

Enquête Publique  
08/01/2024 - 09/02/2024

Révision allégée P.L.U.  
Modification n°1 P.L.U.  
Arrêté municipal du 18 décembre 2023

Dossier n° E23000114/35  
du Tribunal Administratif de Rennes

**Département du FINISTERE**

**Commune de PLOMELIN**

**Rapport de l'Enquête Publique unique  
relative aux projets de révision allégée et  
de modification n°1 du Plan Local  
d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de  
PLOMELIN**

## Sommaire

1. Généralités.....	5
2. Le Projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme.....	6
2.1 Cadre juridique.....	6
2.2 Objet de la révision allégée du PLU.....	6
2.3 Évolutions envisagées.....	6
2.3.1 Modifications du Règlement .....	7
2.3.2 Modification de l'OAP.....	7
2.4 Le projet urbain.....	9
2.5 Évaluation environnementale.....	10
2.6 Bilan de la concertation.....	11
2.7 Analyse des avis réglementaires.....	11
2.7.1 Avis de l'Autorité environnementale.....	11
2.7.2 Réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA).....	11
3. Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.....	12
3.1 Cadre juridique.....	12
3.2 Ouverture à l'urbanisation des 2 zones 2AUh du secteur de Trojoa.....	12
3.2.1 Justifications de la modification proposée.....	13
3.2.2 Description des évolutions apportées au PLU.....	18
3.3 Reclassement de la zone 1AUh de « Stang ar Beuz » en zonage 2AUh.....	19
3.4 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	19
3.4.1 Modification de l'OAP « Pennanguer ».....	20
3.4.2 Modification de l'OAP « Ropars Omnes ».....	22
3.4.3 Modification de l'OAP « Penhoad Braz ».....	25
3.5 Suppression des emplacements réservés ER 12 et ER 17.....	27
3.6 Correction de points mineurs du règlement graphique.....	27
3.7 Évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU.....	27
3.8 Bilan de la concertation.....	30
3.9 Les avis réglementaires sur le projet de modification n°1 du PLU.....	30
3.9.1 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Bretagne.....	30
3.9.2 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA).....	30
4. L'enquête publique unique .....	33
4.1 Objets de l'enquête publique unique.....	33
4.2 Composition des dossiers d'enquête .....	33
5. Organisation de l'enquête publique.....	34
5.1 Nomination.....	34
5.2 Organisation de la participation du public.....	34
5.3 Publicité - Communication.....	35
6. Déroulement de l'enquête.....	35
6.1 Travaux préparatoires.....	35

6.1.1 Déroulement des permanences.....	35
6.1.2 Travaux post-enquête.....	36
7. Les Observations du public.....	36
7.1 Préambule.....	36
7.2 Observations sur la révision allégée du PLU.....	36
7.3 Observations sur la modification n°1 du PLU.....	37
7.4 Bilan.....	45
8. Analyse des observations du public portant sur la révision allégée du PLU.....	45
9. Analyse des observations du public portant sur la modification n°1 du PLU.....	45
9.1 Ouverture à l'urbanisation des 2 zones 2AUh du secteur de Trojoa.....	46
9.2 Reclassement de la zone 1AUh de Stang ar Beuz.....	49
9.3 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	50

**Conclusions et Avis sur le projet de révision allégée du PLU de la commune de PLOMELIN..... 51**

10. L'enquête publique.....	55
10.1 Rappel du projet de révision allégée du PLU.....	55
10.2 Déroulement de l'enquête publique unique.....	55
10.3 Bilan de l'enquête publique.....	56
11. Analyse thématique des observations du public .....	56
11.1 Modification de la marge de recul.....	56
11.2 Biodiversité.....	57
11.3 Hors cadre de l'enquête.....	57
12. Autres thèmes non abordés par le public .....	58
13. Avis du commissaire enquêteur.....	59

**Conclusions et Avis sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de PLOMELIN..... 61**

14. L'enquête publique.....	65
14.1 Rappel du projet de modification n°1 du PLU.....	65
14.2 Déroulement de l'enquête publique unique.....	65
14.3 Bilan de l'enquête publique.....	66
15. Analyse des observations du public par objets .....	66
15.1 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	67
16. Analyse des autres objets de la modification.....	69
16.1 Suppression des Emplacements Réservés ER 12 et ER 17.....	69
16.2 Correction de plusieurs points mineurs du règlement graphique.....	70
17. Avis du commissaire enquêteur .....	72

<b>Annexes.....</b>	<b>74</b>
<b>Pièce jointe.....</b>	<b>76</b>

## Généralités

Plomelin, commune rétro-littorale du sud Finistère se situe à 10 kilomètres environ de Quimper et de Pont-l'Abbé. Son territoire longe la rive droite de l'Odet vers le sud.

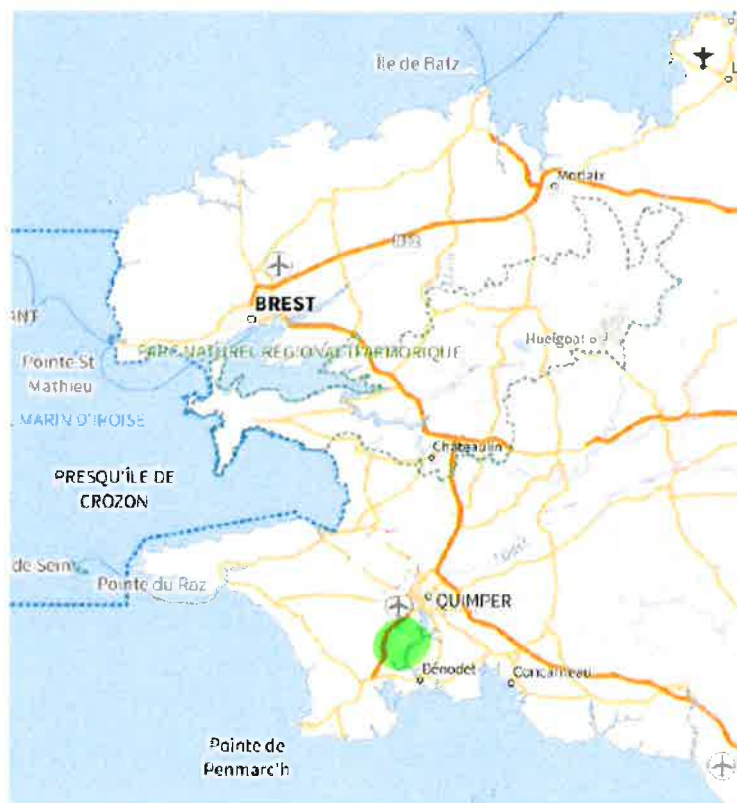
Depuis les années 1970, elle s'est profondément transformée sous l'effet d'une forte progression de sa population. La proximité de la ville de Quimper a provoqué la création de nombreux lotissements aux environs du bourg d'une part (notamment au nord du bourg jusqu'à Picheri, mais aussi à l'est du bourg), mais aussi aux alentours de plusieurs hameaux de la partie nord du territoire communal comme aux alentours de Croaz Kermel, Kerriou, Ti Lipic, Kerdavid, Pen Ménez, Penker et Porrajen.

Commune rurale qui compte 4 357 habitants au 1er janvier 2023, Plomelin s'étend sur 26,08 km<sup>2</sup>.

Elle est concernée par le périmètre de protection de captage de Reuniat et Combren.

La commune de Plomelin est incluse au sein de la communauté d'agglomération « Quimper Bretagne Occidentale » regroupant 14 communes : Brieç, Ederm, Ergué-Gabéric, Guengat, Landrévarzec, Landudal, Langolen, Locronan, Plogonnec, PLOMELIN, Plonéis, Pluguffan, Quéménéven et Quimper.

La commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Odet couvrant la communauté d'agglomération de Quimper Bretagne Occidentale et la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais.



Source : dossier d'enquête

# Le Projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

## 2.1 Cadre juridique

La procédure de révision du PLU est régie par le code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-31 et suivants.

En outre, l'article L153-4 précise que :

*« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisances, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunal compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. »*

La procédure est soumise à Évaluation environnementale, menée conformément à l'article L.104-4 du code de l'Urbanisme.

Arrêté du Maire du 18 décembre 2023 prescrivant la procédure de révision allégée du PLU au titre de l'article L.153-31 et suivants du code de l'urbanisme.

## 2.2 Objet de la révision allégée du PLU

Les objectifs poursuivis par la commune sont les suivants :

- permettre l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 1Auip à vocation économique sur la zone de Penhoat Braz afin de permettre l'installation d'une nouvelle entreprise ;
- assurer la traduction réglementaire d'un projet urbain qui permettra de déroger à la marge de recul inconstructible fixée par la loi Barnier en permettant une insertion qualitative des nouveaux bâtiments d'activité.

La zone d'activité de Penhoat Braz est située au nord de la commune. Cet espace riverain de la RD 785, voie classée à grande circulation, est concerné par une marge de recul minimum des constructions de 75 m depuis l'axe de la voie sur un linéaire de près de 200 m.

L'objectif de la démarche de « projet urbain » est de développer de nouvelles activités (artisanales, de services ou de ventes) via l'aménagement du site en continuité de la ZA au sud-ouest.

Le site est classé au PLU en zone 1AUip, c'est à dire une zone à urbaniser destinée aux activités industrielles, artisanales et de bureaux, située dans un périmètre de protection de captage et de forage d'eau potable.

### Exposé des justifications :

La concrétisation du projet d'extension de la ZA de Penhoat Braz vise à répondre aux objectifs de développement économique du SCoT, et au confortement de la ZA comme secteur de développement économique majeur pour l'agglomération Quimpéroise.

La réduction de la marge d'inconstructibilité doit se faire en cohérence avec le paysage, en respectant le caractère naturel du site, ses haies bocagères et son chemin creux.

Dans un contexte de densification des villes et de limitation de l'étalement urbain, le secteur d'étude et la réduction de ses marges d'inconstructibilité permet de concentrer les activités et donc de limiter l'artificialisation des sols.

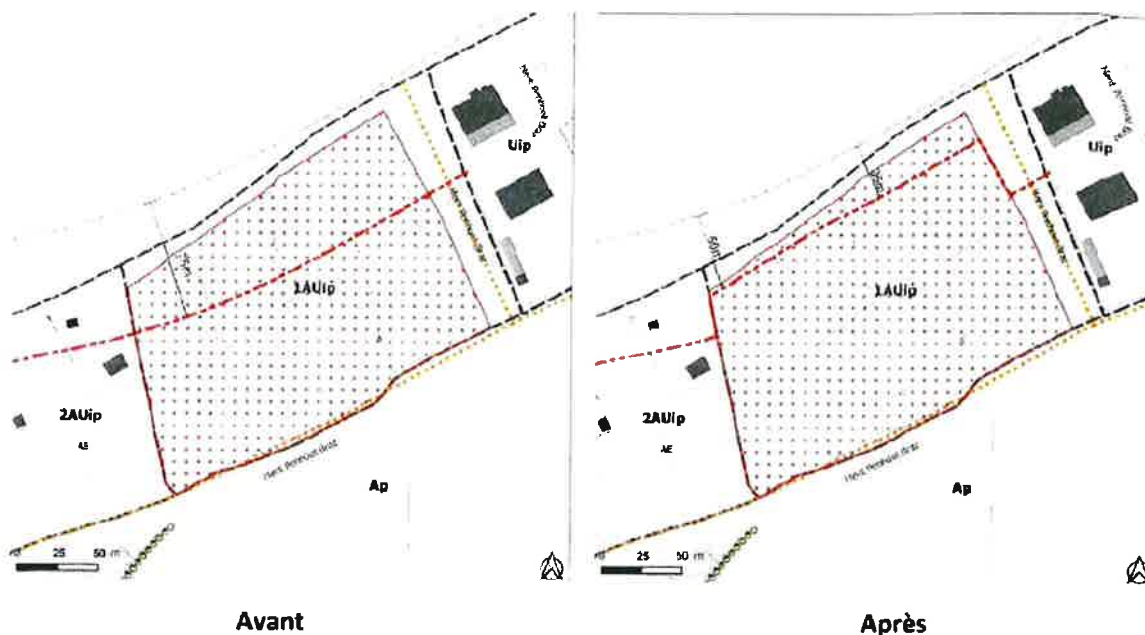
Une partie importante du secteur d'étude est aujourd'hui en déprise agricole.

## 2.3 Évolutions envisagées

La présente révision allégée vise à faire évoluer le règlement graphique ainsi que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) existante sur le secteur de la ZA de Penhoat Braz.

## 2.3.1 Modifications du Règlement

### Règlement graphique



Source : Dossier d'enquête

La zone 1AUip reste inchangées.

Les évolutions apportées portent uniquement sur la réduction de la marge de recul qui passe de 75 à 50 m à l'ouest et de 75 à 35 m à l'est du secteur.

## 2.3.2 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'OAP permet l'intégration des mesures paysagères définies pour accompagner la réduction de la marge de recul. Il s'agit de garantir un aménagement qualitatif de cet espace et une cohérence globale à l'échelle du secteur et de ses abords immédiats.

L'OAP existante au PLU a été modifiée afin d'intégrer les éléments du projet urbain réalisé dans le cadre du dossier de dérogation à la loi Barnier.



