

**Guy FAOUCHER**

Commissaire enquêteur

désigné par décision n° E24000025/35 du Tribunal Administratif du 21 février 2024

**Département du Finistère**

**Commune de Plogonnec**

**Enquête publique relative à la modification n°3 du PLU**

**15 avril au 18 mai 2024**

**Arrêté n° 2024-002U de M. le Maire de Plogonnec en date du 5 mars 2024**

## **Partie 1**

# **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**



**11 juin 2024**

**Note liminaire** : La **procédure de modification** est définie par l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme :

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application 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. »*

Le Code de l'Urbanisme poursuit ensuite sur la mise en œuvre de la procédure et indique qu'il existe deux types de procédures de modification : La procédure de modification de droit commun (articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme) et la procédure de modification simplifiée (articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme).

Dans le cadre de la modification n°3, le PLU de la commune de Plogonnec fait l'objet d'une procédure de **modification de droit commun**.

Les modalités de la procédure de la modification de droit commun sont définies aux articles L.153-37 ; L.153-38 ; L.153-40 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- *« 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 (PPA)** mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »*
- *« 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 [...]. »*
- *« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »*
- *« 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. »*

# Sommaire :

## Rapport du commissaire enquêteur :

1. Cadre juridique et objet de l'enquête publique ;
2. Contexte – généralités ;
  - a. Présentation de la commune
  - b. Contexte
    - i. B.1 : Délimitation d'une zone Uhb et élargissement du périmètre de diversité commerciale – Secteur de l'EHPAD ;
    - ii. B.2 : Création d'une OAP – Secteur ZAE Boutefeleg Nord ;
    - iii. B3 : création d'une OAP et de la délimitation d'une zone 1AUh – Secteur Venelle des Hortensias ;
    - iv. B4 : délimitation d'un emplacement réservé pour permettre la création d'un accès à la parcelle AC 0112 ;
3. Connexité avec le SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) et le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) Contenu du dossier soumis à enquête publique ;
4. Avis des PPA (Personnes Publiques Associées) et MRAe (Missions Régionales d'Autorité environnementale) ;
5. Organisation et déroulement de l'enquête publique ;
6. Bilan de l'enquête et observations du public ;
7. Clôture du rapport relatif à la modification n°3 du PLU de Plogonnec.

## Pièces jointes:

- 1) Délibération(s) du conseil municipal ;
- 2) Arrêtés Municipaux prescrivant l'enquête publique et la procédure de modification n°3;
- 3) Extraits cadastraux des secteurs impactés par la modification n°3 ;
- 4) PV de synthèse ;
- 5) Mémoire en réponse de Monsieur le maire de Plogonnec.

# Rapport du commissaire enquêteur

## 1 – CADRE JURIDIQUE ET OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Ce projet de modification n°3 du PLU est soumis à enquête publique en vertu des articles L123- 1 à L123-19 et R123-1 à R123-27 du Code de l'Environnement et au titre des articles L.153- 19 et R.153-8 du Code de l'Urbanisme.

Pour mémoire, une **procédure de modification de droit commun n°1 du PLU** a été menée en 2023. Cette modification portait sur 5 points :

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. La modification du tracé du cours d'eau (et de la zone humide liée) au niveau du Kerinou sur le règlement graphique et les OAP des secteurs concernés, afin de prendre en compte l'actualisation réalisée par le SIVALODET ;
4. La création d'un STECAL « Ai » au niveau de Kernevez-Kerlanguy ;
5. La mise en cohérence des bâtiments étoilés sur le règlement graphique et l'atlas localisant et identifiant chaque bâtiment pouvant changer de destination (rapport de présentation).

le 10 novembre 2023 a été engagée la **procédure de modification de droit commun n°3**, objet de la présente enquête publique, elle porte sur :

1. La **délimitation d'un secteur Uhb dans le bourg et l'élargissement du périmètre de diversité commerciale – Secteur de l'EHPAD ;**
2. La **création d'une OAP – Secteur ZAE Boutefeleg Nord ;**
3. La **création d'une OAP et la délimitation d'une zone 1AUh – Secteur Venelle des Hortensias ;**
4. La **délimitation d'un emplacement réservé pour permettra la création d'un accès à la parcelle AC 0112.**

**zone Uhb** zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles, caractérisée par une densité moyenne, en ordre continu ou discontinu ;

**Zone AUh** : zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

**A noter qu'une procédure de modification de droit commun n°2 du PLU** a été engagée le 17 février 2023 (*Procédure en cours parallèlement à la présente procédure de modification n°3*). Elle a pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUH (Kerinou 3). L'enquête publique pour cette modification 2 devrait être réalisée au 3ème ou 4ème trimestre 2024.

## 2 – CONTEXTE ET GENERALITES

### A - Présentation de la commune

Plogonnec est une commune du Finistère de 3 178 habitants (Insee 2019), de 54.1 km<sup>2</sup> 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.

Monsieur **Didier LEROY** est maire de Plogonnec depuis 2020.



La commune de Plogonnec fait partie :

- de Quimper Bretagne Occidentale (QBO), constituée de quatorze communes : Briec, Eder, Ergué-Gabéric, Guengat, Landrévarzec, Landudal, Langolen, Locronan, Plogonnec, Plomelin, Plonéis, Pluguffan, Quéménéven et Quimper, sur une superficie de 479,4 km<sup>2</sup> et compte 100 994 habitants.
- de l'arrondissement de Quimper ;
- du canton de Quimper ;
- du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Odet approuvé le 6 juin 2012 couvrant la communauté d'agglomération de Quimper et les Communautés de Communes du Pays Fouesnantais et du Pays Glazik

**La commune de Plogonnec est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 29/06/2017.**

Dans son document de présentation, la commune annonce qu'elle lancera une révision générale de son PLU d'ici 2 ans afin de traduire la trajectoire vers le « Zéro artificialisation nette » (ZAN).

A noter enfin que la commune de Plogonnec s'est fixée un objectif de production de 320 logements à horizon 2032 dans son PADD (plan d'aménagement et de développement durable).

### B - Le PADD

**Les 3 axes retenus dans le PADD du PLU approuvé le 29/06/2017 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.

## **C - Contexte :**

### **Contexte environnemental :**

La commune est située en contre bas de la partie « Est » de la montagne de Locronan, dite montagne du Prieuré, culminant à 286 m, au niveau de laquelle un circuit de randonnée et de découverte du patrimoine communal a été aménagé. Le territoire présente une alternance de plateaux et de vallées. Ces vallées, aux versants parfois abrupts, ont été formées par le ruisseau de Plogonnec (à l'Est), affluent du Steïr. La commune est concernée par plusieurs périmètres de protection des monuments historiques, notamment celui de l'église St-Thurien couvrant une large partie du bourg, et par le site classé de la montagne de Locronan.

A l'échelle du SCoT de l'Odet, la Trame Verte et Bleue (TVB) sur la commune de Plogonnec est principalement structurée autour des cours d'eau et des zones boisées. 3 zones naturelles majeures :

- Les boisements du site classé « Montagne de Locronan dit Menez Lokorn » situé au Nord du territoire ;
- Les vallées du Steïer et de ses affluents, dans le secteur Est de la commune ;
- La vallée du Ris, au Nord-Ouest du territoire.

La TVB de Plogonnec s'articule principalement autour des espaces boisés présents au Nord de la commune ou associés au réseau hydrographique. Des zones humides sont inventoriées sur le territoire, et localisées principalement à proximité des cours d'eau et des têtes de bassin versant. Le réseau hydrographique structure en grande partie la TVB communale. Les boisements identifiés constituent des réservoirs de biodiversité majeurs, localisés pour l'essentiel dans la moitié Est du territoire communal. Ces derniers sont fortement connectés entre eux par l'entremise du réseau hydrographique, des zones humides et des espaces naturels autres, qui forment des continuités écologiques.

Cette TVB qui traverse en profondeur l'Est de la commune est également en contact direct avec le bourg. La vallée du ruisseau de la Mignonne, les boisements et zones humides qui l'accompagne se situent en limite Est du bourg.

### **Situation des secteurs impactés par la modification n°3**

Le secteur, point 1 de la modification, est bordé sur sa façade Nord par de l'habitat pavillonnaire et au Sud par l'EHPAD et le foyer de vie la Résidence Les Pléiades (Les Papillons Blanc du Finistère). A l'Ouest, se trouve un terrain agricole cultivé et à l'Est une prairie classée en zone 1AUh (Secteur Kerinou 2).

la zone Venelle des Hortensias est comprise dans le périmètre de protection de l'église Saint-Thurien, située dans le cœur de bourg et classée monument historique par un arrêté daté du 28 octobre 1922, avec les murs, l'arc et les portes du cimetière qui l'entourent.

La ZAE Boutefeleg est comprise au sein du périmètre de protection de deux monuments historiques. La moitié Nord de la zone est concernée par la servitude relative à l'église Saint-Thurien. La moitié Sud est localisée dans le périmètre du tumulus de Kervolzet, inscrit par un arrêté du 25 janvier 1972.

### **Concernant l'évaluation environnementale :**

Par délibération du 22 mars 2024 (DCM n°2024-009), le conseil municipal a décidé de poursuivre la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU de la commune de Plogonnec sans la réalisation d'une évaluation environnementale conformément à l'avis de l'autorité environnementale :

- Considérant que la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU de la commune de Plogonnec entre dans le champ d'application des articles R.104-12 3° et R.104-33 du code de l'urbanisme ;
- Considérant que le conseil municipal de Plogonnec est compétent pour prendre la décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale au vu de l'information n°2023-011171 du 24 janvier 2024 de l'autorité environnementale et de son avis tacite ;
- Considérant que l'autorité environnementale ne soumet pas la procédure de modification de droit commun n°3 à évaluation environnementale ;

### **Modifications objet de la présente enquête publique**

**Afin d'apporter aux lecteurs une bonne compréhension des situations géographiques des parcelles impactées par la modification n°3, des extraits du plan cadastrale sont joints en annexe.**

#### **B.1 Délimitation d'une zone Uhb et élargissement du périmètre de diversité commerciale – Secteur de l'EHPAD :**

Le secteur en question s'étend sur les parcelles AB n°14 (en partie), 42 et 43, classées actuellement en **zone Ue**, pour une superficie de 1,99 ha. Il comprend l'EHPAD et son parking, le bassin de rétention et une portion de voirie.

