

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

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

Partie 2

**CONCLUSIONS ET AVIS
du commissaire enquêteur**



11 juin 2024

Avertissement

Conformément aux dispositions de l'article L123-15 du code de l'environnement, *le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête... Le rapport doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.*

Comme prévu par l'article R123-19 du même code, *le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.*

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur, dans une présentation séparée, expose ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le présent document correspond aux « Conclusions motivées ».

Il fait suite au « Rapport » et constitue donc la partie 2 sur 2 de l'ensemble « Rapport et conclusions de la commission d'enquête ».

Le commissaire enquêteur se devant dans ce document, après le rapport objectif, de se livrer à un exercice subjectif, on y trouvera ses appréciations sur le dossier, le déroulement de l'enquête ainsi que sur les observations recueillies et sur les réponses apportées par la commune, puis son avis personnel motivé sur la globalité du projet soumis à enquête.

Sommaire :

1. Rappel de l'objet de l'enquête ;
2. Rappel du déroulement de l'Enquête Publique - Bilan quantitatif et qualitatif de l'enquête ;
3. Analyse – Appréciations personnelles ;
4. Avis personnel et motivé du Commissaire Enquêteur.

Rapport du commissaire enquêteur

1 – Rappel de l'objet de l'enquête publique :

Ce projet de modification n°3 du PLU a été 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 et une autre **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*).

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.**

Généralités

A - Présentation de la commune

Plogonnec est une commune du Finistère de 3 178 habitants (Insee 2019), de 54.1 km² située entre Douarnenez (à 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 la communauté d'agglomération « Quimper communauté », qui regroupe le pôle urbain de Quimper et les 7 communes de sa première couronne périurbaine : Ergué-Gabéric, Locronan, Plogonnec, Guengat, Plonéis, Pluguffan et Plomelin ;
- 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.

Elle est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé le 29/06/2017.

B – les modifications

Le projet de modification n° 3 a été prescrit par arrêté n°2023-003U du Maire en date du 10 novembre 2023, et transmis pour avis aux personnes publiques associées et aux instances concernées conformément aux dispositions des codes de l'urbanisme et de l'environnement.

C'est ce projet qui a été soumis à enquête publique, laquelle s'est déroulée du lundi 15 avril 2024 à partir de 9h00 au samedi 18 mai 2024 jusqu'à 12h00 inclus.

L'enquête publique concerne 4 propositions :

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.

Le projet

- 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 ;
- Implantation **d'activités commerciales** sur le secteur de l'EHPAD.

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

Le projet, objet de la présente demande, concerne un secteur classé en **zone Ui** qui s'étend sur une **superficie de 3,64 ha**.

Le projet

la collectivité souhaite encadrer et maîtriser l'aménagement de ce secteur, afin d'éviter tout enclavement de parcelles.

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

Le projet

L'aménagement se ferait par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'une surface de 0,29 ha. **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**. Le secteur 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 20 log/ha en AUh et 22 log/ha en Uha.

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 au sein de la ZAE Boutefeleg sur la parcelle AC n°113 (en partie), classée en zone Ui, pour une superficie de **196 m2**.

Le projet

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) et 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.

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

2 - Rappel du déroulement de l'Enquête Publique - Bilan quantitatif et qualitatif de l'enquête

Le commissaire enquêteur a, au cours des 3 permanences (jours et heures spécialement répartis et choisis pour leur potentiel de fréquentation), rencontré 13 personnes. Chaque personne a pu être reçue aussi longuement qu'elle le souhaitait, et éventuellement revenir à plusieurs reprises. Aucune des permanences n'a connu une affluence telle qu'il ait été nécessaire de la prolonger. Toute personne intéressée par l'enquête pouvait, de plus, transmettre par mail ou courrier leurs observations au commissaire enquêteur via la mairie.

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

Toutes ces observations ont été détaillées et analysées dans le procès-verbal de synthèse annexé au rapport. Elles ont été remises en mairie de Plogonnec le 24 mai 2024 dans le cadre de la notification du procès-verbal de synthèse.

Il a été demandé à la commune, dans le cadre de ce procès verbal, de bien vouloir faire part au commissaire enquêteur de ses réponses aussi détaillées que possible à toutes ces observations. Il lui a été demandé également de veiller particulièrement à indiquer la suite susceptible d'être réservée aux observations qui peuvent avoir le caractère de propositions.

Ce courrier a reçu réponse de la part de la commune en date du 29 mai 2024 et est pris en compte, comme la totalité du dossier soumis à l'enquête, dans la suite de cette conclusion .

Bilan quantitatif de l'enquête :

	Registre papier	courrier	mail	orale
Modification n°1 Secteur EPHAD				
Modification n°2 OAP16 - ZAE boutefeleg	1	3*		2
Modification n°3 OAP17 - venelle des hortensias	3		1	
Modification n°4 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 plans)

***1 personne a déposé une clé USB contenant 26 fichiers dont 1 courrier**

Bilan qualitatif - Synthèse des observations recueillies :

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.

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).

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 (joints 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.

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.

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. Cette proposition concerne la desserte de la ZAE, parcelle AC113 appartement à l'entreprise DOUERIN.

Lors de la 3^{ème} 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^{ème} 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.