## OAP Actuelle



PLUMELIN  
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Penhoad Braz

**Vocation :**

- Secteur à vocation d'activité

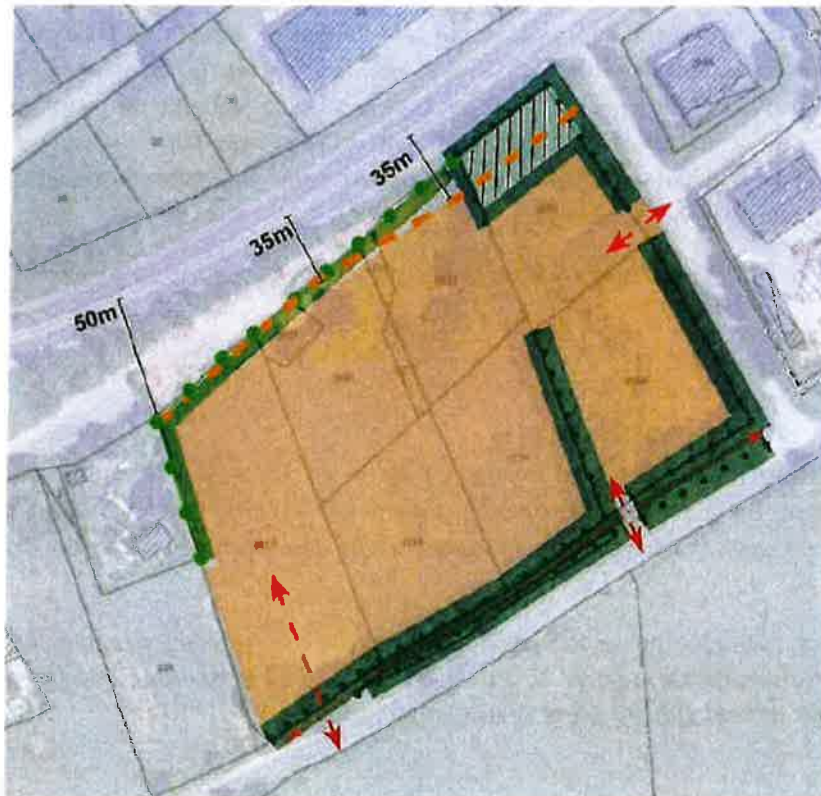
**Déplacements :**

- Reservatoire à créer
- Réseau viaire existant
- Carrefour à aménager
- Plaque à créer
- Liaison double à créer (RD1, U)

**Éléments écologiques et paysagers / Organisation du bâti :**

- Marge de recul (15 - 20m) pour l'implantation des constructions à usage d'activités
- Haie bocagère à créer
- Haie bocagère, sous à préserver et/ou à conforter
- Espace paysager à créer
- Boisement à préserver
- Zone humide à préserver
- Espace naturel (ouée verte) pénétrant le bout à préserver

## OAP projet



**Déplacements :**

- Principe d'accès et de voiries
- Chemin creux à maintenir

**Protections et marges de recul :**

- Nouveau recul à 35m de l'axe de la D785 ou derrière le boisement
- Zone d'implantation
- Boisement à protéger
- 5m de recul de chaque côté des haies par rapport aux bâtiments

**Intégration paysagère :**

- Haies bocagères à conserver
- Création haie multistrates (arbusive et arborée)
- Création alignement d'arbres tige



### Orientations littérales

Déplacements / Mobilités :

- maintien du cheminement doux qui longe le site au sud dans son chemin creux
- les principaux accès à la zone se feront par le sud et par l'est

Programmation :

- l'OAP définit une marge de recul. Le bâtiment sera implanté obligatoirement au sud de cette marge.
- une haie de hautes tiges devra être implantée en bordure nord du site
- les futurs bâtiments devront proposer en frange nord-ouest des façades de couleur sombre et d'une hauteur maximale totale qui ne devra pas excéder celle du boisement nord

Environnement :

- maintenir les haies bocagères sur l'entièreté du pourtour du secteur du projet pour permettre sa bonne insertion paysagère.
- seules quelques ouvertures sont possibles le long de la voie Hent Penhoat Braz (sud et est) pour permettre l'accès aux futures parcelles.

## **2.4 Le projet urbain**

La zone d'activité de Penhoat Braz se situe en frange nord-ouest de la commune, le long de la RD 785. La RD 785 dessert, au nord, la zone d'activité de Bel-Air-environ 6,2 ha, et au sud la zone d'activité de Ti Lipig -7,2 ha.

Penhoat Braz est donc la zone d'activité principale avec environ 27 ha déjà mobilisés.

Le contexte immédiat de la ZA est bocager. Au nord comme au sud, des alignements de haies et des boisements forment une trame que les parcelles agricoles viennent compléter. La RD 784 traverse ce contexte agricole et permet à la ZA de s'y raccorder.

Il apparaît que les structures végétales de la ZA sont plutôt récentes et ne correspondent pas vraiment au bocage d'origine.

Sur la zone du projet, une analyse paysagère et perceptions visuelles d'approche a été menée, ainsi qu'une étude des autres bâtiments et leur insertion paysagère.

### Enjeux et prescriptions d'aménagement

L'état des lieux et de son contexte a permis de dresser un bilan des enjeux sur : les voies de circulation, la sécurité, la qualité architecturale et la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Le projet d'aménagement réalisé présente ainsi, dans les détails, les dispositions et les aménagements à intégrer :

- maintien d'une épaisseur de boisement en bordure de RD 785, ainsi que sur la rue de Penhoat Braz à l'est ;
- maintien en limite des parcelles 2961 et 2964 du talus bocager, permettant de créer une haie rideau perpendiculaire à la route. Une percée pour permettre un accès est toutefois possible ;
- créer en limite nord une nouvelle haie permettant de doubler le rideau entre la RD 785 et le site.

### Synthèse du projet urbain

Paysage :

- Mise en œuvre d'une seconde haie en bordure de la route de Pont-l'Abbé sur une épaisseur de 5 mètres, permettant l'installation de sujet de haute tige et à houppiers qui vient s'ajouter à la haie basse et arbustive existante côté RD 785.
- Maintien des talus existants et de leurs haies, du chemin creux, du taillis de châtaigniers.
- Création d'une zone tampon en bordure est, proche des habitations.

Urbanisme :

→ Intégration de la continuité de la liaison douce au cœur de la zone d'activités.

Architecture :

→ Limite d'implantation des constructions à 35 mètres de l'axe de la RD 785

Nuisance et Sécurité :

→ Aucun accès par la route de Pont-l'Abbé, grouper les accès par Hent Penhoat Braz Sud.

## **2.5 Évaluation environnementale**

Ce chapitre reprend des éléments du chapitre 2.6 « Évaluation environnementale » du dossier d'enquête.

### **État initial de l'environnement**

Une partie du secteur a une vocation agricole. Les parcelles n°1776,1777,1779,3001 et 2917 sont déclarées comme exploitées. Les parcelles nord-est (n° 2735, 2961 et 2964) peuvent être rapportées à de la friche en passe de devenir un boisement constitué, surtout en partie nord.

En termes de patrimoine naturel reconnu, le secteur est situé en dehors de périmètres de la ZNIEFF de type 2 « vallée de l'Odet » et de l'arrêté biotope « baie de Kerogan ». Il présente cependant une importante richesse bocagère habituelle qui s'exprime à travers les formes et structures paysagères des parcelles.

Le secteur est situé dans un périmètre de protection de captage et de forage d'eau potable et le site ne présente aucune Zone Humide.

En termes de patrimoine culturel et archéologique, le site est situé dans le périmètre de 500 m du manoir de Kerascoët, inscrit au monument historique par arrêté du 13 mars 1991. Les menhirs de Tingoff se situent à plus de 2,4 km.

Vis à vis des enjeux liés à la qualité de l'air, les principaux polluants susceptibles d'être émis sont essentiellement liés aux circulations routières. En effet, la voie qui borde le secteur au nord correspond à la voie rapide. Celle-ci borde des zones d'habitations à l'ouest de la voie de Hent Penhoat Braz, au lieu-dit « Ti Lipic ».

Le secteur n'est pas concerné par des risques majeurs ou technologiques, il se trouve en dehors de toute zone d'aléa inondation ou submersion et n'est pas concerné par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Quimper-Bretagne.

La commune de Plomelin est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Odet. Le secteur du projet n'est pas identifié comme partie intégrante de la trame verte et bleue. Il est reconnu comme secteur de développement économique majeur sur le territoire du SCoT.

### **Incidences du projet sur l'environnement**

En terme de consommation d'espace, si la réduction de la marge de recul de 75 m devrait permettre une plus importante artificialisation de la zone d'extension, il faut aussi la considérer comme un moyen de limiter, ailleurs, l'étalement urbain. En outre, l'artificialisation envisagée ne se fait pas au détriment d'espaces environnementaux remarquables. La protection d'une partie importante du boisement au nord et des haies bocagères permet de préserver les habitats écologiques d'une biodiversité ordinaire.

1,4 ha de terres à vocation agricole vont être transformées en zone à vocation d'activité économique. Cette transformation a été intégrée dans le PLU en vigueur. Les impacts sur l'agriculture induits par la réduction de la marge de recul ne concernent qu'une surface limitée d'environ 1 790 m<sup>2</sup>. Cette surface est modérée et l'exploitation de cette parcelle enclavée, de faible valeur agricole présente le risque qu'elle soit abandonnée par l'exploitant.

Le maintien de la biodiversité ordinaire a été intégré dans le programme de l'OAP, en essayant de maintenir une diversité des milieux écologiques.

Sur la thématique « cycle de l'eau », le principal enjeu porte sur la future imperméabilisation des surfaces liée à l'implantation des bâtiments. Le maintien des haies bocagères permettra d'infiltrer plus facilement les eaux de ruissellement. La gestion et l'infiltration de l'eau à la parcelle seront rendus obligatoires dans la traduction réglementaire de la révision allégée.

Par ailleurs, le PLU en vigueur régleme les occupations du sol sur le périmètre de la zone concernée par le captage d'eau potable.

Le recul de 75 mètres par défaut des bâtiments vise à protéger les paysages . En pensant les perceptions paysagères depuis la RD 785, le dossier de dérogation présente un projet qui doit permettre d'éviter les effets vitrine ou rayonnage grâce aux éléments mis en œuvre dans l'OAP. Le projet ne présente pas de co-visibilité avec le manoir de Kerascoët.

Concernant la qualité de l'air, la route de Pont l'Abbé n'étant pas prévu comme axe de desserte, les riverains sont protégés de ce côté. De plus, l'OAP propose une haie multi strate sur l'ensemble de la limite ouest, permettant d'occulter les vues possibles.

## **2.6 Bilan de la concertation**

Une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées a été organisée pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Malgré les modalités mises en place sur des supports diversifiés, aucune observation n'a été consignée dans le registre ouvert à cet effet.

## **2.7 Analyse des avis réglementaires**

### **2.7.1 Avis de l'Autorité environnementale**

La Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier.

En conséquence, elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

### **2.7.2 Réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA)**

Le représentant de la Chambre d'Agriculture précise que chaque prélèvement de terres agricoles compte, la réduction de l'espace agricole apparaît cependant peu pénalisante sur le secteur et permet d'optimiser l'utilisation du foncier sur ce secteur à vocation économique.

Le représentant de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) est plutôt défavorable au projet pour les raisons suivantes :

- le projet ne permet pas une vision globale d'extension de la ZA ;
- l'OAP ne permet pas de garantir la qualité des formes urbaines ;
- il faudrait s'assurer que l'impact des constructions sera minimal dans la partie dérogatoire, que les parkings et zones de stockage seront situés à l'arrière des bâtiments et que la question des enseignes publicitaires soit étudié.

Le représentant de Quimper Bretagne Occidentale émet un avis favorable. Elle indique qu'une architecture simple à la volumétrie soignée accompagnée de matériaux de qualité et des constructions sobre permettrait de garantir une meilleure insertion du projet.

Le représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie est favorable au projet. Cependant des règles plus précises permettraient de limiter l'impact de l'effet vitrine depuis la Trans bigoudène.

Le représentant du syndicat mixte pour l'élaboration du SCoT de l'Odet (SYMESCOTO) émet un avis favorable. Il suggère d'augmenter la marge de recul car elle passe dans le boisement. La largeur des haies à planter ou à protéger pourraient également être précisée.

Remarque : la décision n°2 du bureau syndical du SYMESCOTO du 7 novembre 2023 a été joint au dossier d'enquête le 24 janvier 2024.

Cette décision complète l'avis favorable exprimé en réunion d'examen conjoint. Il est ainsi conseillé à la commune de compléter l'OAP pour apporter des garanties certaines de protection paysagère, notamment par la mise en cohérence de la marge de recul avec la pérennisation de la haie bocagère.

## **Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme**

La commune de Plomelin est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, qui a été approuvé le 29 juin 2017. Elle a aujourd'hui la nécessité d'adapter son document d'urbanisme, tout en respectant les grandes orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Cette procédure de modification porte sur plusieurs objets :

- l'ouverture à l'urbanisation des 2 zones 2AUh du secteur de Trojoa ;
- le reclassement de la zone 1AUh de « Stang ar Beuz » en zonage 2AUh, en compensation de cette ouverture à l'urbanisation ;
- la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Pennanguer », « Ropars Omnes » et « ZA de Penhoat Braz » ;
- la suppression des Emplacements Réservés ER12 et ER17 ;
- la correction de plusieurs points mineurs du règlement graphique.

Les chapitres descriptifs des différents objets de la modification du PLU à suivre reprennent les éléments mis à disposition du public dans le dossier d'enquête.

### **3.1 Cadre juridique**

La procédure de modification du PLU est régie par le code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et L.153-44.

Arrêté du Maire en date du 18 décembre 2023 prescrivant la procédure de modification du PLU au titre de l'article L.153-37 du code de l'urbanisme.