**zonage Ue\*** → équipements publics ou privés d'intérêt général tels que les équipements sportifs et de loisirs, les équipements scolaires et les équipements de type socio-culturel, sociales et médico-sociales... (5 autres zones Ue sont présentes sur l'ensemble de son territoire).

le règlement écrit interdit au sein de la zone Ue toutes constructions ou installations qui ne seraient pas liées à un équipement public et/ou d'intérêt collectif.



**Ue\*** : Il peut néanmoins admettre, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, les constructions et installations directement liées aux équipements publics ou privés d'intérêt général (notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier) et les logements ;

**Uhb** : zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat dense à moyennement dense, en ordre continu ou discontinu.

### **Le projet**

**1 →** Création d'un **pôle de santé** porté par l'Office Public d'Aménagement et de Construction (OPAC) au niveau du secteur de l'EHPAD - création de **6 logements** (0,62 ha) à l'étage.

Cette modification aura vocation à rassembler divers professionnels de santé en un seul et même lieu, localisés dans la centralité de Plogonnec. En complément de cet équipement de santé, l'OPAC souhaite créer des logements (nécessaires afin d'aboutir à un équilibre financier des opérations mixtes).

Afin de pouvoir concrétiser ce projet, la commune propose de délimiter une zone admettant la construction à la fois d'équipements mais également de logements. Le secteur serait donc classé en **zone Uhb\***.

L'EHPAD n'a aujourd'hui pas de projet d'extension. Néanmoins, le cas échéant, le zonage Uhb permettra d'éventuelles extensions. Au même titre que les places de stationnement, le bassin étant aujourd'hui surdimensionné, le nouveau secteur de projet pourra éventuellement s'y raccorder.

**Uhb\*** → seules sont interdites « les constructions, occupations et utilisations du sol qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone et engendrent des nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone (bâtiments agricoles, bâtiments industriels, ...) »

**2 →** implantation **d'activités commerciales** sur le secteur de l'EHPAD,

la commune propose d'étendre le périmètre commercial, en complément du pôle médical (pharmacie par exemple), le long de la route de la Presqu'île. **le périmètre de centralité commerciale limitrophe serait ainsi élargi à une partie du secteur de l'EHPAD.**

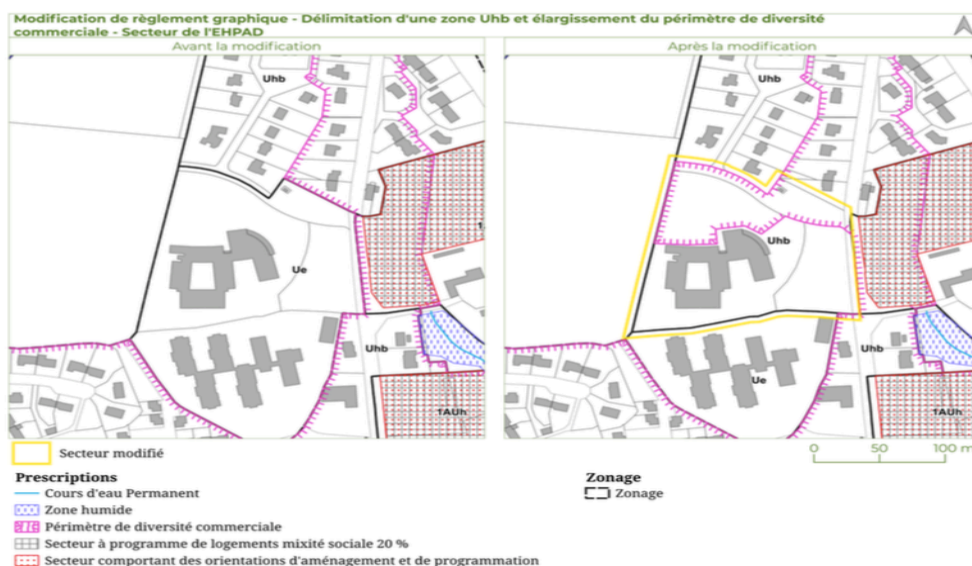
### **Objectifs et Enjeux :**

Rassembler divers professionnels de santé et commerces à vocation médicale (ex : pharmacie) en un seul et même lieu, localisés dans la centralité de Plogonnec, à proximité immédiate de l'EHPAD ;

### **Modifications apportées aux pièces constitutives du PLU (règlement graphique)**

Classement des parcelles AB n°14, 42 (en partie) et 43 en zone Uhb.

Une zone Uhb est délimitée au Nord de l'EHPAD sur les parcelles AB n°14, 42 (en partie) et 43. Le périmètre de diversité commerciale est élargi en partie aux parcelles AB n°14 et 42.







## Objectifs et Enjeux :

- Maîtriser l'aménagement de la ZAE de Boutefeleg ;
- Eviter l'enclavement de parcelles encore disponible.

Une OAP sectorielle n°16 est créée sur le secteur ZAE Boutefeleg Nord.

Les pièces règlementaires suivantes sont donc modifiées :

- Le règlement graphique ;
- Le dossier d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Création d'une prescription surfacique traduisant un secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation, au Nord de la ZAE Boutefeleg.

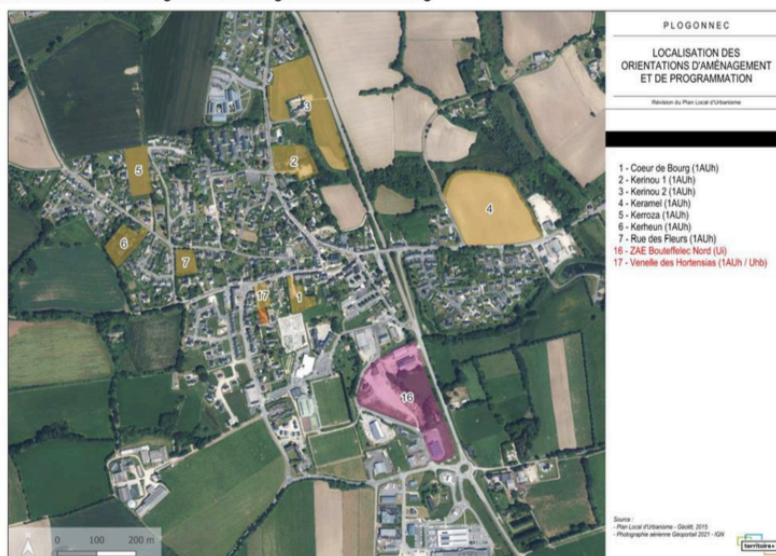
## Modification du règlement graphique :



Pour rappel, des orientations d'aménagement applicables à l'ensemble des secteurs ont été définies dans le dossier d'OAP du PLU en vigueur.

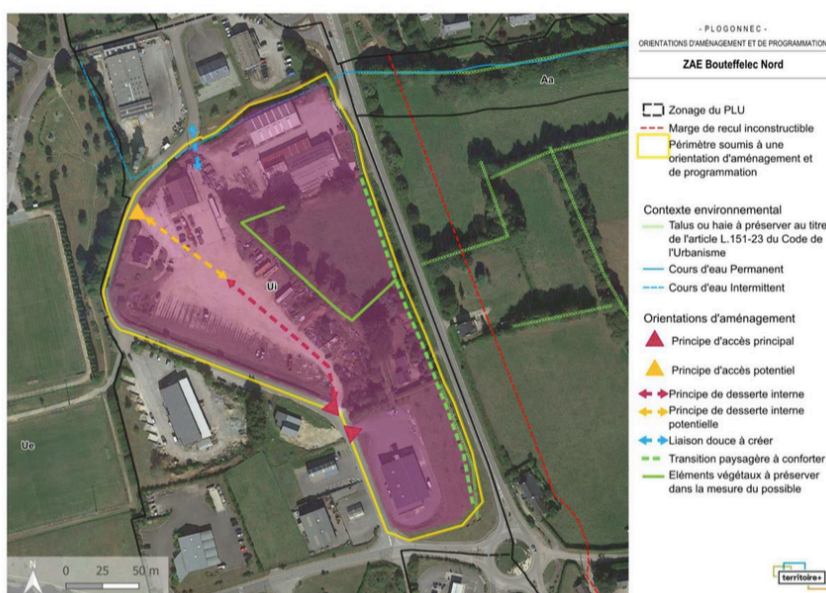
Les vues ci-après matérialisent les périmètres des OAP du PLU « **modifié** » ainsi que leurs différents critères en intégrant l'OAP n°16 objet de la présente demande ainsi que l'OAP n°17 (venelle des Hortensias), point B.3 du présent rapport.