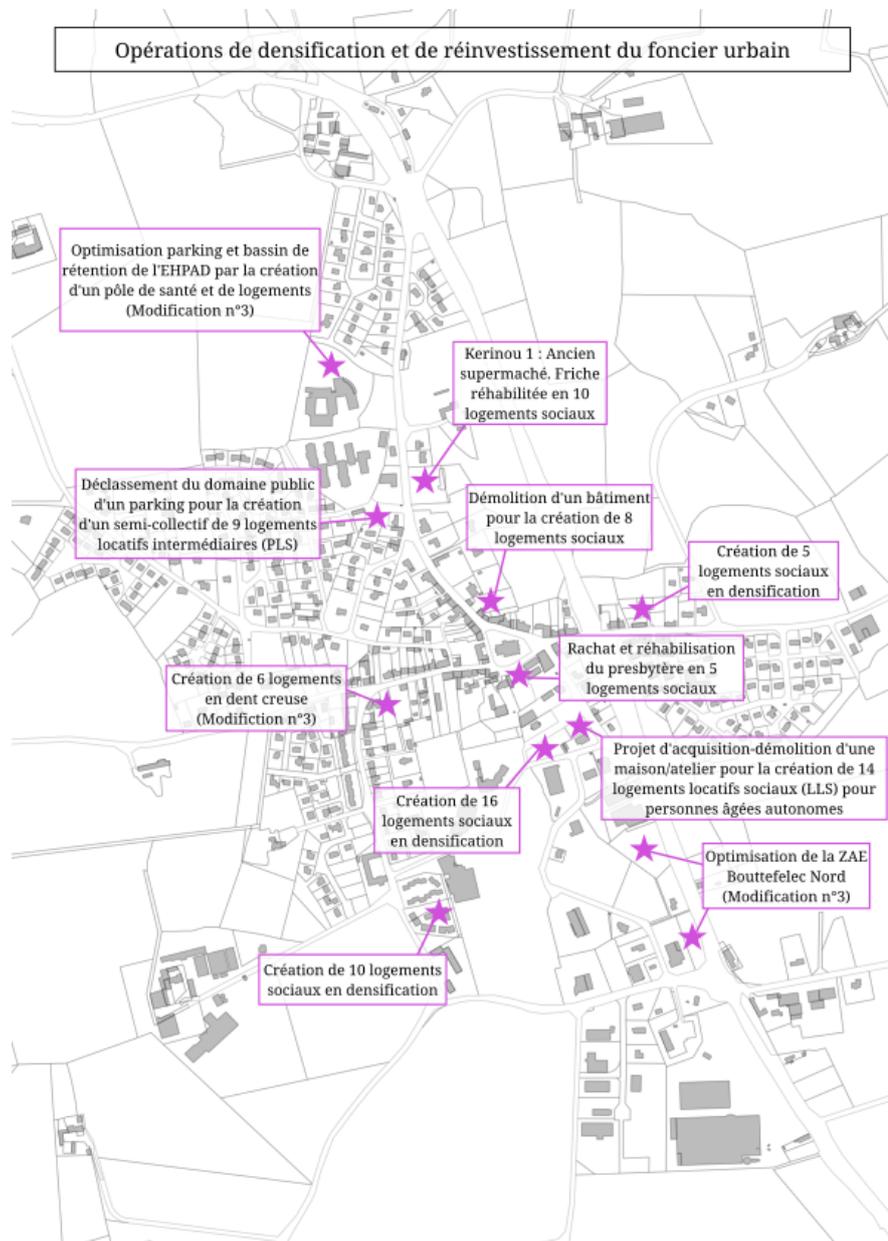
Récapitulatif des suggestions annoncées par ce contributeur, listées en l'état du courrier :

- 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 Juin 1940 : délimiter cette zone avec un sigle adéquat, permis délivré ;
- 8 - Modification du sigle de Uhb : passe en 1AUh 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.

3. Analyse – appréciations personnelles et conclusions

- Considérant le dossier établi dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de Plogonnec (29) ;
- Considérant que l'enquête publique organisée du 15/04/2024 au 18/05/2024 s'est déroulée de manière satisfaisante et sans incident, en mairie de Plogonnec ;
- Considérant que les avis de l'enquête publique dans la presse, et l'affichage ont été effectués dans les règles de l'art ;
- Compte tenu du procès-verbal de l'enquête publique présenté le 24 mai 2024 et du mémoire en réponses reçu le 29 mai 2024.

En préambule, les opérations, objet de la modification n°3, se situent dans un programme de densification matérialisé dans la figure ci-dessous.



3 - 1 Appréciations du commissaire enquêteur sur l'organisation matérielle de l'enquête

Comme cela a été détaillé dans le Rapport, l'enquête s'est déroulée dans des conditions matérielles tout à fait satisfaisantes. Les formalités de publicité ont été respectées avec 2 passages dans 2 journaux locaux (Télégramme et Ouest France) et un affichage disposé en mairie sur le panneau extérieur et sur 14 points encadrant les secteurs concernés. Il ne saurait donc être fait le reproche à la commune d'une absence d'information individuelle des propriétaires ou des riverains, éventuellement concernés par des changements apportés par cette modification n°3.

