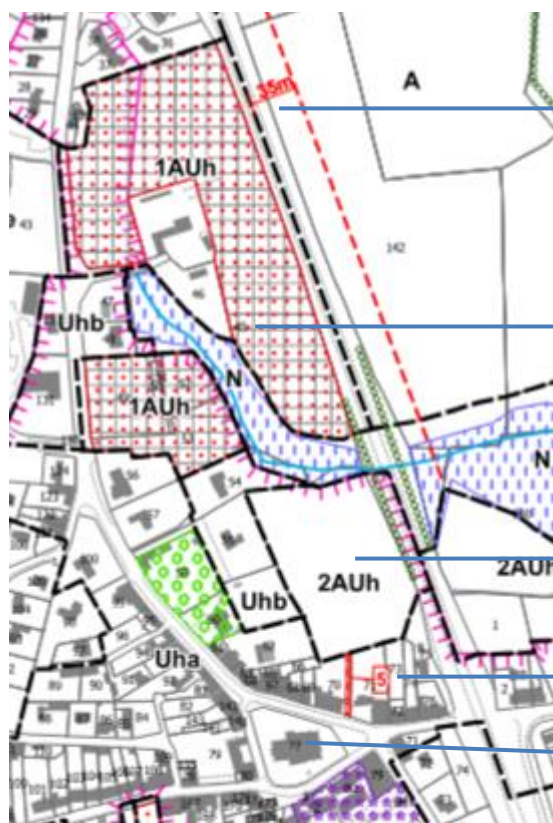
Caractéristiques de la parcelle



La parcelle correspondant à la zone Kérinou 3 est de forme rectangulaire, en légère pente vers le Nord et la zone humide en contrebas.

Elle est exploitée principalement pour la culture de céréales et de maïs. L'exploitant a déjà obtenu une compensation foncière pour la surface de 1.08 ha qui sera perdue par suite de l'aménagement de cette zone.

Le règlement graphique actuel du PLU présente les éléments suivants :



Règle de recul par rapport à la RD

Zone Kérinou 2

Zone Kérinou 3

Emplacement réservé pour cheminement piéton (n°5)

Eglise classée Saint-Thurien

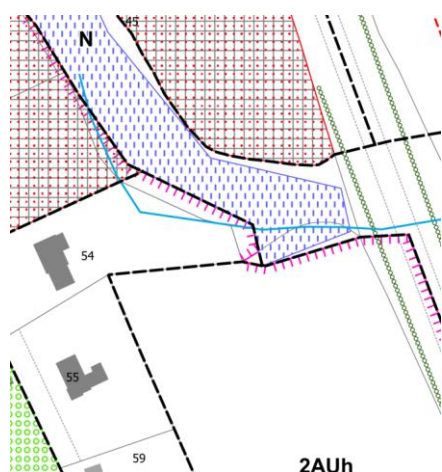
Présence d'une zone humide et d'un cours d'eau (affluent du ruisseau Kerganapé) au Nord du secteur.

Une zone humide sépare les deux secteurs de Kérinou 2 au Nord et de Kérinou 3 au Sud. Le ruisseau est un affluent du ruisseau de Kerganapé qui se jette ensuite dans le Steir puis dans l'Odet au niveau de Quimper.



Pour rappel, la modification n°1 PLU avait eu pour objet le recalage du tracé du cours d'eau et de la zone humide de Kerinou sur le règlement graphique et les OAP des secteurs concernés (Kérinou 1 et Kérinou 2), pour prendre en compte l'actualisation réalisée en 2021 par le SIVALODET. Le périmètre de la zone humide a en conséquence été agrandi.

Règlement graphique avant modification n°1



Règlement graphique après modification n°1



Le cours d'eau




La parcelle AB 154 (Kérinou 2 et Kérinou 3) concernée par l'étude réalisée en 2022 (expertise faune – flore - habitats) est traversée par un affluent du ruisseau de Kerganape, qui se jette ensuite dans le Steïr, puis dans l'Odet au niveau de Quimper.

Dans la réalité, il s'avère que **le cours d'eau représenté sur les documents graphiques n'est pas apparent** (ceci a été constaté par la commissaire enquêtrice lors d'une visite de terrain pourtant un jour très pluvieux) ; le ruisseau est busé dans toute la largeur de la parcelle AB 154.

Cette information est confirmée par le document **ZONAGE D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL DE PLOGONNEC élaboré en 2016** par le bureau d'études DCI Environnement et annexé au PLU de 2017 dont les fiches spécifiques établies pour les zones Kérinou 2 et Kérinou 3 prévoient des **bassins de rétention** avec comme exutoires « *En piquage dans la partie busée du ruisseau Kérinou* » ; sur ces fiches figurent des photographies du terrain : celle de gauche représente le terrain naturel (zone humide) traversé par la buse et celle de droite, la tête de buse du ruisseau.






OUVRAGE DE RETENTION : BR6 – Kerinou

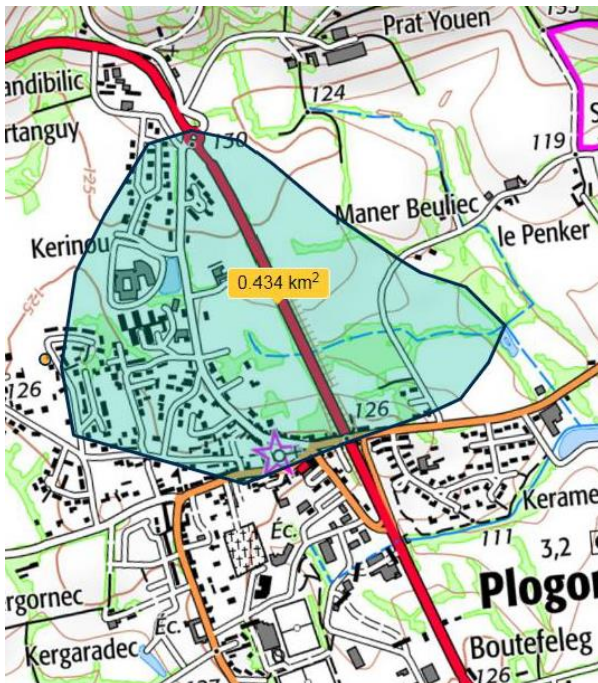
<p>BASSIN VERSANT DRAINE:</p> <p>Surface = 3.28 ha Coef. ruissellement = 0.55 Surface active = 1.80 ha</p>	
<p>BASSIN DE RETENTION</p> <p>Photo du site potentiel</p> <p>Volume utile = 583 m³ Débit de fuite = 4.95 l/s Diamètre d'ajutage = 63 mm</p> <p>Coordonnées Lambert 93 : X : 163 162 Y : 6798940 Zone PLU : 2AUh</p> <p>Remarque :</p>	
<p>EXUTOIRE:</p> <p>En piquage dans la partie busée du ruisseau Kerinou A gauche : Terrain naturel traversé par la buse A droite : tête de buse du ruisseau</p> <p>Coordonnées Lambert 93: X : 163 194.0 Y : 6798883.8</p>	



OUVRAGE DE RETENTION : BR 3 – Zone 2AUh – Sud de la prairie Kerinou

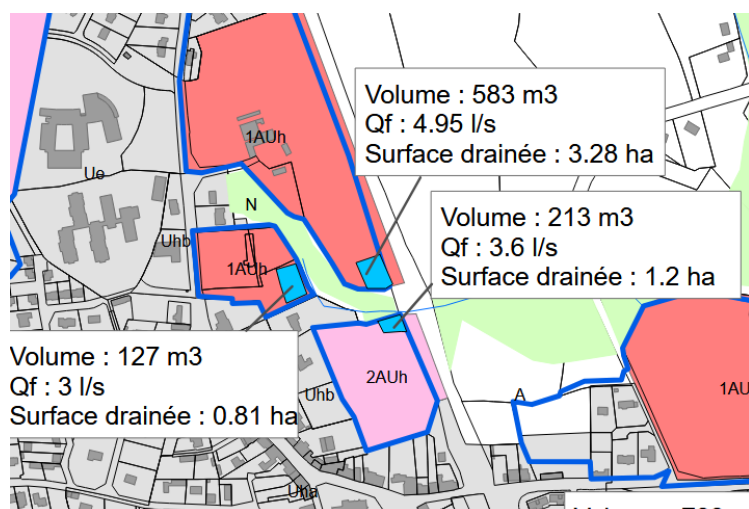
<p>BASSIN VERSANT DRAINE:</p> <p>Surface = 1.2 ha Coef. ruissellement = 0.55 Surface active = 0.66 ha</p>	
<p>BASSIN DE RETENTION</p> <p>Photo du site potentiel</p> <p>Volume utile = 213 m³ Débit de fuite = 3.6 l/s Diamètre d'ajutage = 40 mm</p> <p>Coordonnées Lambert 93 : X : 163 179 Y : 6 799 863 Zone PLU : 2AUh</p>	
<p>EXUTOIRE:</p> <p>En piquage dans la partie busée du ruisseau Kerinou A gauche : Terrain naturel (zone humide) traversé par la buse A droite : tête de buse du ruisseau</p> <p>Coordonnées Lambert 93: X : 163 194.0 Y : 6798883.8</p>	

Le bassin versant :



Le bassin versant d'une surface de 434 km² correspondant à une partie du bourg de Plogonnec couvre la parcelle AB 154 avec son ruisseau.

Les bassins de rétention des eaux pluviales prévus par l'étude de zonage d'assainissement des eaux pluviales sur les secteurs de Kérinou.

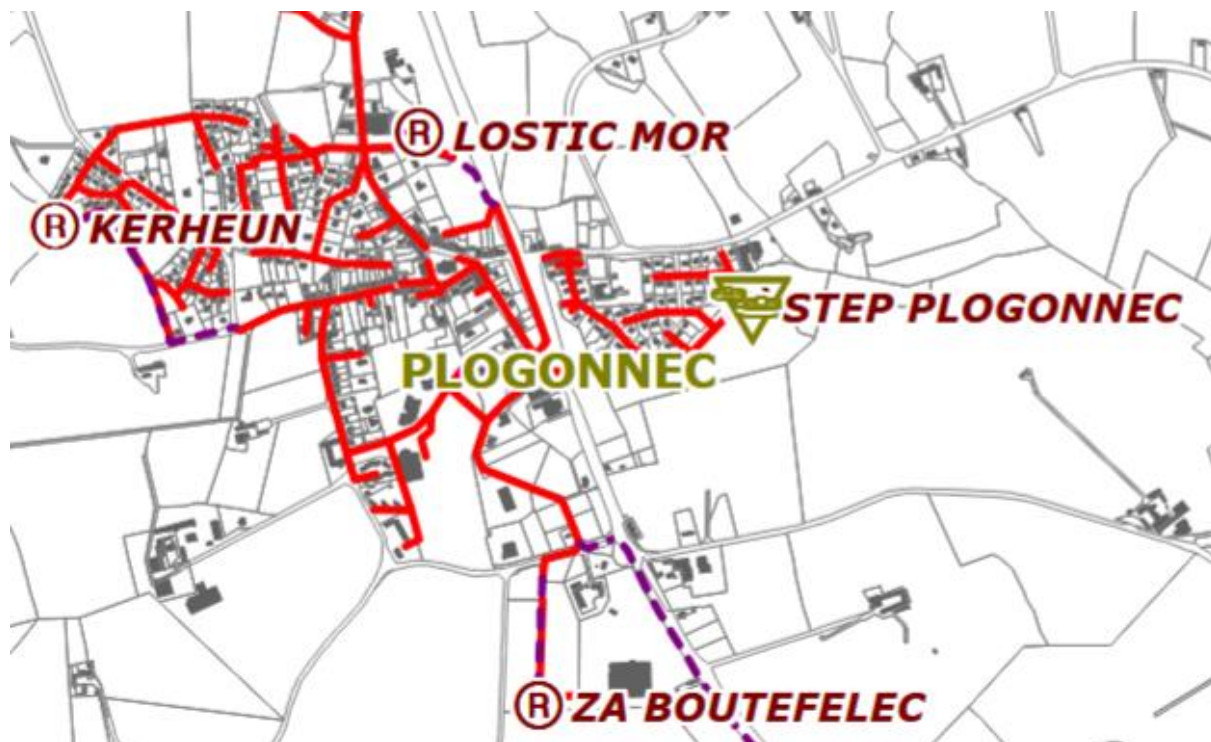


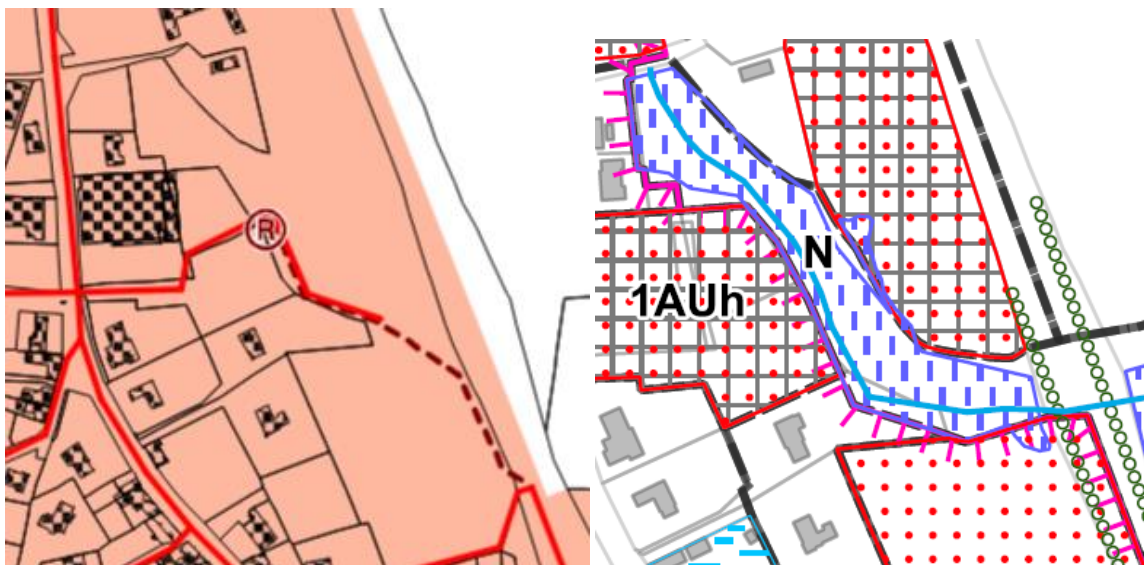
Les bassins de rétention prévus par le SDAEP sur les secteurs Kérinou 2 et 3

Remarque : l'OAP n°3 relative à la zone 1AUh de Kérinou 2 reprend le principe de création d'un bassin d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales au Sud-Est du secteur si l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ou par solutions alternatives (noues) est jugée impossible ou insuffisamment efficace.

Le réseau de transfert des eaux usées

Il convient de noter que le réseau de transfert des eaux usées du bourg de la commune vers la station d'épuration traverse les secteurs de Kérinou 2 et 3 au niveau de la zone humide et du cours d'eau – un poste de refoulement (Lostic Mor) semble installé à la limite Nord de la zone humide.





Etude environnementale – Impacts Faune – Flore - Habitats

Par suite de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) du 24/04/2023, le bureau d'étude ECR Environnement mandaté par la commune a réalisé des prospections sur le terrain en février et mars 2024 par conditions météorologiques favorables.

Ce même bureau d'étude a réalisé en septembre 2022 avec prospection de terrain de mars juillet, un **dossier d'expertise Faune-Flore-Habitat** sur les secteurs Kerinou 2 et 3.

De la synthèse des enjeux environnementaux du site de Kérinou, il ressort ce qui suit :

Situé à proximité immédiate du centre-bourg de Plogonnec et en dehors de tout zonage de protection environnementale, le site présente des enjeux écologiques globalement faibles.

Son usage agricole intensif limite fortement la biodiversité.

Un corridor écologique est toutefois identifié au nord de la parcelle, constitué d'un ruisseau et d'une prairie humide, ainsi que quelques éléments paysagers (bosquet, haies) d'intérêt écologique faible à modéré.

Les inventaires faunistiques révèlent uniquement la présence d'espèces communes, notamment des oiseaux en halte migratoire ou hivernage, sans nidification sur la parcelle. La Grenouille rousse, espèce non protégée, s'y reproduit de manière opportuniste dans des zones temporairement humides.

Globalement, le site présente un intérêt environnemental limité.

Par suite de ces études, le bureau d'étude préconise cependant :

- De conserver les linéaires de haies existantes et la zone humide.
- D'éviter le risque de dérangement de la faune par le choix d'une période de travaux adaptée (en dehors des périodes de nidification de mi-mars à fin juillet pour les oiseaux).
- De ne pas avoir de pollution lumineuse : l'éclairage nocturne est à réduire afin d'éviter tout dérangement pour la faune lucifuge et les mammifères. + choix de lampadaires adaptés (orientation, déflecteurs, hauteur de mât, etc.).

II.1.2.3- Le projet Kérinou 3 et les modifications en résultant apportées aux pièces du PLU

II .1.2.3.1 - Le projet Kérinou 3

Le projet porte sur l'aménagement global des zones de Kérinou 2 et 3 qui sont considérées comme interdépendantes.