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



SECTEURS	SURFACE	REGLEMENT APPLICABLE	PROGRAMME	DENSITE MOYENNE	NBRE DE LOGTS MINIMUM A REALISER*	MIXITE SOCIALE	NBRE DE LOGTS SOCIAUX MINIMUM A REALISER*
Cœur 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
Kerroza	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
Keramel	3.5 ha	1AUh	Habitat	13 lgts/ha	45 logements	20% de logements locatifs sociaux	9 logements
ZAE Boutefleec	3.64 ha	Uj	Activités économiques	-	-	-	-
Venelle des Hortensias	0.3 ha	1AUh / Uhb	Habitat	20 lgts/ha (en 1AUh) 22 lgts/ha (en Uhb)	6 logements	-	-

SCHEMA D'AMENAGEMENT



### B.3 Point de modification n°3 : Création d'une OAP n°17 et délimitation d'une zone 1AUh – Secteur Venelle des Hortensias

Le secteur concerné par ce point de modification est localisé dans le centre-bourg, plus spécifiquement à environ 260 m à l'Ouest du cœur de bourg. Il s'étend sur les parcelles AC n°149, 150 et 157, classées en zone Uhb, pour une superficie de **0,29 ha**. Le secteur est aujourd'hui occupé par le jardin de l'habitation attenante à l'Est de la zone, ainsi que par un espace enherbé, longé par la venelle des Hortensias, ainsi que d'un ancien hangar au Sud.

Le secteur **Venelle des Hortensias** constitue un potentiel foncier non bâti en zone constructible, s'inscrivant en densification du tissu urbanisé.

Sa situation est stratégique au regard de sa localisation en centre-bourg (adjacent à la zone Uha)

L'aménagement se ferait par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble (donc classement du Nord du secteur en zone 1AUH). La partie Sud serait découpée en 2 lots libres à vocation d'habitat (application d'une densité minimale).

**L'objectif est d'assurer une cohérence entre l'urbanisation existante et l'aménagement à venir du secteur. Soient 20log/ha en AUh et 22 log/ha en Uhb.**

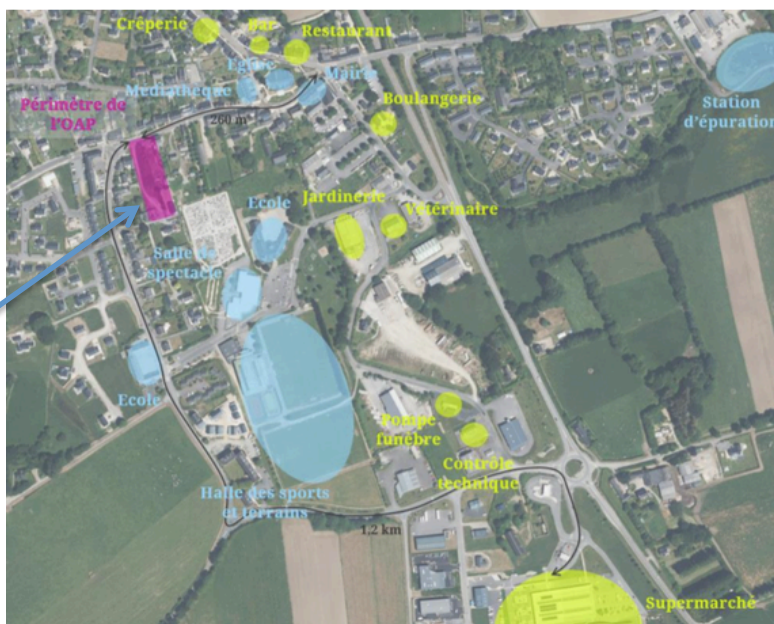


Schéma illustratif de la situation du présent point de modification (Territoire +)

- **Secteur 1 : habitat à destination des seniors (20log/ha), soit un minimum de 4 logements ;**
  - **Secteur 2 : 22log/ha, soit un minimum de 2 logements.**
- (Voir zoom page 13)

AUh : zone à urbaniser à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat

Uhb : zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, caractérisée par un habitat dense à moyennement dense, en ordre continu ou discontinu

#### **Objectifs et Enjeux :**

- Assurer une connexion tant architecturale que fonctionnelle entre le secteur densifié et l'ensemble du centre-bourg ;
- Assurer une accessibilité aisée aux équipements, services et commerces situés à proximité du secteur ;
- Respecter l'environnement bâti et son caractère patrimonial, en particulier la covisibilité avec l'église de Saint-Thurien dans le bourg.

#### **Modifications apportées aux pièces constitutives du PLU**

**Une zone 1AUH est délimitée sur les parcelles AC n°149, 155, 156 et 157 (en partie) et une OAP sectorielle n°17 est définie sur le secteur Venelle des Hortensias.**

L'évolution du zonage liée à ce présent point de modification entraîne la nécessité d'une mise en cohérence du zonage. Ainsi la partie Sud-Ouest de la parcelle AC n°157, est classée en zone UHa.

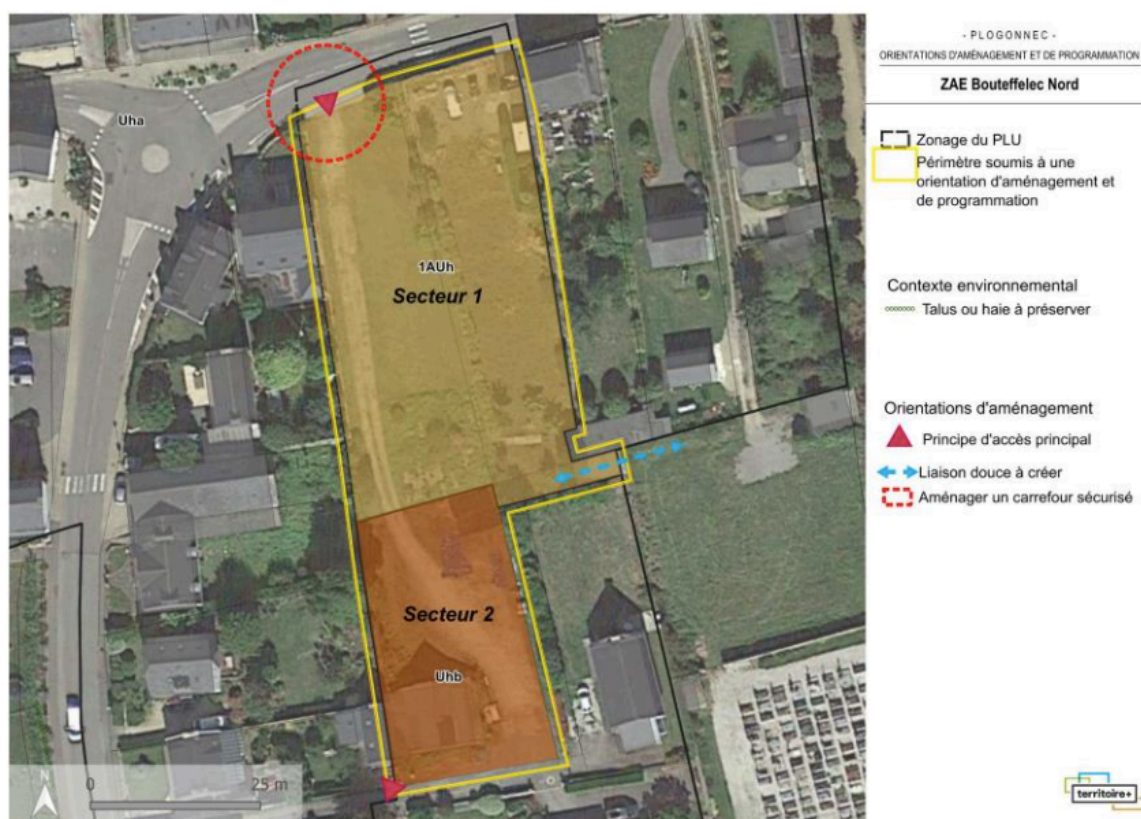
Les pièces règlementaires suivantes sont donc modifiées :

- Le règlement graphique ;
- Le dossier d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

## La modification du règlement graphique



## SCHEMA D'AMENAGEMENT



#### B.4 Point de modification n°4 : Création d'un emplacement réservé pour une voie de desserte – Secteur ZAE Boutefeleg.

Le secteur concerné par ce point de modification est localisé dans l'enveloppe urbaine du bourg, plus spécifiquement au sein de la ZAE Boutefeleg, au Nord de l'entreprise Douerin, spécialisée en charpente, menuiserie et agencement. Il est délimité sur la parcelle AC n°113 (en partie), classée en zone Ui, pour une superficie de **196 m<sup>2</sup>**. Cette partie de la parcelle comprise dans le secteur est occupée par l'accès à l'entreprise.

Plogonnec bénéficie d'une zone d'activités économiques (ZAE) sur son territoire communal, localisée au Sud de son centre-bourg. La poursuite du développement de cette zone est un objectif inscrit au sein l'axe 2 du PADD (orientations en matière de développement économique).



**Axe 2.2 PADD – Assurer le développement économique sur le territoire communal par l'émergence de nouvelles activités artisanales et de proximité.**

- > **Offrir de nouvelles possibilités d'accueil par l'extension de la zone d'activité de Boutefeleg** afin de permettre l'arrivée de nouvelles entreprises et la création d'emplois à l'échelle locale, tout en prenant compte les exploitations agricoles environnantes. »

La ZAE de Boutefeleg présente actuellement des parcelles toujours disponibles pour l'accueil de nouvelles activités économiques (notamment les parcelles AC n°106 et 112). La collectivité souhaite s'assurer de l'optimisation de l'ensemble de ce foncier libre de toute construction, afin d'éviter l'enclavement des parcelles (*cf. point de modification n°2 : Création d'une OAP – Secteur Boutefeleg Nord*).

La commune de Plogonnec est aujourd'hui propriétaire de la parcelle AC n°112 localisée entre l'entreprise Douerin et la RD 63 qui la longe en façade Est.

Suivant l'OAP définie dans le point de modification susmentionné, l'accès aux parcelles situées en second rideau, telle que la parcelle AC n°112, devra s'effectuer via les accès des entreprises déjà existantes. L'accès à la parcelle AC n°112 devra donc s'opérer à partir de l'accès à l'entreprise Douerin. Aussi, afin d'assurer un accès à la parcelle AC n°112 (dont elle est propriétaire), la commune souhaite définir un emplacement réservé sur la parcelle AC n°113 (en partie).