Les permanences du commissaire enquêteur (3 dont 1 le samedi matin) se sont déroulées dans de bonnes conditions aux jours et horaires permettant à toutes personnes intéressées de venir exposer leurs problématiques.

Le commissaire enquêteur estime que le dossier mis à disposition du public était présenté clairement (cf. le sommaire détaillé repris dans le Rapport) et tout à fait accessible à qui souhaitait le consulter en mairie ou par internet. L'ensemble était abondamment illustré (même si certaines figures étaient plus ou moins lisibles). Le dossier a, en tout cas, paru au commissaire enquêteur comporter tous les éléments attendus dans un tel projet, et de nature à permettre au public de disposer d'une information complète.

3 - 2 Appréciations du commissaire enquêteur sur la connexité avec les documents d'urbanisme

Le commissaire enquêteur estime que d'une manière générale, l'ensemble des modifications apportées à travers la présente procédure de modification n°3, permet de répondre aux orientations définies dans le PADD.

Les orientations inscrites au sein de ce PADD ne sont pas remises en cause. Les objectifs de cette modification n°3 sont inscrits notamment à travers les axes suivants :

- Modification B.1
 - 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 .
- Modification B.2
 - 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.
- Modification B.3
 - 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.
- Modification B.4
 - 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.

Le commissaire enquêteur considère que la commune de Plogonnec s'inscrit globalement dans un schéma de modération contre l'étalement urbain et l'habitat diffus en préservant

l'environnement, notamment paysager et architectural du bourg et la prise en compte des continuités écologiques et des déplacements. Les modifications proposées s'inscrivent dans une démarche permettant un développement intégré de l'habitat, des équipements et des services avec une logique de proximité dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain. Il note que les objectifs du PADD y sont bien traduits, assurant ainsi la cohérence du projet sous les angles de la qualité urbaine, de la prise en compte de la biodiversité et de la trame verte et bleue ainsi que de l'architecture patrimoniale.

De plus, il estime que 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 en adéquation avec le SCoT. C'est dans ce contexte que la commune a identifié l'espace disponible (dents creuses) pour l'accueil d'activités sur Boutefeleg, 2 parcelles disponibles objet de la modification B.2 du présent dossier.

Le commissaire enquêteur a relevé dans le dossier de présentation de cette modification n°3 que la commune n'a délimité que 18,4 ha constructibles en extension urbaine sur le règlement graphique (30% de moins que les 23 ha prévus) par rapport à la consommation réalisée entre 2003 et 2013. Cependant, le PLU en vigueur sur le territoire de Plogonnec n'intègre pas, à ce jour, les dispositions de la loi Climat résilience, à savoir, 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 déduite des surfaces consommables à horizon 2031.**

3 - 3 Observations des PPA et instances consultées - réponses de la commune – appréciations du commissaire enquêteur

Les réponses sont globalement favorables au projet de modification n°3.

Monsieur le Préfet du Finistère déplore cependant 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 ;

Réponse de la commune :

Une recontextualisation de chacun des secteurs couverts par une OAP à une échelle plus large a été établie et figure dans le dossier relatif à la modification n°3 du PLU. Elle se décline en différents items : intégration architecturale et urbaine, mixité fonctionnelle et sociale, intégration paysagère et environnementale, protection des franges urbaines et rurales, mise en valeur des continuités écologiques, déplacements et transports, réseaux techniques. Aucun aménagement supplémentaire n'est projeté en dehors des zones ciblées. Les périmètres d'OAP, et l'application d'orientations en conséquence, n'ont pas lieu d'être élargis.

Commentaire du commissaire enquêteur

S'il est vrai que l'on retrouve dans le dossier relatif à la modification n°3 les éléments susmentionnés, sous différents items, celui ci aurait gagné en lisibilité si les grands principes organisationnels, paysagers, environnementaux et autres avaient été commentés à l'instar du document « OAP » de la modification n°1 approuvé le 7 juillet 2023.

Le Syndicat Mixte d'Etudes pour l'Elaboration du Schéma Territoriale de l'Odet (SYMESCOTO) donne un avis **favorable à l'unanimité** au projet et rappelle quels points d'attention essentiels et notamment pour :

La ZAE de Boutefeleg :

- la sécurisation des liaisons douces ;
- les enjeux paysagers ;

- le maillage des voiries internes compatible avec les liaisons douces ;
- le recul de 5 m par rapport aux structures bocagères ;
- la gestion des eaux pluviales et mise en valeur des entrées de secteurs ;
-

Le secteur venelle des hortensias :

- L'architecture des bâtis et la covisibilité du secteur avec l'église ;
- La sécurisation du carrefour avec la RD 39 ;
- La sécurisation des piétons et cyclistes (liaisons douces) ;
- L'intégration paysagère ;
- La gestion des eaux pluviales ;
-

La chambre d'agriculture du Finistère n'émet pas d'observation. Elle souligne l'effort de densification recherchée au travers de ces modifications par les élus de la commune ;

La chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) émet un avis favorable

La Missions Régionales d'Autorité environnementale (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.