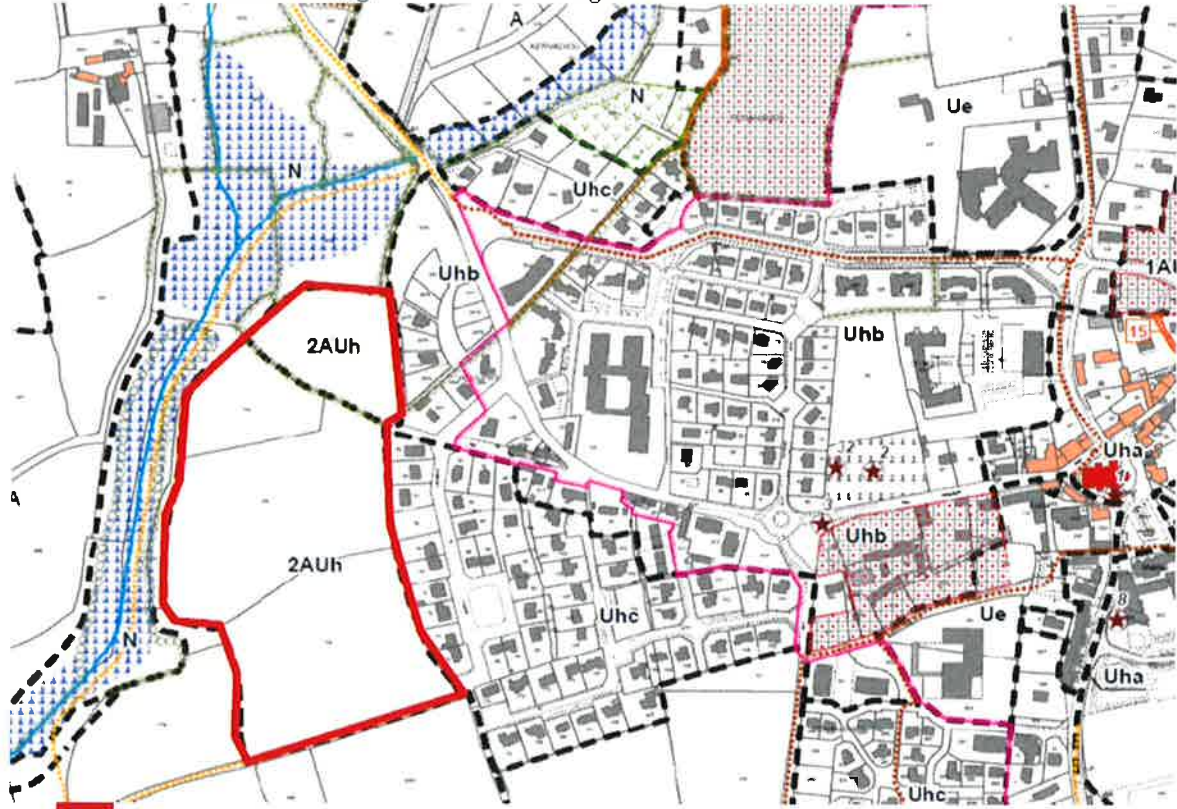
### **3.2 Ouverture à l'urbanisation des 2 zones 2AUh du secteur de Trojoa**


Le principal objet de la modification n°1 du PLU de Plomelin porte sur l'ouverture à l'urbanisation des 2 zones 2AUh du secteur de Trojoa (6,52 hectares), sur les parcelles C 161, 174, 175, 176. Cette ouverture à l'urbanisation va permettre de pouvoir continuer à répondre aux nouvelles demandes en terrain constructible, et de conserver ainsi une croissance de population qui est nécessaire au maintien de ses services et commerces.

L'OPAC de Quimper Cornouaille est intéressé par ces parcelles pour porter un projet qui consiste en l'aménagement d'une zone résidentielle de 85 logements (dont environ 25 à 30% de logements locatifs sociaux).

Ce programme permettra de concourir à la réalisation de l'objectif de la production de 60 logements locatifs durant le Plan Local d'Habitat (PLH) 2019-2024 sur la commune de Plomelin. Il prévoit également une offre de logements en location-accession (PSLA). A cela s'ajoute un macro-lot central, permettant la création d'un établissement d'accueil des jeunes enfants (MAM ou crèche), afin de compléter l'offre d'équipements de la commune.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera accompagnée d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de poser les principes d'aménagement.



 : Périmètre concerné par la modification n°1 du PLU - Zone 2AUh de Trojoa à ouvrir à l'urbanisation en 1AUh et création d'une OAP sur ce secteur

Source : Dossier d'enquête

#### Le site d'implantation et ses abords :

Le site de Trojoa concerne les parcelles cadastrées C n°161-174-175-176 soit une surface totale de 6,52 ha (calculée sous SIG).

Les parcelles C 174-175-176 sont des parcelles privées cultivées et font l'objet d'une promesse de vente.

La parcelle C 161 est une parcelle communale servant de pâturage pour des chevaux.

Ces parcelles se situent à l'Ouest du bourg à environ 800 mètres du centre-bourg. Elles se situent également à proximité du 'Foyer Ker Odet', structure pour adultes en situation de handicap. En termes de desserte, le site est relié à la rue Hent Pennanguer, menant au centre-bourg, par l'Allée de Kergwenn.

### **3.2.1 Justifications de la modification proposée**

Ces parcelles constituent une réserve foncière inscrite dans le PLU approuvé

Afin de conforter le bourg, le PLU établi en 2017 a défini 6 zones d'urbanisation « à court terme » 1AUh, destinées à l'habitat :

- la zone 1AUh de Saint-Philibert Nord (5,32 ha), et la zone 1AUh de Saint-Philibert Sud (1,63 ha),
- la zone 1AUh de Ti Menhir (0,96 ha),
- la zone 1AUh de Stang ar Beuz (3,74 ha),
- la zone 1AUh de Ropars Omnes (0,89 ha),
- la zone 1AUh de Tingoff (0,73 ha).

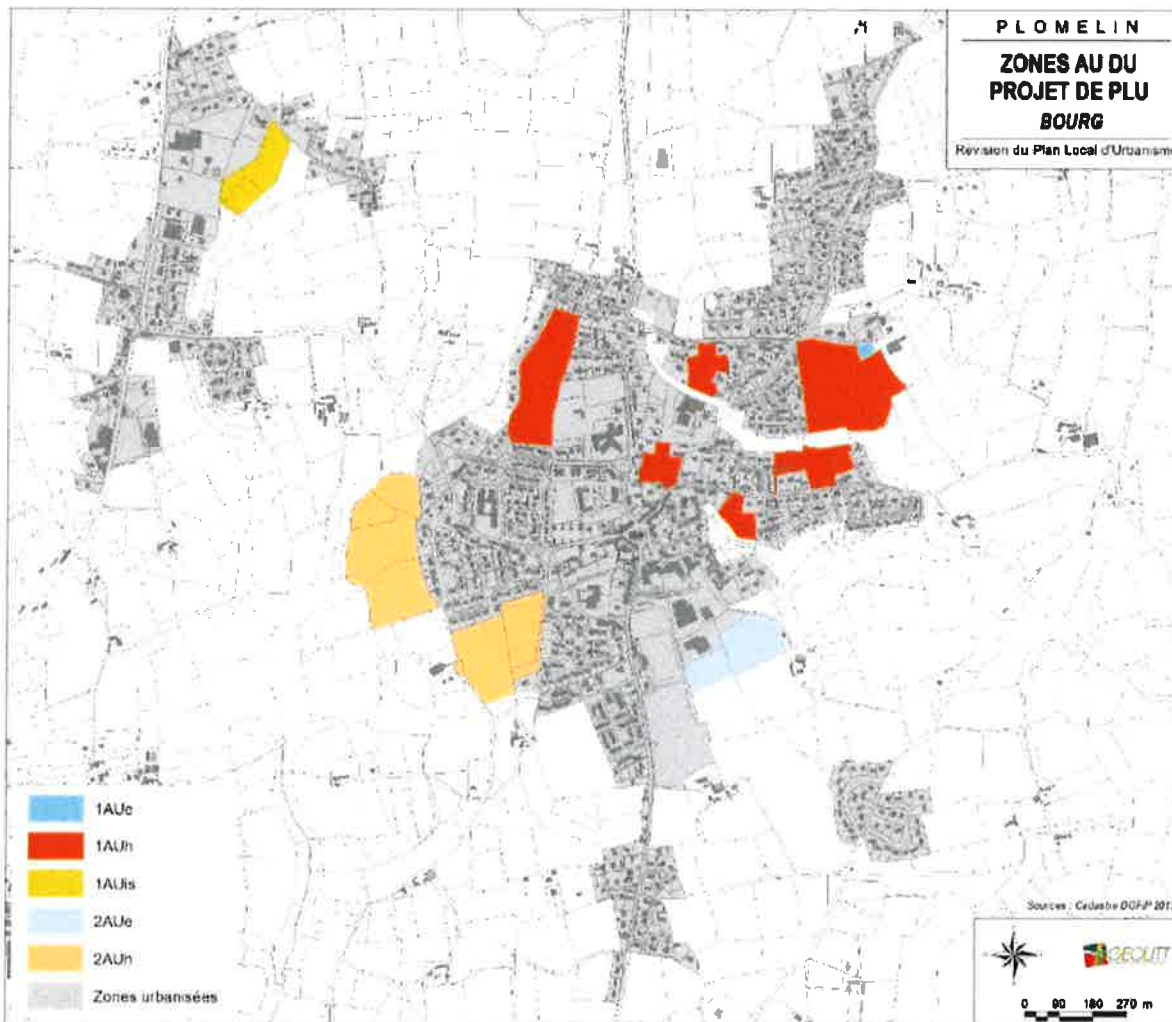
Ces zones 1AUh ont vocation à accueillir environ 210 logements (dont 30% de logements locatifs sociaux), soit un peu plus de la moitié des nouveaux logements à créer prévus dans le PLU de 2017.



3 zones d'urbanisation « à long terme » 2 AUh, destinées à l'habitat ont également été établies dans le PLU de 2017. Elles se répartissent sur 2 secteurs :

- le secteur de Trojoa, qui compte 2 zones 2AUh (pour un total de 6,52 ha),
- le secteur de Kergwenn, qui compte 1 zone 2AUh (4,75 ha).

Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé en 2017



Source : Dossier d'enquête





Après 5 ans d'application du PLU, l'un des enjeux pour la municipalité est aujourd'hui de pouvoir continuer à répondre favorablement aux demandes d'installation de nouveaux ménages, tel que prévu dans le PADD.

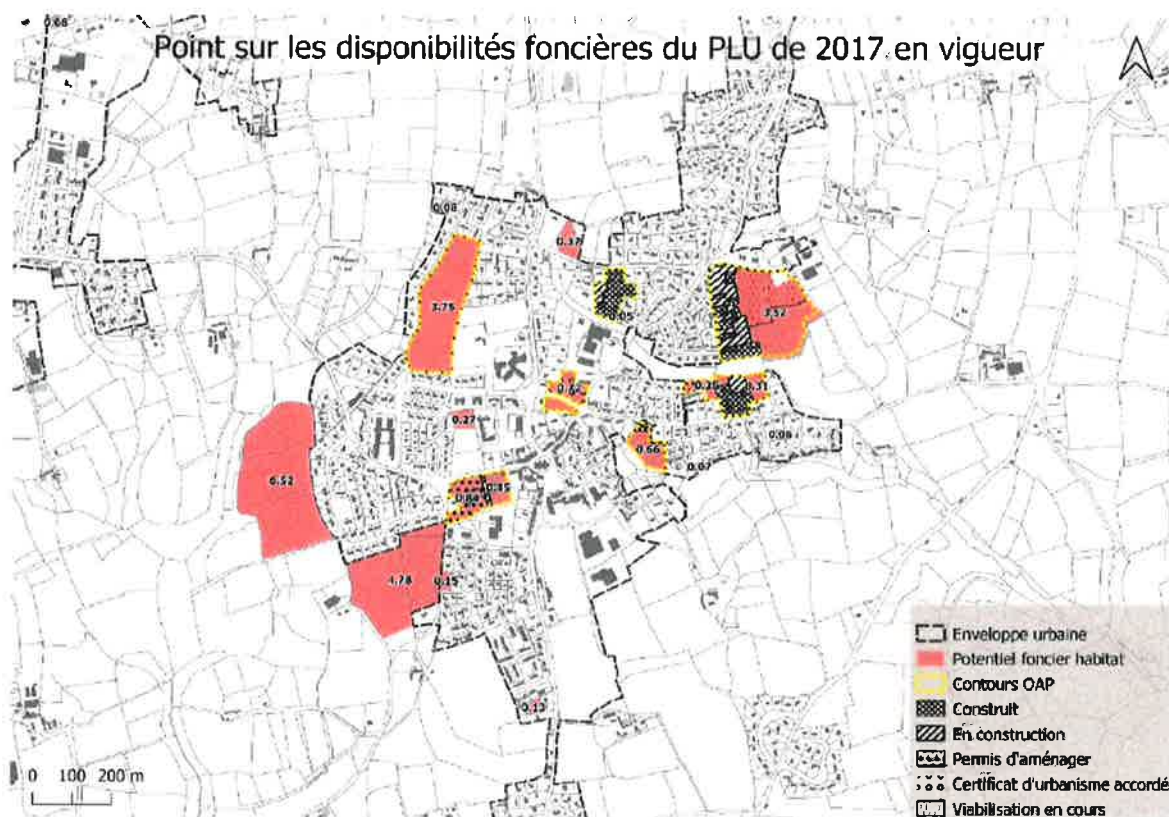
Des zones urbaines à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat « Uh » ont été définies sur enveloppes bâties. Les potentialités d'accueil au sein de ces zones Uh ont été estimées à seulement 23% des surfaces à réserver pour l'habitat, et seule la zone Uhb de Pennanguer (au cœur du bourg) présente une possibilité significative d'accueil (d'une trentaine de logements).