Il est toutefois prévu un phasage de l'opération menée sous maîtrise d'ouvrage privée :

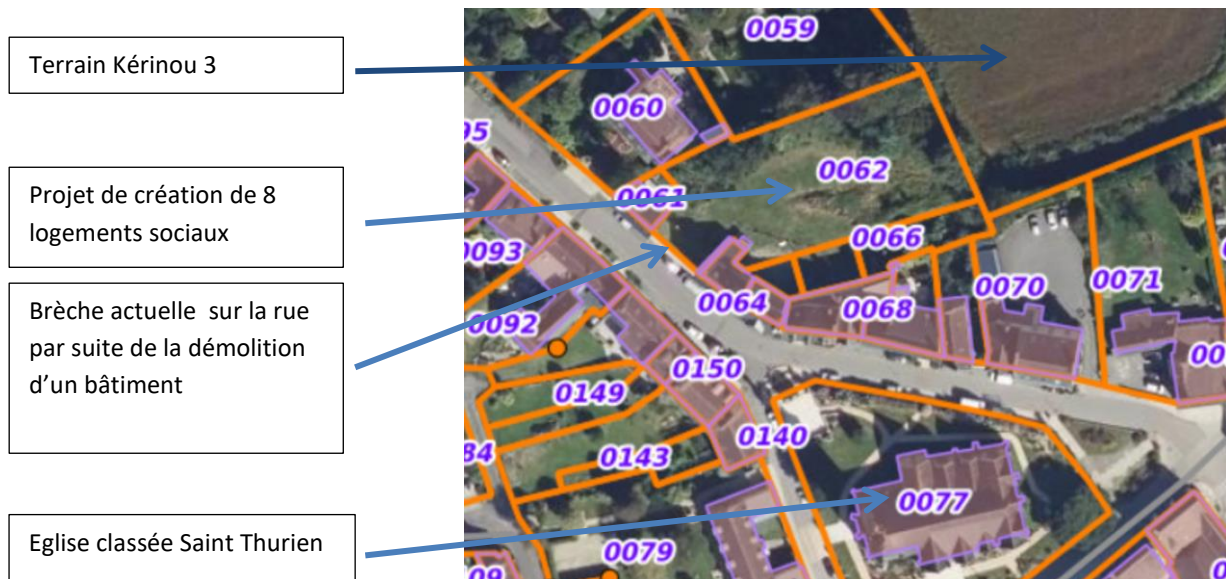
- 1 – Aménagement de la partie Nord de la zone de Kérinou 2 (premier permis d'aménager déposé en 2024)
- 2 – Aménagement de la partie Sud de la zone de Kérinou 2
- 3 – Aménagement de la zone de Kérinou 3

La zone de Kérinou 2 comprendrait 36 logements (27 lots libres et 9 logements sociaux) soit une densité de 14.6 logements/hectare ; celle de Kérinou 3 comprendrait 14 lots libres soit une densité de 12.6 logements/hectare.

L'interdépendance des deux zones résulte des difficultés d'accès à la parcelle Kérinou 3 :

- Un accès par la RD 63 est inenvisageable – cette voie supporte un trafic élevé de 7 300 véhicules/jour - et ne serait pas autorisé par le Conseil Départemental ; une brèche existe dans la haie permettant l'accès au site en venant de la départementale mais elle n'a été autorisée qu'à titre dérogatoire et à usage exclusif de l'exploitant agricole.
- Un accès par le centre-bourg est également inenvisageable : La commune estime qu'il n'est pas judicieux de transférer le flux de circulation engendré par l'aménagement de l'ensemble de la zone (Kérinou 2 et 3) dans le centre-bourg. Seules des liaisons douces vers le centre-bourg sont prévues depuis le Sud de Kérinou 3 (emplacement réservé n°5 prévu à cet effet).

La commissaire enquêtrice a fait observer qu'une maison d'habitation a été détruite au n°3 de la Rue de la Presqu'île (Parcelle AB 62) ce qui aujourd'hui ouvre un passage d'environ 13 mètres de largeur. Cette brèche aurait pu servir d'accès à la zone de Kérinou 3 en évitant la zone humide. La commune signale qu'un permis d'aménager de cette parcelle a été délivré en 2023 à un bailleur social pour la création de 8 logements sociaux avec obligation imposée (par l'architecte des bâtiments de France) de reconstruire à l'identique la façade sur rue de la maison détruite du fait de la proximité immédiate de l'église classée ; cette reconstruction ramènera la sortie sur la Rue de la Presqu'île à environ 3 mètres de largeur ce qui rendra le passage des véhicules automobiles très délicat et surtout peu sécurisé (problèmes de visibilité en sortie sur la rue).

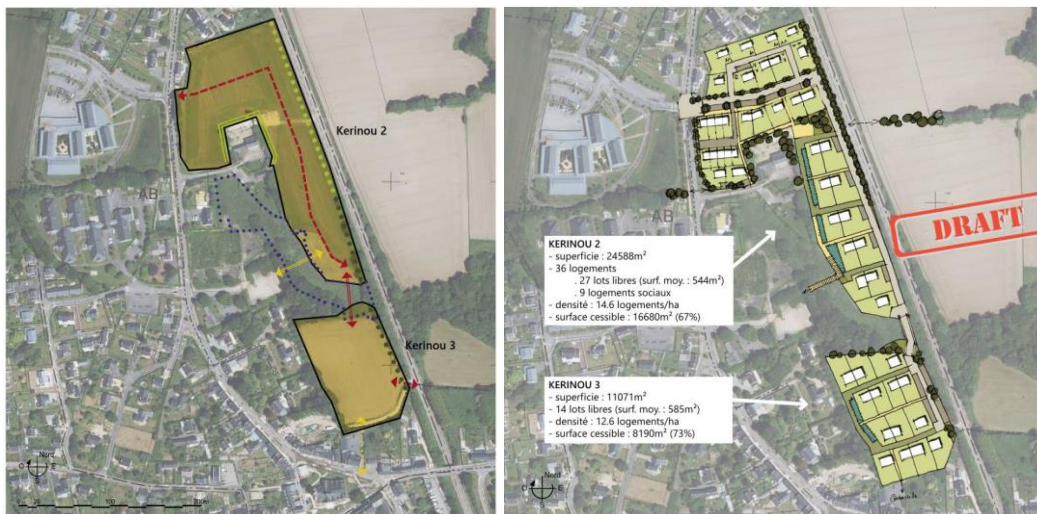


- L'accès au secteur Kérinou 3 ne pourra donc s'effectuer qu'à partir du secteur Kérinou 2. Un ouvrage de franchissement du cours d'eau et de la zone humide devra être créé. Les solutions techniques ne sont pas arrêtées à ce stade des procédures, elles nécessitent des études spécifiques complémentaires ; la commune, dans le dossier de modification n°2 du PLU évoque la mise en place d'un « pont-cadre » sur une largeur de 4 mètres, sans que cette hypothèse ne soit validée.
- Quelle que soit la solution retenue, il est certain que la mise en œuvre d'un ouvrage préservant la zone humide et le cours d'eau représentera un investissement financier conséquent pour le porteur de projet qui devra trouver un équilibre financier global à son opération.

Aussi, l'aménagement de Kérinou 3 ne peut s'envisager que dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur les deux secteurs 2 et 3. A défaut, il semble évident que le projet d'aménagement de la zone Kérinou 3 sera définitivement abandonné, laissant une belle parcelle en cœur de bourg vide, devenue difficilement exploitable pour l'agriculteur du fait des contraintes résultant de la proximité immédiate de nouvelles constructions sur la zone Kérinou 2.

En conclusion, en application des dispositions de l'article L 153-38 du Code de l'Urbanisme, la commune justifie l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Kérinou 3 au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone.

Une esquisse d'aménagement est présentée au dossier :



II .1.2.3.2 - Les modifications apportées au règlement graphique

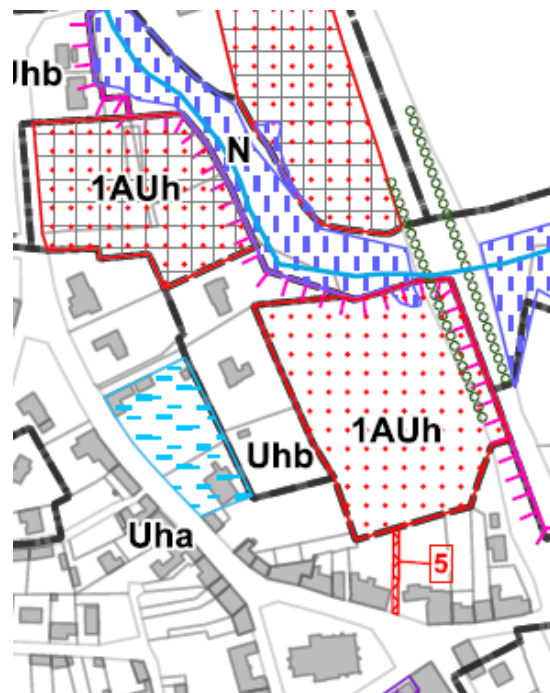
Elles portent sur deux objets :

- L'extension de l'emprise de la zone humide ;
- Le classement en 1AUh de la zone de kérinou 3

Avant la modification



Après la modification



Prescriptions

- Cours d'eau Permanent
- Site naturel ou paysager à protéger
- Zone humide
- Emplacement réservé
- Périmètre de diversité commerciale
- Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global
- Secteur à programme de logements mixité sociale 20 %
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation

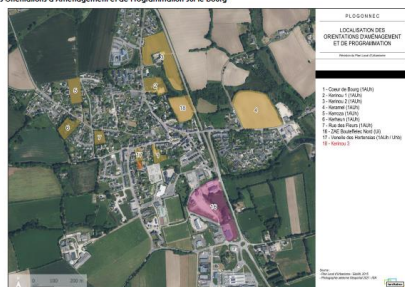
II .1.2.3.3 - Modifications apportées au dossier Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Fiches modifiées : 2. Orientations d'aménagement spécifiques

- Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le bourg
- Tableau des prescriptions spécifiques par secteur concerné

2- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le bourg



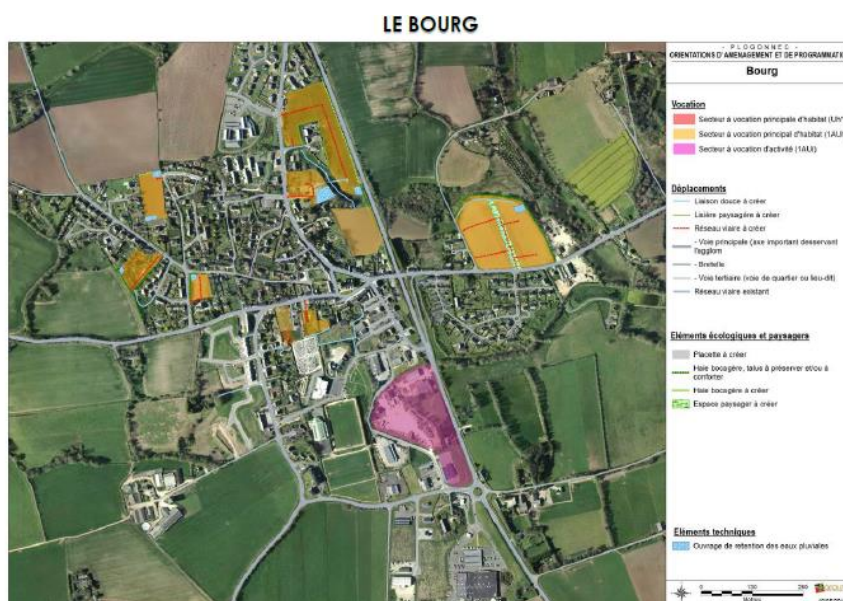
LE BOURG

SECTEURS	SURFACE	REGLEMENT APPLICABLE	PROGRAMME	DENSITE MOYENNE	NBRE DE LOGIS MINIMUM A REALISER*	MIXITE SOCIALE	NBRE DE LOGIS SOCIAUX MINIMUM A REALISER*
Coeur de bourg	0,4 ha	1AUh	Habitat	20 logts/ha	7 logements	-	-
Kerinou 1	0,77 ha	1AUh	Habitat et commerces	15 logts/ha	11 logements	20% de logements locatifs sociaux	2 logements
Kerinou 2	2,43 ha	1AUh	Habitat	13 logts/ha	32 logements	20% de logements locatifs sociaux	6 logements
Kerrouza	0,69 ha	1AUh	Habitat	15 logts/ha	10 logements	20% de logements locatifs sociaux	2 logements
Kerheun	0,58 ha	1AUh	Habitat	15 logts/ha	9 logements	-	-
Rue des Fleurs	0,33 ha	1AUh	Habitat	18 logts/ha	6 logements	100% de logements locatifs sociaux	6 logements
Kerzanal	3,5 ha	1AUh	Habitat	13 logts/ha	45 logements	20% de logements locatifs sociaux	9 logements
ZAE Boutefléco	2,64 ha	UR	Activités économiques	-	-	-	-
Venelle des Hortensias	0,3 ha	1AUh / URh	Habitat	20 logts/ha (en 2014) 22 logts/ha (en 2015)	6 logements	-	-
Kerinou 3	1,08 ha	1AUh	Habitat	13 logts/ha	14 logements	-	-

On note pour le secteur de Kerinou 3 :

- Surface : 1.08 ha
- Règlement applicable : 1AUh
- Programme : Habitat
- **Densité moyenne : 13 logts/ha**
- **Nombre de logements minimum à réaliser : 14**
- **Mixité sociale : non concerné**
- **Nombre de logements sociaux minimum à créer : non concerné**


Remarque : le plan d'ensemble pour LE BOURG qui présente les vocations des secteurs, les déplacements et les éléments écologiques et paysagers n'est pas actualisé.



Fiche ajoutée : 18 – Kerinou 3

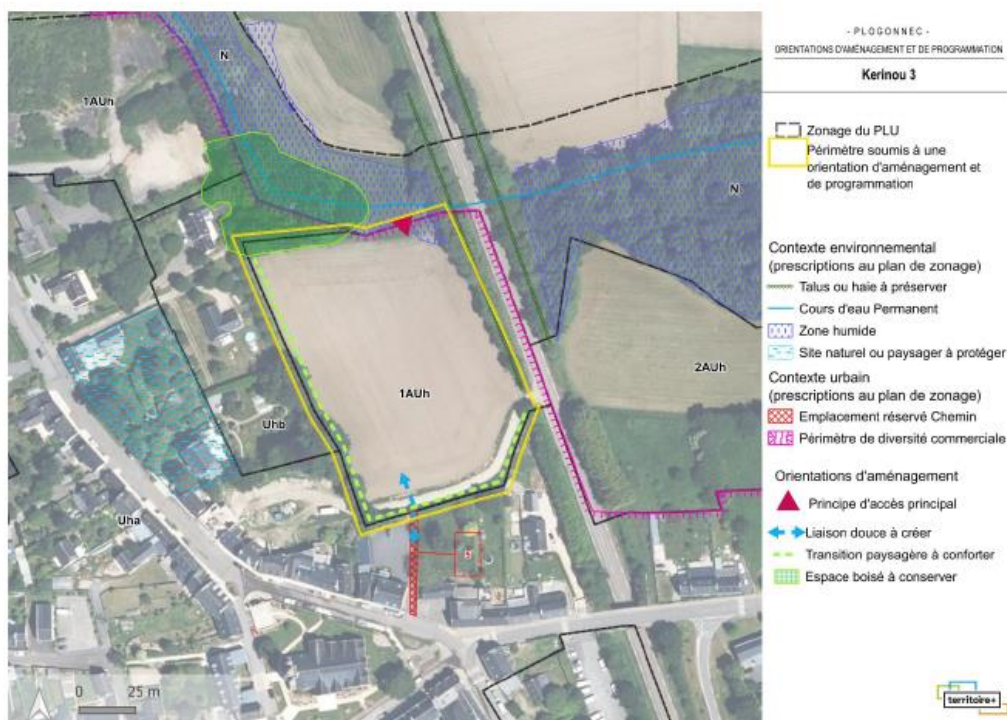
- Tableau 1 : Contexte et enjeux
- Tableau 2 : Vue de la zone – Contexte environnemental (prescriptions au plan de zonage) – Contexte urbain - Orientations d'aménagement
- Tableau 3 : Principes d'aménagement

18– Kerinou 3

CONTEXTE et ENJEUX	
<p>Secteur localisé au Nord du centre-bourg de Plogonnec, entre la RD 63 et la rue de la Presqu'île.</p> <p>Situé dans le périmètre de Monument Historique Classé de l'église Saint-Thurien (avec les murs, les portes du cimetière et l'arc de triomphe).</p> <p>Enjeux : Restructurer l'urbanisation au Nord du bourg et le long de la RD 63. Permettre l'urbanisation au plus près du cœur de bourg, en évitant la création d'une friche agricole, tout en intégrant les enjeux environnementaux.</p>	
Caractéristiques urbaines	
<ul style="list-style-type: none">▪ Un terrain agricole enclavé entre l'urbanisation du Bourg et la RD 63, situé dans le prolongement du secteur Kerinou 2, en cours d'aménagement.▪ Un environnement bâti de qualité en façades Sud et Ouest, en raison de la proximité avec le bourg (alignements de constructions anciennes de centre-bourg) structurant les rues organisant originellement le centre-bourg.▪ Un secteur localisé à proximité des équipements, services et commerces localisés dans le cœur de bourg.	
Caractéristiques physiques et environnementales	
<ul style="list-style-type: none">▪ Une parcelle agricole cultivée, présentant une légère pente du Sud vers le Nord.▪ Présence d'une zone humide et d'un cours d'eau au Nord de la zone, la séparant du secteur Kerinou 2.▪ Un important linéaire bocager borde la façade Est de la zone, la dissimulant de la RD. Les façades Ouest et Sud, comprennent également de la végétation bocagère.▪ Présence d'un petit boisement au Nord-Ouest du secteur, créant une séparation avec Kerinou 2.	
Surface	
10 790 m ² (soit 1,08 ha)	

On relève sur cette fiche de présentation de l'OAP : Enjeux : Restructurer l'urbanisation au Nord du bourg et le long de la RD 63. Permettre l'urbanisation au plus près du cœur de bourg, en évitant la création d'une friche agricole, tout en intégrant les enjeux environnementaux.

Schéma d'aménagement proposé :



On relève :

- La modification du zonage en 1AUh ;
- Que la zone figure en totalité dans le périmètre de diversité commerciale du bourg ;
- L'accès piéton par l'emplacement réservé N°5 et la liaison douce à créer au Sud ;
- Au Nord-Est, la représentation de la zone humide empiétant en partie sur le secteur Kérinou 3 ;
- Au Nord, dans la zone naturelle, la figuration du ruisseau (*non apparent dans les faits*) ;
- Le principe d'accès principal à la zone par le Nord-Est du terrain avec passage sur la zone humide et le ruisseau ;
- Talus/haie à préserver : la haie à l'Est en bordure de départementale – **à noter que la brèche qui a été créée pour l'accès agricole n'est pas traitée ;**
- Transition paysagère à conforter sur le pourtour Sud et Ouest du terrain ;
- Au Nord-Ouest, la représentation de l'espace boisé à conserver empiétant en partie sur le secteur Kérinou 3.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	Programme : Habitat Densité minimale : une densité minimale de 13 logements/ha, soit un minimum de 14 logements à réaliser. Mixité sociale : / Formes urbaines : habitat individuel (en lots libre ou individuel groupé)
PHASAGE	L'aménagement de la zone de Kérinou 3 interviendra suite à l'aménagement de la zone de Kérinou 2.
DEPLACEMENTS	Desserte automobile : <ul style="list-style-type: none"> - Aménager un accès depuis le Nord de la zone faisant la jonction avec le secteur Kérinou 2, tout en préservant les enjeux environnementaux (zone humide, cours d'eau, éléments boisés). - Aucun accès ne sera créé sur la RD. - Prévoir un maillage interne desservant l'ensemble des constructions. Liaisons douces : <ul style="list-style-type: none"> - Aménager des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés. - Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques, notamment une rejoignant le centre-bourg par le Sud de la zone.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> - Respecter l'environnement bâti existant au Sud et à l'Ouest de la zone. - Veiller à l'intégration paysagère des constructions afin d'améliorer l'horizon urbain. - Préserver la végétation existante. - Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que l'îlot aménagé.
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ...). Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, un ouvrage de rétention sera aménagé.