**Ainsi, ce point de modification a pour objet la création d'un emplacement réservé visant à l'aménagement d'une voie de desserte.**

#### **Objectifs et Enjeux :**

Offrir de nouvelles possibilités d'accueil par l'extension de la zone d'activité de Boutefeleg afin de permettre l'arrivée de nouvelles entreprises.

#### **Modifications apportées aux pièces constitutives du PLU**

Un emplacement réservé n°13 pour la création d'une voie de desserte est délimitée sur les parcelles AC n°111 et 113 (en partie).

## La modification du règlement graphique

Création d'une prescription surfacique traduisant un emplacement réservé pour une voie de desserte sur la parcelle AC n°113 (en partie) et modification du tableau identifiant l'ensemble des emplacements réservés.



### Extrait du règlement graphique - tableau des emplacements réservés - PLU modifié

Emplacements réservés				
Type	Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m <sup>2</sup>
Espaces verts	01	Acquisition du placître	Commune	944
Equipement public	02	Equipements scolaires, aménagement d'espaces verts et cheminements piétons	Commune	3 459
Chemin	03	Cheminement piétons (largeur de 3 m)	Commune	158
Voirie	04	Aménagement de voie de desserte	Commune	2 168
Chemin	05	Cheminement piéton (largeur de 3 m)	Commune	137
Chemin	06	Cheminement piéton (largeur de 3 m)	Commune	83
Espaces verts	07	Acquisition du placître	Commune	3 699
Chemin	08	Aménagement d'une piste cyclable (largeur de 7-4 m)	Commune	6 902
Espaces verts	09	Acquisition du placître	Commune	2 210
Espaces verts	10	Acquisition du placître	Commune	2 479
Chemin	11	Cheminement piéton	Commune	186
Voirie	12	Aménagement d'un carrefour	Commune	1 501
Voirie	13	Aménagement de voie de desserte	Commune	196
<b>TOTAL</b>				<b>24 122</b>

## ***C – Connexité avec le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) et le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)***

L'ensemble des modifications apportées à travers la présente procédure de modification n°3, permet de répondre aux évolutions d'aménagement du territoire communal tout en poursuivant les orientations définies dans le PLU approuvé en 2017 (orientations du PADD).

Plogonnec s'inscrit globalement dans un schéma de modération contre l'étalement urbain et l'habitat diffus. En effet, lors de l'élaboration du PLU de 2017, la commune n'a finalement délimité que 18,4 ha constructibles en extension urbaine sur le règlement graphique, soit une consommation inférieure au 30% prévu (23 ha) par rapport à la consommation réalisée entre 2003 et 2013.

**A noter cependant que le PLU en vigueur sur le territoire de Plogonnec n'intègre pas, à ce jour, les dispositions de la loi Climat résilience, la consommation foncière effective depuis 2021.** Aussi la consommation foncière induite par les modifications apportées à travers la présente procédure de modification n°3 devra être déduites des surfaces consommables à horizon 2031, puis 2050.

**Concernant le SCoT, approuvé le 6 juin 2012 (en cours de révision):** ces modifications s'inscrivent dans une démarche permettant un développement intégré de l'habitat, des équipements et des services. Il s'agit pour la commune de proposer une logique de proximité dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain.

Le SCoT mentionne de plus, dans ses objectifs, de conforter l'économie, vecteur essentiel du développement du territoire avec une approche de développement durable des zones d'activité.

Les besoins induits par le développement des différentes formes d'activités du territoire impliquent la mise à disposition progressive des surfaces nécessaires, leur spatialisation et leur spécification.

Dans ce cadre, la commune a identifié l'espace disponible pour l'accueil d'activités sur Boutefeleg.

### **Le PADD en vigueur comprend 3 axes**

Les différents objets qui motivent le recours à la présente procédure de modification sont compatibles avec les objectifs du PADD dans le cadre des orientations suivantes :

#### **Concernant le projet B.1 :**

la commune propose de délimiter une zone admettant la construction à la fois d'équipements mais également de 6 logements et d'implanter des activités commerciales sur le secteur de l'EHPAD.

Les objectifs de cette modification sont inscrit au sein du PADD, notamment à travers les orientations suivantes :

- Axe 1.4 : en affirmant un pôle « Santé » au Nord du bourg (pendant du pôle Enfance au Sud), regroupant déjà le foyer de vie et l'EHPAD, le cabinet médical ;
- Axe 2.3 : en confortant l'activité commerciale du centre bourg .

#### **Concernant le projet B.2 :**

la commune propose la création d'une OAP n°16 – Secteur ZAE Boutefeleg Nord.

Les objectifs de cette modification sont inscrit au sein du PADD, notamment à travers l'orientation suivante :



- Axe 2.2 : en offrant de nouvelles possibilités d'accueil par l'extension de la zone d'activités de Boutefeleg afin de permettre l'arrivée de nouvelles entreprises et la création d'emplois à l'échelle locale, tout en prenant compte les exploitations agricoles environnantes ;

**Concernant le projet B.3 :**

la commune propose la création d'une OAP n°17 et la délimitation d'une zone 1AUh – Secteur Venelle des Hortensias.

Les objectifs de cette modification sont inscrits au sein du PADD, notamment à travers l'orientation suivante :

- Axe 1.1 : Produire une offre de logements suffisante pour répondre aux besoins des habitants de Plogonnec et des nouveaux arrivants ;
- Axe 1.2 : Continuer à axer l'urbanisation future majoritairement sur les 3 pôles urbains du territoire → en priorité le bourg ;

**Concernant le projet B.4 :**

la commune propose la création d'un emplacement réservé pour une voie de desserte – Secteur ZAE Boutefeleg .

Cette modification est à relier avec le projet B.2.

### 3 - CONTENU DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier présenté à l'Enquête Publique comprend :

1. Le dossier comprenant la notice de présentation et les plans de zonage ;
2. Le registre d'Enquête Publique ;
3. L'arrêté n° 2023-003U du 10 novembre 2023 portant prescription de la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme ;
4. L'arrêté n° 2023-005U du 8 décembre 2023 portant prescription complémentaire de la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme ;
5. La délibération du conseil municipal du 22 mars 2024 portant modification n°3 du PLU : décision de réaliser ou non une évaluation environnementale ;
6. Les publications sur le Télégramme du 27 mars 2024 et 16 avril 2024;
7. Les publications sur l'Ouest France du 27 mars 2024 et 16 avril 2024;
8. L'avis des PPA :
  - a. Chambre d'Agriculture du 30 janvier 2024 ;
  - b. CCI du 31 janvier 2024 ;
  - c. Préfet du Finistère du 7 février 2024 ;
  - d. SYMESCOTO du 20 février 2024 ;
9. L'avis MRAe du 24 janvier 2024 ;
10. Les OAP modifiées ;
11. Le plan de zonage PLU modifié ;
12. Annexes :
  - a. Extraits parcellaires ;
  - b. Projets communaux réinvestissement foncier urbain ;
  - c. Plan d'affichage modification n°3.

### 4 – AVIS DES PPA (PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES) ET MRAE (MISSIONS REGIONALES DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE) :

- 4.1 Préfet du Finistère (courrier du 7 février 2024):** fait l'observation que les OAP restent très succinctes. Il est dommage que les OAP modifiées se limitent à définir l'aménagement des seules zones à urbaniser au lieu de s'appliquer à l'échelle d'un quartier ou d'un secteur urbain plus vaste ;
- 4.2 Chambre d'agriculture du Finistère (courrier du 30 janvier 2024):** pas d'observation dès lors qu'elle ne porte que sur le bourg. Elle souligne l'effort de densification recherché au travers de ces modifications par les élus de la commune ;
- 4.3 Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) (courrier du 31 janvier 2024):** avis favorable ;
- 4.4 Syndicat Mixte d'Etudes pour l'Elaboration du Schéma Territoriale de l'Odet (SYMESCOTO) (délibération du 9 février 2024) :** détaille chacune des modifications en mettant en exergue les points d'attention et émet un avis favorable à l'unanimité ;
- 4.5 Missions Régionales d'Autorité environnementale (MRAe) :** Par décision n° 2023-011171 du 24 janvier 2024, la MRAe mentionne qu'au regard du dossier reçu de la commune de Plogonnec le 23 novembre 2023, en l'absence de l'avis conforme visé par l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme au terme du délai de deux mois imparti, la MRAe de Bretagne est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

## 5 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### Information du public (affichage et des publications dans la presse)

L'enquête publique a fait l'objet de publications dans 2 journaux régionaux, le Télégramme et l'Ouest France en date du 27 mars 2024 et 16 avril 2024 ;

L'avis a été affiché dans 14 lieux stratégiques de la commune et/ou en lien avec le projet de modification n° 3 ;

L'arrêté prescrivant l'enquête publique a été affiché sur le tableau extérieur de la mairie.

### Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique concernant le projet de modification n°3 du PLU de Plogonnec, s'est bien déroulée, dans une salle de réunion de la mairie de Plogonnec, du lundi 15 avril 2024 à 9 h 00 au samedi 18 mai 2024 à 12 h 00, soit sur une durée de 34 jours. L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et conformément aux dispositions de l'arrêté du 7 mars 2023. Il n'y a pas eu d'incident particulier pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a tenu 3 séances de permanence en mairie de Plogonnec (siège de l'enquête).

Le 1<sup>er</sup> mars 2024 je me suis déplacé à la mairie de Plogonnec pour une présentation du dossier relatif à la modification n°3 suivi d'une visite des secteurs impactés par les modifications.