Un permis d'aménager est en cours d'instruction sur le secteur de Pennanguer (7 lots à usage principal d'habitation et 2 macro-lots dont 1 comportant 8 logements sociaux), et globalement, il ne reste plus que quelques possibilités limitées de densification au sein du tissu urbain.

Depuis l'approbation du PLU, des opérations ont été réalisées sur :

- la zone 1AUh de Ti Menhir : Ce lotissement comprend 14 lots dont 1 lot pour 5 logements sociaux locatifs : Au 01/06/2022, 8 logements ont été réalisés / 10 sont en construction / 2 permis ont été accordés / Plus aucun lot n'est disponible.
- la zone 1AUh de Saint-Philibert Nord : Au 01/06/2022, 21 logements ont été réalisés / 4 sont en construction / 6 permis ont été accordés / 5 lots restent disponibles.
- la zone 1AUh de Saint-Philibert Sud : Au 01/06/2022, 10 logements ont été réalisés / 9 sont en construction / 1 lot reste disponible.

Les zones 1AUh de Ropars Omnes, Stang ar Beuz et de Tingoff sont toujours disponibles.



Source : Dossier d'enquête

- La nécessité d'ouvrir à l'urbanisation

Sur les 10 dernières années (2012-2021), 227 logements ont été autorisés. Depuis l'approbation du PLU, 149 logements ont été autorisés sur la commune entre 2018 et 2021, soit une moyenne de 37 logements/an.

Les zones 1AUh sont majoritairement mobilisées, et sur les 3 zones encore disponibles seule la zone 1AUh de Stang ar Beuz (3,74 ha) permettrait d'accueillir à court terme une opération d'habitat significative ; or ce

secteur est constitué de terres agricoles toujours exploitées, et la commune souhaite pouvoir maintenir cet usage à moyen terme.

C'est pourquoi, la commune n'est plus en mesure de pouvoir répondre à son objectif de renouvellement et d'accueil de population dans les prochaines années. Il est donc nécessaire de pouvoir ouvrir à l'urbanisation les zones 2AUh de Trojoa situées à l'Ouest du bourg, sur lesquelles un projet structurant à l'échelle du bourg est porté par l'OPAC Quimper-Cornouaille.

La collectivité s'est assurée que la capacité des réseaux existants (eaux usées et capacité épuratoire de la STEP, eau potable, et électricité) permettra de répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération.

- Une densité compatible avec celle fixée par Quimper Bretagne Occidentale

Avec une superficie de 6,5 ha, dont une superficie cessible de 4,34 ha, le projet prévoit l'implantation de 55 lots libres et de 6 macro-lots destinés à la création d'un équipement communal et de 42 logements minimum, soit au total 97 logements minimum.

Cela correspond ainsi à une densité brute de 15 logements/ha. Ce choix de densité a été motivé par les divers enjeux paysagers et écologiques bordant tout l'Ouest du site. En effet, afin d'assurer une insertion optimale du projet dans l'environnement, plusieurs mesures ont été prises, visant à :

- assurer une transition douce entre ce nouveau lotissement et la zone naturelle le ceinturant ;
- assurer la préservation de la ressource en eau par la mise en place de noues sur tout l'Ouest du site, associée à un maillage de cheminements doux.

Le SCoT de l'Odet prescrit que « Les surfaces utilisées par les voiries primaires (desservant plusieurs quartiers), les grands équipements publics, les grands espaces verts d'intérêt général (par exemple coulée verte, zones humides ...) ne sont pas prises en compte dans les calculs » de la densité brute.

De la même façon, dans son programme d'actions, le Plan Local de l'Habitat (PLH) de Quimper Bretagne Occidentale décrit son mode de calcul de la densité : « Dans le calcul de la consommation foncière, sont intégrées les surfaces d'espaces libres (voiries, espaces verts de proximité) comprises dans l'assiette de chaque opération d'habitat. En revanche, les grands espaces verts (coulées vertes, zones humides conservés à l'occasion de l'opération), ainsi que les emprises liées à des équipements publics ou des activités (commerce, tertiaire, etc.) en sont déduits. ».

Appliqué au projet, déduction faite des surfaces d'intérêt paysager, une densité semi-brute de 18,5 logements/ha est ainsi calculée, corroborant la densité minimale moyenne de 17 logements / ha fixée par le SCoT.

- Un projet ayant un impact limité sur l'agriculture

Les parcelles C 174-175 et 176 sont déclarées au Registre Parcellaire Graphique (2021) en tant que « Maïs » et « autre prairie temporaire de 5 ans ou moins ». Ces trois parcelles appartenaient à un ancien agriculteur, qui exploitait 60 ha sur la commune.

Ces terres ont été cédées comme suit :

- 30 ha étaient en location (terres communales et privées), et ont été repris par d'autres exploitants ;
- 17 ha ont été cédés à une exploitation agricole, cession validée par la SAFER ;
- 7 ha ont été conservés en propre par l'exploitant pour son compte personnel (comprenant son habitation, des bâtiments annexes, une carrière et des pâtures pour chevaux) ;

Enfin, les 5 ha de la zone 2AUh sont cédés à l'OPAC de Quimper Cornouailles dans le cadre du présent projet d'aménagement (promesse d'achat signée). Cela représente 8% de l'ancienne exploitation agricole.

Il est à noter que ces terres sont de moindre qualité : celles-ci servaient principalement de pâtures pour chevaux, avec culture ponctuelle en foin ou en maïs, avec des rendements très faibles du fait d'un sous-sol caillouteux. Une partie est d'ailleurs totalement inexploitable d'un point de vue agricole car il s'agit d'une ancienne carrière qui occupe la moitié est de la parcelle C n° 175, soit environ un hectare.

De manière similaire, la parcelle communale C161 cédée par la commune pour intégrer le projet, dispose des mêmes caractéristiques : sa moindre qualité de sol rendait toute culture inappropriée, et cette parcelle était utilisée uniquement en pré pour chevaux.

Enfin, cet ensemble de parcelles se retrouve aujourd'hui enclavé entre le lotissement voisin et les terrains privés de l'ancien exploitant : l'accès n'est possible que depuis l'allée de Kergwenn, traversant le lotissement voisin.

### 3.2.2 Description des évolutions apportées au PLU

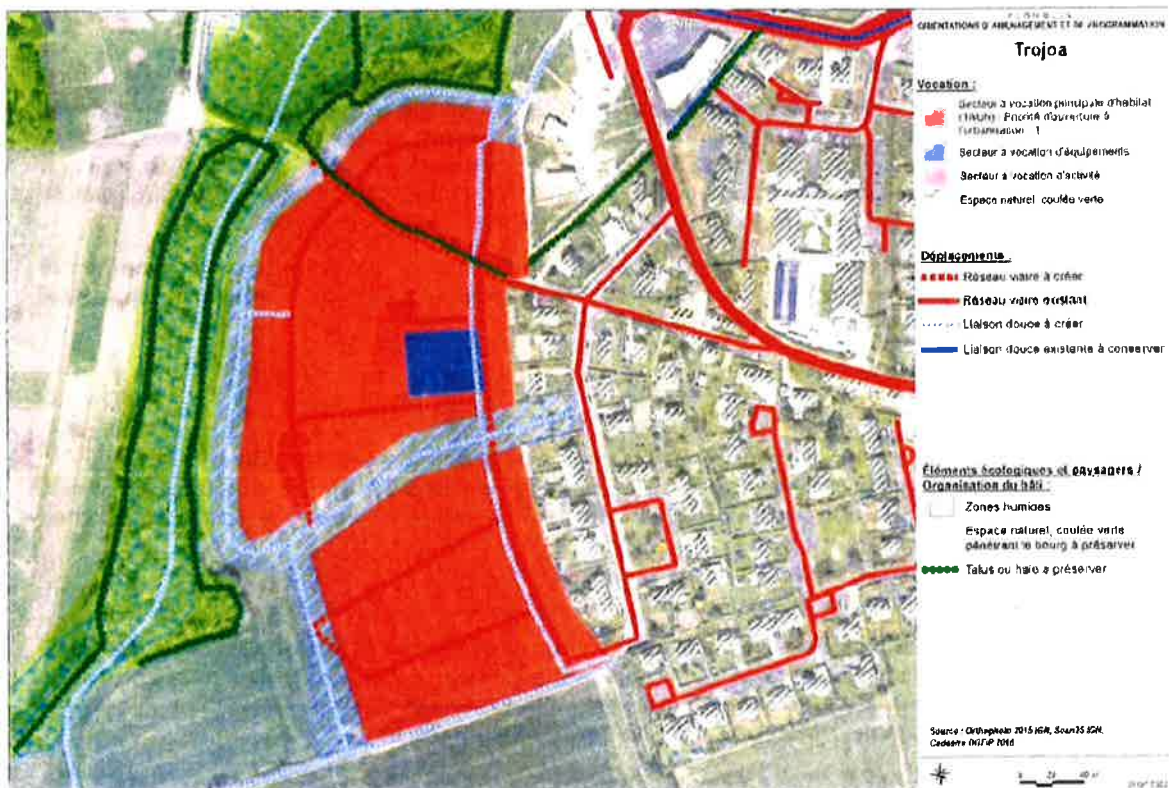
- Adaptation du règlement graphique

Le règlement graphique est modifié sur ce secteur : la zone 2AUh devient 1 AUh.

- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le projet vise à affirmer un paysage construit autour de l'eau, assurant une transition entre l'urbanisation du bourg et la ceinture naturelle qui vient clore l'enveloppe urbaine de Plomelin.

Habitat et formes urbaines : le programme consiste en l'aménagement d'une zone résidentielle de 85 logements environ. A cela s'ajoute un macro-lot central (en bleu sur l'OAP ci-dessous), permettant de recevoir un équipement public, afin de compléter l'offre d'équipement de la commune.



Source : Dossier d'enquête

Le programme des logements intégrera 30% de logements locatifs sociaux, soit environ 26 logements sur les 85 prévus. La commune est soumise à la loi SRU et doit intégrer 20 % minimum de logements locatifs sociaux

Circulations douces : le projet permettra de densifier et de renforcer les liaisons douces permettant de se rendre au centre-bourg rapidement, de prolonger les itinéraires de promenade existants et de proposer des promenades autour de la gestion de l'eau.

Circulations automobiles : le site est desservi par le lotissement de Kergwenn, avec deux accès possibles : l'Allée de Kergwenn, actuellement chemin agricole, est suffisamment large (5 m) pour devenir un accès viaire. Un accès voirie (5,50 m) est en attente à l'extrémité sud du lotissement.



Ces deux accès permettent une circulation en double sens et une voirie principale qui dessert le projet du nord au sud.

Les voies secondaires seront traitées soit en sens unique, soit en impasse afin de desservir les îlots. Cette hiérarchisation des voies vise à apaiser la circulation dans le futur quartier, de manière à donner la priorité aux piétons.

Insertion paysagère : l'insertion du bâti poursuivra les objectifs suivants :

- densifier le tissu pavillonnaire par une gestion économe du foncier,
- proposer un aménagement respectueux de son environnement, dialoguant avec le contexte bâti existant,
- rechercher des tracés proches des courbes de niveaux, en respectant la morphologie initiale naturelle des lieux,
- optimiser l'ensoleillement des habitations,
- limiter les vis-à-vis entre les constructions.

A la trame viaire se superpose une trame verte de cheminements piétons isolés des voiries.

Un cheminement piéton longera le pourtour ouest du site.

Deux axes piétons est/ouest sont prévus afin de relier cette promenade ouest avec le lotissement de Kergwenn et permettre de rejoindre le bourg, les commerces de proximité et les écoles.

Ces trames vertes seront reliées au sud au chemin communal existant qui offre des itinéraires de promenade vers le sud et l'est dans les bois environnants et vers les rives de l'Odet.

L'ensemble des talus boisés existants sont préservés et accompagnés de chemins piétons. Ils seront communaux de manière à assurer leur pérennité.

Des noues paysagères seront intégrées sur l'axe est-ouest central et le pourtour ouest, permettant de récolter les eaux pluviales des espaces communs dans les ouvrages paysagers.

### **3.3 Reclassement de la zone 1AUh de « Stang ar Beuz » en zonage 2AUh**

La commune de Plomelin souhaite reclasser la zone 1AUh de « Stang ar Beuz » en zone 2AUh afin de compenser à hauteur d'environ 50 % l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUh du secteur de « Trojoa », tout en gardant une disponibilité foncière à long terme.

#### Justifications de la modification proposée

Les zones 1AUh sont, pour la plupart, mobilisées et sur les 3 zones encore disponibles, seule la zone 1AUh de « Stang ar Beuz » de 3,74 ha permettrait d'accueillir une opération d'habitat significative dans l'enveloppe urbaine.

Toutefois, la commune souhaite reclasser cette parcelle car la capacité actuelle des réseaux d'assainissement et d'eau potable est à renforcer avant de prévoir une ouverture à l'urbanisation.

La zone 1AUh de « Stang ar Beuz » est identifiée comme « prairie de 5 ans ou moins », son reclassement permet d'assurer un maintien de cet usage agricole à moyen terme, en traduction de la volonté affichée du PADD de prise en compte de l'activité agricole encore présente aux alentours du bourg.

Modification apportée au PLU : seul le règlement graphique du PLU sera modifié.

La zone 1AUh devient 2AUh.

### **3.4 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

La commune souhaite préciser les OAP de « Pennanguer », « Ropars Omnes » et « Penhoat Braz » afin de mieux prendre en compte les contraintes des terrains et faciliter leur urbanisation afin d'optimiser les surfaces prévues constructibles.