*la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

On relève :

- Densité minimale de 13 logements/ha avec un minimum de 14 logements à réaliser ;
- L'absence de mixité sociale et la destination pour des lots libres ou individuels groupé ;
- La desserte automobile prévue par le Nord de la zone faisant la jonction avec le secteur de Kérinou 2 en préservant les enjeux environnementaux (zone humide, cours d'eau, éléments boisés) ;
- L'interdiction de création d'accès sur la départementale ;
- Les principes de liaisons douces à l'intérieur de la zone et vers les quartiers périphériques ;
- Les recommandations relatives au respect de l'environnement bâti existant et à l'intégration paysagère des futures constructions, à la préservation de la végétation existante et la qualité paysagère ;
- Le principe de traitement des eaux usées par raccordement à l'assainissement collectif ;
- La gestion des eaux pluviales prévue en priorité par infiltration à la parcelle ou par des modes alternatifs (noues, fossés) et en cas d'impossibilité ou d'insuffisance des dispositifs, par l'aménagement d'un ouvrage de rétention.

II.1.2.3.4 – Analyse des enjeux, des contraintes, des risques liés au projet d’urbanisation de la zone de Kérinou 3

Les enjeux, contraintes, risques liés au projet d’urbanisation de la zone de Kérinou 3 sont résumés dans le tableau ci—dessous :

Enjeux jugés forts	Enjeux jugés faibles ou inexistants
<p>Occupation des sols : La limitation de l’impact de l’extension de l’urbanisation sur l’activité agricole.</p> <p>Fonctionnement urbain: La connexion architecturale et fonctionnelle du secteur avec le coeur de bourg et le reste du Bourg. L’évitement de l’engorgement du bourg par les véhicules motorisés.</p> <p>Risques – Radon : Enjeu fort – La commune de Plogonnec est désignée de catégorie 3, il est impératif de prendre ce risque en compte pour les futurs aménagements et de tenir compte des recommandations adressées par l’administration.</p> <p>Nuisances sonores : Enjeu important en raison de la proximité du secteur avec la RD 63. La zone Kerinou 3 est donc affectée par le bruit de la RD.</p> <p>Réseaux viaires et accessibilité La zone Kerinou 3 est accessible uniquement par le Nord, via la zone Kerinou 2. Aucun accès n’est envisageable sur la route départementale. Enjeu <i>moyen</i> en raison de l’interdépendance de l’accessibilité de cette zone à l’urbanisation du secteur Kerinou 2.</p> <p>Patrimoine : La covisibilité du secteur avec l’église Saint-Thurien classée monument historique (située à 50 m à vol d’oiseau).</p> <p>Paysages : La qualité paysagère du secteur : présence de linéaires boisés denses en bordure de la zone, secteur situé en face d’un boisement et de terres cultivées.</p> <p>Franges urbaines et rurales : La présence de boisements et de linéaires d’arbres de haut jet denses sur le pourtour de la zone, participant à la création d’une transition paysagère entre le secteur et le tissu urbain, ainsi que les milieux agricoles et naturels.</p> <p>Hydrographie : La présence d’un affluent du ruisseau Kerganapé au Nord du secteur. La préservation de ce cours d’eau au regard de la richesse que peut présenter ce milieu pour la faune et la flore. L’évitement des risques de pollutions liées aux</p>	<p>Patrimoine archéologique : Pas d’enjeu particulier en raison de l’éloignement du secteur avec les ZPPA (zones de présomption de prescriptions archéologiques) délimitées sur le territoire.</p> <p>Topographie : Dénivelé très faible au niveau du secteur. Pas d’enjeu particulier.</p> <p>Géologie : Pas d’enjeu particulier concernant la géologie du site.</p> <p>Climat : Enjeux faibles concernant le climat à Plogonnec.</p> <p>Zonage d’inventaire du patrimoine naturel - ZNIEFF – Natura 2000 : Pas d’enjeu en raison de la distance séparant le secteur avec les zones d’inventaires susmentionnées.</p> <p>Gestion des eaux pluviales : Pour mémoire Schéma directeur d’aménagement des eaux pluviales (SDAP) réalisé en mars 2016 (réalisé par DCI Environnement). Conformément au règlement écrit, les eaux pluviales de la zone Kerinou 3 seront gérées, de la même manière que pour l’ensemble des opérations d’urbanisme et aménagements réalisés sur la commune de Plogonnec, par une infiltration à la parcelle. Enjeu : Pas d’enjeu particulier sur le secteur.</p> <p>Risques - Inondations</p> <ul style="list-style-type: none"> - Par remontée de nappe : Enjeu faible, le secteur n’étant pas exposé directement à un risque de remontée de nappe. - Par débordement de cours d’eau : Pas d’enjeu, le secteur n’est pas exposé directement à un risque débordement de cours d’eau. - Par ruissellement et coulées de boues : Enjeu faible en raison de l’existence du risque sur la commune (inondations fluviale du bassin de l’Odet). <p>Risques – Mouvements de terrain</p> <ul style="list-style-type: none"> - Retrait – gonflement des argiles : Enjeu faible : secteur inclus dans la zone d’aléa faible. Pour la sécurité des habitants et des

<p>activités humaines.</p> <p>Faune – Flore – Habitats : Enjeux pré-identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les haies arborée/arbustives sont des zones de reproduction probable de plusieurs espèces d'oiseaux communs protégés nationalement, et sont aussi favorables à d'autres espèces protégées (Hérisson d'Europe). - Enjeux environnementaux faibles au niveau du secteur. Néanmoins, les enjeux faunistiques sont faibles à modérés en bordures Nord et Est du secteur. <p>Zones humides :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enjeu fort en raison de la proximité immédiate à une zone humide. - Préservation de la faune et la flore associés aux milieux humides. <p>Continuités écologiques – TVB (Trame Verte et Bleue)</p> <ul style="list-style-type: none"> - enjeu fort en raison de la présence de réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques au Nord de la zone. - La conservation Trame Verte et Bleue passant en partie au Nord de la zone Kérinou 3 	<p>constructions, des obligations en cas de travaux ou de constructions sont liées pour prévenir le risque.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cavités souterraines et éboulements : Pas d'enjeu particulier en raison de l'éloignement de la cavité avec le secteur. (Une cavité souterraine est recensée sur le territoire de Plogonnec. Il s'agit d'un ouvrage civil (BREAW0020821) situé au Nord-Ouest du centre-bourg, dans le secteur de Kergoat-Névet, à proximité de la frontière avec la commune de Locronan. Cette cavité est localisée à 2,1 km du secteur de Kerinou 3). <p>Risques – Séisme : Enjeu faible La classification en zone de sismicité faible (2), implique que des mesures préventives spécifiques soient obligatoires à l'égard des bâtiments.</p> <p>Risques technologiques et industriels : Pas d'enjeu particulier pour le secteur de Kerinou 3 en raison de son éloignement avec les ICPE présentes sur la commune (la plus proche à 640 mètres).</p> <p>Sites et sols pollués : Enjeu faible mais à souligner la proximité du secteur Kerinou 3 avec un site/sol (potentiellement) pollué. (Un ancien site industriel ou activité de service est identifié à proximité du secteur Kerinou 3, au niveau de sa façade Sud. Il est séparé de ce site par un jardin. Cette activité est aujourd'hui en arrêt.)</p> <p>Qualité de l'air : Enjeu faible. Proximité de la commune avec la ville de Quimper (environ 11,4 km), davantage urbanisée. Néanmoins, la ville présente une qualité de l'air oscillant entre bonne et moyenne.</p> <p>Réseau électrique - Pas d'enjeu particulier du fait de l'existence du réseau électricité à proximité immédiate du secteur.</p> <p>Eau potable - Enjeu faible du fait de l'existence du réseau d'alimentation en centre-bourg. - Eloignement du secteur avec les périmètres de protection de captage d'eau.</p> <p>Assainissement des eaux usées : Enjeu faible en raison de la proximité du réseau d'assainissement collectif. La STEP du Bourg de Plogonnec a une capacité de 2 500 équivalents habitant (EH). En 2021, la charge maximale en entrée est de 1 398 EH. QBO a également indiqué dans sa lettre du 12/06/2023, que « les charges hydrauliques et organiques moyennes de la STEP sont respectivement de 40 et 41% de la charge nominale. Le dispositif de traitement est donc en capacité de supporter 250 logements</p>
---	--

	<p>supplémentaires.</p> <p>Servitudes d'utilité publiques : 3 périmètres s'appliquent au secteur Kérinou 3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protection des monuments historiques – Eglise Saint Thurien : Afin que les immeubles ou ensemble d'immeubles aux alentours du monument historique forment un ensemble cohérent, les travaux réalisés sur ces immeubles situés dans le champ de visibilité du monument historique, à moins de 500 m de celui-ci, sont soumis à l'accord de l'ABF.- enjeu faible - Protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques – enjeu faible - Protection de la circulation aérienne à l'extérieur des zones de dégagement : enjeu faible
--	---

II.1.2.4- Cohérence de la modification n°2 du PLU avec les orientations de planification et le cadre réglementaire

II.1.2.4.1- Cohérence avec les orientations communales

Le PADD

Le dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Plogonnec s'inscrit dans la continuité du document approuvé en 2017. Il est précisé que cette procédure n'a pas pour objet de remettre en cause les orientations générales du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, mais vise à adapter ponctuellement le document afin de répondre à l'évolution des besoins en matière d'aménagement du territoire communal.

Le projet s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD :








- AXE 1 - ORIENTATION EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN : conforter et maîtriser son attractivité résidentielle en s'adaptant aux besoins de tous
 - o Orientation 1.2 – Axer l'urbanisation future majoritairement sur les 3 pôles urbains du territoire, et en priorité sur le bourg pour limiter l'étalement urbain et être économe en espace.
 - o Orientation 1.3 - Produire une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins exprimés par les habitants de Plogonnec et les nouveaux arrivants
 - o Orientation 1.4 - Oeuvrer pour un cadre de vie attractif
- AXE 3 - ORIENTATION EN MATIÈRE DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITÉ : préserver et valoriser les richesses environnementales et patrimoniales du territoire
 - o Orientation 3.1 - Conserver et renforcer les espaces de biodiversité ainsi que les continuités écologiques
 - o Orientation 3.3- Intégrer une démarche environnementale dans l'aménagement de son territoire La surface concernée par la modification n°2 du PLU est très restreinte : 1.08 hectare.

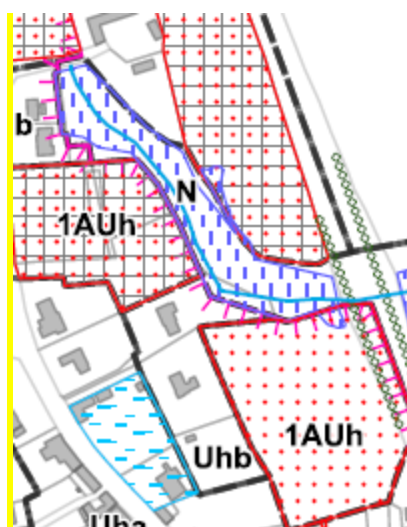
Le dossier met en avant la volonté communale de maîtriser l'étalement urbain et le développement de l'habitat diffus. À cet égard, il est rappelé que lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2017, la commune s'était fixé un objectif de réduction d'environ 30 % de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la période 2003-2013, toutes destinations confondues. Cet objectif permettait théoriquement une extension maximale de l'enveloppe urbaine de 23 hectares. Il ressort toutefois de l'analyse du règlement graphique que seuls 18,4 hectares ont été effectivement ouverts à l'urbanisation, traduisant une modération de la consommation foncière plus importante que celle initialement projetée.

Le règlement écrit du PLU

La zone humide de Kérinou est identifiée au PLU de la commune en zone N en tant qu'élément naturel à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Les éléments naturels à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (soumis à déclaration préalable) :

	Boisement significatif
	Parc/ensemble patrimonial
	Zone humide
	Plan d'eau, étang, mare
	Talus ou haie remarquable à préserver
	Cours d'eau Permanent
	Cours d'eau Intermittent



Rappel des dispositions des articles N.1 et N.2 du règlement écrit :

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

9. Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont admis uniquement les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue.

Remarque : Ces dispositions règlementaires pourraient être interprétées de manière restrictive et compromettre le projet présenté de création d'une voie d'accès routier à la zone de Kerinou 3 en traversant la zone humide et le ruisseau.

- *N.1 : Sont interdits toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement relevant du domaine de l'urbanisme susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements, excavations, dépôts divers*
- *N.2.9 : Pour les cours d'eau protégés en application de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme sont admis uniquement les exhaussements et affouillements liés à une action de restauration morphologique du cours d'eau ou d'abaissement de la ligne de crue.*

Mais, sont admis en zone N (N.2)

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

Le règlement admet des dérogations à cette protection forte des zones humides mais soumet les atteintes admissibles au respect de préoccupations d'environnement.

Ces règles de dérogation sont compatibles avec celles **du SAGE DE L'ODET** et plus particulièrement des dispositions de l'article 2 de son règlement qui visent à **Encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides**

La destruction même partielle de zones humides, telles que définies aux articles L211-1 et R211- 108 du code de l'environnement, lorsqu'elle est soumise à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-3 du même code, est interdite sur l'ensemble des zones humides du bassin versant, sauf si :*

- *le nouveau projet est déclaré d'utilité publique ou s'il présente un caractère d'intérêt général,*
- *le nouveau projet présente des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique, tels que décrits à l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales,*
- *le nouveau projet entraînant une destruction de zones humides contribue à l'atteinte d'un bon état via des opérations de restauration hydromorphologique des cours d'eau, de maintien ou d'exploitation de la zone humide.*

Dans la conception et la mise en œuvre des cas d'exception cités précédemment, des mesures adaptées devront être définies pour :

- *éviter l'impact sur les zones humides et leurs fonctionnalités en recherchant la possibilité technico-économique de s'implanter en dehors des zones humides ;*
- *réduire cet impact s'il n'a pas pu être évité en recherchant des solutions alternatives moins impactantes ;*
- *à défaut, et en cas d'impact résiduel, des mesures compensatoires doivent être mises en œuvre par le porteur de projet en compensation des impacts résiduels. Elles doivent respecter le principe de cohérence écologique entre impact/compensation. Elles doivent obtenir un gain écologique (biodiversité et en terme de fonctionnalités hydrauliques : rétention d'eau en période de crue, soutien d'étiages, fonctions d'épuration,...)*

II.1.2.4.2- Modification n°2 et cohérence avec les orientations supra-communales

Le dossier prend en compte l'évolution récente du cadre législatif, notamment l'entrée en vigueur de la **loi n°2021-1104 du 22 août 2021, dite loi « Climat et Résilience »**. Celle-ci fixe un objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols à l'horizon 2050, assorti d'un objectif intermédiaire de réduction de 50 % du rythme de l'artificialisation des sols à l'horizon 2031.

La mise en œuvre de ces objectifs repose sur une territorialisation progressive, intégrée dans les documents de planification supra-communales, en particulier le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), puis les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), avant leur déclinaison dans les PLU.

Il est précisé que le **SRADDET de Bretagne**, approuvé en mars 2021 a été revu. Une modification n°1 a été adoptée les 14, 15 et 16 février 2024 et a été rendue exécutoire par arrêté du préfet de la Région Bretagne en date du 17 avril 2024.

Parallèlement, le **SCoT de l'Odé** est également engagé dans une procédure de révision et a arrêté son projet le 1^{er} juillet 2025.

À ce stade, les modalités de territorialisation de la réduction de la consommation foncière ne sont pas encore définitivement arrêtées.

Dans ce contexte, la commune indique ne pas anticiper, dans le cadre de la présente modification n°2, la traduction opérationnelle de la trajectoire vers le « Zéro Artificialisation Nette ». Cette position est justifiée par la volonté d'éviter toute incompatibilité future avec les orientations des documents de planification supra-communales en cours d'élaboration, laquelle pourrait nécessiter l'engagement de nouvelles procédures d'évolution du PLU. Il est toutefois annoncé **qu'une révision générale du PLU sera engagée dans un délai de deux ans afin d'assurer sa compatibilité avec le SRADDET et le SCoT révisés.**

Enfin, le dossier précise que, bien que le PLU actuellement en vigueur n'intègre pas formellement les dispositions de la loi Climat et Résilience, la consommation foncière effective depuis 2021, ainsi que celle induite par la présente procédure de modification n°2, sera prise en compte et déduite des enveloppes de consommation foncière à l'horizon 2031, puis 2050.

La modification n°2 du PLU est cohérente avec les règles du **SAGE DE L'ODET** dont le règlement a été rappelé ci-avant.

II.2 -Avis des PPA (Personnes Publiques Associées) et de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale)

- La **CHAMBRE D'AGRICULTURE FINISTERE** (consultée le 23 juillet 2025 en respect de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme) par courrier du **26 septembre 2025** signé de l' élu référent du territoire de Quimper, émet un avis favorable au classement de la zone 2AUh de Kérinou 3 en zone 1AUh et aux modifications associés du PLU tout en faisant des remarques (demande de correction de la référence cadastrale,

demande d'attention particulière à porter à la protection du bocage) et une réserve sur la densité insuffisante au regard des objectifs futurs.

- **La MRAe de Bretagne** (dossier n°MRAe 205-012565) informe le **22 octobre 2025** n'avoir pas pu étudier le dossier dans le délai imparti de 3 mois et qu'en conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.
- **La MRAe de Bretagne dans son avis conforme N° 2023-010525 en date du 24/04/2023** relatif à 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 portant sur :
 - La biodiversité et les 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.
 - La présence sur les sites d'espèces protégées : grand rhinolophe, loutre, campagnol amphibie ce qui nécessitait une étude complémentaire ERC (Éviter-Réduire-Compenser).
 - Les nuisances et 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** par courrier en date du **8 septembre 2025** émet un **avis favorable** au projet de modification n°2 du PLU de Plogonnec sans observations.
- Les élus de la communauté d'agglomération **QUIMPER BRETAGNE OCCIDENTALE** dans la séance du **25 septembre 2025 ont** émis 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 bureau syndical du SYMESCOTO du 30 septembre 2025** 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.* »
- **Le PREFET DU FINISTERE par courrier du 30 octobre 2025** émanant de 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 à la zone de Kerinou 3 via la zone de Kerinou 2 (accès prévu non réalisable à ce stade, solutions techniques de faisabilité non arrêtées) et la gestion des eaux pluviales (bassins de rétention prévus par le zonage d'assainissement pluvial pour les zones Kerinou 2 et 3) ;
 - La réalisation de travaux d'aménagement en zone humide n'est pas autorisée par le règlement écrit de la zone naturelle ;
 - Cette urbanisation est susceptible d'avoir des impacts sur les continuités écologiques (réservoir de biodiversité situés de part et d'autre de la route départementale) et les zones humides (volet paysager de l'OAP insuffisant).