Le 28 mars 2024, j'ai vérifié le contenu du dossier mis à la disposition du public suivi d'une vérification des avis affichés sur chaque secteurs.

Tous les documents d'enquête ont été visés et paraphés par le commissaire enquêteur.

### Enquête publique :

**Ouverture de l'enquête le 15 avril 2024** avec une permanence de 09 h 00 à 11 h 00 :

- Vérification des pièces constitutives du dossier papier mis à la disposition du public ;
- Vérification des liaisons internet (dossier) relatives à l'enquête publique ;
- Entretien avec 7 personnes : 5 concernant le projet situé en ZAE Boutefeleg (observations orales O1 et O2 – problème de desserte interne) et 2 personnes pour la venelle des Hortensias (observation R1).

**Permanence du 3 mai 2024** de 15h30 à 17h30 :

- Vérification des pièces constitutives du dossier papier mis à la disposition du public ;
- Vérification des liaisons internet (dossier) relatives à l'enquête publique ;
- Vérification sur site de l'affichage ;
- Pas d'autre observation depuis le début de l'enquête sur le registre papier ;
- Entretien avec 1 personne : secteur venelle des hortensias avec 1 observation sur le registre papier (R2).

Mail reçu le 14 avril concernant la modification B3 : observation notée RD1

**Permanence du 18 mai 2024** de 10h00 à 12h00 :

- Vérification des pièces constitutives du dossier papier mis à la disposition du public ;
- Vérification des liaisons internet (dossier) relatives à l'enquête publique ;
- Entretien avec 5 personnes : 3 concernant le projet situé en ZAE Boutefeleg (observations par courrier C1, C2 et registre R4) – problème de desserte interne) ; 1 personne avec dépôt d'une clé USB intégrant le courrier C3 : erreurs constatées) ; 1 personne concernant le secteur venelle des hortensias (R3);
- Clôture de l'enquête publique 12 h 10.

## 6 - BILAN DE L'ENQUETE ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

### 6.1 - Bilan quantitatif :

	Registre papier	courrier	mail	orale
<b>Modification n°1</b> Secteur EPHAD				
<b>Modification n°2</b> OAP16 - ZAE boutefeleg	1	3*		2
<b>Modification n°3</b> OAP17 - venelle des hortensias	3		1	
<b>Modification n°4</b> Voie de desserte - ZAE Boutefeleg				

Les 2 courriers ont été remis au commissaire enquêteur sur place :

- 1 er courrier (1 page + 1 plan) ;
- 2 ème courrier (1 page + 2 plan).

\*1 personne a déposé une clé USB comprenant 26 fichiers dont 1 courrier.

### 6.2 - Bilan qualitatif : Synthèse des observations du public recueillies au cours de l'enquête sur le projet de modification n°3 et questions abordées lors de la remise du PV de synthèse (joint en annexe).

**Etaient présents lors de la remise du PV de synthèse le 24 mai 2024: Monsieur le maire de Plogonnec, Monsieur le DGS de la commune et le commissaire enquêteur.**

**Avertissement :** cette synthèse n'étant pas nécessairement exhaustive, il convient de se reporter aux observations elles-mêmes pour bien apprécier les termes exacts des demandes, remarques et propositions des contributeurs.

**Rappel :** les observations numérotées Rx, ont été recueillies sur le registre papier mis à disposition ou par le biais de courriers ou pièces qui y ont été annexés. Celles en Cx correspondent à des courriers postaux parvenus en mairie pendant l'enquête. Les observations numérotées en RDx ont été exprimées par mail à l'adresse dgs@plogonnec.fr. Concernant les observations orales, elles sont classées en Ox.

### Observations listées relatives aux projets de la modification n°3 (B1 à B4) :

En matière de contributions, deux volets ressortent et font l'objet d'observations. Il s'agit des modifications B2 (ZAE Boutefeleg) et B3 (venelle des hortensias), portant sur deux préoccupations :

- Le projet de desserte en ZAE Boutefeleg qui nuirait à un projet d'entreprise;
- L'aménagement de la venelle des hortensias qui générerait un impact sur le cadre de vie des habitants limitrophes. Ils mettent en cause une urbanisation susceptible d'impacter défavorablement leur environnement et de nuire à leur cadre de vie.

De plus, un contributeur a déposé, lors de la dernière permanence une clé USB comprenant 26 fichiers faisant l'objet de suggestions (voir dernier volet des observations du public).

### **B.1 Délimitation d'une zone Uhb et élargissement du périmètre de diversité commerciale – Secteur de l'EHPAD :**

Ce thème n'a pas vraiment été évoqué par les participants à l'enquête. A noter cependant une petite annotation dans le courrier de Monsieur Guillou (clé USB) qui mérite une réponse.

#### **Commentaires et questionnements du commissaire enquêteur :**

Le projet de cette modification semble cohérent en rassemblant divers professionnels de santé et commerces à vocation médicale (ex : pharmacie) en un seul et même lieu, localisés dans la centralité de Plogonnec, à proximité immédiate de l'EHPAD ;

Concernant la création de 6 logements, il s'agit d'une opération d'ensemble, permettant à l'OPAC de garantir un équilibre financier - Concernant ce sujet, voir le commentaire du commissaire enquêteur au point B.3.

### **B.2 Création d'une OAP n°16 – Secteur ZAE Boutefeleg Nord :**

O1 : lors de la première permanence, un groupe de 4 personnes (Messieurs Gildas SALM, Marc SALM, Kevin BEAUGUION et Julien BROUQUEL) s'est présenté pour s'informer sur les tenants et aboutissants de la modification B.2. Pas d'objection sur le projet d'OAP, leurs inquiétudes résident cependant sur le projet de desserte des futures parcelles dédiées aux entreprises (crainte de voir leurs propriétés traversées par une voie de circulation). Ils conviennent de revenir avec une demande écrite reposant sur un projet de desserte.

O2 : toujours lors de cette première permanence, Monsieur Henri SALM s'est présenté pour faire part de son inquiétude sur le projet de desserte. Pas d'objection sur le projet d'OAP.

C1 : Lors de la dernière permanence, Marc SALM : dépôt d'un courrier au nom de la SCI PONT PERONIC, cosigné par Messieurs Marc SALM et Gildas SALM. Ils s'opposent au projet de desserte proposé qui compromettrait la cession de la parcelle AC104 au profit de Kevin BEAUGUION pour l'exploitation de la société CREA TP (TP et transport). En effet le principe de desserte interne traverse cette parcelle et la sectionne en 2 parties.

Ils argumentent par le fait que cette activité a besoin de surface importante pour la manoeuvrabilité des véhicules et engins et qu'elle sera créatrice d'emplois.

C2 : Monsieur Henri SALM : dépôt d'un courrier. Il s'interroge sur la desserte des parcelles AC 101, 102 et 106 et sur le fait que cette desserte coupe par le milieu les parcelles AC 104 et 107, ce qui compromet la reprise de la parcelle AC 104 par une entreprise de TP.

Il propose 2 solutions de desserte (jointes au courrier).

R4 : Kevin BEAUGUION, s'oppose au schéma de desserte proposé qui traverse la parcelle AC 104, sur laquelle il a un projet d'aménagement pour sa société CREA TP (TP+Transport). M BEAUGUION propose un schéma d'aménagement et de desserte pour l'accès aux parcelles AC 104 et 106.

#### **Commentaires et questionnements du commissaire enquêteur :**

La problématique évoquée par ces contributeurs, se situe sur le « *principe de desserte* » proposé dans le document mis à l'enquête publique en page 29 qui divise la parcelle AC104 et 107 en 2 parties alors qu'un projet de reprise (M.Beauguion) est en cours sur la parcelle AC104. Monsieur Henri Salm, dans son courrier, propose 2 solutions de desserte et Monsieur Beauguion 1.

Le commissaire enquêteur demande de bien analyser les propositions au regard du projet page 29 (principe de desserte) et d'apporter l'argumentation nécessaire concernant le positionnement de la commune.

### B.3 Création d'une OAP n°17 et délimitation d'une zone 1AUh – Secteur Venelle des Hortensias :

R1 : 2 personnes Monsieur André GARREC et Madame Marie José CORNIC, ne s'opposent pas au projet mais souhaitent que la venelle soit aménagée de manière sécurisée pour le ramassage des poubelles. Ils déplorent l'état actuel de la venelle.

R2 : 1 personne, Monsieur KERSAUDY : ne s'oppose pas au projet, mais s'inquiète sur la typologie des logements prévus en secteur 2 (maisons individuelles ou immeubles ?) ;

RD1 : Madame Josiane POUPON, propriétaire de la parcelle AC 0148, contigu à l'OAP "venelle des hortensias" souhaite avoir des précisions sur deux points:

- « *Le cercle rouge localisant la "création d'un carrefour sécurisé" empiète sur la partie nord de ma propriété. Que prévoit exactement ce projet de carrefour sécurisé ?*
- *L'OAP ne prévoit pas de limiter les habitations en taille ni en hauteur. Je voudrais savoir si, sera pris en considération, le fait de ne pas créer de vue qui porterait atteinte à l'intimité dans ma maison, de ma terrasse et de mon jardin ».*

R3 : Madame Catherine LOGODIN, conjointe de M KERSAUDY, propriétaire de la parcelle AC143, s'oppose au projet (secteur 2). Elle est inquiète sur la nature des bâtis qui génèreraient une perte d'intimité (visibilité directe), elle envisage de vendre son bien si le projet se concrétise.

#### Commentaires et questionnements du commissaire enquêteur :

En préambule, en matière de création de logement le commissaire enquêteur souhaite connaître les données relatives aux chiffres de la population qui apparaissent relativement anciennes dans les documents d'urbanisme. Il demande de présenter les chiffres les plus récents et de préciser s'ils sont bien en rapport avec la trajectoire retenue dans le PADD axe 1.1 et l'objectif fixé de 320 logements à l'horizon 2032.