### 3.4.1 Modification de l'OAP « Pennanguer »

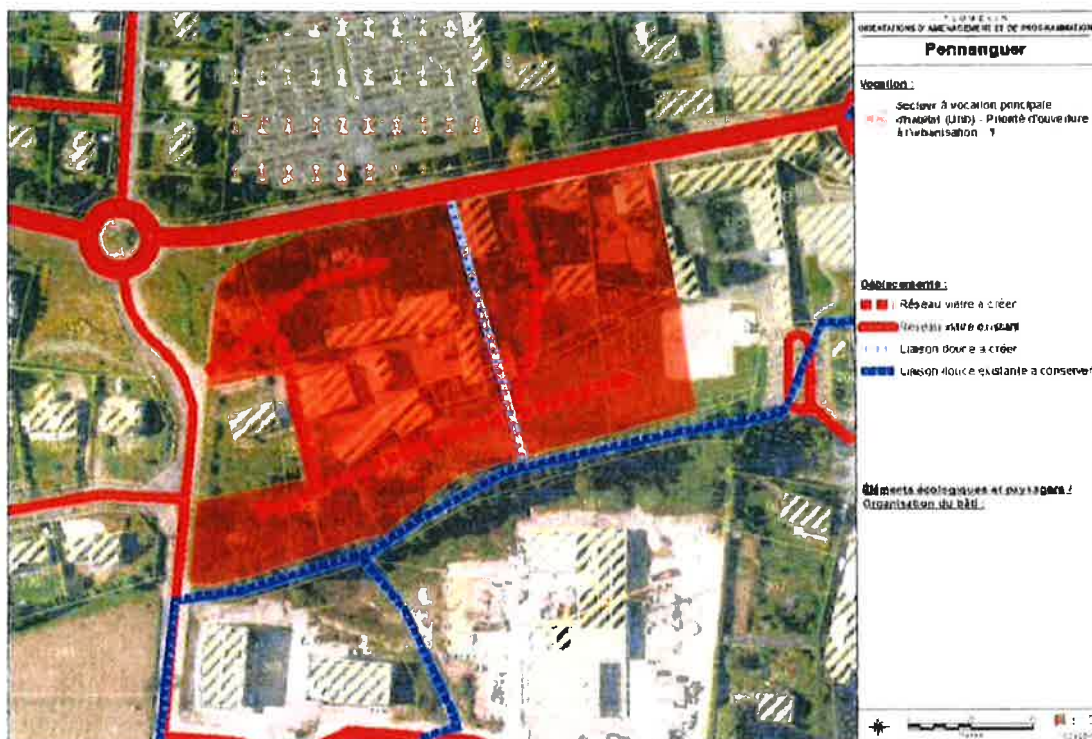
L'OAP de « Pennanguer » telle que définie dans le PLU approuvé pose le principe d'un réseau viaire à créer et d'un nombre minimum de logements à prévoir.

Or, le principe de bouclage de la voirie de desserte risque de générer un trafic trop important.

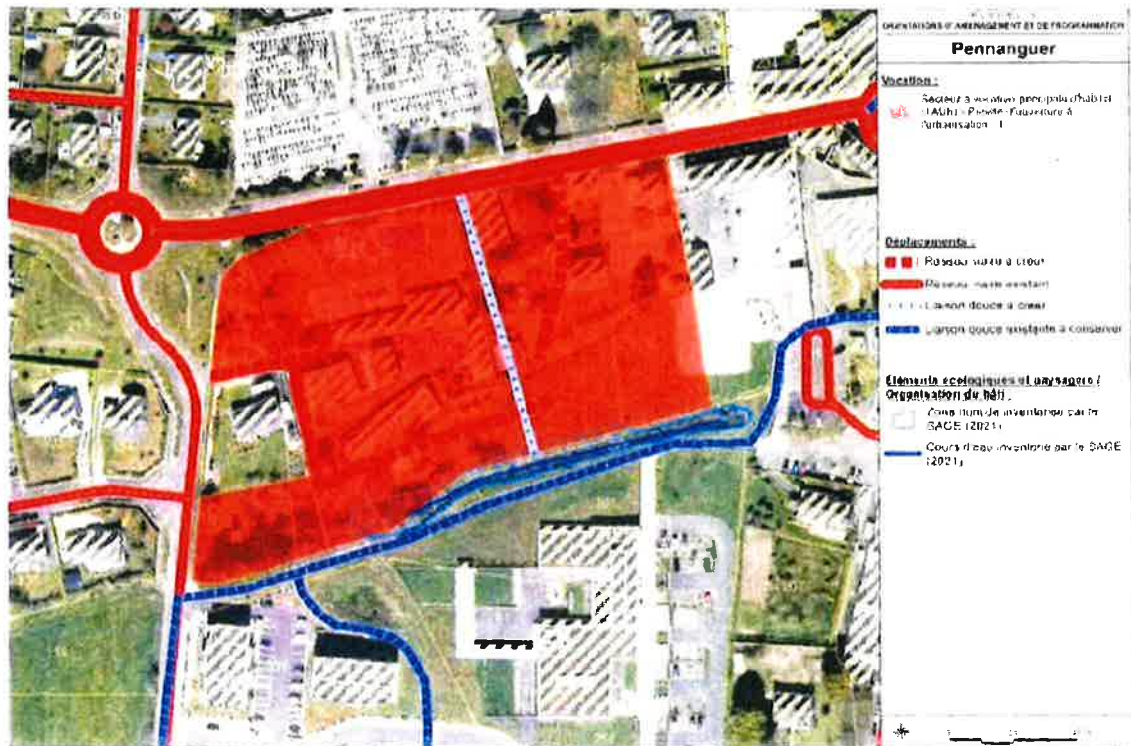
De plus, la densité minimale affichée (22 logements/ha) ne peut être appliquée à l'ensemble de la zone qui comprend déjà des constructions existantes, dont un ancien corps de ferme, ainsi qu'une zone humide et un cours d'eau inventoriés par le Sivalodet en 2021. Ainsi, en appliquant cette densité minimale aux surfaces libres mobilisables (environ 0,8 ha), un minimum de 18 logements est à réaliser.

Il s'agit donc d'adapter l'OAP dans ce sens.

OAP « Pennanguer » PLU approuvé



## OAP « Pennanguer » en projet



### Principes d'aménagement

Densité, formes urbaines et organisation du bâti	<p><b>Programme :</b> habitat</p> <p><b>Densité minimale :</b> une densité minimale de 22 logements/ha à appliquer sur surfaces libres mobilisables (environ 0,8ha), soit au minimum 18 logements à réaliser sur la partie (nombre arrondi à l'entier le plus proche)</p> <p>Si l'opération est à réaliser en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacun des tranches</p> <p><b>Formes urbaines :</b> habitat individuel (en lots libres ou en bande) et habitat intermédiaire</p> <p><b>Mixité sociale :</b> 30% minimum de logements locatifs sociaux, soit 8 logements locatifs sociaux minimum (nombre arrondi à l'entier le plus proche) (servitude de mixité sociale identifiée sur le document graphique)</p>
Déplacements	<p><b>Desserte automobile :</b> desservir l'ensemble de la zone par deux nouvelles voies prenant accès à la fois sur la rue Kergroad et sur la rue Pennanguer (sans bouclage)</p> <p><b>Liaisons douces :</b> prévoir au moins 1 connexion piétonne, entre la rue Pennanguer et le pôle enfance</p>
Paysage et environnement	<p>Préserver dans la mesure du possible la trame bocagère existante, notamment aux abords du site</p> <p>Préserver la zone humide et le cours d'eau inventoriés par le Sivalodet. Les constructions en partie Sud des parcelles aboutissant dans ces milieux d'intérêts ménageront un espace tampon de 30 m minimum par rapport à ces derniers</p>
Gestion des eaux pluviales et réseaux	<p><b>Eaux usées :</b> raccordement à l'assainissement collectif</p> <p><b>Eaux pluviales</b> (cf zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- retenir et traiter les eaux pluviales à la source</li> <li>- débit de fuite de 3l/s/ha pour une pluie décennale (au minimum) sauf justification technique contradictoire</li> </ul> <p>Débit de fuite autorisé : 3l/s volume de mesure compensatoire : 245 m<sup>3</sup></p>

Les adaptations littérales apportées à l'OAP de « Pennanguer » figurent en écriture rouge surlignées jaune.

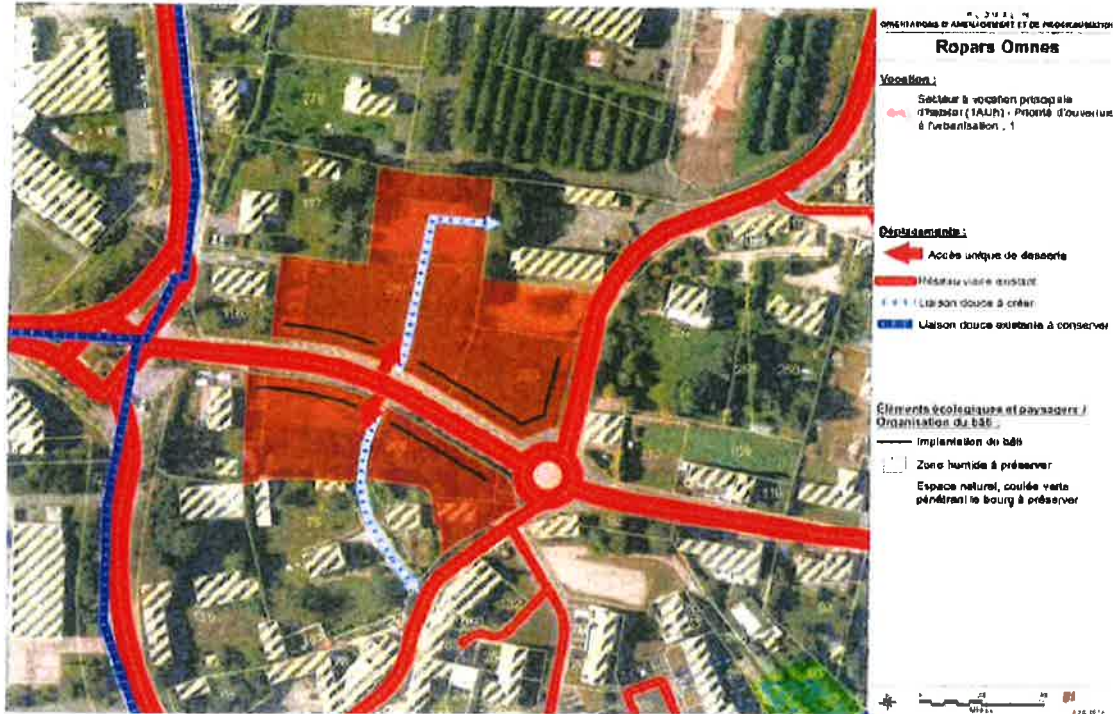


### 3.4.2 Modification de l'OAP « Ropars Omnes »

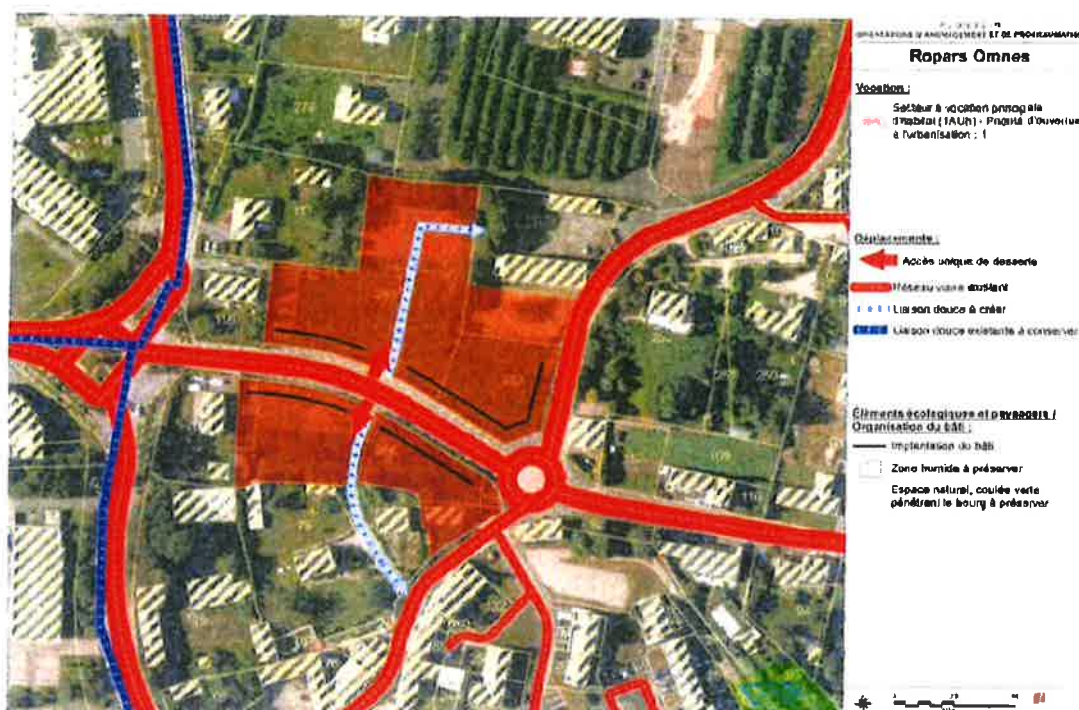
Il s'agit d'adapter l'OAP afin :

- d'intégrer l'ancienne école (parcelle 114), aujourd'hui propriété de la commune,
- de maintenir globalement l'objectif de 22 logements minimum à réaliser sur l'ensemble du secteur, en ramenant la densité à 25 logements/ha, correspondant davantage à la densité du tissu bâti de ce quartier du bourg,
- de supprimer l'indication concernant l'implantation du bâti au nord de la voie communale car les premières habitations seront implantées au sud des terrains.