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.

II.3 - Autorité responsable

La Commune de Plogonnec détient la compétence urbanisme sur l'ensemble de son territoire.

Par Arrêté n°2023-001U du 17 février 2023, le maire de Plogonnec a prescrit la présente enquête sur le projet de modification de droit commune n°2 du PLU de la commune.

Par délibération n°2023-001 du 3 février 2023, le conseil municipal a validé la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de 2 zones identifiées 2AUh (2.36 ha) au PLU de 2017 et situées en centre bourg de la commune.

Par délibération n°2023-030 du 2 juin 2023, le conseil municipal, par suite de l'avis de la MRAe du 24 avril 2023, a décidé :

- De soumettre la modification du n°2 du PLU à évaluation environnementale ;
- D'organiser une concertation avec le public et en a fixé les modalités.

Par délibération n°2024-001 du 2 février 2024, le conseil municipal a décidé d'approuver, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle du projet dans ces zones, la justification et l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh, secteur Kérinou 3, dans le cadre de la modification n°2 du PLU.

Par délibération n°2025-027 du 4 juillet 2025, le conseil municipal a tiré et approuvé le bilan de la concertation préalable menée dans le cadre de la modification de droit commun n°2 du PLU et autorisé le maire à accomplir toute formalités nécessaires à la poursuite de la procédure.

II.4 - Composition du dossier

II.4.1 - Dossier initial

Le dossier initial de la modification n° 2 mis à la disposition du public comprend :

Modification M2 - Documents mis à disposition			Nbre de pages	Nbre de documents
M2	1	Arrêté n°2023-001U du 17 février 2023 prescrivant la modification n°2 du PLU	2	1
M2	2	Délibération n°2023-001 du CM en date du 3 février 2023 portant motivation de l'ouverture à l'urbanisation de 2 terrains en zone 2AUh situés en centre-bourg	9	1
M2	3	Délibération n°2023-030 du CM en date du 2 juin 2023 portant décision de réaliser ou non une étude environnementale	2	1
M2	4	Délibération n°2024-001 du CM en date du 2 février 2024 portant motivation de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUh (Kérinou 3) située en centre-bourg	5	1
M2	4 bis	Annexe Délibération CM n°2024-001 du 2/02/2024	12	1
M2	5	Délibération n°2025-027 du CM en date du 4 juillet 2025 portant bilan de la concertation préalable + annexe	2	1

M2	5 bis	Annexe Délibération CM n°2025-027 du 4/07/2025	8	1
M2	6	Attestation 1ere publication EP : Le Télégramme du 21/11/2025	1	1
M2	6 bis	Attestation 2nde publication Le Télégramme 12/12/2025	1	1
M2	7	Attestation 1ere publication EP : Ouest France du 21/11/2025	1	1
M2	7 bis	Attestation 2nde publication Ouest France du 12/12/2025	1	1
M2	8	Avis Chambre d'Agriculture du 26/09/2025	2	1
M2	9	Avis Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) du 22/10/2025	1	1
M2	9 bis	Avis Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) du 24/04/2023	4	1
M2	10	Avis CCI Finistère du 8/09/2025	1	1
M2	11	Avis Quimper Bretagne Occidentale (QBO) du 25/09/2025	2	1
M2	12	Avis SCoT de L'Odet du 20/09/2025	4	1
M2	13	Avis Préfet du Finistère du 30/10/2025	2	1
M2	14	Rapport de présentation Modification M2	78	1
M2	15	Expertise Faune-Flore-Habitats Secteur Kérinou 3 - septembre 2022	27	1
M2	16	Délimitation de zone humide - Secteur de Kérinou 3 - septembre 2022	19	1
M2	17	Pré-diagnostic Environnemental - Secteur Kérinou 3 - juin 2024	30	1
M2	18	Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées	63	1
M2	19	Règlement graphique modifié (voir dossier modification n°4)	0	1
M2	20	Arrêté n°2025-003U du 17 novembre 2025 prescrivant une enquête publique conjointe relative à la modification n°2 et n°4 du PLU	5	1
M2	21	Plan d'affichage modifications n°2 et n°4	8	1
Totalisation				
<i>Nombre de documents</i>				26
<i>Nombre de pages</i>			290	

II.4.2 -Adjonction de pièces en cours d'enquête

Néant.



III - Modification n°4 du PLU de Plogonnec

III.1 - Objet de l'enquête publique

L'enquête publique est relative à la modification n°4 du PLU qui comporte DEUX CHAPITRES :

- Le premier (A) concerne des modifications apportées au règlement graphique et aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- Le second (B) concerne des modifications apportées au règlement écrit du PLU.

III.1.1- Modifications apportées au règlement graphique et aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Concernant les modifications au règlement graphique et aux OAP (CHAPITRE A), le projet porte sur CINQ POINTS :

III.1.1.1 - PREMIER POINT - PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PONCTUELLES – Mise jour des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination au sein du règlement graphique et de l'annexe suite à la procédure de modification n°1 du PLU

Présentation du projet

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

Au cours de cette procédure, il était ainsi question de :

- déplacer 2 étoiles (n°186 à Kervorn et 286 à Theores), positionnées sur les mauvais bâtiments,
- et, d'en supprimer 5 autres portant sur des bâtiments qui ne correspondent pas aux critères de l'étoilage (n°45 à Keradily, 122 à Kerjacob, 201 à Lesmel, 284 à St Theleau et 296 à Trogour).

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

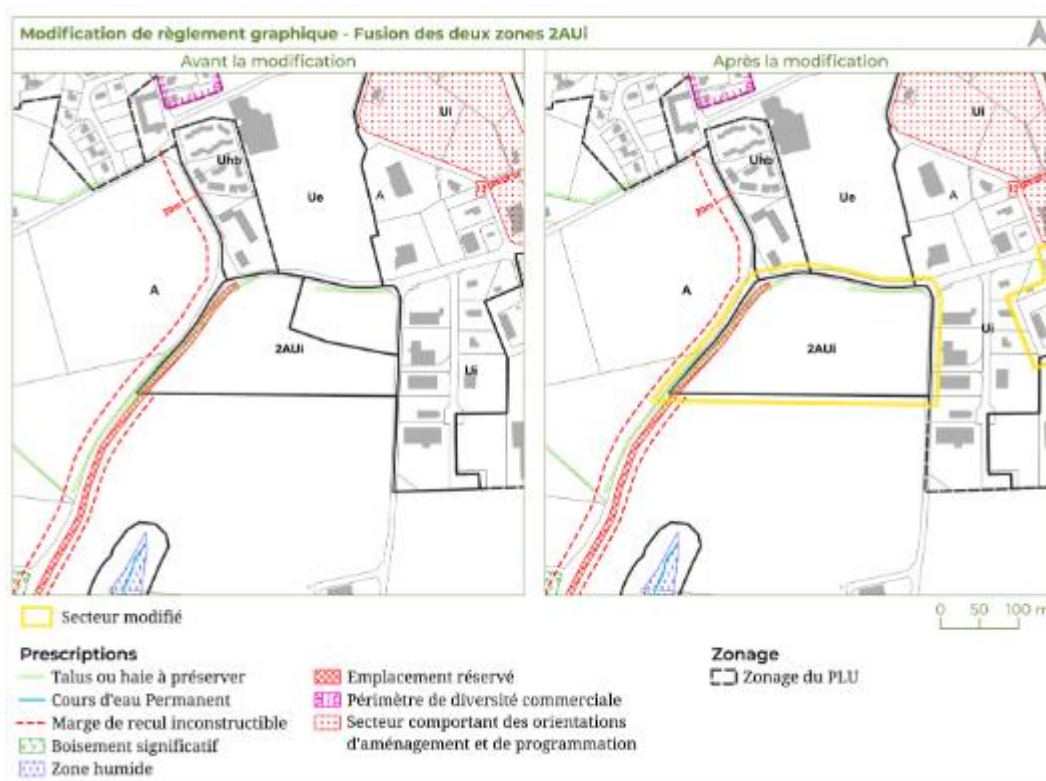
Ce point de modification a donc pour objet de corriger dans les pièces du PLU à savoir le règlement graphique et l'annexe intitulée « Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination » les omissions constatées par suite de la modification n°1 du PLU.

III.1.1.2 - DEUXIEME POINT - PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PONCTUELLES – Rectification d’une erreur matérielle dans le tracé de la zone 2AUi (ZAE de Bouteffelec)

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

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

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



III.1.1.3 - TROISIEME POINT - PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES PONCTUELLES – Ajustement de la délimitation de la zone Ui au sein de la ZAE de Bouteffelec

Situation : La zone est localisée au centre de la ZAE de Bouteffelec, près du rond-point lui donnant accès venant de la départementale D 69, entre la partie commerciale liée au supermarché au Sud-Est et la partie artisanale et industrielle de la ZAE au Nord et à l’Ouest.



Selon la notice de présentation les parcelles concernées par le projet sont : YT 84 (2 880 m²) et YT 112 (2 301 m²) soit au total une surface cadastrale de 5 181 m². Ces parcelles appartiennent à un propriétaire privé.

La surface cadastrale concernée par la modification de zonage est de 5 181 m² et non de 4.71 ha comme indiqué dans la notice de présentation ce qui qui paraît correspondre à la surface totale actuelle de la zone Uic.

Ces parcelles YT 84 et YT 112 sont occupées par une grande longère en pierre édifée en 1948 (pour du stockage agricole). Ce bâtiment de caractère patrimonial est en bon état de conservation et représente environ 360 m² de surface au sol ; sur ces parcelles se trouvent également une bâtisse en pierre et un hangar qui sont en état de ruine.



Le territoire de la commune de Plogonnec comprend quatre zones Ui destinées aux activités industrielles, artisanales, de bureaux qui comportent deux sous-secteurs :

- **Ui** : destiné aux activités industrielles, artisanales et de bureaux
- **Uic** : zone correspondant au secteur d'implantation préférentiel périphérique (SIPP) du SCOT de l'Odet. *Etant précisé que le règlement écrit du PLU interdit dans ce secteur l'implantation de constructions à vocation commerciale dont la surface de plancher est inférieure à 300 m²*

La modification proposée vise à **changer le zonage des parcelles YT 84 et 112**, actuellement classées en **zone Uic**, vers un classement en **zone Ui**.

Bien que ces parcelles soient aujourd’hui intégrées à la zone Uic, elles présentent une **continuité fonctionnelle et morphologique** avec la zone Ui voisine.

La zone Ui, moins restrictive que la zone Uic, est plus adaptée à l’accueil **d’activités mixtes non commerciales**. Ce changement est cohérent avec l’environnement immédiat des parcelles et avec l’évolution du cadre de planification du SCoT de l’Odet, qui qualifie le secteur Uic de Bouteffelec de (*Secteur d’Implantation Périphérique*) **SIP déconnecté** (*des espaces d’habitat*).

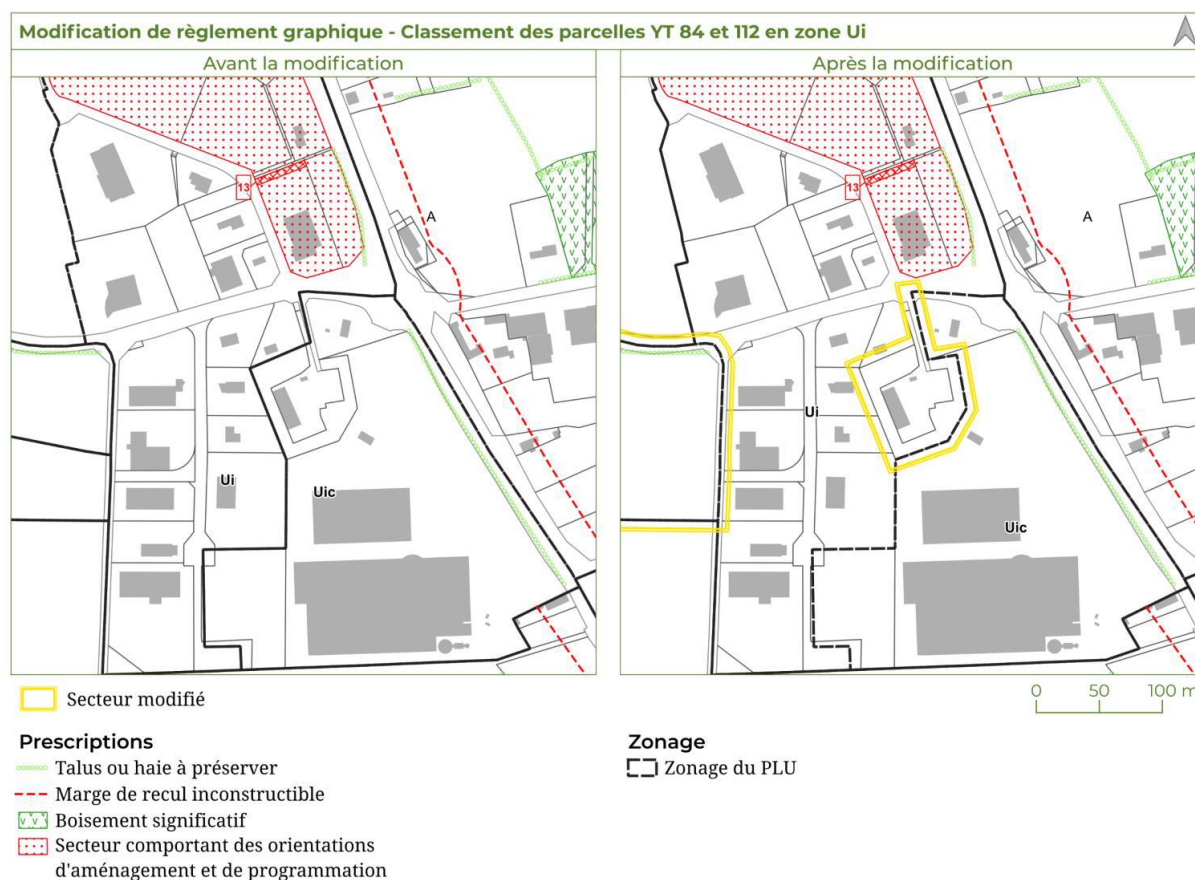
Le *DOO* (*document d’orientation et d’objectifs*) du SCoT de l’Odet, (projet arrêté le 1^{er} juillet 2025) définit deux types d’espaces pour la localisation préférentielle du commerce afin de répondre aux objectifs fixés :

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

Cette modification de zonage n’a pas pour effet de créer de nouvelles surfaces urbanisables. Son objet est simplement de « retirer » ces parcelles de l’emprise du SIP (secteur d’implantation périphérique) de la ZAC de Bouteffelec pour les soustraire aux contraintes spécifiques liées à ce zonage.

Au cas particulier, le but est de permettre aux constructions déjà présentes dans la zone, dotées d’un intérêt architectural (comme la longère en pierre), d’être conservées et réutilisées dans une optique économique.

La modification graphique proposée est la suivante :



III.1.1.4 - QUATRIEME POINT – ZONAGE ET OAP – Agrandissement de la zone NL relative à l'espace de loisirs de Pen Ar Vern

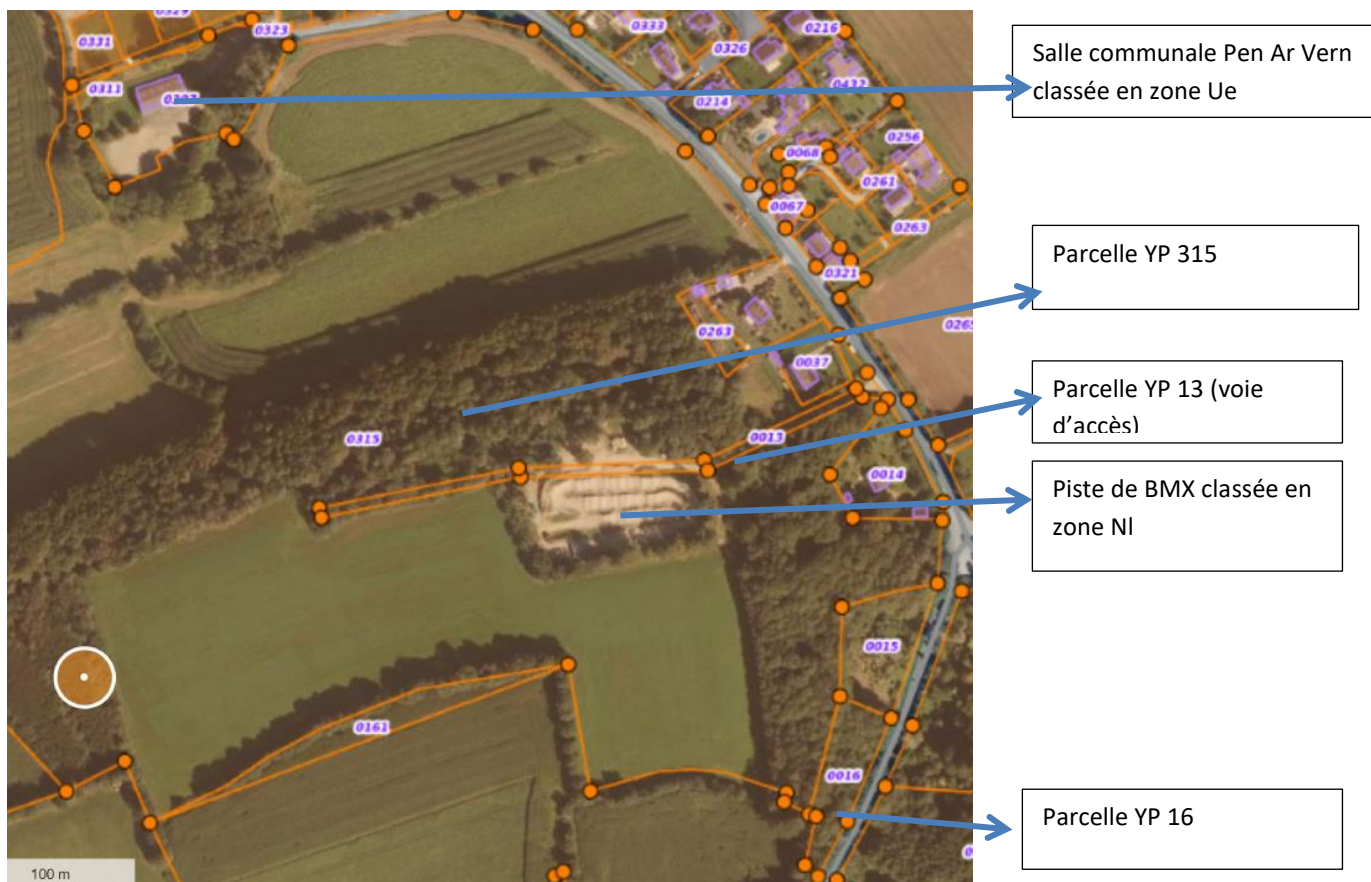
Présentation du projet

La zone concernée par la modification se situe dans la moitié sud de la commune, plus précisément au sud du secteur du Croëzou. Elle englobe les parcelles YP 13, 16 ainsi qu'une partie de la parcelle YP 315, actuellement classées en zone N. La superficie nouvelle intégrée à la zone NL serait de 4,29 ha.