Il souhaite connaître la projection démographique et les hypothèses par tranches d'âge ? La typologie de logements prévus et si il y a une prise en compte de ces hypothèses par âges pour le projet ainsi que dans les opérations de densification et de réinvestissement du foncier urbain prévues?

- Quel est le taux exact de logement social sur la commune ? La commune remplit-elle ses obligations en la matière (SCoT, PLH) ?
- Quel est aujourd'hui le nombre exact de résidences secondaires? Quelle en est sa proportion et est-elle appelée à augmenter? Quels sont les objectifs de la commune en la matière ?

Concernant les observations du public : bien qu'il soit précisé dans le dossier de présentation que le projet « *devra présenter une continuité en termes d'aménagement avec les constructions environnantes* » avec « *une attention particulière portée sur l'architecture et la covisibilité du secteur avec l'église* » et que lors de l'élaboration du PLU, *ce secteur avait été identifié en potentiel densifiable*, il convient ici d'apporter des précisions quand à la typologie des logements prévus et répondre aux inquiétudes des habitants limitrophes au projet et notamment :

- Quelle est la nature des logements prévus ? ;
- Quels sont les projets d'aménagements relatifs aux entrées et sorties des secteurs urbanisés ?;
- Quelle(s) incidence(s) surfacique(s) sur la ou les propriétés impactées?;
- .....

Pour toute ces contributions, le commissaire enquêteur demande d'apporter toutes les précisions possibles en l'état actuelle de la réflexion de la commune pour apporter au public concerné, une réponse claire à leur inquiétude.

#### **B.4 Création d'un emplacement réservé pour une voie de desserte Secteur ZAE Boutefeleg.**

Ce thème n'a pas été évoqué directement par les participants à l'enquête mais concerne la desserte de la ZAE, parcelle AC113 appartement à l'entreprise DOUERIN.

#### **Commentaires et questionnements du commissaire enquêteur :**

Concernant le principe de desserte globale de la ZAE, et en complément du commentaire du point B.2, le commissaire enquêteur demande d'apporter une explication d'ensemble (Points B.2 et B.4), suivant le choix retenu par la commune sur le point B.2.

-----

Lors de la 3<sup>ème</sup> et dernière permanence, Monsieur Gérard Guillou, ancien géomètre, aujourd'hui à la retraite, a déposé une clé USB et s'est entretenu avec le commissaire enquêteur sur le PLU de manière générale avec un courrier à l'appui « C3 ». Cette clé USB comporte 26 fichiers.

Le premier fichier (courrier) présente des suggestions de modifications et les 25 autres reviennent sur les pièces constitutives du PLU de 2017 et ses modifications.

Concernant le courrier, il s'agit, dans la première partie, de critiques sur les documents réalisés lors de l'élaboration du PLU de 2017 où le contributeur annonce qu'il a du apporter son soutien au service de l'urbanisme de la mairie de Plogonnec.

A noter que certaines zones de ce courrier, prévues sans doute pour des plans ou des schémas, sont vides (zones blanches). Le dépôt de cette clé USB ayant eu lieu lors de la dernière permanence, en fin d'enquête publique, il ne m'a pas été possible de faire compléter ce courrier.

En 2<sup>ème</sup> partie du courrier, il fait quelques suggestions afin « d'améliorer » le projet de modification n°3, dont deux de ces points ont été évoqués précédemment.

Récapitulatif des suggestions annoncées par ce contributeur, listées en l'état du courrier :

- 1 - Est de l'EHPAD sigle zone humide manquante (Uhb) ;
- 2 - Ancien Super U en 1AUh : permis délivré (station de relèvement existante) ;
- 3 - Route de St ALBIN en Uha : permis délivré ;
- 4 - Kérameil nord : permis délivré ;
- 5 - Boutefeleg Nord Ui : Orientation d'Aménagement Spécifique et emplacement réservé (13) ;
- 6 - Erreur de trame : (pas de zone humide), jardin arboré Rue de la presqu'île ;
- 7 - Place du 18 Juin1940 : délimiter cette zone avec un sigle adéquat, permis délivré ;
- 8 - Modification du sigle de Uhb : passe en1AUh Venelle des hortensias pourquoi?
- 9 - Emplacement réservé N°3 ( à supprimer sur plan : modification 2021) ;
- 10 - PAPAG conservé?;
- 11 - Route de Kéroza : Zone 1AUh permis délivré ;
- 12 - Rue de la presqu'île : trame actuellement en Zone humide, trame à sauter ;
- 13 - Est-il nécessaire de garder les trames là où les permis ont été délivrés, en 1AUh la visibilité des plans serait meilleure ;
- 14 - Manque le sigle cabalistique (+) cimetièrre, utilisé que l'on retrouve partout sur les plans publics - facilité de repérage.



**Commentaires et questionnements du commissaire enquêteur :**

Bien que certains points ne font pas partie intégrante de la modification n°3, le commissaire enquêteur a suggéré à monsieur le maire de bien vouloir apporter une réponse pour chacune des remarques évoquées dans le courrier de Monsieur Guillou.

**7 - CLOTURE DU RAPPORT RELATIF A LA MODIFICATION N°3 DU PLU DE PLOGONNEC**

Le commissaire enquêteur a reçu par mail, le 29 mai 2024, le mémoire en réponse de la ville de Plogonnec. Le document correspondant, comportant les réponses aux observations recueillies au cours de l'enquête et les réponses aux remarques faites par les personnes publiques associées, sont joints en intégralité au présent rapport.

L'analyse de ce mémoire en réponse ainsi que le PV de synthèse font partie intégrante des conclusions et avis du commissaire enquêteur (partie 2).

Ce rapport d'enquête (partie 1) est ainsi clos pour être remis avec ses annexes concomitamment avec les conclusions et avis du commissaire enquêteur (partie 2), avec lequel il forme un tout indissociable, à Monsieur le Maire de Plogonnec, autorité organisatrice de l'enquête publique et à Monsieur le président du Tribunal administratif de Rennes.

A Plogonnec, le 11 juin 2024  
Le commissaire enquêteur

*Signé*

Guy FAOUCHER



REPUBLIQUE FRANÇAISE  
COMMUNE DE PLOGONNECT

Arrêté N°2023-005U

**portant prescription complémentaire de la procédure de  
modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme**

Monsieur Didier LEROY, Maire de la commune de PLOGONNECT,

Le Maire de la commune de Plogonnect,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-37 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 juin 2017 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2023, approuvant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté n°2023-003U du Maire en date du 10 novembre 2023, engageant la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser les objets de la procédure en ajoutant l'élargissement du périmètre de diversité commerciale, secteur de l'EHPAD ;

**ARRETE**

**Article 1 – Précision des objets de la procédure**

La modification n°3 du PLU concernera les objets suivants :

- Délimitation d'une zone Uhb et élargissement du périmètre de diversité commerciale, secteur de l'EHPAD ;
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), secteur ZAE de Bouteffelec Nord ;
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et délimitation d'une zone 1AUh, secteur Venelle des Hortensias ;
- Délimitation d'un emplacement réservé pour la création d'une voie de desserte, secteur ZAE Bouteffelec.

Le contenu détaillé de chaque point de modification sera précisé dans le dossier de modification n°3.

**Article 2 – Notification et affichage de l'arrêté**

Conformément aux dispositions des articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté sera affiché à la mairie de la commune durant 1 mois. Une publication sera faite dans un journal diffusé dans le département du Finistère et au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

A Plogonnect, le 8 décembre 2023

**Le Maire, Didier LEROY**





REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU FINISTERE

COMMUNE DE PLOGONNEC

**Arrêté prescrivant une enquête publique relative à la  
modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Le Maire de la commune de Plogonec ;

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

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

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

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

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

Vu les arrêtés en date du 10 novembre 2023 prescrivant la modification n°3 du plan local d'urbanisme et du 8 décembre 2023 portant prescription complémentaire de la procédure de modification n°3 ;

Vu l'avis des personnes publiques consultées ;

Vu l'avis de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement en date du 24 janvier 2024 ;

Vu la décision n° E24000025/35 en date du 21 février 2024 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Rennes désignant le commissaire-enquêteur comme il suit :

- M. Guy Faoucher, en qualité de commissaire enquêteur,

Vu les pièces du dossier de modification n°3 du PLU soumis à enquête publique ;

**ARRETE**

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

Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU de la commune de Plogonnec du lundi 15 avril 2024 à 9h00, au samedi 18 mai 2024 à 12h00 inclus, soit pendant une durée de 34 jours.

Cette modification a pour objet de :

- Délimitation d'une zone Uhb et élargissement du périmètre de diversité commerciale, secteur de l'EHPAD ;
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), secteur ZAE de Boutefeleg Nord ;
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et délimitation d'une zone 1AUh, secteur Venelle des Hortensias ;
- Délimitation d'un emplacement réservé pour la création d'une voie de desserte, secteur ZAE Boutefeleg.

**ARTICLE 2 : Personne responsable du projet**

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

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

A l'issue de l'enquête, le projet de modification n°3 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique, sera, le cas échéant, approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de Plogonnec.

**ARTICLE 4 : Noms et qualités de le commissaire enquêteur**

M. Guy Faoucher, Ingénieur de l'Industrie et des Mines à la retraite, a été désigné par décision n° E24000025/35 en date du 21 février 2024 en qualité de commissaire enquêteur par M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes.