OAP « Ropars Omnes » PLU approuvé



## OAP « Ropars Omnes » en projet



### Principes d'aménagement

<p>Densité, formes urbaines et organisation du bâti</p>	<p><b>Programme</b> : habitat- commerces souhaités  <b>Densité minimale</b> : une densité minimale de <b>3025 logements/ha</b>, soit au minimum 22 logements à réaliser (nombre arrondi à l'entier le plus proche)                  Si l'opération est à réaliser en plusieurs tranches, la densité minimale indiquée ci-dessus sera appliquée à chacun des tranches  <b>Formes urbaines</b> : habitat collectif et/ou intermédiaire/ habitat individuel(en lots libres ou en bande)  <b>Mixité sociale</b> : - 30% minimum de logements locatifs sociaux, soit 7 logements locatifs sociaux minimum(nombre arrondi à l'entier le plus proche)(servitude de mixité sociale identifiée sur le document graphique)                  - prévoir une part de logements adaptés aux seniors afin de créer des conditions favorables au retour des personnes âgées au cœur du tissu urbain  <b>Implantation du bâti</b> : assurer une continuité avec un front bâti proche de la voie afin de renforcer l'appartenance de ce secteur au cœur de bourg et d'assurer une continuité urbanistique et architecturale avec les bâtiments existants du centre-bourg et l'ancienne école</p>
<p>Déplacements</p>	<p><b>Desserte automobile</b> : - desservir chacun des deux secteurs, par une nouvelles voie prenant accès (<b>accès unique</b>) depuis la rue Ropars Omnes                  - pour les voies en impasse, aménager une placette qui pourra prévoir du stationnement mutualisé et fera l'objet d'un traitement urbain de qualité  <b>Liaisons douces</b> : - pour le secteur situé au sud de la rue Ropars Omnès, prévoir une liaison piétonne avec la rue de Traon ar Vorc'h                  - pour le secteur situé au nord de la rue Ropars Omnès, prévoir une liaison piétonne remontant vers l'ancienne école des garçons</p>
<p>Paysage et environnement</p>	
<p>Gestion des eaux pluviales et réseaux</p>	<p><b>Eaux usées</b> : raccordement à l'assainissement collectif  <b>Eaux pluviales</b> (cf zonage d'assainissement pluvial en annexe du PLU) :                  - retenir et traiter les eaux pluviales à la source                  - débit de fuite de 3l/s/ha pour une pluie décennale(au minimum) sauf justification technique contradictoire                  Débit de fuite autorisé : 3l/s volume de mesure compensatoire : 245 m<sup>3</sup></p>



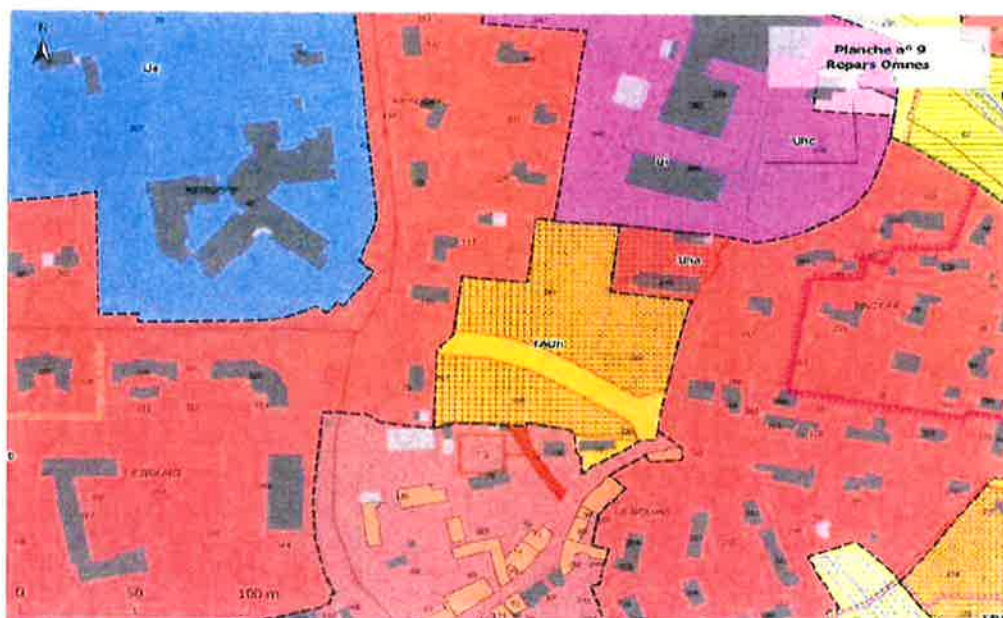
Les adaptations littérales apportées à l'OAP de « Ropars Omnès » figurent en écriture rouge surlignée jaune.

Adaptation du règlement graphique

Règlement graphique avant



Règlement graphique après

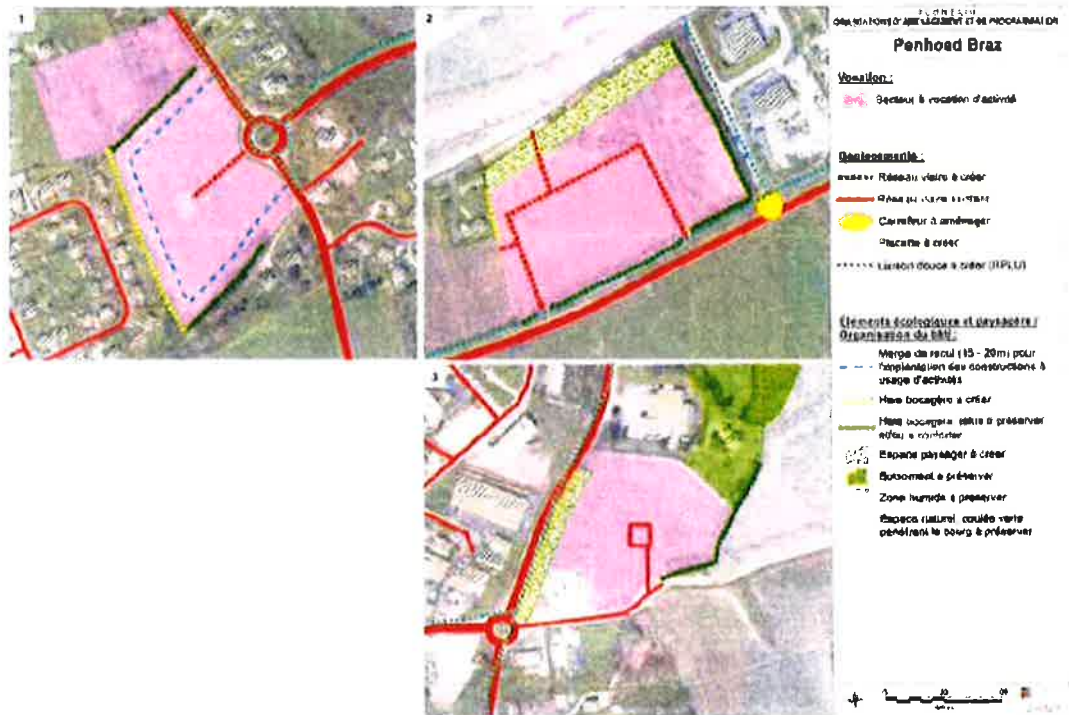


### 3.4.3 Modification de l'OAP « Penhoat Braz »

Les principes de desserte définis dans l'OAP de « Penhoat Braz » pour le secteur 2 sont revus : seuls les principes d'accès (depuis la rue de Penhoat Braz au sud, et depuis le chemin situé à l'est de la zone) sont maintenus.

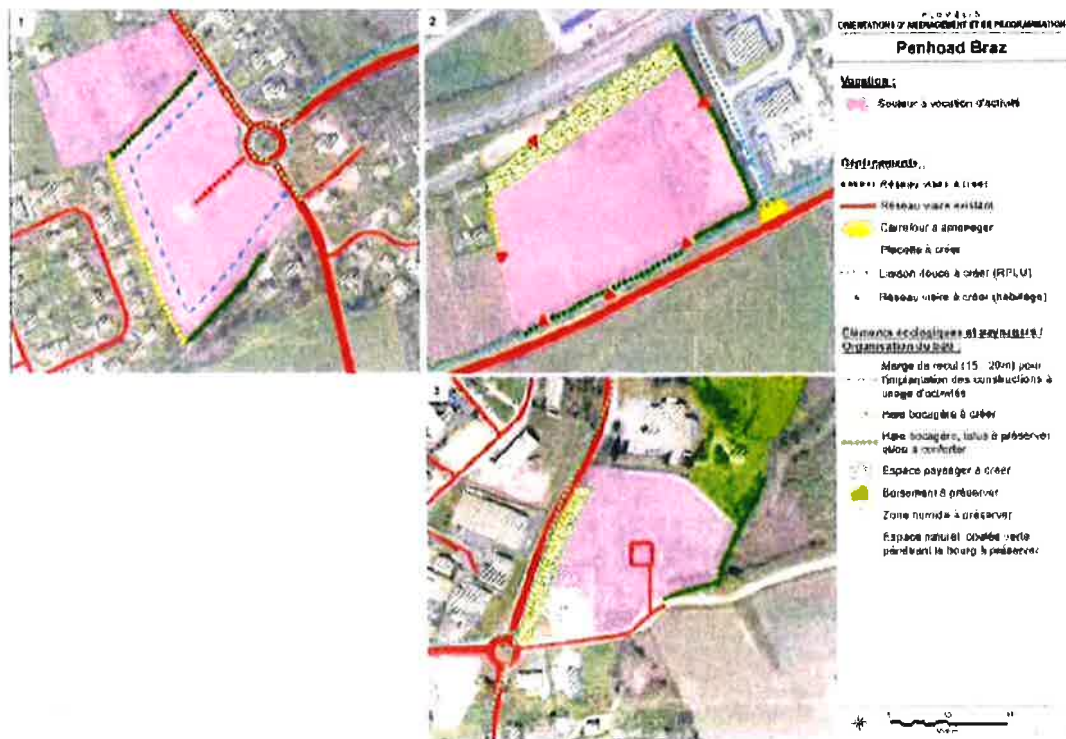
En effet, le principe de réseau viaire à créer à l'intérieur ne peut pas encore être défini, car il dépendra du nombre et de la taille des lots qui seront créés en fonction des besoins des entreprises qui viendront s'installer.

OAP « Penhoat Braz » PLU approuvé





## OAP « Penhead Braz » en projet



### Principes d'aménagement

Programme et organisation du bâti	<p><b>Programme</b> : - activités artisanales et de bureaux en <b>secteur 1</b> ( classement en zone 1AUa) - activités artisanales, industrielles et de bureaux en <b>secteur 2 et 3</b></p> <p><b>Organisation du bâti</b> : <b>Secteur 1</b> : réserver un recul (15 à 20m) des constructions à usage d'activités par rapport aux habitations riveraines en limite nord, ouest et sud avec la zone d'habitat pavillonnaire de Ti Lipig</p>
Déplacements	<p><b>Desserte automobile</b> :</p> <p><b>Secteur 1</b> : desservir l'ensemble des constructions par une nouvelle voie interne en impasse et prenant accès (accès unique) sur le rond-point de Ti Lipig</p> <p><b>Secteur 2</b> : - desservir le secteur <b>par la création d'une nouvelle voie prenant accès (2-unique) sur la rue de Penhead Braz à partir de la rue de Penhead Braz au sud, et du chemin situé à l'est de la zone</b>, et établir une connexion avec la voie en limite nord du secteur</p> <p>- prévoir une voie en attente pour desservir la partie ouest du secteur (classée en zone 2AUh)</p> <p>- requalifier le carrefour sur la rue de Penhead Braz avec la création d'un giratoire</p> <p>- profiter de l'aménagement de ce secteur pour retravailler la rue de Penhead Braz en un axe structurant majeur qualitatif et prévoir l'aménagement d'une liaison douce</p> <p><b>Secteur 3</b> : desservir l'ensemble des constructions par une nouvelle voie interne en impasse et prenant accès (accès unique) sur la rue bordant les secteur au sud</p>
Paysage et environnement	<p><b>Secteur 1</b> : préserver la lisière bocagère bordant le secteur en limites nord et sud, et en limite ouest recréer une continuité d'essences locales</p> <p><b>Secteur 2</b> : - préserver au maximum (en dehors des accès à prévoir pour la desserte du secteur) les haies bocagères en limite est et sud</p> <p>- créer une lisière bocagère d'essences locales sur une partie de la limite ouest, en bordure des habitations existantes</p> <p>- aménager un espace vert paysagé au nord du secteur en bordure de la RD 785 (dérogation à la loi Barnier)</p> <p><b>Secteur 3</b> : préserver l'espace naturel situé en limite nord du secteur et créer un espace vert paysagé le long de la rue An Dour Ruz afin de qualifier l'entrée de la zone d'activités et plus largement l'entrée de la commune</p>

Les adaptations littérales apportées à l'OAP de « Penhead Braz » figurent en écriture rouge surlignées jaune.

### **3.5 Suppression des emplacements réservés ER 12 et ER 17**

Lors de l'élaboration de son PLU en 2017, la collectivité a défini au total 17 emplacements réservés, tous au bénéfice de la commune. La majorité de ces emplacements concerne l'aménagement de liaisons douces ;

La commune souhaite, dans le cadre de la modification n°1 du PLU, supprimer les emplacements réservés n°12 et n°17, prévus pour la création d'un passage de réseaux (ER n°12) et pour un aménagement de liaison douce (ER n°17) situés tous les deux au nord-ouest du bourg, car elle en a depuis acquis les emprises.