Il s'agit d'un espace boisé, entouré principalement de terres agricoles, et qui borde plusieurs habitations sur sa façade Est, le long de la Vieille Route de Quimper ; une piste aménagée de BMX existe déjà au sud de la zone.

Les projets d'aménagements de la zone de loisirs de Pen Ar Vern (avec phasage dans le temps) consisteraient à :

- agrandir la piste BMX pour répondre à l'homologation régionale
- créer un club house pour les pratiquants de BMX
- aménager un circuit de randonnée
- créer un circuit VTT
- créer un itinéraire partagé entre marcheurs et VTT dont une voie permettant de rejoindre la salle communale de Pen Ar Vern au Nord
- créer un champs de bosses pour VTT
- aménager un parcours sport santé
- aménager une aire de pique-nique et installer des jeux pour enfants
- créer des aménagements et structures techniques (parking) près du bloc sanitaire existant.



Zone Ue : zone urbaine destinée aux équipements publics ou privés d'intérêt général (sport, loisirs, équipements scolaires, équipements de type socio-culturel, sociales et médico-sociales ...).

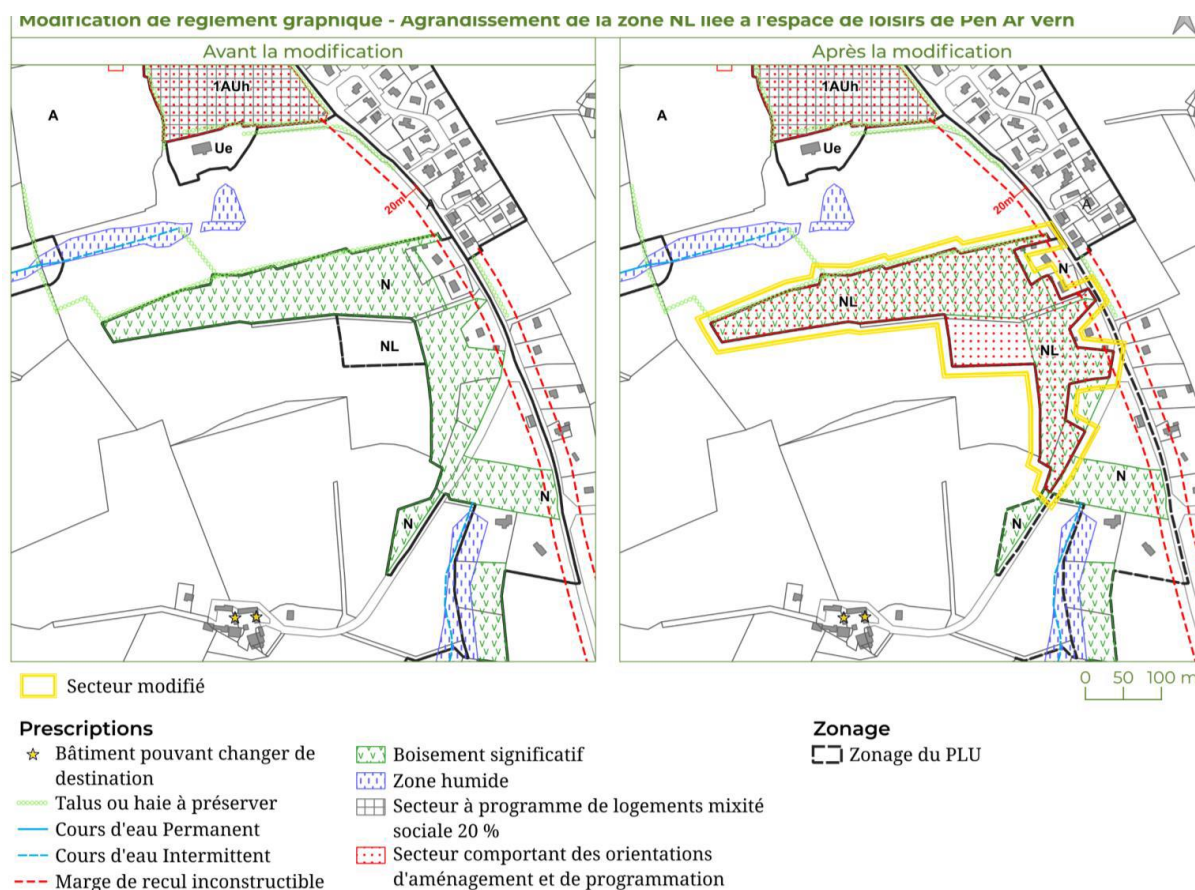
Zone NI : zone naturelle à vocation d'équipements légers de sports et de loisirs de plein air, d'aires naturelles de jeux, d'espaces verts urbains... ainsi que d'installations techniques qui leur sont strictement nécessaires.

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

Il est précisé que les aménagements projetés s'inscrivent dans une zone déjà artificialisée, sans entraîner d'imperméabilisation significative ni nuire aux milieux naturels. L'aspect paysager naturel du site sera préservé (végétation, aménagements légers).

Modification apportée au règlement graphique :

Le zonage NL est élargi aux parcelles YP 13, 16 et 315 (en partie).



Modifications apportées au dossier d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

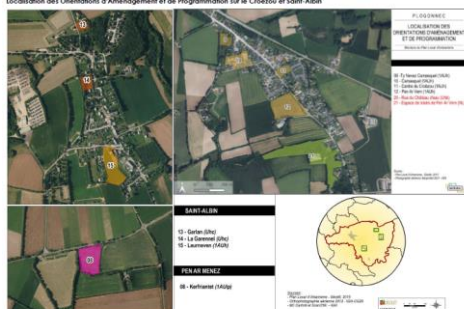
Une OAP n° 21 « Espace de loisirs de Pen Ar Vern » est créée.

Le périmètre soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°21 porte sur l'intégralité du secteur NL.

Fiches modifiées : 2. Orientations d'aménagement spécifiques

- Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le Croëzou et Saint-Albin
- Tableau des prescriptions spécifiques par secteur concerné

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le Croëzou et Saint-Albin



LE CROËZOU

SECTEURS	SURFACE	RÈGLEMENT APPLICABLE	PROGRAMME	DENSITÉ MOYENNE	NBRE DE LOGIS MINIMUM A REALISER*	MIXITÉ SOCIALE	NBRE DE LOGIS SOCIAUX MINIMUM A REALISER*
Ty Nevez Camaeque	0,57 ha	1AUh	Habitat	10 lgts/ha	5 logements	-	-
Camaeque	1,23 ha	1AUh	Habitat	15 lgts/ha	18 logements	20% de logements locatifs sociaux	3 à 4 logements
Centre du Croëzou	0,44 ha	1AUh	Habitat	18 lgts/ha	8 logements	-	-
Pen Ar Vern	2,61 ha	1AUh	Habitat	13 lgts/ha	34 logements	20% de logements locatifs sociaux	7 logements
Rivier des Châteaux d'eau	0,17 ha	Uhb	Habitat	18 lgts/ha	3 logements	-	-
Espace de loisirs de Pen Ar Vern	4,96 ha	NL	Loisirs	-	-	-	-

On note pour le secteur Espace de loisirs de Pen Ar Vern :

- Surface : 4.96 ha
- Règlement applicable : NL
- Programme : Loisirs
- Densité moyenne : non concerné
- Nombre de logements minimum à réaliser : non concerné
- Mixité sociale : non concerné
- Nombre de logements sociaux minimum à créer : non concerné

Fiche ajoutée : 21 – Espace de loisirs de Pen Ar Vern

- Tableau 1 : Contexte et enjeux
- Tableau 2 : Schéma d'aménagement urbain
- Tableau 3 : Principes d'aménagement

21– Espace de loisirs de Pen Ar Vern

CONTEXTE et ENJEUX	
<p>Secteur situé au Sud du Croëzou, à environ 350 m de celui-ci, aux abords de l'actuelle piste de BMX, le long de la Vieille Route de Quimper.</p> <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diversifier l'offre de loisirs - Maîtriser l'aménagement du secteur. <p>Caractéristiques urbaines</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un secteur accolé à plusieurs habitations sur sa façade Est, implantées le long de la Vieille Route de Quimper. ▪ Un secteur comprenant déjà la piste de BMX existante. ▪ Un accès au secteur existant depuis la Vieille Route de Quimper. <p>Caractéristiques physiques et environnementales</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un secteur majoritairement arboré (boisement protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme). ▪ Un secteur qui s'inscrit dans un paysage agricole, avec la présence de parcelles cultivées au Nord et au Sud. <p>Surface</p> <p>49 582 m² (4,96 ha)</p>	

On relève sur cette fiche n°21 de présentation de l'OAP :

- Contexte et Enjeux : Diversifier l'offre de loisirs – Maîtriser l'aménagement du secteur

- Caractéristiques physiques et environnementales : Secteur majoritairement arboré (boisement protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme – Secteur qui s'inscrit dans un paysage agricole avec la présence de parcelles cultivées au Nord et au Sud.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



*la représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

On relève :

- L'emprise du zonage NL;
- Les talus – haies à préserver côté Nord du site
- L'identification de la majeure partie de la zone comme Site naturel ou paysager à protéger (bois)
- L'emprise de la piste de BMX et de son extension
- Le positionnement du futur club house
- L'accès au site maintenu par la vieille route de Quimper
- Des aménagements dans le bois : sentier de randonnée, circuit vélo, circuit partagé (marcheurs – vélos)
- L'emplacement prévu pour une ligne « champ de bosses » (vélos)
- L'emplacement d'un parcours sport-santé.

A noter qu'il est précisé en marge que la représentation graphique est à respecter dans l'esprit : les tracés figurant au schéma sont des principes dont la localisation précise pourra être adaptée en fonction du projet d'aménagement.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	<p>Programme : activités de loisirs</p> <p>Densité minimale : /</p> <p>Mixité sociale : /</p> <p>Formes urbaines : /</p>
DEPLACEMENTS	<p>Desserte automobile :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conserver l'accès existant, menant jusqu'à la piste BMX. <p>Liaisons douces :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménager un sentier de randonnée le long de la bordure du secteur. - Aménager des circuits réservés au vélo au centre de la zone, ainsi que dans la partie Sud-Est. - Aménager un circuit partagé par les piétons et les vélos sur la partie Ouest du secteur, ainsi que vers le Nord, en direction de la salle communale de Pen Ar Vern.
AMENAGEMENTS SPECIFIQUES	<ul style="list-style-type: none"> - Aménager un parcours santé en limite Nord de la zone. - Aménager une ligne de champs de bosses pour les VTT au Nord de la zone. - Aménager une aire de pique-nique et jeux d'enfants à l'entrée du secteur, en partie Est. - Préserver les sanitaires actuels. - Prévoir la mise en place d'un club house sous forme de construction modulable, dont l'implantation et le traitement assureront une bonne insertion dans le site et une fonctionnalité adaptée aux usages.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver au maximum le caractère naturel et l'aspect paysager du secteur et le valoriser. - Préserver dans la mesure du possible le boisement et la végétation existante sur le secteur.
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	<p>Eaux usées : assainissement non collectif.</p> <p>Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ...).</p>

On relève :

- Le maintien de la desserte automobile par l'Est venant de la départementale et menant jusqu'à la piste de BMX
- Le principe de **création de liaisons douces** : sentier de randonnée le long de la bordure du secteur – circuits réservés au vélo au centre de la zone et dans sa partie Sud-Est – circuit partagé piétons-vélos sur la partie Ouest du secteur et vers le Nord en direction de la salle communale de Pen Ar Vern
- La réalisation d'aménagements spécifiques : parcours de santé en limite Nord – ligne de champs de bosses pour VTT au Nord - aire de pique-nique et jeux d'enfants à l'entrée de la zone à l'Est
- Concernant le bâti : la préservation des sanitaires existants – la mise en place d'une construction modulable à usage de club house (implantation et traitement devant s'insérer dans le site – fonctionnalité adaptée aux usages)
- **Des recommandations en matière de paysage et environnement : conserver au maximum le caractère naturel et l'aspect paysager du secteur et le valoriser – Préserver dans la mesure du possible le boisement et la végétation existante sur le secteur**

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

Les aménagements prévus s'intègrent dans une zone déjà artificialisée et fréquentée, sans entraîner d'imperméabilisation importante ni perturber les milieux naturels. Ils permettent en revanche de préserver l'aspect paysager naturel du site, en conservant la végétation et en utilisant des aménagements légers (mobilier, infrastructures, etc.).

Ce projet représente ainsi un modèle de développement local maîtrisé, conciliant la valorisation des espaces naturels, l'accès aux sports et loisirs pour tous, ainsi que la préservation des équilibres écologiques et paysagers.

Il respecte les normes légales relatives à la délimitation et à l'extension des STECAL et répond aux objectifs du PLU en matière d'équipements publics, de qualité de vie et de cohésion territoriale.

III.1.1.5 – CINQUIEME POINT – Création de deux OAP visant à encadrer les densités minimales sur des secteurs en dent creuse

Il est rappelé dans le dossier de présentation qu'un objectif clé de la commune de Plogonnec, inscrit en 2017 dans son PADD, est d'intégrer une démarche environnementale dans l'aménagement de son territoire, notamment en limitant la consommation d'espaces. Cela inclut :

- **La réduction de la consommation d'espace** pour l'habitat de 30 % par rapport à la période 2003-2013 (près de 24 ha utilisés pour l'habitat), et limitation de l'urbanisation à la surface nécessaire pour répondre aux besoins en logements pour les 15 prochaines années ;
- La **valorisation du potentiel de réinvestissement urbain** dans le bourg, à Saint-Albin et au Croëzou, représentant près d'un tiers de l'urbanisation future ;
- La **maîtrise de la densité de l'urbanisation** conformément au SCoT de l'Odét, avec une densité moyenne de 13 logements/ha (densité brute) alors applicable en 2017, pouvant varier en fonction de la localisation et de la nature des projets.
- La **concentration du développement urbain** sur les 3 pôles de vie de la commune (bourg, Saint-Albin, Le Croëzou), avec des constructions limitées en dehors de ces pôles (quelques parcelles à la Lorette et dans certains hameaux).

Cela est conforme à l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, stipulant que les zones urbaines doivent être des secteurs déjà urbanisés ou équipés pour accueillir de nouvelles constructions.

Lors de la modification n°3 du PLU, La commune a réalisé une mise à jour du potentiel encore densifiable présent dans ses zones U. Elle a dans ce cadre, repéré deux parcelles :

- La parcelle AA 174 d'une contenance de 3 545 m² située au bourg, Chemin de Kergaradec classée en zone Uhb ;
- La parcelle YB 295 d'une contenance de 1 736 m² située Rue du château d'eau au Croëzou classée en zone Uhb.

Une mise à jour de l'étude du potentiel densifiable de la commune a été réalisée dans le cadre de la modification n°3 du PLU. Cela a permis d'ajouter les parcelles **AA 174** et **YB 295** à l'inventaire des « **dents creuses** », représentant **0,52 ha**. Ces terrains sont situés dans des secteurs stratégiques du **Bourg de Plogonnec** et du **Croëzou**, proches des commerces, équipements, services et transports en commun.

La collectivité souhaite imposer une **densité minimale de 18 logements/ha** sur ces deux parcelles, afin d'**optimiser l'utilisation du foncier** et de limiter la consommation d'espace. A noter que le **SCoT de l'Odét** (version arrêtée en 2025) fixe, pour la commune de Plogonnec qualifiée de pôle de proximité, une densité minimale de **20 logements/ha** pour les extensions, il ne définit pas de densité pour les zones déjà urbanisées.

III.1.1.5.1 – OAP « Chemin de Kergaradec »

La parcelle AA 174 a une contenance de 3 545 m² et est classée en zone Uhb ; elle est située au bourg de Plogonnec à l'extrémité Ouest du Chemin de Kergaradec.

Ce projet nécessite une modification du règlement graphique :



■ Secteur modifié

Prescriptions

- Talus ou haie à préserver
- - - Marge de recul inconstructible
- ▣ Emplacement réservé
- ▣ Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Zonage

□ Zonage du PLU

Modifications apportées au dossier d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Une OAP n° 19 « Chemin de Kergaradec » est créée.

Le périmètre soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°19 porte sur l'intégralité de la parcelle AA 174.