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

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

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

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

- sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur qui seront tenus à la disposition du public en mairie de Plogonnec pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.
- par courrier postal reçu avant le 18 mai 2024 à 12h00 à l'attention de M. Guy Faucher commissaire enquêteur au siège de l'enquête soit 4 rue de la Mairie, 29180 Plogonnec.
- par courriel à l'adresse suivante [dgs@plogonnec.fr](mailto:dgs@plogonnec.fr) avant le 18 mai 2024 à 12h00.

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

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

Les informations relatives à l'enquête publique portant sur la modification n°3 du PLU de la commune de Plogonnec pourront être consultées sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante : <https://www.plogonnec.fr/>

#### **ARTICLE 6 : Permanences de le commissaire-enquêteur**

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

- le lundi 15 avril 2024 de 9h00 à 11h00
- le vendredi 3 mai 2024 de 15h30 à 17h30
- le samedi 18 mai 2024 de 10h00 à 12h00

#### **ARTICLE 7 : Composition du dossier**

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

- le dossier de modification,
- les avis des personnes publiques consultées,
- l'avis de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement en date du 24 janvier 2024
- la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation et l'avis de la CDPENAF.

#### **ARTICLE 8 : Clôture de l'enquête publique, rapport et conclusions motivées de le commissaire enquêteur**

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

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

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

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

**ARTICLE 9 : Mesure de publicité**

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

- Ouest-France
- Le Télégramme

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

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

**ARTICLE 10 : Informations relatives à l'enquête publique**

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

**ARTICLE 11 : Notification et exécution du présent arrêté**

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

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

Fait à Plogonnec, le 5 mars 2024

Le Maire, Didier LEROY





REPUBLIQUE FRANÇAISE  
COMMUNE DE PLOGONNEC

Arrêté N°2023-003U

**portant prescription de la procédure de modification n°3 du Plan  
Local d'Urbanisme**

Monsieur Didier LEROY, Maire de la commune de PLOGONNEC,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-37 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 juin 2017 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2023, approuvant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant les deux procédures d'évolution du PLU en cours : une procédure de modification n°2 ainsi qu'une procédure de révision allégée n°1 ;

Considérant que la commune a décidé de modifier à nouveau le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU ;

Considérant qu'au regard des articles L.153-31 et L.153-36 du Code de l'Urbanisme, les adaptations envisagées relèvent du champ d'application de la procédure de modification de droit commun dans la mesure où elles :

- Ne portent pas atteintes aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Ne créent pas d'orientations d'aménagement et de programmation valant création de zone d'aménagement concerté.

**ARRETE**

Article 1 – Procédure

Une procédure de modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Plogonnect est engagée conformément aux dispositions de l'article L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 2 – Objets et contenu de la procédure

La modification n°3 du PLU concernera les objets suivants :

- Délimitation d'une zone Uhb, secteur de l'EHPAD ;
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), secteur ZAE de Bouteffelec Nord ;
- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et délimitation d'une zone 1AUh, secteur Venelle des Hortensias ;
- Délimitation d'un emplacement réservé pour la création d'une voie de desserte, secteur ZAE Bouteffelec.

Le contenu détaillé de chaque point de modification sera précisé dans le dossier de modification n°3.

Article 3 – Demande d’examen au cas par cas

En application de l’article L.104-3 du Code de l’Urbanisme, le projet de modification n°3 fera l’objet d’un examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l’Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne afin de savoir si le projet doit faire l’objet ou non d’une évaluation environnementale.

Article 3 bis – Organisation d’une concertation préalable

Dans le cas où le projet de modification n°3 est soumis à évaluation environnementale, une concertation préalable sera organisée. Les objectifs et les modalités de mise en œuvre seront préalablement définis par délibération en Conseil Municipal.

Article 4 – Transmission pour avis du projet de modification

Conformément à l’article L.153-40 du Code de l’Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l’Urbanisme avant l’ouverture de l’enquête publique.

Article 5 – Enquête publique

La modification fera l’objet d’une enquête publique conformément à l’article L.153-41 du Code de l’Urbanisme.

Article 6 – Approbation du projet de modification

A l’issue de l’enquête publique, le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public, du rapport et conclusions du commissaire enquêteur sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Article 7 – Notification et affichage de l’arrêté

Conformément aux dispositions des articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l’Urbanisme, le présent arrêté sera affiché à la mairie de la commune durant 1 mois. Une publication sera faite dans un journal diffusé dans le département du Finistère et au Recueil des actes administratifs mentionné à l’article R.5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

A Plogonnec, le 10 novembre 2023

**Le Maire, Didier LEROY**

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official seal. The seal contains the text 'MAIRIE DE PLOGONNec' at the top, 'Finistère' at the bottom, and '19' on the left side. There are also two small stars on either side of the bottom text.





**DELIBERATION**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**Séance du 22 mars 2024**  
**DCM n° 2024-009**

L'an deux mil vingt-quatre, le 22 mars à 20h00, le Conseil municipal de la Commune de PLOGONNEC (Finistère), légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire en salle du Conseil Municipal en Mairie, sous la présidence de M. Didier LEROY, Maire.

**Membres présents :** Didier LEROY, Annick PHILIPPE, Jean-Luc RENEVOT, Annabelle CHARDONNEL, Mickaël ROINNÉ, Dominique PERSON, Pascal LE FEUNTEUN, Marie-Annick CANEVET, Daniel PLOUZENNEC, Véronique LE GRAND (présente à partir de la DCM 011), Hervé CADIOU, Emmanuel PINEAU, Caroline MARONAT, Julie PÈRIÉ, Julien MARC (présent à partir de la DCM 010), Yoann SEZNEC,

**Absent-e-s :** M. Pascal LE GOFF a donné procuration à Mme Annick PHILIPPE, Mme Carole LE FLOC'H a donné procuration à M. Hervé CADIOU, Mme Marie-Thérèse DANTIC a donné procuration à Marie-Annick CANEVET, M. Ludovic BARON a donné procuration à M. Pascal LE FEUNTEUN, Mme Marie-Anne BLÉAS a donné procuration à Mme Annabelle CHARDONNEL, Mme Emilie LEFEUVRE a donné procuration à Mme Julie PÈRIÉ,

Nombre de conseillers en exercice : 22      Présents : 16      Votants : 20

\*\*\*\*\*

## URBANISME - ENVIRONNEMENT

### **Délibération n° 2024-009 : Modification n°3 du PLU : décision de réaliser ou non une évaluation environnementale**

---

**Rapporteur : M. Didier LEROY, Maire**

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 29 juin 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de Plogonec,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 7 juillet 2023 approuvant la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux, devant le Tribunal Administratif de Rennes (3 Contour de la Motte, 35044 Rennes), dans un délai de 2 mois à compter de sa notification ou de sa publication. L'auteur de la décision peut également être saisi d'un recours gracieux dans le même délai. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse au recours gracieux, l'absence de réponse au terme de 2 mois valant décision implicite de rejet.*

Considérant la procédure de modification °2 du Plan Local d'Urbanisme en cours,

Vu l'arrêté du Maire en date du 10 novembre 2023 portant prescription de la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté du Maire en date du 8 décembre 2023 portant prescription complémentaire de la procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'article R.104-12 3° du code de l'urbanisme qui prévoit que certaines procédures de modification de PLU font l'objet d'un examen au cas par cas pour déterminer s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale de la procédure,

Vu l'article R.104-33 du code de l'urbanisme qui prévoit que la personne publique responsable du projet prenne une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale, au vu de l'avis conforme de l'autorité environnementale sur l'examen au cas par cas de la procédure,

Vu l'article R.104-36 du code de l'urbanisme qui prévoit que la décision mentionnée à l'article R.104-33 du même code soit prise par le conseil municipal compétent en matière d'urbanisme lorsque le PLU est modifié,

Vu l'information n°2023-011171 du 24 janvier 2024 de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), qu'en l'absence de l'avis conforme visé par l'article R.104-33 du code de l'urbanisme au terme du délai de deux mois imparti, la MRAe de Bretagne est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, conformément à l'article R.104-35 du code de l'urbanisme,

Considérant que la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU de la commune de Plogonnec entre dans le champ d'application des articles R.104-12 3° et R.104-33 du code de l'urbanisme ;

Considérant que le conseil municipal de Plogonnec est compétent pour prendre la décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale au vu de l'information n°2023-011171 du 24 janvier 2024 de l'autorité environnementale et de son avis tacite ;

Considérant que l'autorité environnementale ne soumet pas la procédure de modification de droit commun n°3 à évaluation environnementale ;