Quimper Bretagne Occidentale (QBO) émet un avis favorable

[Pas de réponse de la commune relative aux avis du SYMESCOTO, de la Chambre d'Agriculture du Finistère, de la CCI, de la MRAe et de QBO](#)

[Le commissaire enquêteur prend acte de cette partie du mémoire en réponse de la mairie aux avis des PPA et instances consultées.](#)

3 - 4 : réponses de la commune et appréciations du commissaire enquêteur relatives aux observations du public

En matière de contributions, deux volets ressortent et font l'objet d'observations. Il s'agit des modifications B.2 (ZAE Boutefeleg) et B.3 (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.

Modification B.1

Ce thème n'a pas été évoqué par les participants à l'enquête.

Le commissaire enquêteur considère que le projet de cette modification est 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 là d'une opération d'ensemble, permettant à l'Office Public d'Aménagement et de Construction (OPAC) de garantir un équilibre financier.

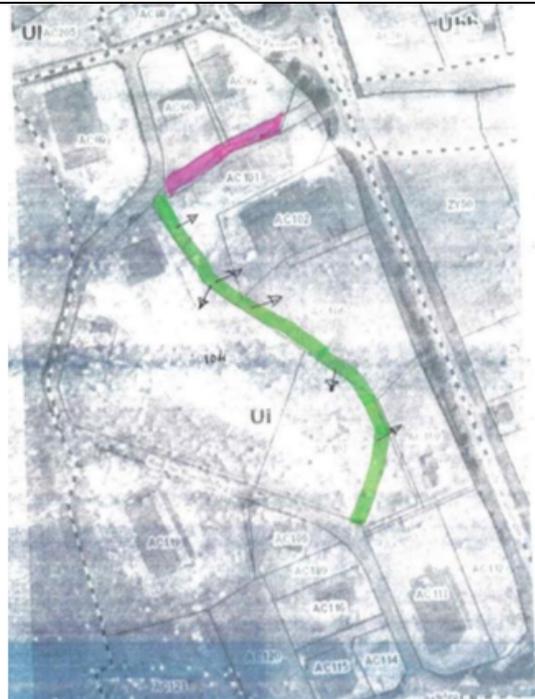
Concernant le règlement graphique le commissaire enquêteur, après analyse des documents modifiés, acte les modifications apportées.

Modification B.2

Problématiques évoquées par les contributeurs (O1, O2, C1, C2 et R4) :

[Réponse de la commune aux propositions de desserte évoquées:](#)

Proposition de solution n°1 : courrier C2



Proposition de schéma de desserte 1

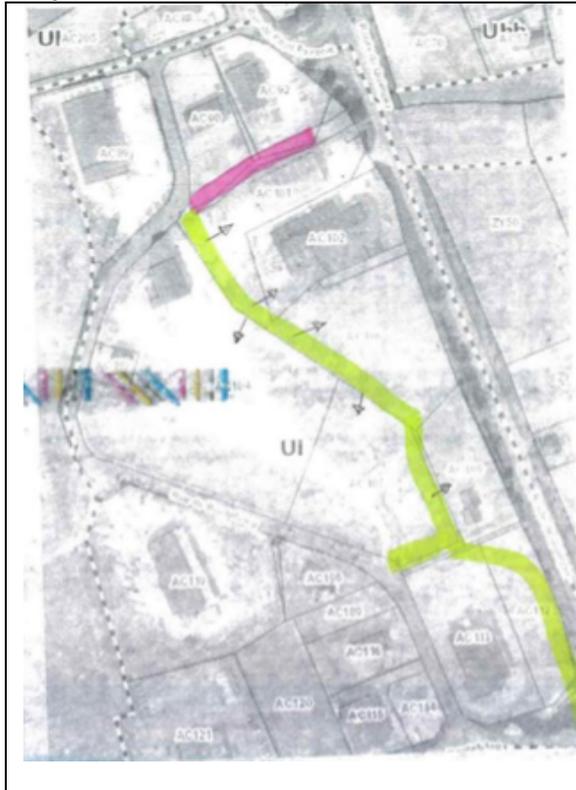


[Réponse de la commune :](#)

En l'absence d'études d'évaluations environnementales, cette proposition de busage de « la zone couleur rouge » est en l'état non conforme à la réglementation car elle nécessiterait le busage d'un cours d'eau.

Par ailleurs, le Département ne donnera pas d'accord pour autoriser une nouvelle sortie sur cette portion de route départementale (voir le détail ci-après des raisons du Département)

Proposition de solution n°2 : courrier C2



Réponse de la commune :

Cette solution ne peut être retenue car il n'y a pas de possibilité de création de nouvelle entrée/sortie sur le giratoire de Boutefeleg.

Par ailleurs, la parcelle AC112 constitue une réserve foncière communale pour la réalisation d'un projet économique. Le Département avait expressément refusé une desserte de la parcelle AC 112 à partir de la RD 63. Dans un courrier du 8 février 2022 adressé à la commune de Plogonnec, le Département avait donné 3 raisons à ce refus :

- La route départementale supporte un trafic élevé de 7300 véhicules / jour.
- Le lieu à considérer est situé sur un tronçon d'alignement droit avec des alertes de nombreux dépassements dangereux, d'où la mise en œuvre d'une ligne continue.
- L'existence à proximité d'un giratoire qui majorerait le risque d'accident avec une nouvelle desserte.