Fiches modifiées : 2. Orientations d'aménagement spécifiques

- Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le bourg
- Tableau des prescriptions spécifiques par secteur concerné

LE BOURG		SECTEURS	SURFACE	REGLEMENT APPLICABLE	PROGRAMME	DENSITE MOYENNE	NBRE DE LOGIS MINIMUM A REALISER*	MIXITE SOCIALE	NBRE DE LOGIS SOCIAUX MINIMUM A REALISER*
		Cour de bourg	0,4 ha	1AUh	Habitat	20 lgts/ha	7 logements	-	-
		Kerinou 1	0,77 ha	1AUh	Habitat et commerces	15 lgts/ha	11 logements	20% de logements locatifs sociaux	2 logements
		Kerinou 2	2,43 ha	1AUh	Habitat	13 lgts/ha	32 logements	20% de logements locatifs sociaux	6 logements
		Kerzoza	0,69 ha	1AUh	Habitat	15 lgts/ha	10 logements	20% de logements locatifs sociaux	2 logements
		Kerheun	0,58 ha	1AUh	Habitat	15 lgts/ha	9 logements	-	-
		Rue des Fleurs	0,33 ha	1AUh	Habitat	18 lgts/ha	6 logements	100% de logements locatifs sociaux	6 logements
		Karamel	3,5 ha	1AUh	Habitat	13 lgts/ha	45 logements	20% de logements locatifs sociaux	9 logements
		ZAE Boutefleuc	3,64 ha	Ui	Activités économiques	-	-	-	-
		Vanella des Hortensias	0,3 ha	1AUh / Uhb	Habitat	20 lgts/ha (en 1AUh) 22 lgts/ha (en Uhb)	6 logements	-	-
		Kerinou 3	1,08 ha	1AUh	Habitat	13 lgts/ha	14 logements	-	-
		Chemin de Kergaradec	0,35 ha	Uhb	Habitat	18 lgts/ha	6 logements	-	-

On note pour le secteur Chemin de Kergaradec :



- Surface : 0.35 ha
- Règlement applicable : Uhb
- Programme : Habitat
- Densité moyenne : 18 logements/ha

- **Nombre de logements minimum à réaliser :6**
- Mixité sociale : non concerné
- Nombre de logements sociaux minimum à créer : non concerné

Fiche ajoutée : 19 – Chemin de Kergaradec

- **Tableau 1 : Contexte et enjeux**
- **Tableau 2 : Schéma d'aménagement urbain**
- **Tableau 3 : Principes d'aménagement**
-

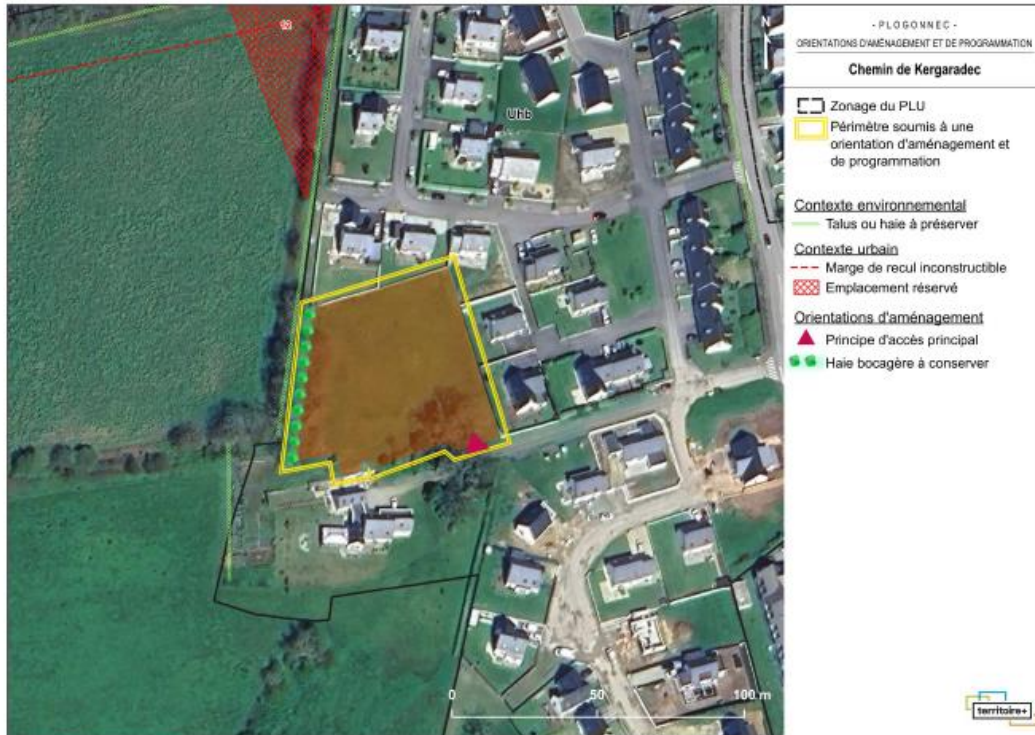
19- Chemin de Kergaradec

CONTEXTE et ENJEUX	
<p>Secteur localisé à l'extrémité Ouest du Bourg de Plogonec,</p> <p>Situé dans le périmètre de Monument Historique Classé de l'église Saint-Thurien (avec les murs, les portes du cimetière et l'arc de triomphe).</p> <p>Enjeux : Fixer une densité plus élevée sur une dent creuse située en centralité, à proximité des équipements et divers services.</p>	
Caractéristiques urbaines	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Une parcelle enherbée, laissée en dent creuse au sein du tissu urbain du Bourg, entre un lotissement au Nord et une maison isolée implantée sur un important terrain en bordure Sud. ▪ Un environnement bâti récent, avec la création du lotissement il y a une dizaine d'années. ▪ Un secteur localisé à proximité des équipements, services et commerces localisés dans le cœur de bourg. 	
Caractéristiques physiques et environnementales	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La présence de terres agricoles cultivées en façade Ouest de la présente zone. ▪ Un important linéaire bocager borde la façade Ouest du secteur, le dissimulant depuis l'espace agricole. ▪ Présence de grands arbres en bosquet au Sud de la zone. 	
Surface	
<p>3 545 m² (soit 0,35 ha)</p>	

On relève sur la fiche n°19 de présentation de l'OAP :

- **Contexte et Enjeux : Fixer une densité plus élevée sur une dent creuse située en centralité**
- Secteur dans le périmètre de protection de monument historique (Eglise Saint-Thurien)
- Parcelle enherbée dans un environnement bâti relativement récent
- Présence de terres agricoles cultivées à l'Ouest
- **Important linéaire bocager en façade Ouest vers l'espace agricole**
- **Présence de grands arbres en bosquet au Sud de la zone**

SCHEMA D'AMENAGEMENT



On relève :

- Un environnement d'habitat dense à l'exception de la propriété au Sud ;
- Un principe d'accès par le chemin de kergaradec au Sud ;
- Une haie bocagère à conserver en façade Ouest ;
- L'absence de prescription graphiques relatives aux grands arbres en bosquet au Sud ;
- **L'absence de prescriptions graphiques relatives aux circulations interne et aux liaisons douces.**

A noter qu'il est précisé en marge que la représentation graphique est à respecter dans l'esprit : les tracés figurant au schéma sont des principes dont la localisation précise pourra être adaptée en fonction du projet d'aménagement.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	<p>Programme : Habitat</p> <p>Densité minimale : une densité minimale de 18 logements/ha, soit un minimum de 6 logements à réaliser.</p> <p>Mixité sociale : /</p> <p>Formes urbaines : habitat individuel (en lots libre ou individuel groupé)</p>
PHASAGE	/
DEPLACEMENTS	<p>Desserte automobile :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménager un accès au Sud de la zone, depuis le Chemin de Kergaradec. - Prévoir un maillage interne desservant l'ensemble des constructions. <p>Liaisons douces :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménager des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés. - Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver la haie bocagère en façade Ouest de la zone. - Conserver tant que possible les arbres situés au Sud de la zone. - Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que l'îlot aménagé.
GESTION DES EAUX PLUVIALES ET RESEAUX	<p>Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif</p> <p>Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ...). Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, un ouvrage de rétention sera aménagé.</p>

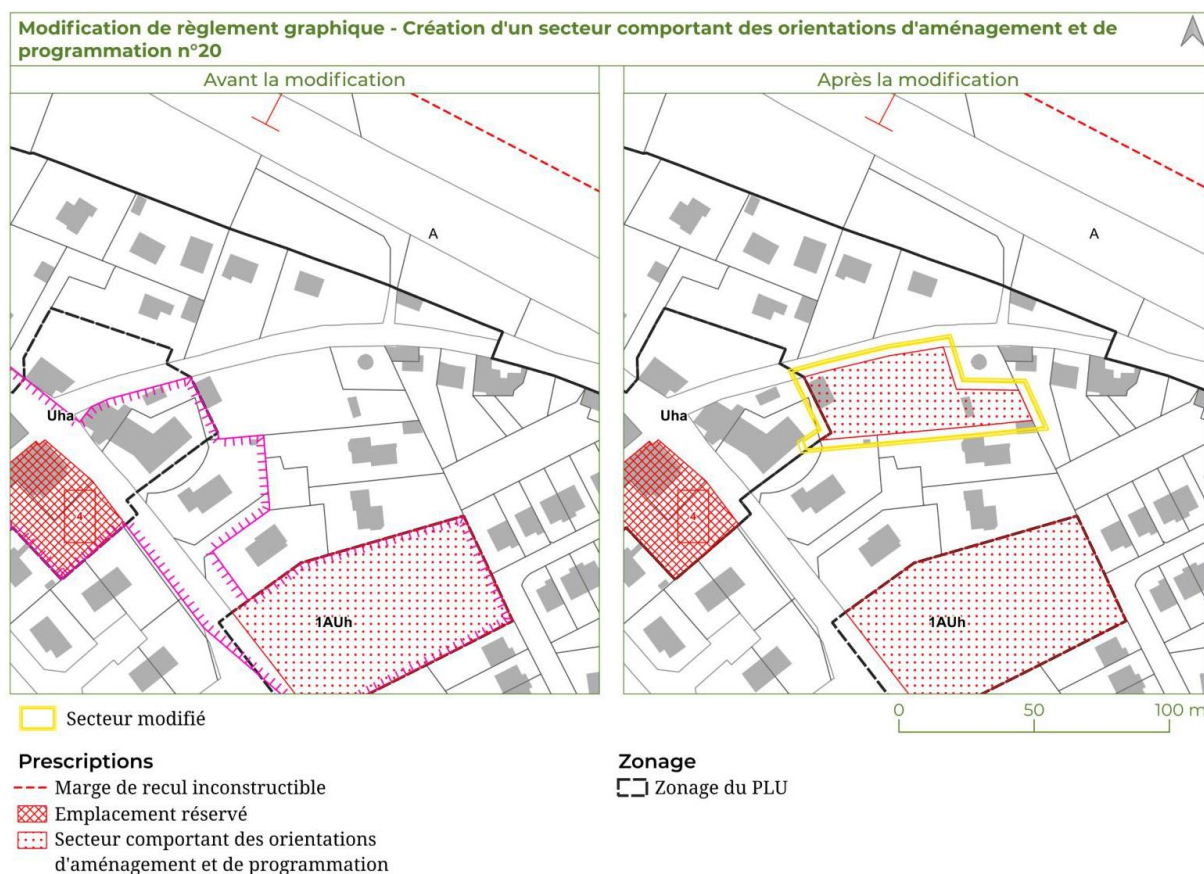
On relève :

- Densité minimale de 18 logements/ha avec un minimum de 6 logements à réaliser ;
- L'absence de mixité sociale et la destination pour des lots libres ou individuels groupé ;
- La desserte automobile prévue par le Sud de la zone depuis le chemin de Kergaradec ;
- Les recommandations à la préservation de la haie bocagère en façade Ouest et de conservation autant que possible des arbres présents au Sud de la zone ;
- Le principe de traitement des eaux usées par raccordement à l'assainissement collectif ;
- La gestion des eaux pluviales prévue en priorité par infiltration à la parcelle ou par des modes alternatifs (noues, fossés) et en cas d'impossibilité ou d'insuffisance des dispositifs, par l'aménagement d'un ouvrage de rétention.

III.1.1.5.2 – OAP « Rue du château d'eau »

Cette parcelle d'une contenance de 1 736 m² est située Rue du château d'eau au Croëzou et classée en zone Uhb.

Une modification du règlement graphique est nécessaire :



Modifications apportées au dossier d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

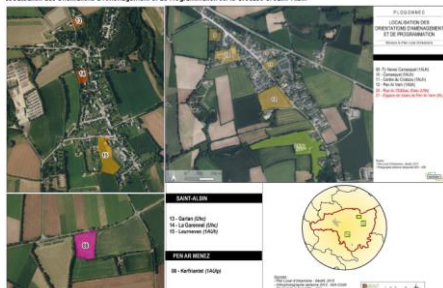
Une OAP n° 20 « Rue du château d'eau» est créée.

Le périmètre soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°20 porte sur l'intégralité de la parcelle YB 295.

Fiches modifiées : 2. Orientations d'aménagement spécifiques

- Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le Croëzou
- Tableau des prescriptions spécifiques par secteur concerné

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le Croëzou et Saint-Abbé



LE CROËZOU

SECTEURS	SURFACE	RÈGLEMENT APPLICABLE	PROGRAMME	DENSITÉ MOYENNE	NBRE DE LOGIS MINIMUM A REALISER*	MIXITÉ SOCIALE	NBRE DE LOGIS SOCIAUX MINIMUM A REALISER*
Ty Nevez Camaeque	0,57 ha	1AUh	Habitat	10 lgts/ha	5 logements	-	-
Camaeque	1,23 ha	1AUh	Habitat	15 lgts/ha	18 logements	20% de logements locatifs sociaux	3 à 4 logements
Centre du Croëzou	0,44 ha	1AUh	Habitat	18 lgts/ha	8 logements	-	-
Pen Ar Vern	2,61 ha	1AUh	Habitat	13 lgts/ha	34 logements	20% de logements locatifs sociaux	7 logements
Rue du Château d'eau	0,17 ha	Uhb	Habitat	18 lgts/ha	3 logements	-	-
Espace de loisirs de Pen Ar Vern	4,96 ha	NL	Loisirs	-	-	-	-

On note pour le secteur Rue du château d'eau :

- Surface : 0.17 ha
- Règlement applicable : Uhb
- Programme : Habitat
- Densité moyenne : 18 logements/ha
- Nombre de logements minimum à réaliser : 3
- Mixité sociale : non concerné
- Nombre de logements sociaux minimum à créer : non concerné

Fiche ajoutée : 20 – Rue du château d'eau

- Tableau 1 : Contexte et enjeux
- Tableau 2 : Schéma d'aménagement urbain
- Tableau 3 : Principes d'aménagement

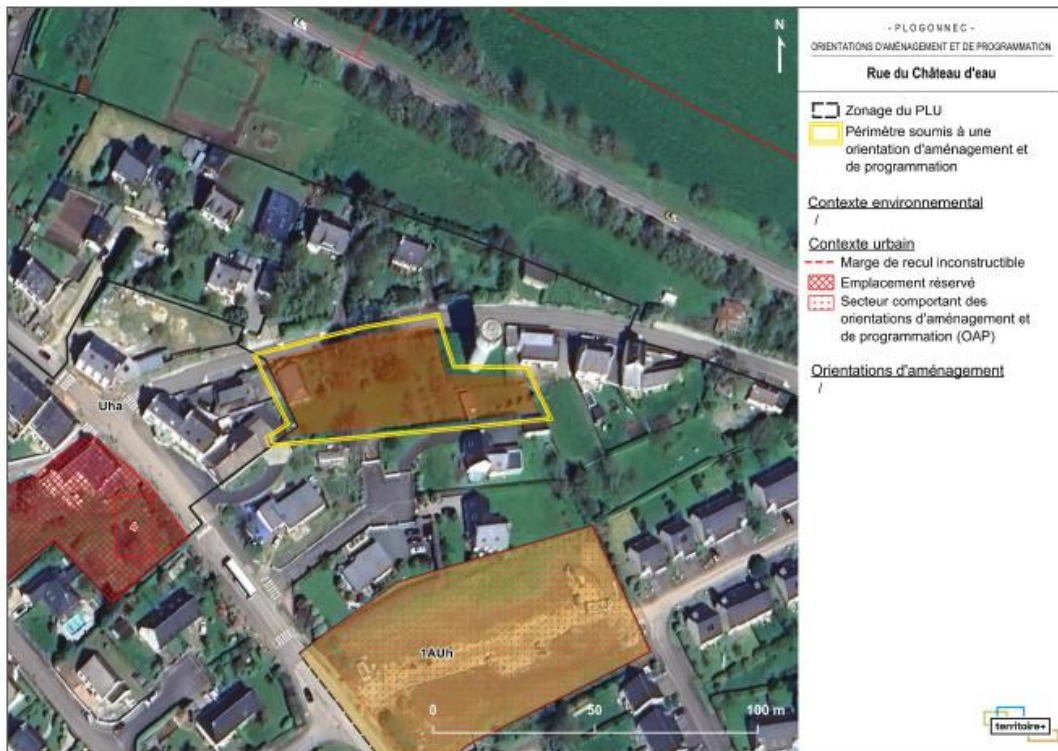
20-Rue du Château

CONTEXTE et ENJEUX	
<p>Secteur situé à proximité immédiate de la centralité du Croëzou, en bordure de la rue du Château d'eau.</p> <p>Enjeux : Fixer une densité plus élevée sur une dent creuse ayant une localisation stratégique à l'échelle du secteur du Croëzou.</p>	
<p>Caractéristiques urbaines</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une parcelle enherbée, laissée en dent creuse au sein du tissu urbain résidentiel situé au plus près de la centralité du Croëzou. • Un environnement bâti ancien et central du Croëzou sur la bordure Ouest et tissu urbain relativement récent au Nord, à l'Est et au Sud de la zone. • Un secteur localisé à proximité d'un commerce de proximité et d'un arrêt de car. 	
<p>Caractéristiques physiques et environnementales</p> <ul style="list-style-type: none"> • Présence d'un château d'eau en bordure Nord-Est de la zone. • Présence de plusieurs arbres sur la parcelle concernée. • Une importante haie dissimulant le secteur depuis la rue du Château d'eau. • Un secteur s'insérant dans un environnement bocager, par la présence de nombreuses haies et arbres au sein et aux alentours du secteurs. 	
<p>Surface</p> <p>1 736 m² (soit 0,17 ha)</p>	

On relève sur cette fiche n°20 de présentation de l'OAP :

- Contexte et Enjeux : Fixer une densité plus élevée sur une dent creuse située en centralité ;
- Secteur en centralité du Croëzou à proximité d'un commerce et d'un arrêt de car ;
- Présence d'un château d'eau au Nord-Est de la parcelle ;
- Parcelle enherbée dans un environnement bâti ancien à l'Ouest et relativement récent sur les autres côtés ;
- Présence de plusieurs arbres sur la parcelle et d'une haie dissimulant le terrain depuis la voie publique.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



On relève :

- Un environnement d'habitat ancien et dense de cœur de bourg ;
- L'absence de prescriptions relatives à l'accès ;
- L'absence de prescriptions environnementales.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

DENSITE, FORMES URBAINES ET ORGANISATION DU BATI	<p>Programme : Habitat</p> <p>Densité minimale : une densité minimale de 18 logements/ha, soit un minimum de 3 logements à réaliser.</p> <p>Mixité sociale : /</p> <p>Formes urbaines : habitat individuel (en lots libre ou individuel groupé)</p>
PHASAGE	/
DEPLACEMENTS	<p>Desserte automobile :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir un maillage interne desservant l'ensemble des constructions. <p>Liaisons douces :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménager des liaisons douces en accompagnement de la trame viaire afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés. - Réaliser des liaisons douces connectées aux voiries de desserte des quartiers périphériques.
PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver tant que possible la végétation présente au sein de la zone. - Mettre en valeur les entrées du secteur de sorte à proposer un seuil qualitatif tant pour le contexte élargi que l'îlot aménagé.
GESTION DES EAUX PUVIALES ET RESEAUX	<p>Eaux usées : raccordement à l'assainissement collectif</p> <p>Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ...). Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, un ouvrage de rétention sera aménagé.</p>

On relève :

- **Densité minimale de 18 logements/ha avec un minimum de 3 logements à réaliser ;**
- **L'absence de mixité sociale et la destination pour des lots libres ou individuels groupé ;**
- Les recommandations relatives à la préservation si possible de la végétation présente sur le terrain ;
- Le principe de traitement des eaux usées par raccordement à l'assainissement collectif ;
- La gestion des eaux pluviales prévue en priorité par infiltration à la parcelle ou par des modes alternatifs (noues, fossés) et en cas d'impossibilité ou d'insuffisance des dispositifs, par l'aménagement d'un ouvrage de rétention.