Les évolutions apportées au document d'urbanisme concernent uniquement le règlement graphique et la modification de la liste des emplacements réservés.

### **3.6 Correction de points mineurs du règlement graphique**

La commune souhaite, dans le cadre de la modification n°1 du PLU, rectifier quelques erreurs concernant le zonage et plus précisément :

A - Modifier le règlement graphique afin de prendre en compte l'arrêté préfectoral n°2004-0343 du 6 avril 2004.

La parcelle 2 717 est partiellement en zone Uip « *Zone Ui située dans un périmètre de protection de captage d'eau potable* ». Or, cette parcelle se situe entièrement dans le périmètre de protection de captage

B - Rectifier une erreur matérielle du règlement graphique dans le secteur de Kroas-Kermel, à l'ouest du bourg.

La zone NL « *zone naturelle correspondant à des espaces dédiés à des installations légères, de loisirs ou éducatives* » a été mal positionnée et cette zone NL correspond à une zone humide qui a vocation à être zonée en N « *zones naturelles* ».

C - Rectifier une erreur matérielle du règlement graphique afin d'intégrer la parcelle 1 146, située dans le secteur du Leuré au sud du bourg, en zone N.

Il s'agit du jardin de la maison situé au nord, qui n'a pas de vocation agricole et qui dans un souci de cohérence devrait être dans le même zonage que l'habitation dont il dépend.

D - Modifier la zone Ng « *zone naturelle destinée à la pratique du golf* » dans le secteur de Kerbernez, situé à l'est du bourg.

Il s'agit de terrains agricoles qui n'ont pas de vocation de golf, ainsi il est proposé de supprimer la zone Ng au profit de la zone N. l'usage est ainsi reconnu, sans pour autant permettre d'implanter des bâtiments agricoles afin de préserver les riverains de la zone Uhc, située à l'est, d'éventuelles nuisances.

### **3.7 Évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU**

Suite à la demande d'examen au cas par cas effectué par la mairie de Plomelin le 28 juillet 2022, la Mission Régionale d'Autorité environnementale a soumis la modification n°1 du PLU à évaluation environnementale, par un avis rendu le 27 septembre 2022 (décision n°2022DKB91).

*Pour mémoire : une évaluation environnementale consiste à élaborer un état initial de l'environnement et au regard des incidences notables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement, des mesures destinées à Éviter, Réduire ou Compenser (ERC) les incidences sont étudiées et déclinées dans les intentions des projets afin de répondre aux enjeux environnementaux identifiés.*

Ce chapitre reprend des éléments des chapitres « Volet environnemental » et « Évaluation environnementale » du dossier d'enquête.

#### **État initial de l'environnement**

→ Site de projet 1 : secteur de « Trojoa »

Le site présente une valeur agronomique et environnementale, du fait de sa non-imperméabilisation. Toutefois, la proximité du bourg tend à en réduire sa valeur, tant en raison du réseau routier venant border ses limites nord et sud, que des habitations longeant l'est du site.

En termes de patrimoine naturel reconnu, le site n'est pas concerné.

Le site n'est pas directement concerné par une zone humide ou un cours d'eau, il est toutefois situé à proximité directe de ces dernières, venant longer sa partie ouest.

Le site n'est pas concerné par un Espace Boisé Classé (EBC) ou boisements significatifs. Toutefois, un boisement significatif est présent à l'ouest du site.

Le site est situé à proximité directe de continuités écologiques identifiées à la fois à l'échelle du SCoT et du PLU (cours d'eau associé à des zones humides et réseau de haies associées).

→ Site de projet 2 : secteur de « Stang ar Beuz »

Le site présente une valeur agronomique étant donné son usage actuel. Toutefois, son enclavement au sein de l'enveloppe bâtie tend à réduire sa valeur

Le site n'est pas concerné en termes de patrimoine naturel reconnu, de zone humide ou de cours d'eau, d'EBC ou boisements significatifs, de TVB identifiée.

→ Site de projet 3 A : OAP de « Pennanguer »

Le site ne présente pas de valeur agronomique. Le sud présente une valeur environnementale induite par la présence de la zone humide, en partie incluse au sein de l'OAP.

Le site n'est pas concerné en termes de patrimoine naturel reconnu, de zone humide ou de cours d'eau, d'EBC ou boisements significatifs, de TVB identifiée.

→ Site de projet 3 B : OAP de « Ropars Omnès »

Le site ne présente qu'une faible valeur agronomique et environnementale étant donné son enclavement au sein du tissu urbanisé.

Le site n'est pas concerné en termes de patrimoine naturel reconnu, de zone humide ou de cours d'eau, d'EBC ou boisements significatifs, de TVB identifiée.

Le projet est situé à environ 200 m de la Zone de Présomption de Prescriptions Archéologiques (ZPPA) et du périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques, associé aux trois menhirs, et de la ZPPA.

→ Site de projet 3 C : OAP de « Penhoat Braz »

Le site présente une valeur agronomique et environnementale, à nuancer étant donné sa proximité avec la route départementale et la zone d'activité.

Le site n'est pas concerné en termes de patrimoine naturel reconnu, de zone humide ou de cours d'eau, d'EBC ou boisements significatifs, de TVB identifiée.

Le site est inclus au sein du périmètre des monuments historiques associé au Manoir de Kersbascoët.

→ Site de projet 4 A : ER n°12

En raison de sa situation géographique et sa perméabilité, faisant interface entre plusieurs espaces cultivés, le site présente une valeur environnementale.

Le site n'est pas concerné en termes de patrimoine naturel reconnu, de zone humide ou de cours d'eau, d'EBC ou boisements significatifs, de TVB identifiée.

→ Site de projet 4B : ER n°17

Comme pour l'ER n°12, le site présente une valeur environnementale.

Le site n'est pas concerné en termes de patrimoine naturel reconnu, de zone humide ou de cours d'eau, d'EBC ou boisements significatifs, de TVB identifiée.

→ Site de projet 5 A : parcelle 2 717

Situé au sein de la zone d'activité de Penhoat Braz et enclavé entre différentes entreprises et la D 765, le site ne présente aucune valeur environnementale ou agronomique particulière.



Le site n'est pas concerné en termes de patrimoine naturel reconnu, de zone humide ou de cours d'eau, d'EBC ou boisements significatifs, de TVB identifiée.

Le site est situé au sein de périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques.

→ Site de projet 5 B : parcelle 3 229

Le site faisant le tampon entre le lieu-dit « de « Croaz Kermel » et les espaces cultivés adjacents, la présence d'une zone humide associée à un réseau relativement dense de boisements, le site présente une valeur environnementale.

Le site n'est pas concerné en termes de patrimoine naturel reconnu, de zone humide ou de cours d'eau, d'EBC ou boisements significatifs, de TVB identifiée.

→ Site de projet 5 C : parcelle 1 146

Le sud du site est un vaste boisement identifié en grande partie en tant que boisement significatif au PLU en vigueur. De par cette proximité vis-à-vis de cet espace à enjeux et de sa perméabilité, le site présente une valeur environnementale.

En termes de patrimoine naturel reconnu, le site n'est pas concerné. Il est situé à 200 m de l'Espace Naturel Sensible de Corroac'h, mais sans incidence.

Le site n'est pas concerné en termes de patrimoine naturel reconnu, de zone humide ou de cours d'eau, d'EBC ou boisements significatifs.

Le site n'est pas concerné par des continuités écologiques (TVB) identifiées, mais encadré par des continuités en lien avec le réseau hydrographique et les boisements du territoire.

Le site est situé au sein de périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques.

→ Site de projet 5 D : secteur de Kerbernez

Il s'agit d'une prairie bordée de toute part par des boisements significatifs au PLU en vigueur. Une zone humide longe le nord du site.

Le site présente une valeur à la fois agronomique et environnementale.

En termes de patrimoine naturel reconnu, le site n'est pas concerné. Il est situé à environ 200 m de l'arrêté de protection biotope relatif à la « Baie de Kerogan » (FR3800876), mais sans incidence.

Le site n'est pas directement concerné par une zone humide ou un cours d'eau.

Le site n'est pas concerné par un Espace Boisé Classé (EBC) ou boisements significatifs. Toutefois, un boisement significatif est présent de part et d'autre du site.

Le site n'est pas concerné par des continuités écologiques (TVB) identifiées, mais encadré par des continuités en lien avec le réseau hydrographique et les boisements du territoire.

La commune de Plomelin se situe dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027. Elle est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Odet, révisé et approuvé le 20 février 2017.

Les eaux usées sont une compétence de Quimper Bretagne Occidentale. L'assainissement non collectif est géré dans le cadre du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) par Quimper Bretagne Occidentale.

Concernant les risques naturels et technologiques, le risque inondation est présent à l'est et au sud de la commune qui bénéficie d'un Programme d'Actions et prévention des Inondations (PAPI). Le territoire communal est classé en zone de sismicité modérée et la partie des pourtours des cours d'eau est concerné par un risque faible de retrait gonflement des argiles. Le risque radon est important. Enfin, la commune recense 10 anciens sites industriels ou activité de service et 2 sites pollués ou potentiellement pollués.

La commune n'est soumise à aucun risque technologique, le seul risque potentiel est la pollution accidentelle liée au transport de matière dangereuse sur les axes routiers tel que la RD 785.

L'arrêté préfectoral du 12/04/2004 classe la RD 785 en infrastructure sonore de catégorie 2 et la RD 56 e, catégorie 3.

### Incidences du projet sur l'environnement

De part leur position géographique, et leurs objets, pour les sites les plus proches, la modification n°1 du PLU n'aura pas d'incidence sur le patrimoine naturel reconnu.

Concernant l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Trojoa (projet 1), les enjeux environnementaux ont été intégrés dans le calcul de la densité.

Le reclassement du secteur de Stang ar Beuz (projet 2) sans incidence, permettra de compenser l'ouverture à l'urbanisation du projet 1.

Les projet de modification des OAP Ropars Omnès et Pennanguer ont pris en compte les éléments bocagers.

Les projets 4 et 5 ont un impact positifs sur l'environnement par un zonage adapté à la préservation des éléments paysagers existants.

### Compatibilité du projet au regard des objectifs visant le « Zéro Artificialisation Nette »

L'ouverture à l'urbanisation des 2 zones 2AUh du secteur de « Trojoa » d'une surface de 6,52 ha permettra de répondre à des besoins à court terme en matière d'accueil d'habitat.

Au regard des disponibilités foncières de la commune et des besoins fonciers justifiés, cette ouverture à l'urbanisation prévue au PLU s'inscrit dans des objectifs mesurés et rationalisés de consommation d'espace.

Le reclassement de la zone 1AUh en 2AUh permet une compensation à hauteur d'environ 50 %.

### Les indicateurs de suivi

Ceux-ci restent inchangés au regard du PLU en vigueur

## **3.8 Bilan de la concertation**

Une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées a été organisée pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Un courrier a été porté au registre.

Celui-ci conteste le reclassement de la zone 1AUh de « Stang ar Beuz » en 2AUh au titre de compensation de l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Trojoa avec une argumentation détaillée.

La commune a apporté une réponse thématique et transversale.

Une remarque sur la nécessité de respecter les textes du code de l'urbanisme pour toute modification. Enfin, deux remarques ont été portées sur le registre hors délai et ne sont donc pas recevables.

## **3.9 Les avis réglementaires sur le projet de modification n°1 du PLU**

Les services de l'État et les Personnes Publiques Associées ont été consultées sur le projet de modification du PLU.

### **3.9.1 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Bretagne**

La MRAe de Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier reçu le 31 mai 2023. En conséquence, elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

### **3.9.2 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

- **La Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial** dans son courrier du 5 décembre 2023 émet les remarques suivantes :

- apporter des précisions afin d'expliquer le différentiel entre les 149 logements autorisés sur la commune entre 2018 et 2021, soit une moyenne de 37 logements par an et la production de logements autorisés entre 2017 et 2022 estimée à 90 nouveaux logements soit 18 logements par an ;
- évaluer les surfaces disponibles sur les zones 1AUh de Saint Philibert nord et sud. Les OAP prévoient une production minimale de 99 logements ;
- il semblerait plus opportun d'urbaniser le secteur de « Stang ar Beuz » situé au sein de l'agglomération de Plomelin à proximité des services avant celui de Trojoa plus éloigné du centre. Les deux secteurs sont actuellement en usage agricole. La zone de « Trojoa » concerne un projet OPAC, le PLU devra démontrer que la densité minimale de 17 logements par hectare du SCoT de l'Odet est bien respectée. De plus, le schéma ne dispose d'aucune prescription architecturale, urbaine, paysagère ou environnementale ;
- il faudra justifier que les densités minimales du SCoT sont bien respectés sur l'ensemble de l'OAP n°3 relative à la zone Ub de « Pennanguer ». On peut regretter que le projet d'aménagement ne retienne que les surfaces non bâties sans tenir compte des constructions existantes. La zone humide devra être représentée sur le règlement graphique, si le nouvel inventaire départemental des cours d'eau et zones humides fait apparaître de nouveaux secteurs, il conviendra de les intégrer au document graphique ;
- le périmètre de l'OAP n°5 correspondant à la zone 1AUh de « Ropars Omnès » est étendu, pour autant, la densité minimale est réduite et passe de 30 à 25 logements/ha. L'OAP est également très succincte. La nouvelle surface totale des parcelles devra être précisée. Le règlement graphique devra également intégrer cette modification. Le projet d'aménagement du secteur y compris l'éventuelle réhabilitation de l'ancienne école n'est pas traduite dans l'OAP ;
- retravailler les OAP afin de privilégier des formes urbaines plus denses pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation d'espace dans le cadre du SRADDET et de la loi climat et résilience. Il paraît nécessaire de prévoir un phasage de l'urbanisation sur l'ensemble des zones à urbaniser afin de garantir une consommation progressive et maîtrisée de l'espace sur le territoire ;
- compléter le dossier pour justifier de la capacité d'accueil de ces nouveaux logements en ce qui concerne l'alimentation en eau potable et l'assainissement ;
- il conviendra d'évaluer la consommation d'espaces entre 2011 et 2021 et justifier d'une réduction suffisante de cette consommation dans les années à venir.
  - **La Chambre d'Agriculture du Finistère** dans son courrier du 20 octobre 2023 émet **un avis défavorable** sur le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUh de « Trojoa » et parallèlement le passage en zone 2AUh du secteur de « Kergoff ».
- il ne faudrait pas que les objectifs de densification viennent à l'encontre des intérêts agricole. Elle estime que cette modification est de nature à favoriser l'extension et l'étalement urbain quand des potentiels mobilisables en densification et en centralité sont toujours disponibles ;
- les potentiels agronomiques des parcelles présentent des aptitudes pour recevoir tous les types de culture.
  - **La communauté d'agglomération** lors du bureau communautaire du 26 octobre 2023 propose un **un avis favorable avec observations**