Proposition de solution n°3 : observation R4



Réponse de la commune :

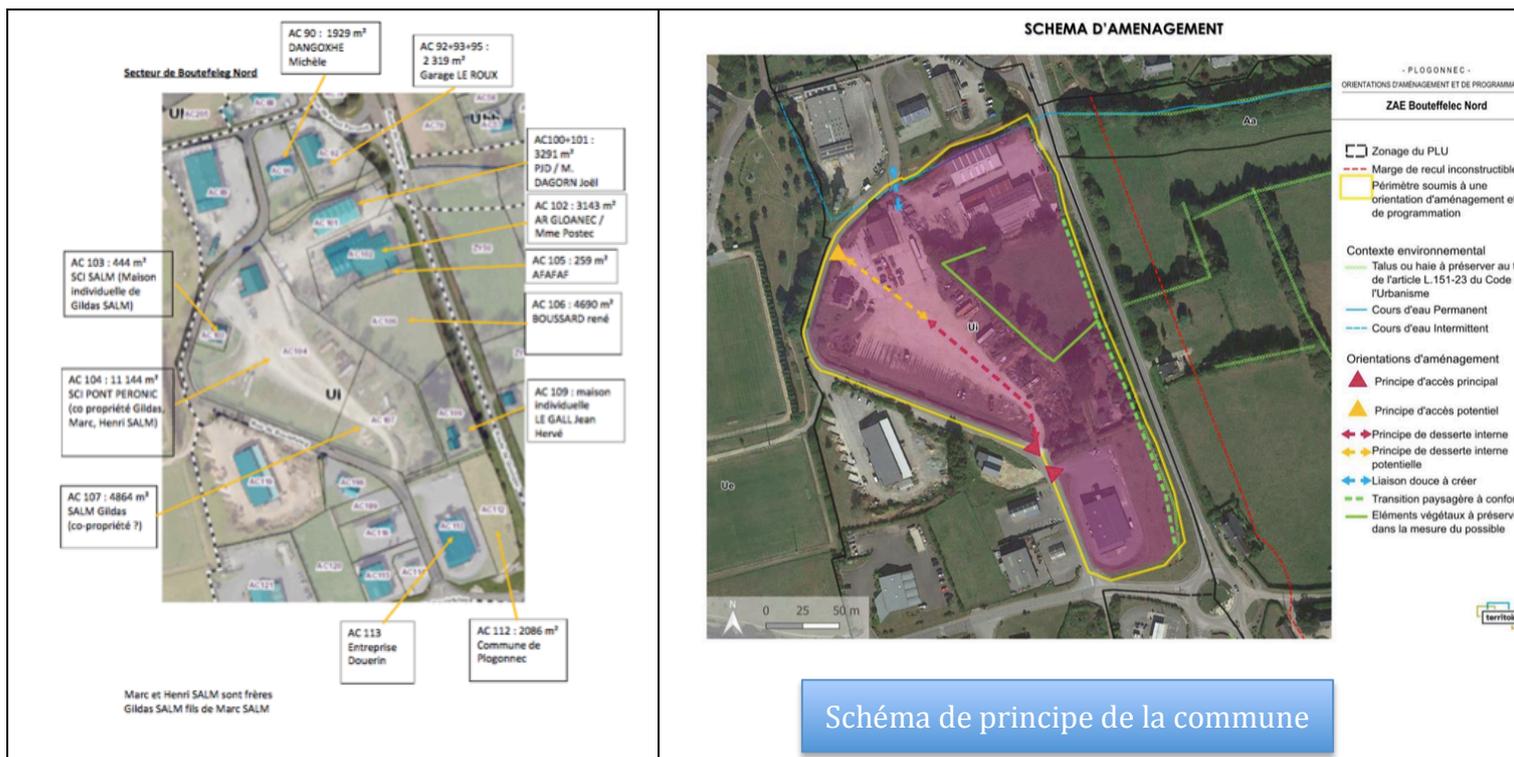
La commune poursuit les échanges avec toutes les parties pour trouver une solution satisfaisante pour tous

Des échanges ont actuellement lieu entre la collectivité, QBO ainsi que les entreprises concernées pour l'aménagement de la zone.

Avis du commissaire enquêteur :

La problématique évoquée par les contributeurs (O1, O2, C1, C2 et R4) se situe sur le « *principe de desserte* » proposé dans le document mis à l'enquête publique en page 29 (voir figure ci-après) 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 C2, propose 2 solutions de desserte et Monsieur Beauguion, 1 solution dans l'observation R4 (figures ci-dessus).

Dans le courrier C1, les contributeurs expliquent que l'entreprise actuelle, la SCI PONT PERONI (voir figure ci-après) est en cours de cession pour la succession familiale d'une partie des parts au profit de Monsieur Beauguion pour la continuité de l'exploitation de la société CREA TP sur le site de la SCI.



Toujours dans le courrier C1, les contributeurs argumentent par le fait qu'il y a actuellement une dizaine de salariés entre les activités de Travaux publics (TP) et de transport et que ce site a été étudié pour la manoeuvrabilité, en toute sécurité, des engins qui nécessitent des surfaces importantes. Ils rajoutent que le plan de développement sur les 5 prochaines années prévoit, a minima, un doublement des effectifs.