III.1.2- Modifications apportées au règlement écrit du PLU

Concernant les modifications au règlement écrit (CHAPITRE B), le projet porte sur SEPT POINTS :

III.1.2.1 - PREMIER POINT – Encadrer l'installation de panneaux photovoltaïques au sol à usage domestique à proximité des bâtiments existants en zone A, N et U.

Cette modification réglementaire vise à autoriser, sous conditions strictes, l'installation de panneaux photovoltaïques au sol à usage domestique dans les zones A, N et U. La surface de panneaux est limitée à 10 m² au sol, ils devront être situés à proximité immédiate d'un bâtiment existant. Cette possibilité nouvelle reflète la volonté de la commune de soutenir les énergies renouvelables tout en protégeant les paysages, les espaces naturels et agricoles. Elle s'inscrit dans les orientations du PADD de Plogonec :

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

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

Les articles UH.2 – A.2 et N.2 seraient ainsi complétés :

ARTICLE UH.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble des zones Uh sont admises :

[...]

6. **Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont autorisés sous réserve du respect cumulatif des conditions suivantes :**
 - Ils sont destinés à un usage domestique exclusivement, lié à la consommation d'un bâtiment existant situé sur la même unité foncière ;
 - Leur surface totale ne dépasse pas 10 m² par unité foncière ;
 - Ils sont implantés à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment existant auquel ils sont rattachés ;
 - Ils ne génèrent ni nuisances visuelles majeures, ni atteinte au caractère paysager ou patrimonial des lieux.

ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A – Sont admis en secteur A et B sont admis en secteur Ah:

7(A) – (5 Ah). Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont autorisés sous réserve du respect cumulatif des conditions suivantes :

- Ils sont destinés à un usage domestique exclusivement, lié à la consommation d'un bâtiment existant situé sur la même unité foncière ;
- Leur surface totale ne dépasse pas 10 m² par unité foncière ;
- Ils sont implantés à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment existant auquel ils sont rattachés ;
- Ils ne génèrent ni nuisances visuelles majeures, ni atteinte au caractère paysager ou patrimonial des lieux.
- Leur implantation ne doit pas compromettre l'activité agricole ou forestière de l'unité foncière concernée.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2. Peut également être autorisé :

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

- Ils sont destinés à un usage domestique exclusivement, lié à la consommation d'un bâtiment existant situé sur la même unité foncière ;
- Leur surface totale ne dépasse pas 10 m² par unité foncière ;
- Ils sont implantés à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment existant auquel ils sont rattachés ;
- Ils ne génèrent ni nuisances visuelles majeures, ni atteinte au caractère paysager ou patrimonial des lieux.
- Leur implantation ne doit pas compromettre l'activité agricole ou forestière de l'unité foncière concernée.

III.1.2.2 - DEUXIEME POINT – Modification des dispositions de l'article 6 concernant l'implantation des constructions par rapport à la voirie départementale en zone A et N

La modification de l'article 6 du règlement écrit vise à clarifier les règles de recul des constructions par rapport aux voies départementales en zones A et N, afin de les rendre conformes au règlement de la voirie départementale du Finistère. Ces règles, définies selon le classement des voies, permettent de garantir la sécurité routière, la fonctionnalité du réseau et la limitation de l'artificialisation des sols. Cette évolution a pour but d'améliorer la lisibilité réglementaire du PLU et d'assurer sa compatibilité avec les exigences supra-communales.

Les articles A.6 et N.6 seraient ainsi rédigés :

ARTICLE A.6 N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1.RECUL PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

Marges de recul de constructibilité à respecter :

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

Les voies concernées sont les suivantes :

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

En complément, en dehors de voies des réseaux principaux et secondaires, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Au cas par cas des aménagements possibles aux reculs de constructibilité figurant ci-dessus pourront être autorisés en fonction des caractéristiques de la voirie, des parcelles concernées et des terrains contigus. Les marges de recul s'appliquent aux constructions nouvelles situées le long des routes départementales en dehors des limites d'agglomération matérialisées conformément à l'article R.110-2 du Code de la route.

Ne sont pas concernées par les marges de recul :

- Les extensions limitées de bâtiments existants dans la limite de l'alignement de la façade existante, les annexes (piscines, etc.) ;
- Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public s'ils n'impactent pas défavorablement la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

III.1.2.3 - TROISIEME POINT – Ajout d'une précision à l'article 6 relatif au recul par rapport à la voie communale pour autoriser certains ornements architecturaux en saillie en zone A et N

Cette modification réglementaire vise à compléter l'article 6 du règlement des zones A et N afin d'autoriser, à titre exceptionnel, certains éléments architecturaux légers (modénatures, marquises, auvents sans poteaux et sans emprise au sol) dans la zone de recul par rapport aux voies communales. Cette évolution encadre des pratiques existantes sans remettre en cause le recul réglementaire de 5 mètres pour les volumes bâtis principaux. Elle améliore la sécurité juridique des projets, favorise la qualité architecturale des façades visibles depuis l'espace public et s'inscrit dans les objectifs du PADD de Plogonnec, notamment en matière de cadre de vie (Axe 1 : Conforter et maîtriser l'attractivité résidentielle) et d'intégration environnementale et de sobriété foncière (Objectif 3.3 : Intégrer une démarche environnementale dans l'aménagement du territoire).

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

ARTICLE A.6 - N. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES [...]

2. REcul PAR RAPPORT AUX VOIES COMMUNALES

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

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

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

III.1.2.4 - QUATRIEME POINT – Clarification de l'article UH.7 relatif aux règles d'implantation des extensions et des annexes par rapport aux limites séparatives

La modification proposée vise à corriger une incohérence dans l'article UH.7 du règlement écrit concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. La rédaction actuelle crée une confusion entre les notions d'extension et d'annexe, notamment pour les garages accolés.

La modification permet de distinguer clairement les extensions accolées au bâtiment principal, autorisées sans obligation de recul, des annexes non accolées, soumises à un recul minimal. Elle vient également préciser le régime des annexes de grande taille.

Elle s'inscrit dans les objectifs du PADD en favorisant l'adaptation du bâti existant, la diversité des parcours résidentiels et une densification urbaine maîtrisée :

- Axe 1 : adaptation du bâti existant et attractivité résidentielle.
- Objectif 1.3 : diversité des parcours résidentiels.
- Objectif 3.3 : densification douce et limitation de l'artificialisation des sols.

L'article U.7 serait ainsi rédigé :

ARTICLE UH.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

Les bâtiments annexes non accolés à la construction principale, dont la hauteur n'excède pas 3,50 m et dont la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 30 m², peuvent être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative. Les autres annexes (hauteur supérieure à 3,50 m et surface de plancher ou emprise au sol supérieure à 30 m², se verront assujetties aux mêmes règles qu'une construction principale.

III.1.2.5 - CINQUIEME POINT – Actualisation du cadre règlementaire applicable aux annexes et extensions en zone A et N

Ce point de modification a pour objet de faire évoluer les règles applicables aux annexes et extensions des habitations situées en zones agricoles (A) et naturelles (N), lorsqu'elles ne sont pas liées à une exploitation agricole.

Le PLU de Plogonnec autorise la restauration, la rénovation et l'aménagement des constructions existantes en zone agricole et naturelle. Il autorise également et largement le changement de destination de certains bâtiments dans ces zones ; plus de 300 constructions ont été étoilées dans ce but en zones A et N.

La modification envisagée vise à mettre le règlement du PLU en conformité avec les préconisations de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), en clarifiant les conditions de constructibilité des annexes et extensions à usage non agricole, notamment en termes de dimension, d'implantation et de lien avec l'habitation principale.

Elle vise à assurer la compatibilité du PLU avec le cadre réglementaire supra-communal et à renforcer la sécurité juridique lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Elle s'inscrit dans les objectifs du PADD de Plogonnec:

- Axe 2 : pérennisation de l'activité agricole et des activités rurales.
- Axe 3 : préservation et valorisation des richesses environnementales et patrimoniales.

En encadrant les constructions non agricoles en zones A et N, cette évolution contribuerait à la préservation des espaces agricoles et naturels, à la limitation de l'étalement résidentiel et à une gestion plus économe du foncier.

Les articles A.2 et N.2 du règlement écrit du PLU seraient ainsi rédigés :

ARTICLE A- N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

[...]

2. Peut également être autorisé :

▪ **L'extension de constructions principales existantes supérieures à 60 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, avant travaux, à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :**

- Qu'elle soit accolée et réalisée en continuité de la construction existante, sans qu'il n'en résulte une aggravation de la distance au regard des règles de réciprocité applicables aux exploitations agricoles ;
- Sa hauteur ne doit pas être supérieure à la hauteur du bâtiment principal ;

- La surface de plancher créée est limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes : 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU ;
- 50 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
- La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m² et l'emprise au sol totale du bâtiment n'excède pas 200 m².
- Pour les constructions dont la surface de plancher est supérieure à 250 m² au moment de l'approbation du présent PLU, une extension de 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU pourra être autorisée.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

▪ **Les annexes** de constructions principales existantes à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :

- L'annexe doit être implantée au sein d'une enveloppe de 20 m à compter du bâtiment principal, sauf en cas d'extensions d'annexes existantes.
- La hauteur ne dépasse pas 3,5 m au point le plus haut. En cas d'extension d'une annexe existante, la hauteur de ne devra pas dépasser la hauteur de l'annexe existante.
- L'emprise au sol n'excède pas 30 m² (extensions comprises). Hormis pour les piscines non couvertes (comprenant l'aménagement global : margelle et bassin) qui ne doivent pas excéder 50 m² d'emprise au sol.
- L'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
- La desserte existante par les réseaux doit être satisfaisante et le permettre ;
- Les bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

III.1.2.6 - SIXIEME POINT – Extension des destinations autorisées en zone Ui

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

La modification de l'article Ui.1 du règlement écrit a pour but d'ajouter notamment les entrepôts et salles de réception aux utilisations autorisées dans cette zone Ui, aux côtés des activités industrielles, artisanales et de bureaux.

Cette clarification vise à sécuriser les projets en cours ou futurs, tout en répondant aux besoins économiques locaux, notamment pour le stockage, la logistique légère et les événements.

La modification s'intègre dans une logique de diversification économique, en valorisant les terrains déjà identifiés dans la zone (et notamment les parcelles YT 84 et YT 112 à Bouteffelec) sans changer sa vocation générale.

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

Aussi l'article UI.1 serait ainsi complété :

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

1. En tous secteurs sont interdits :

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

[...]

2. En secteur Uic sont interdits :

- L'implantation de construction à vocation commerciale dont la surface de plancher est inférieure à 300 m².

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

1. En tous secteurs sont interdits :

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

[...]

2. En secteur Uic sont interdits :

L'implantation de construction à vocation commerciale dont la surface de plancher est inférieure à 300 m².

III.1.2.7 - SEPTIEME POINT – Précision des dispositions relatives à la zone NI

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

Cette modification a pour objectif de préciser les règles applicables à la zone NI de Pen Ar Vern en y intégrant expressément la possibilité d'implanter un club-house pour les activités de loisirs de plein air (en lien avec le club de BMX). Elle sécurise l'implantation de cet équipement, déjà prévu dans l'OAP sectorielle, en définissant des critères stricts sur l'emprise au sol, la hauteur de la construction, sa localisation sur le terrain et les caractéristiques imposées au bâtiment en vue de son intégration paysagère.

Aussi, l'article N.2 du règlement écrit est complété pour prévoir cet équipement spécifique de la zone NI :

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

6. En secteur NL, en plus des éléments mentionnés à l'alinéa 1, sont admis :

▪ Les installations et aménagements légers nécessaires aux activités de sport et de loisirs de plein air, ainsi que les installations techniques qui leur sont strictement nécessaires.

▪ **L'implantation d'un club-house à vocation d'accueil et de services est autorisée sous réserve du respect des conditions suivantes :**

- **Emprise au sol : 25 m² maximum ;**
- **Hauteur : 3 mètres maximum au point le plus haut de la construction ;**
- **Localisation : à proximité du bloc sanitaire existante, conformément à la localisation préférentielle définie par l'OAP sectorielle correspondante.**

La construction devra être conçue de manière à assurer une intégration harmonieuse dans le site, en privilégiant des matériaux et teintes compatibles avec l'environnement naturel et paysager de la zone NI.

III.2 - Avis des PPA (Personnes Publiques Associées) et de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale)

➤ La **CHAMBRE D'AGRICULTURE FINISTERE** dans son courrier en date à Quimper du 26 septembre 2025 :

Emet un **avis défavorable** sur le point suivant de modification présenté :

- Prescriptions graphiques ponctuelles – 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 : La chambre d'agriculture 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 le point suivant de modification présenté :

- L'agrandissement de la zone NL et la création d'une OAP liée à l'espace de loisirs de Pen ar Vern soulève des réserves en raison de son insertion au cœur de terres agricoles exploitées. Si les impacts environnementaux, de stationnement et de circulation sont abordés, les conséquences sur l'activité agricole, notamment liées au futur sentier partagé au nord du site, ne sont pas évaluées. L'avis 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 points suivants des modifications envisagées :

- Rectification d'une erreur matérielle liée au tracé de la zone 2AU de la ZAE de Bouteffelec ;
- Ajustement de la délimitation de la zone Ui au sein de la ZAE de Bouteffelec (en conformité avec le SCoT et sans incidence sur les zones agricoles) ;
- Prescriptions graphiques surfaciques et OAP – Création de deux OAP visant à encadrer les densités minimales sur des secteurs en dents creuses ;
- Modification réglementaire des dispositions de l'article 6 concernant l'implantation par rapport à la voie départementale en zone A et N ;
- Ajout d'une précision à l'article 6 relatif au recul par rapport à la voie communale pour autoriser certains aménagements en saillie en zone A et N ;
- Extension des destinations autorisées en zone Ui.

➤ **Mission Régionale d'autorité environnementale – MRAe de Bretagne - Avis conforme n° 2025ACB70 / 2025-012597 du 26 septembre 2025 sur la modification n°4 du PLU de Plogonnec (29)**

Constatant que la modification n°4 du PLU de Plogonnec prévoit notamment la mise à jour des bâtiments pouvant changer de destination, des ajustements de zonage, la création de deux OAP sur des dents creuses, l'extension limitée de la zone NL pour des équipements de loisirs légers, ainsi que des modifications mineures du règlement écrit.

Rappelant cependant que les objectifs du SRADDET de Bretagne en matière de densité fixent à 20 logements/hectare pour 18 prévus par le projet.

Considérant que ces évolutions n'entraînent pas d'incidences environnementales significatives, la MRAE de Bretagne décide qu'il n'est pas nécessaire de soumettre la modification n°4 du PLU de Plogonnec à évaluation environnementale dès lors qu'elle n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement ou la santé humaine.

➤ **Par courrier en date à Quimper du 8 septembre 2025**, le Président de la CCI FINISTERE informait le maire de Plogonnec que la chambre de commerce et d'industrie émet **un avis favorable** au projet de modification n°4 du PLU de Plogonnec.

➤ Le directeur départemental des Territoires et de la Mer du Finistère a adressé à Monsieur le Maire de Plogonnec l'avis de la **Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** émis en séance du **25 septembre 2025**, sur le projet de modification n° 4 du PLU.

Concernant le cinquième point du projet de modifications apportées au Règlement écrit relatif aux extensions et annexes en zones A et N, constatant que le nouveau règlement proposé reprend pour l'essentiel celui qu'elle a validé en 2016, la commission a émis un **avis favorable** à la majorité **sous réserve** de la suppression de la disposition autorisant 10 % supplémentaire aux habitations de plus de 250 m2 de surface de plancher et de la limitation de la hauteur des extensions à 9 mètres.

Concernant le quatrième point du projet de modifications apportées aux zonages et aux OAP relatif à la zone NI de Pen Ar Vern dédiée aux équipements légers de sports et de loisirs visant à étendre cette zone de 0.67 ha à 4.29 ha et prévoyant divers aménagements sportifs et de détente ainsi que la construction d'un bâtiment de faible emprise, la commission émet à la majorité un **avis favorable** au **STECAL NI**.

➤ **QUIMPER BRETAGNE OCCIDENTALE - Avis du Conseil d'Agglomération rendu dans la séance du 25 septembre 2025 sur la modification n°4 du PLU de Plogonnec (29)**

Avis favorable à l'unanimité des suffrages exprimés au projet de modification n°4 du PLU de la commune de PLOGONNEC après consultation des services urbanisme réglementaire 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 réglementaires sans préciser lesquelles.
- 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 – Courrier en date à Rennes du 16 septembre 2025 émanant de la Direction de l’Aménagement, Service aménagement, foncier et habitat :**

Le Conseil Régional n’exprime pas d’avis spécifique sur le projet de modification n°4 du PLU mais rappelle divers principes au Maire de Plogonnec :

- Le 24 février 2024, le Conseil régional de Bretagne a adopté la première modification du SRADDET afin de l’adapter aux évolutions législatives, notamment la loi Climat et Résilience et l’objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Cette modification fixe, pour la période 2021-2031, des plafonds de consommation d’espaces naturels à l’échelle des SCoT, en tenant compte des spécificités territoriales.
Les SCoT devront décliner ces objectifs vers les PLU et PLU-I, avec des échéances fixées à 2027 pour les SCoT et 2028 pour les documents d’urbanisme locaux.
- Dans l’attente, le Conseil Régional 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.
- Le Conseil Régional rappelle enfin que la mobilisation des collectivités est essentielle pour concilier développement territorial, accueil des populations et sobriété foncière.