#### **Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

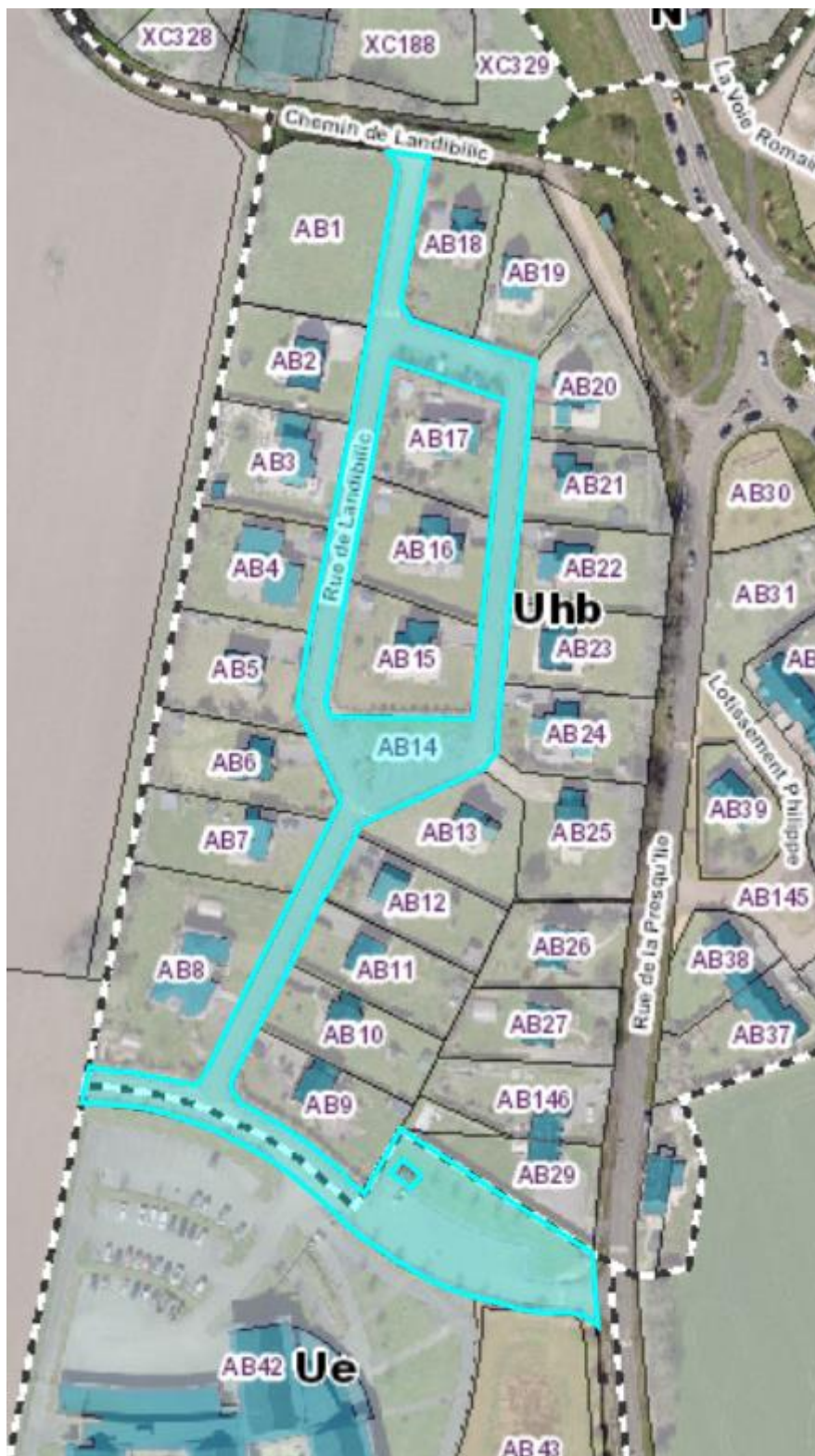
- **Décide** de poursuivre la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU de la commune de Plogonnec sans la réalisation d'une évaluation environnementale conformément à l'avis de l'autorité environnementale ;
- **Donne** autorisation au Maire pour prendre tous les engagements administratifs et financiers pour mettre en œuvre le dossier.

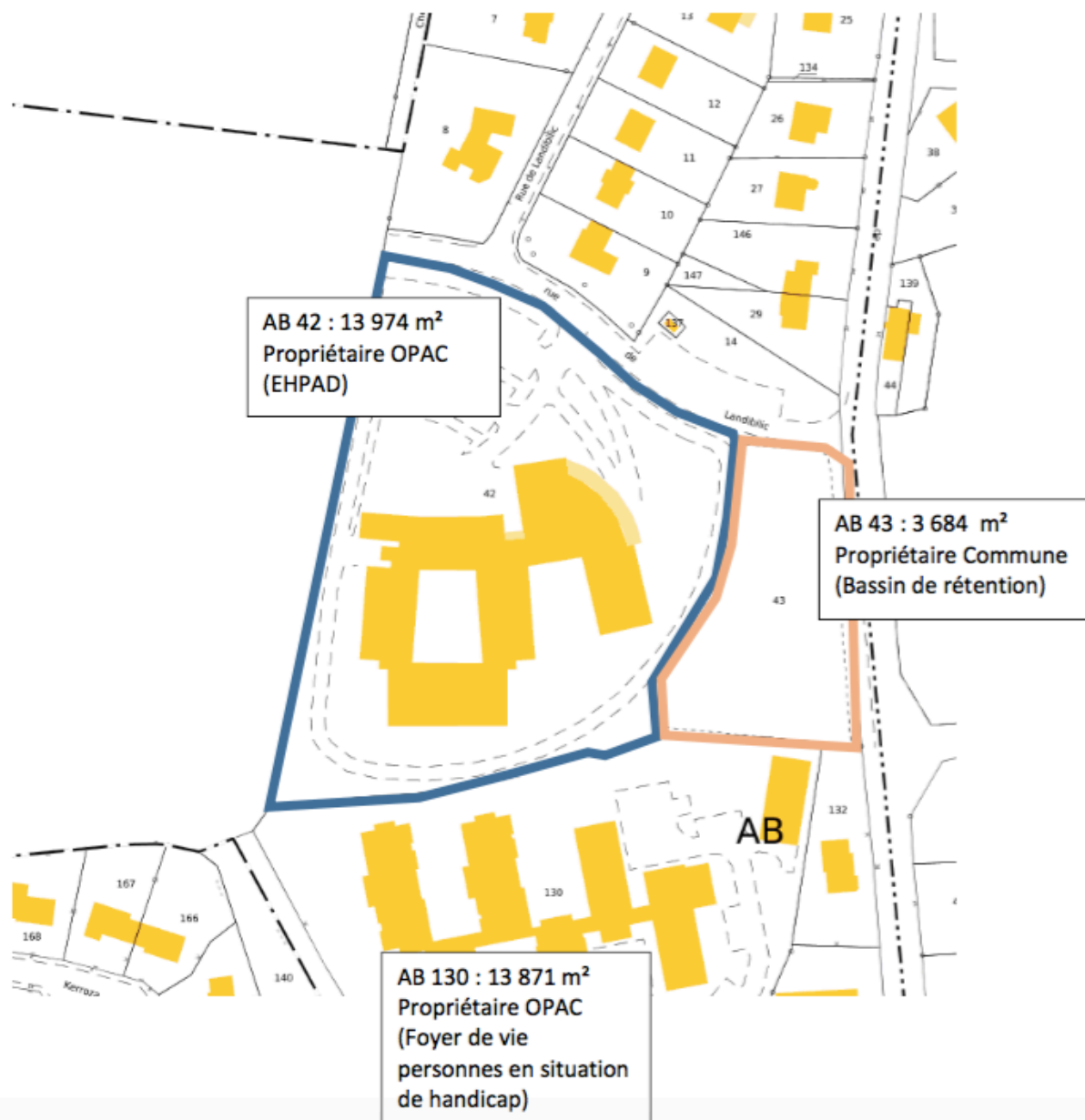
Fait à Plogonnec, le 27/03/2024, Le Maire, Didier LEROY

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux, devant le Tribunal Administratif de Rennes (3 Contour de la Motte, 35044 Rennes), dans un délai de 2 mois à compter de sa notification ou de sa publication. L'auteur de la décision peut également être saisi d'un recours gracieux dans le même délai. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les 2 mois suivant la réponse au recours gracieux, l'absence de réponse au terme de 2 mois valant décision implicite de rejet.*

## Secteur EHPAD

Parcelle AB 14 : 5806 m2 - Propriétaire Commune de Plogonec  
(rétrocession du lotissement OPAC)

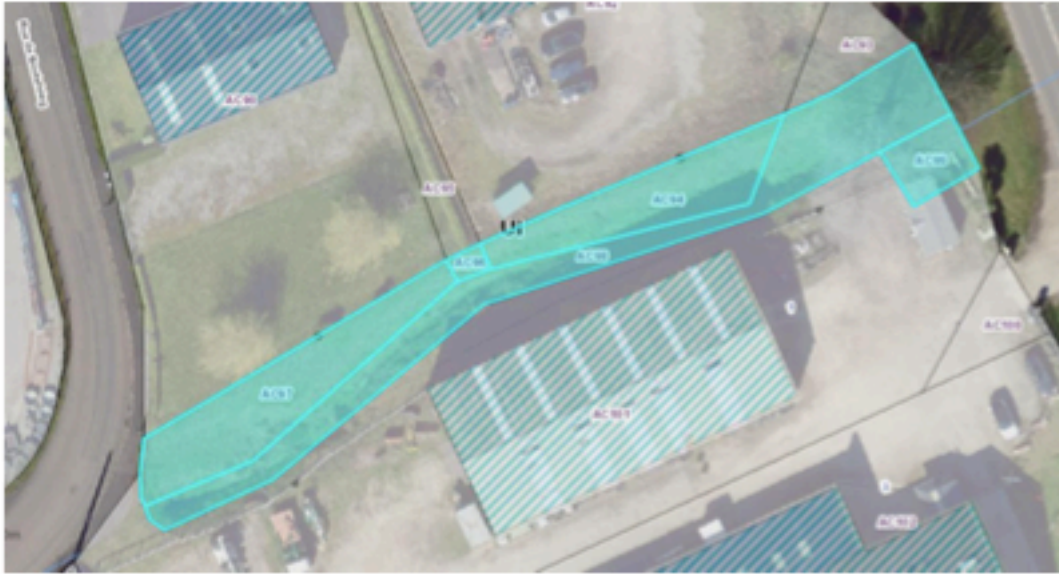




**Secteur de Boutefeleg Nord**



**Zoom parcelles AC94, AC96, AC97, AC98, AC 99 : toutes propriétés de la commune**



**Zoom ER 13 uniquement sur parcelle AC113**



Parcelle AC108



**Secteur Venelle des Hortensias**

Parcelles AC157, AC 156, AC 155





Parcelles AC149, AC 150



**Zoom Liaison douce :** Uniquement sur parcelle AC 156



Ne concerne pas les parcelles AC151 , AC152, AC153, AC154