Dans le courrier C2, le contributeur qui a travaillé pendant 33 ans sur ce site, mentionne que cette parcelle dispose d'aires bétonnées adaptées aux engins et camions ainsi qu'une aire de lavage et d'une installation de traitement de ces eaux et que le schéma proposé par la commune est inadapté et qu'il serait plus judicieux de desservir les parcelles AC104,107, 101, 102, 106 et même 109 par accès à la départementale.

M. Beauguion, futur acquéreur, dans son observation R4, 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.

Le commissaire enquêteur note que le dossier présente cette desserte comme « schéma de principe » et qu'il n'est donc pas arrêté, il prend acte des réponses de la commune qui mentionne dans sa réponse la « poursuite des échanges avec toutes les parties pour trouver une solution satisfaisante pour tous » avec « des échanges entre la collectivité, QBO ainsi que les entreprises concernées pour l'aménagement de la zone ».

Le commissaire enquêteur estime en effet qu'il serait dommageable que l'entreprise de M.Beauguion ne puisse s'y installer compte tenu de la configuration de cette parcelle, adaptée aux engins volumineux et lourds qui demandent de la manoeuvrabilité. Il se réjouit de la démarche de la commune qui recherche avec Quimper Bretagne Occidentale (QBO) et les entreprises concernées, la meilleure solution possible compte tenu des contraintes évoquées dans le mémoire en réponse.

Concernant l'observation de M.Guillou mentionnée dans le courrier C3, à savoir : Boutefeleg Nord
 Ui : Orientation d'Aménagement Spécifique et emplacement réservé (13)

Réponse de la commune :

La modification du zonage sur le secteur de Boutefeleg Nord n'intègre pas les points de modification soumis à la présente procédure. Les objectifs poursuivis par la procédure de modification n°3 du PLU ont été définis par le Conseil Municipal et inscrits dans l'arrêté n°2023-003U en date du 10 novembre 2023, complété par l'arrêté n°2023-005U en date du 8 décembre 2023. Les points visés par la procédure y sont détaillés. Pour autant, la collectivité enregistre cette observation et pourra éventuellement être intégrée à une procédure ultérieure d'évolution du document d'urbanisme.

Avis du Commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune.

Modification B.3

Problématiques évoquées par les contributeurs (R1, R2 et R3) :

Ces contributeurs sont riverains des secteurs concernés par ce projet. Ils s'inquiètent sur la typologie des logements prévus qui génèreraient une perte d'intimité.

Observations	Réponses de la commune et avis du commissaire enquêteur
<p>R1 : 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.</p>	<p>Les enlèvements des ordures ménagères seront gérés depuis la rue des Ecoles et la rue de Douarnenez. Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse</p>
<p>R2 : Ne s'opposent pas au projet mais s'inquiète sur la typologie des logements prévus en secteur 2 (maisons individuelles ou immeubles ?)</p>	<p>L'OAP est divisé en 2 secteurs. Le secteur 1 a vocation à accueillir 4 logements. L'objectif étant de réaliser des logements à destination des séniors. Le secteur 2 accueillera quant à lui 2 logements. Il pourra s'agir de logements individuels ou intermédiaires, voire un petit collectif. La hauteur maximale des bâtiments et leur implantation n'ont pas fait l'objet d'une évolution à travers la présente procédure de modification du PLU. Aussi, la hauteur maximale en zone Uhb (zone du secteur 2) est maintenue à 11 m au faitage en cas de toiture en pentes et à 9,50 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses et mono-pente. Aussi, la création d'une OAP sur ce secteur n'a pas vocation à augmenter les droits à construire mais à mieux encadrer et maîtriser son aménagement, notamment au regard de sa localisation stratégique au centre- bourg de Plogonnec. Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.</p>
<p>RD1 : Propriétaire de la parcelle AC0148, contigu à l'OAP « venelle des hortensias » souhaite avoir des précisions sur deux points :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « 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 	<ul style="list-style-type: none"> - Les principes d'aménagements figurant au sein des OAP sont des principes schématiques. Aussi, si schématiquement le cercle rouge relatif à l'orientation « aménager un carrefour sécurisé » empiète sur la partie nord de la parcelle AC0148, l'aménagement effectif du carrefour s'effectuera sur les parcelles AC0149 et AC0157. L'OAP pourra être rectifiée sur ce point afin d'éviter toute ambiguïté. - L'OAP permet de définir des orientations supplémentaires notamment en termes d'intégration paysagère, de déplacements, d'optimisation de l'utilisation du foncier, etc. Ces orientations, qui viennent s'ajouter aux règles figurant au