➤ **SCoT de L’ODET – Suite à la réunion du bureau syndical du SYMESSCOTO du 30 septembre 2025 :**

Après présentation détaillée du projet de modification n° 4 du PLU, le syndicat mixte d’études pour l’élaboration du schéma de cohérence territoriale de l’Odet a rendu son avis et l’a adressé au Maire de Plogonnec. Au regard des éléments portés à la connaissance du SYMESSCOTO, le bureau syndical a décidé, à l’unanimité des suffrages exprimés, d’émettre un **avis favorable** au projet de modification n°4 du PLU.

➤ **PREFET DU FINISTERE – Direction de la coordination des politiques publiques et de l’appui territorial – Avis du 4 novembre 2025 :**

Les volets suivants du projet n’appellent aucune remarque de la part des services de l’état :

- Mise à jour des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination dans le règlement graphique et l’atlas ;
- Rectification de l’erreur matérielle dans le tracé de la zone 2AUi de Bouteffelec ;
- Modification réglementaire des dispositions de l’article 6 relatif à l’implantation par rapport à la voirie 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 ;
- Clarification de l’article UH.7 concernant les extensions et annexes au regard des limites séparatives ;
- Réécriture des règles aux extensions et annexes en zone A et N non liées à une exploitation agricole ;
- Précision des dispositions relatives à la zone NI.

Quatre points du projet font l’objet d’observations :

- **Agrandissement de la zone NI – Espace de loisirs de Pen Ar Vern :** Il convient de prendre en compte les 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. Si la note de présentation affirme la volonté de préserver la trame végétale, le paysage et la continuité des corridors écologiques, ces objectifs doivent être traduits plus concrètement dans le dossier, notamment par un renforcement des dispositions de l’OAP relatives aux matériaux d’aménagement, à la perméabilité des clôtures et à l’adaptation des éclairages à la faune. Par ailleurs, en l’absence d’évaluation environnementale à ce stade de la procédure, il n’est pas possible d’établir de manière objective l’absence d’incidences sur le milieu naturel ni de garantir le maintien effectif des continuités écologiques, conformément aux recommandations du SCoT de l’Odet.
- **Modification des règlements écrit et graphique de la zone Ui :** Le document décrit une modification du règlement du PLU concernant la zone Ui. Le règlement écrit élargit les usages autorisés, en permettant l’implantation d’activités industrielles, artisanales, de bureaux, d’entrepôts, de salles de réception et de restauration, à l’exclusion des boulangeries-pâtisseries.

Parallèlement, le règlement graphique intègre **deux parcelles supplémentaires de 4,71 hectares** en zone Ui, auparavant classées en zone Uic, où les commerces de moins de 300 m² étaient interdits.

Cette modification est justifiée par la volonté d'accompagner l'évolution du tissu économique local et de favoriser la mixité fonctionnelle dans la ZAC de Bouteffelec. Toutefois, la combinaison de l'élargissement des usages et du reclassement des parcelles pourrait favoriser l'implantation de commerces de petite surface en périphérie, au détriment du centre-bourg.

Or, le SCoT de l'Odet fixe comme objectif stratégique le maintien du commerce de proximité dans les centralités. Le projet de révision du SCoT, arrêté le 1er juillet 2025, confirme cet objectif et classe la ZAC comme Site d'Implantation Périphérique. En conséquence, le règlement de la zone Ui doit être ajusté afin de mieux encadrer les usages autorisés.

- **Création de deux OAP** : Il convient de vérifier que la densité minimale prévue pour ces opérations fixée à 18 logements par hectare respecte l'objectif de densité brute minimale du SCoT de l'Odet et que ces projets relèvent bien du renouvellement urbain tel que défini par le Scot qui exclut toute consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
- **Installation de panneaux photovoltaïques** au sol à proximité de bâtiments existants en **zones A et N** : jugée incompatible avec la vocation des zones agricoles et naturelles.

III.3 - Autorité responsable

La Commune de Plogonnec détient la compétence urbanisme sur l'ensemble de son territoire.

Par Arrêté n°2025-002U du 30 juillet 2025, le maire de Plogonnec a prescrit la présente enquête sur le projet de modification de droit commune n°4 du PLU de la commune.

Par délibération n°2025-047 du 7 novembre 2025, le conseil municipal, par suite de l'avis conforme de la MRAe (n°2025-012597) du 26 septembre 2025, a décidé de poursuivre la procédure de modification de droit commun n°4 du PLU de la commune de Plogonnec sans la réalisation d'une évaluation environnementale conformément à l'avis de l'autorité environnementale.

III.4 - Composition du dossier

III.4.1 - Dossier initial

Le dossier initial de modification **M4** mis à la disposition du public comprend :

Modification M4 - Documents mis à disposition			Nbre de pages	Nbre de documents
M4	1	Arrêté n°2025-002U du 30 juillet 2025 prescrivant la modification n°4 du PLU	3	1
M4	2	Délibération n°2025-047 du CM en date du 7 novembre 2025 décidant de ne pas soumettre la modification n°4 à évaluation environnementale	2	1
M4	3	Attestation 1ere publication EP : Le Télégramme du 21/11/2025	1	1
M4	3 bis	Attestation 2nde publication Le Télégramme 12/12/2025	1	1
M4	4	Attestation 1ere publication EP : Ouest France du 21/11/2025	1	1
M4	4 bis	Attestation 2nde publication Ouest France du 12/12/2025	1	1
M4	5	Avis Chambre d'Agriculture du 26/09/2025	3	1

M4	6	Avis Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) du 26/09/2025	3	1
M4	7	Avis CCI Finistère du 8/09/2025	1	1
M4	8	Avis CDPENAF du 25/09/2025	3	1
M4	9	Avis Quimper Bretagne Occidentale (QBO) du 25/09/2025	2	1
M4	10	Avis Région Bretagne du 16/09/2025	1	1
M4	11	Avis SCoT de L'Odét du 30/09/2025	11	1
M4	12	Avis Préfet du Finistère du 4/11/2025	2	1
M4	13	Rapport de présentation Modification M4	78	1
M4	13 bis	Annexe au rapport de présentation : Inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination	79	1
M4	14	Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées	72	1
M4	15	Règlement écrit modifié	92	1
M4	16-1	Règlement graphique modifié - planche 1 en format AO au 1/5000ème		1
M4	16-2	Règlement graphique modifié - planche 2 en format AO au 1/5000ème		1
M4	16-3	Règlement graphique modifié - planche 3 en format AO au 1/5000ème		1
M4	16-4	Règlement graphique modifié - planche 4 en format AO au 1/5000ème		1
M4	16-5	Règlement graphique modifié - planche 5 en format AO au 1/5000ème		1
M4	17	Arrêté n°2025-003U du 17 novembre 2025 prescrivant une enquête publique conjointe relative à la modification n°2 et n°4 du PLU	5	1
M4	18	Plan d'affichage modifications n°2 et n°4	8	1
Totalisation				
<i>Nombre de documents</i>				25
<i>Nombre de pages</i>			369	

III.4.2 - Adjonction de pièces en cours d'enquête

Sans objet

IV L'Enquête Publique

IV.1 - Désignation du Commissaire enquêteur

Par décision N° E25000250/35 de Madame la conseillère déléguée du président du tribunal administratif de Rennes en date du 23 octobre 2025, Mme Charlotte ABIVEN-SPARFEL est désignée en vue de procéder à une enquête publique unique portant sur les projets de modifications n°2 et n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Plogonnec (29)

IV.2 - Organisation de l'enquête publique

IV.2.1 - Rencontre du 29 octobre 2025

Dans le cadre de la préparation de l'enquête publique sur les projets de modifications n°2 et n°4 du PLU de la commune de Plogonnec, une première rencontre s'est tenue le 29 octobre 2025, de 14h45 à 16h45, à la mairie de Plogonnec.

Y assistaient : Monsieur Vincent AVRIL, directeur général des services de la commune et Madame Chantal MAZEAU, agent communal en charge de l'urbanisme et la commissaire enquêtrice.

Cette rencontre a permis :

- une prise de contact entre l'enquêtrice et les services de la commune ;
- une présentation des deux projets avec remise des documents de l'enquête en format papier ;
- ainsi qu'une concertation sur les modalités d'organisation de l'enquête.

Dans le cadre de cette rencontre, les représentants de la commune ont émis le souhait de n'organiser que 3 permanences durant le cours de l'enquête publique. Après concertation, il est retenu, outre les séances d'ouverture et de clôture à la mairie suivies ou précédées d'une permanence, la tenue d'une troisième permanence une dizaine de jours après de l'ouverture de l'enquête et la publication dans la presse d'un rappel en fin de première semaine.

IV.2.2 - Arrêté d'organisation de l'enquête publique

Monsieur le Maire de Plogonnec a signé le **17 novembre 2025** un arrêté n°2025-003U fixant les conditions d'organisation de l'enquête publique reproduit en annexe.

IV.2.3 - Rencontre du lundi 24 novembre 2025

Une seconde rencontre s'est tenue le **24 novembre 2025**, de 17h à 19h, à la mairie de Plogonnec.

Y assistaient : Monsieur Didier LEROY, Maire de Plogonnec, Monsieur Pascal LE GOFF, Adjoint en charge de l'urbanisme, Monsieur Vincent AVRIL, directeur général des services de la commune et Madame Chantal MAZEAU, agent communal en charge de l'urbanisme et la commissaire enquêtrice.

Cette rencontre a permis :

- une prise de contact entre la commissaire enquêtrice et les élus de la commune ;
- une discussion sur les deux projets de modifications et plus particulièrement sur le projet n°2 par suite de l'avis de la Préfecture en date du 30 octobre 2025.

IV.2.4 - Visite des sites

Préalablement à la rencontre du **24 novembre 2025**, je me suis rendue seule sur les sites de Kérinou 3 (simple aperçu du terrain à partir de la départementale RD63), ZAE de Bouteffelec, zone de loisirs de Pen Ar Prat (aperçu rapide du terrain de BMX), Rue du château d'eau au Croëzou et Chemin de Kergaradec.

Le vendredi **5 décembre 2025**, accompagnée par Pascal LE GOFF (Adjoint en charge de l'urbanisme), je me suis rendue :

- Sur le terrain du projet Kerénoù 3 – nous avons parcouru à pieds l'ensemble de la parcelle en partant de sa partie Nord vers la partie Sud qualifié de zone humide. Nous avons vainement recherché l'emplacement du ruisseau traversant cette zone humide. Le temps ce jour-là était pourtant très pluvieux, nous n'avons constaté aucun écoulement d'eau pluviale dans le bas de la parcelle visitée. Nous en avons déduit que le ruisseau devait être soit « busé » soit drainé.
- Nous sommes ensuite passés devant le terrain de l'OAP Rue du château d'eau au Croëzou, dans une zone en cours d'urbanisation en direction du secteur de loisirs de Pen Ar Prat. Sur la route, Monsieur Le Goff m'a montré la salle associative de Pen Ar Prat distante d'environ 200 mètres de la zone de loisirs en m'expliquant le projet de jonction piétonne et vélo.
- Sur le terrain de Pen Ar Prat, Monsieur LE GOFF m'a présenté les équipements du site (piste de BMX) puis nous avons parcouru une partie des sentiers au travers des espaces boisés ; il m'a précisé les détails des projets d'aménagements (aire de jeux, de pique-nique...). Ensuite, en voiture, il m'a présenté l'environnement plus lointain de la zone de loisirs et ses jonctions à imaginer avec des itinéraires de sentiers intercommunaux.
- Nous sommes revenus à la mairie et Monsieur Le Goff m'a édité un photo de la zone de Kérinou 3 sur laquelle est représentée la canalisation d'évacuation des eaux usées traversant la zone humide.

Ces visites ont permis à la commissaire enquêtrice de mieux appréhender la commune et de constater la motivation des élus et du personnel communal qui ont su se mettre à la disposition de la commissaire pour présenter les projets communaux.

IV.2.5 - Information du public

Par courrier particulier

Par courrier postal en date du 6 août 2025, Monsieur le maire de Plogonnec a contacté les trois propriétaires concernés par la modification n°4 du PLU portant création des deux nouvelles OAP habitat en leur faisant part de la teneur des projets et les invitant à prendre contact avec le commissaire enquêteur lors de la prochaine enquête publique.

Par voie de presse :

La publicité destinée à assurer l'information du public de l'ouverture de l'enquête publique a été assurée par insertion dans les journaux suivants :

Média	1 ^{er} avis	Rappel
OUEST FRANCE (édition 29)	Vendredi 21 novembre 2025	Vendredi 12 décembre 2025
LE TELEGRAMME (édition 29)		

Copie des justificatifs de ces différentes insertions figurent en annexe.

Par affichage réglementaire :

Des affiches répondant aux normes réglementaires ont été mises en place le **28 novembre 2025** dans 16 lieux stratégiques de la commune et/ou en lien avec les projets de modifications n°2 et n°4 du PLU tel que prévu à l'arrêté d'organisation. Des photos ont été produites par les services de la mairie et figurent en annexe du présent rapport.

Lieux d'affichage :

- Mairie (4 Rue de la Mairie), panneau d'affichage extérieur habituel,
- Médiathèque : entrée – 1 rue du Placître
- Rue des écoles,
- Rue de la Presqu'île : à l'entrée de l'EHPAD, au niveau du terrain « Kérinou 2 » communiquant avec le secteur Kérinou 3 ainsi qu'à l'entrée du chemin de Kérinou ; (à noter que le secteur de Kérinou 3 objet de l'enquête ne dispose pas d'accès propre à la voie publique),
- Rue de Boutefeleg – entrée Sud du coté de l'entreprise Douerin
- Giratoire de Boutefeleg : entrée du magasin Super U,
- Au carrefour de la Route de Boutefeleg et de la Rue Ar Gonidou,
- Rue de Boutefeleg : entrée Nord,
- Rue de Douarnenez – entrée d'agglomération,
- Place de Llandysul,
- Chemin de Kergaradec : à l'entrée,
- Rue du Château d'eau au Croëzou,
- Bourg du Croëzou, carrefour
- Bourg de Saint-Albain : Place centrale sur l'abri-bus,
- Espace de loisirs de Pen Ar Vern : entrée sur la vieille route de Quimper.

Par internet

À partir du 19 novembre 2025, le site internet de la mairie a annoncé l'enquête publique.

Vérifications effectuées par la commissaire enquêtrice

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).

Mise à disposition du dossier

Le dossier a été mis à disposition de la commissaire enquêtrice sous sa forme papier le 29 octobre 2025 et immédiatement après sous sa forme numérique.

L'ensemble des documents relatifs aux projets objet de l'enquête publique 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 (un par modification), aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- sur le site internet de la commune (dès le 28/11/2025) à l'adresse : <https://www.plogonnec.fr/>

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

V Déroulement de l'enquête

V.1 - Durée de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 8 décembre 2025 (9h) au vendredi 9 janvier 2026 (17h).

V.2 - Paraphe des dossiers

L'ensemble des dossiers papier mis à disposition du public à la Mairie de Plogonnec a été, après vérification, paraphé par la commissaire enquêtrice le **8 décembre 2025**, avant l'ouverture de l'enquête.

V.3 - Qualité des dossiers

L'organisation générale du dossier soumis à enquête était satisfaisante et facile d'accès pour le public. Les documents élaborés par le bureau d'étude sont de bonne qualité et d'une lecture aisée.

V.4 - Déroulement des permanences

Première permanence le lundi 8 décembre 2025 : Aucune visite.

Deuxième permanence le vendredi 19 décembre 2025, Monsieur CHALONY, artisan installé dans la zone de Bouteffelec vient s'informer des projets relatifs à la zone Ui de Bouteffelec ; il n'a fait aucune remarque.

Troisième permanence le vendredi 8 janvier 2026 :

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

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

V.5 - Recueil des observations

Recueil des observations sur le registre papier

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

Recueil des observations par courriel

Les observations transmises par courriel à l'adresse dgs@plogonnec.fr ont été intégrées à celles déposées sur le registre papier. Une observation en 7 pages assorties de 7 pièces jointes a été reçue par la mairie le 14 décembre 2025.

Recueil des observations par courrier

Aucune observation n'est parvenue par courrier.

V.6 - Bilan comptable de l'enquête

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

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

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

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

V.7 - Communication de pièces complémentaires

Sans objet

V.8 - Climat de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans un climat tout à fait serein.

La salle de réunion mise à disposition par la mairie de Plogonnec était bien adaptée à l'usage (grande table pour déployer les documents).

Le personnel d'accueil était très obligeant et disponible. Le directeur général des services et les élus ont été présents et coopératifs.

Lors des permanences, les échanges avec les personnes rencontrées au sujet de l'enquête ont été courtois et conviviaux.

V.9 - Clôture de l'enquête publique – transfert des dossier et registres

La dernière permanence coïncidant avec la clôture de l'enquête, le registre présent à la mairie de Plogonnec, siège de l'enquête, est resté en possession de la commissaire d'enquêtrice.

V.10 - Observation reçue hors délais

Sans objet

VI Procès-verbal de synthèse

VI.1 - Remise du PVS

Le procès-verbal de synthèse établi à l'issue de l'enquête a été notifié le 17 janvier 2026 à Monsieur Vincent Avril, Directeur Général des Services de la commune, par voie numérique. Cette notification inclut l'invitation à répondre à l'ensemble des observations recueillies.

VI.2 - Réponses du porteur de projet

Une réponse au procès-verbal de synthèse a été produite le 28 janvier 2026 par les services de la Mairie de Plogonnec. Ce document est reproduit en annexe.

VII Clôture du rapport d'enquête

Le rapport d'enquête est clos pour être remis, accompagné de l'avis et des conclusions de la commissaire enquêtrice, ainsi que des annexes et d'un glossaire avec lesquels il forme un tout indissociable, à Monsieur Didier LEROY, Maire de la commune de Plogonnec, ou à Monsieur Vincent Avril Directeur Général des Services communautaires, représentant Monsieur le Maire de Plogonnec, autorité organisatrice de l'enquête, le 9 février 2026 à 17 h à la mairie de Plogonnec. Une transmission électronique aux mêmes destinataires est effectuée le 7 février 2026.

Copie en est adressée par courriel à Monsieur le président du Tribunal administratif de Rennes.

A Kerlouan, le 6 février 2026

La commissaire enquêtrice

Charlotte ABIVEN-SPARFEL