<p>l'intimité dans ma maison, de ma terrasse et de mon jardin ».</p>	<p>sein du règlement écrit, sont opposables dans un rapport de compatibilité avec les autorisations d'urbanisation. Aussi, c'est le règlement écrit qui continue à fixer les règles relatives à la hauteur des constructions, à leur implantation, etc. En l'espère, le règlement écrit n'a pas fait l'objet de modifications sur ces points. Les règles édictées lors de l'élaboration du PLU restent applicables.</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse et rajoute, pour plus de lisibilité, pour ce contributeur, de prendre connaissance de la réponse donnée par la commune à l'observation R2</p>
<p>R3 : 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.</p>	<p>La parcelle AC0151 (secteur 2) est d'ores et déjà constructible. La création d'une OAP sur ce secteur n'a pas vocation à augmenter les droits à construire mais à mieux encadrer et maîtriser son aménagement. La hauteur maximale des bâtiments et leur implantation n'ont pas fait l'objet d'une évolution à travers la présente procédure de modification du PLU. L'OAP permet de définir des orientations supplémentaires notamment en termes d'intégration paysagère, de déplacements, d'optimisation de l'utilisation du foncier, etc. Ces orientations, qui viennent s'ajouter aux règles figurant au sein du règlement écrit, sont opposables dans un rapport de compatibilité avec les autorisations d'urbanisation.</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse et rajoute, pour plus de lisibilité, pour ce contributeur, de prendre connaissance de la réponse donnée par la commune à l'observation R2</p>

Modification B.4

Réponse de la commune : Aucune observation n'a été formulé sur ce point de modification.

Avis du Commissaire enquêteur :

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. Le commissaire enquêteur estime que le principe de desserte de la ZAE doit faire l'objet d'une analyse globale, B.2 et B.4, afin d'établir un schéma de desserte optimal.

Autres observations

Il s'agit de suggestions déposées par M.Guillou sous clé USB lors de la dernière permanence du 18 mai 2024.

suggestions	Réponse de la commune
<p>1 – Est de l'EPAD sigle zone humide manquante (Uhb) ; 2 – Ancien Super U en 1AUh : permis délivré ; 3 – Route de Saint Albin en Uha : permis délivré ; 4 – Kérameil Nord : permis délivré ; 5 – Boutefelec 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</p>	<p>La commune n'a pas pu accuser réception des 25 fichiers transmis par M. GUILLOU sur clé USB. En effet, ce n'est pas un moyen de transmission prévu par l'arrêté prescrivant l'enquête publique, pour des raisons évidentes de sécurité informatique. Comme M. Guillou est venu le dernier samedi matin de l'enquête publique, soit le 18 mai 2024, il n'a pas été possible d'obtenir une transmission soit par courrier postal, soit par mail, soit directement dans le registre papier.</p> <p>Concernant les observations relatives aux pièces constitutives du PLU de 2017 et ses modifications, elles</p>

<p><i>sigle adéquat permis délivré ;</i></p> <p><i>8 – Modification du sigle Uhb en 1AUh Venelle des Hortensias : pourquoi ?</i></p> <p><i>9 – Emplacement réservé n°3 (à supprimer sur plan : modification 2021) ;</i></p> <p><i>10 – PAPAG conservé : Pourquoi ?</i></p> <p><i>11 – Route de Kéroza : zone 1AUh permis délivré ; »</i></p> <p>Par ailleurs, le commissaire enquêteur récapitule 3 autres suggestions de M. GUILLOU :</p> <p><i>12 – Rue de la presqu'île : trame actuellement en zone humide, trame non apparente ;</i></p> <p><i>13 – Est-il nécessaire de garder les trames là où les permis ont été délivrés, en 1AUh la visibilité des plans serait meilleure ? ;</i></p> <p><i>14 – Manque le sigle cabalistique (+) cimetière, utilisé que l'on retrouver partout sur les plans publics – facilité de repérage. »</i></p>	<p>n'intègrent pas les points de modification soumis à la présente procédure. Les objectifs poursuivis par la procédure de modification n°3 du PLU ont été définis par le Conseil Municipal et inscrits dans l'arrêté n°2023-003U en date du 10 novembre 2023, complété par l'arrêté n°2023-005U en date du 8 décembre 2023. Les points visés par la procédure y sont détaillés.</p> <p>Point 1 : L'ensemble des zones humides figurent sur le plan de zonage. Le bassin de rétention des eaux pluviales à proximité de l'EHPAD ne constitue pas une zone humide en application du code de l'environnement.</p> <p>Points 2,3,4,6,7,9,10,11,12,13 et 14 : Cette observation n'intègre pas les points de modification soumis à la présente procédure. Les objectifs poursuivis par la procédure de modification n°3 du PLU ont été définis par le Conseil Municipal et inscrits dans l'arrêté n°2023-003U en date du 10 novembre 2023, complété par l'arrêté n°2023-005U en date du 8 décembre 2023. Les points visés par la procédure y sont détaillés.</p> <p>Point 5 idem point précédent, en rajoutant : Concernant l'accessibilité à la zone et sa desserte, des échanges ont actuellement lieu entre la collectivité, QBO ainsi que les entreprises concernées par l'aménagement de la zone.</p> <p>Un certain nombre d'observations n'intègrent pas les points de modification soumis à la présente procédure. Pour autant, la collectivité enregistre ces observations et pourront éventuellement être intégrées à une procédure ultérieure d'évolution du document d'urbanisme.</p>
---	---

[Le commissaire enquêteur prend acte des réponses aux suggestions apportées par ce contributeur](#)

Questions complémentaires du commissaire enquêteur dans son PV de synthèse :

Questions	Réponses de la commune
<p>En matière de création de logement le commissaire enquêteur souhaite connaître les données relatives aux chiffres de la population qui apparaissent relativement anciens dans les documents d'urbanisme. Il demande de présenter les chiffres les plus récents pour 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 horizon 2032.</p> <p>Quelle est la projection démographique et avez-vous établi des hypothèses par tranches d'âge ? La typologie de logements prévus a-t-elle pris en compte ces hypothèses par âges pour ce projet ainsi que dans les opérations de densification et de réinvestissement du foncier urbain prévues ?</p> <p>Quel est le taux exact de logement social sur la commune ? La commune remplit-elle ses obligations en matière (SCoT, PLH) ?</p> <p>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 ?</p>	<p>Les modifications apportées aux pièces règlementaires à travers la présente procédure de modification permettent de conforter et de rendre opérantes les orientations politiques définies au sein du PADD. Le PADD reste inchangé, il n'y a pas lieu de définir une nouvelle projection démographique.</p> <p>Le programme de logements fléché au sein de la nouvelle OAP secteur « Venelle des Hortensias » permet de répondre aux demandes, recensées notamment par la mairie (logements seniors, ...).</p> <p>En 2023, la commune estimait à 111 logements sociaux sur son territoire pour 1432 logements anciennement soumis à la taxe d'habitation, soit un rapport d'environ 8 %.</p> <p>Il est précisé que la commune n'est pas soumise à l'obligation de 20 % de logements locatifs sociaux imposées par la loi SRU.</p> <p>En 2023, la commune comptabilisait 61 résidences secondaires Concernant les autres questions, cf. les réponses apportées ci-dessus.</p>

[Le commissaire enquêteur prend acte des réponses apportées par la commune qui apportent plus de clarté au dossier en matière de logement et de projection démographique.](#)

4 . AVIS PERSONNEL ET MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DE LA COMMUNE DE PLOGONNEC

Après avoir :

- étudié le dossier de façon approfondie,
- conduit l'enquête publique et s'être tenue à la disposition du public (au cours de 3 permanences ayant permis de recevoir 13 personnes),
- analysé et synthétisé toutes les observations du public,
- recueilli les réponses de la commune et porté des appréciations en pages précédentes du présent document,
- formulé auprès de la commune des questions complémentaires, et pris en compte les réponses correspondantes,
- examiné les avis des personnes publiques associées et des organismes consultés, ainsi que les réponses de la commune à ces avis,
- procédé à plusieurs visites de terrain (repérages de sites à partir de la voie publique) pour mieux comprendre les observations du public et les enjeux du projet.

Le commissaire enquêteur retient que la commune de Plogonnec est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui date de 2017 et qu'il fait l'objet de 3 modifications dont celle ci.

Le projet de cette modification, qui fait partie d'un programme de densification et de réinvestissement urbain, a été soumis à enquête publique du 15 avril 2024 au 18 mai 2024. Il vise à soutenir un développement maîtrisé de la population (environ 1,1% de croissance annuelle), en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle. Il est prévu la réalisation d'environ 320 logements à horizon 2032, en privilégiant le développement des agglomérations du bourg de Saint-Albin et de le Croëzou (cf PADD axe 1.2). La densification est évidemment nécessaire pour respecter les objectifs que la Commune s'est fixée dans le 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. Comparé aux 23 hectares qui ont été artificialisés entre 2003 et 2013, le projet témoigne d'un effort certain de réduction et d'une trajectoire plutôt vertueuse compatible avec le Zéro Artificialisation Nette et ses déclinaisons à venir au niveau local.

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 différentes modifications devront, le cas échéant, être déduites des surfaces consommables à horizon 2031.

A noter que la commune prévoit une révision générale de son PLU d'ici 2 ans afin de traduire la trajectoire vers le « Zéro artificialisation nette » (ZAN).

Concernant le dossier, le règlement graphique paraît bien décliner les partis pris d'aménagement retenus par la commune et inscrits dans le PADD et les enjeux environnementaux apparaissent globalement bien pris en compte dans le projet.

Enfin, le commissaire enquêteur a bien noté que la compatibilité avec les documents supra communaux apparaît justifiée, et que les avis des personnes publiques associées et des instances consultées ne remettent pas en cause le projet de modification n°3.

A la lecture des observations, le commissaire enquêteur a relevé beaucoup d'inquiétudes et d'incompréhension de la part des contributeurs, quant à leurs attentes et besoins, et des craintes quant à l'évolution du cadre de vie.

Le projet soumis à l'enquête fait ressortir, en effet, deux volets, 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.

Le commissaire enquêteur estime que la commune a apporté des réponses aux préoccupations des contributeurs, mais qu'un effort d'information et de dialogue reste à poursuivre en direction de la population sur la venelle des hortensias avec une réflexion collégiale avec toutes les parties prenantes pour la ZAE Boutefeleg pour les aménagements futurs.

Tirant le bilan de l'ensemble des éléments énoncés ci-dessus, ainsi que de ceux ressortant de ses appréciations et commentaires portés dans les pages qui précèdent,

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de modification n°3 de la commune de Plogonnec, tel qu'il a été présenté à l'enquête publique et dans la mesure des précisions apportées par la commune à l'issue de celle-ci.

Le 11 juin 2024

Le commissaire enquêteur

Signé

Guy FAOUCHER