Urbanisation du secteur de « Trojoa » : il est suggéré de faire référence à la consommation foncière de la commune entre 2011 et 2021 afin de justifier l'urbanisation (ZAN). Afin d'atteindre les objectifs du PLH 2019-2024, une centaine de logements devront être réalisés sur la période 2022-2024. Dans l'attente de la consolidation des données de consommations foncières attendues à l'échelle de QBO, et par commune pour la période 2021-2031, il est proposé de préciser les taux d'occupations effectifs sur les zones 1AUh. Par ailleurs, la commune est soumise à une obligation de rattrapage triennal dans le cadre de la loi SRU, il faudra apporter une attention particulière à la décomposition de 30% de logements sociaux. Il est proposé de synthétiser la partie « contexte et enjeux » de l'OAP, les caractéristiques du projet d'aménagement s'apparentant davantage à une notice de présentation d'un futur dossier de permis d'aménager. Le futur projet devra être conforme aux réglementations en vigueur notamment sur la gestion des réseaux d'eaux pluviales en raison de la proximité d'une zone humide et d'un cours d'eau.

Modification d'OAP : il est suggéré de supprimer les principes d'accès au nord et à l'ouest du secteur de « Penhoat Braz ».

- **La Direction Régionales des Affaires Culturelles** dans son courrier du 7 octobre 2023, n'a pas de remarque à formuler.
- **La CCI Métropolitaine Bretagne Ouest** dans son courrier du 17 octobre 2023 émet **un avis favorable**.
- **L'OPAC de Quimper - Cornouaille** dans son courrier du 1er décembre 2023, confirme son engagement à revoir le projet afin de proposer une densité comprise entre 17 et 20 logements /ha.
- **Le Syndicat Mixte d'études pour l'élaboration du Schéma de Cohérence territoriale de l'Odet (SYMESCOTO)** dans la décision n°1 du bureau syndical du SYMESCOTO du 19 décembre 2023 a émis **un avis favorable avec observations**

Secteur de Trojoa : la commune devra renforcer la densité de son projet pour respecter la densité minimale requise dans le SCoT, à savoir 17 logements à l'hectare.

Trajectoire de réduction de la consommation foncière : la commune devra s'assurer du bon respect de la trajectoire dans le respect des travaux en cours dans le cadre de la révision du SCoT pour la répartition de l'enveloppe foncière affectée au SCoT de l'Odet pour la période 2021-2031.

OAP de Pennanguer et Ropars Omnès : la réduction de la densité affichée respecte toutefois toujours les prescriptions du SCoT de l'Odet. La commune est invitée à ajouter de nouvelles liaisons douces pour garantir le bon accès au centre-bourg du fait du choix du réseau viaire en impasse.



## L'enquête publique unique

### 4.1 Objets de l'enquête publique unique

Par arrêté de Monsieur le maire en date du 18 décembre 2023 une enquête publique unique a été ouverte pour une durée de 33 jours dans la commune de PLOMELIN, siège de l'enquête publique, **du lundi 8 janvier 2024 à 9h00 au vendredi 9 février 2024 à 17h00** portant sur :

**La révision allégée et la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plomelin**

### 4.2 Composition des dossiers d'enquête

Le dossier « Révision allégée du PLU » mis à la disposition du public contient les pièces suivantes :

- Un document de 30 pages : « Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme »,
- Un document de 21 pages : «Étude de dérogation à la loi Barnier sur la zone d'activités de Penhoat-Hent »,
- Un document « Pièces administratives et avis de la MRAe»
  - Avis MRAe
  - Délibération du conseil municipal du 16 février 2023
  - Bilan de la concertation de la révision allégée n°1 du PLU
  - Attestation de parution
  - Délibération du conseil municipal du 28 septembre 2022
- Un dossier délibérations
  - Délibération du conseil municipal en date du 22 septembre 2022
  - Délibération du conseil municipal en date du 9 février 2023
- Un dossier Réponses PPA
  - Un document de 6 pages : « Réunion d'examen conjoint du projet de révision allégée du PLU de Plomelin » avec fiche de présence
  - Avis de la CCI Bretagne Ouest
  - Avis de la commune de Combrit
  - Avis de la commune de Tréméoc
  - Information de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Bretagne
  - Courrier de la DREAL

A été joint au dossier le 24 janvier 2024, l'Avis du bureau syndical du SYMESCOTO du 7 novembre 2023.

Le dossier « Plan Local d'Urbanisme Modification n°1 » mis à la disposition du public contient les pièces suivantes :

- Complément au rapport de présentation, document de 107 pages,
  - Dossier de notification
  - Bilan de la concertation
  - Décision de la MRAe dans le cadre de l'examen au cas par cas
  - Information de la MRAe n°2023-010751

- Un document « Réponses des PPA »
  - Avis de la Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial, courrier du 5 décembre 2023
  - Avis de la Chambre d'Agriculture Finistère, courrier du 24 octobre 2023
  - Avis de Direction de la stratégie urbaine et de l'habitat -QBO, bureau communautaire du 26 octobre 2023
  - Avis de la Direction régionale des affaires culturelles, courrier du 14 septembre 2023
  - Courrier CCI Métropolitaine Bretagne Ouest, courrier du 17 octobre 2023
  - Courrier OPAC de Quimper-Cornouaille, courrier du 5 décembre 2023

A été joint au dossier le 24 janvier 2024, l'Avis du bureau syndical du SYMESCOTO du 19 décembre 2023.

- L'avis de la MRAe en date du 1er septembre 2023
- Un dossier délibérations
  - Délibération du conseil municipal en date du 16 février 2023
  - Délibération du conseil municipal en date du 21 juillet 2022

Un dossier contenait les annonces légales et la communication mise en place par la commune.

## Organisation de l'enquête publique

### 5.1 Nomination

J'ai été désignée en qualité de commissaire enquêteur par décision du Tribunal Administratif de Rennes n° E 23000114/35, en date du 31 juillet 2023, à la demande de la commune de Plomelin enregistrée le 3 juillet 2023.

### 5.2 Organisation de la participation du public

Par arrêté de Monsieur le maire de Plomelin, en date du 18 décembre 2023, la durée de l'enquête publique est fixée à 33 jours consécutifs, **du lundi 8 janvier 2024 à 9h00 au vendredi 9 février 2024 à 17h00.**

Conformément à la réglementation, le dossier d'enquête sera tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de Plomelin, siège de l'enquête publique (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 et le Samedi 8h30 à 12h)

Le dossier sera consultable sur le site internet de la commune : <https://plomelin.bzh>, et depuis un poste informatique en mairie de Plomelin.

Les personnes intéressées pourront consigner leurs observations :

- sur le registre papier ouvert à cet effet à la mairie de Plomelin,
- les exprimer oralement à la commissaire enquêtrice au cours de ses permanences ,
- les adresser par courrier à l'attention du commissaire enquêteur : Mairie de Plomelin, Place Betziesdorf - 29700 Plomelin , ou par voie électronique : [urba@plomelin.bzh](mailto:urba@plomelin.bzh).

Permanences du commissaire enquêteur à la mairie de Plomelin :

**Lundi 8 janvier 2024, de 9h00 à 12h00**

**Samedi 27 janvier 2024, de 9h00 à 12h00**

**Vendredi 9 février 2024, de 14h00 à 17h00**

### 5.3 Publicité - Communication

- Presse locale

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département au titre des annonces légales (Le Télégramme et Ouest France). Il sera rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête.

- Affichage

Il sera également procédé à l'affichage de cet avis à la mairie et en divers endroits stratégiques de la commune de Plomelin.

- Internet

L'avis d'enquête et l'ensemble du dossier seront consultables sur le site internet de la commune de Plomelin.

- Communication complémentaire

L'enquête publique sera annoncée dans le Bulletin d'Informations « Le Kannadig ».

L'application Citykomi relayera directement auprès des habitants inscrits, sur leur smartphone, les informations relatives à l'enquête aux habitants.

L'information sera également relayée sur le réseau social Facebook.

## Déroulement de l'enquête

### 6.1 Travaux préparatoires

J'ai été contacté par Mme SEYCHAL, directrice des services, le 26 septembre 2023 afin de mettre en place l'organisation de l'enquête publique.

Le 13 décembre 2023, j'ai été consultée par M. Denis Le BERRE, service de l'Urbanisme, pour la rédaction de l'arrêté de mise à enquête et les avis d'affichage au public.

J'ai rencontré, le 19 décembre 2023, à la mairie de Plomelin, M. Denis Le BERRE et M. Germain GUICHAOUA, adjoint urbanisme et agriculture, qui m'ont présenté le dossier et répondu à mes questions.

Nous avons validé les conditions d'affichage sur la commune de l'avis au public et la communication complémentaire à mettre en œuvre pour permettre à l'ensemble des habitants de la commune de pouvoir participer à l'enquête.

Nous avons organisé les conditions matérielles de la tenue de l'enquête.

Nous avons circulé avec M. Denis Le BERRE sur le bourg et sur la zone d'activité de Penhoat Braz . J'ai pu apprécier les différents éléments présentés dans les dossiers d'enquête, notamment les deux zones 2AUh du secteur de « Trojoa », le secteur de « Stang ar Beuz » et les OAP objets de modification.

#### 6.1.1 Déroulement des permanences

L'enquête a démarré le 8 janvier 2024 à 9h30 à la mairie de Plomelin.

Lundi 8 janvier 2024 : Permanence de 9h00 à 12h00

J'ai ouvert et paraphé le registre d'enquête comportant 16 feuillets non mobiles.

J'ai reçu 11 personnes qui sont venues s'informer et déposer leurs observations orales. Certaines déposeront un courrier ultérieurement.

Samedi 27 janvier 2024 : Permanence de 9h00 à 12h00

J'ai vérifié l'intégralité du dossier d'enquête. J'ai constaté l'ajout de l'Avis du bureau syndical du SYMESCOTO du 19 décembre 2023 au dossier.

J'ai reçu 22 personnes qui sont venues me faire part de leurs observations par oral et/ou ont déposé un courrier. Une observation a été rédigée sur le registre d'enquête.

Remarque : 47 personnes ont signé le courrier déposé par les habitants du lotissement Kergwenn.

Vendredi 9 février 2024 : Permanence de 14h00 à 17h00

J'ai vérifié l'intégralité du dossier d'enquête. J'ai enregistré un courrier reçu en mairie le 8 janvier 2024.

J'ai reçu 14 personnes qui sont venues me faire part de leurs observations par oral et/ou ont déposé des courriers et annexes.

### **Clôture de l'enquête**

Après avoir vérifié auprès du service de l'urbanisme qu'aucun courriel n'était parvenu en mairie, le vendredi 9 février 2024 à 17h00, conformément à l'article 8 de l'arrêté de Monsieur le maire du 18 décembre 2023, j'ai clos le registre d'enquête.

### **6.1.2 Travaux post-enquête**

J'ai rencontré le 13 février 2024, conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, et suivant l'article 8 de l'arrêté du 18 décembre 2023, M. Dominique LEROUX, maire de Plomelin et lui ai remis le Procès Verbal de synthèse des observations du public. (Annexe I).

Étaient présents à cette réunion : Mme SEYCHAL, directrice des services, M. Denis Le BERRE et M. Germain GUICHAOUA, adjoint urbanisme et agriculture.

Ce document constitue la synthèse des observations recueillies pendant l'enquête unique, j'y ai ajouté des questions complémentaires sur certains points précis des dossiers. Ce Procès Verbal demande une réponse de la commune auxdites observations et propositions du public.

## **Les Observations du public**

### **7.1 Préambule**

L'enquête publique unique s'est déroulée comme prévu du lundi 8 janvier au vendredi 9 février 2024 - 17h00.

Les dossiers d'enquêtes papier étaient consultables à la mairie de Plomelin par toute personne le demandant. Les dossiers dématérialisés étaient accessibles sur le site internet de la commune et sur un ordinateur mis à disposition du public.

J'ai tenu, pendant cette période, les trois permanences fixées et reçu 47 intervenants. Chaque personne a pu être entendue, a pu s'exprimer et faire part de ses observations concernant les projets.

J'ai enregistré 12 observations orales référencées (O), 10 courriers référencés (C), 1 courrier électronique référencé (M) et 16 annexes. Il y a eu 1 inscription référencée (R) sur le registre d'enquête.

Des riverains du futur lotissement du secteur de « Trojoa », des habitants de Plomelin, un aménageur, ainsi que des élus de l'opposition municipale se sont exprimés.

### **7.2 Observations sur la révision allégée du PLU**

**R1 : M. PREVOT Xavier**, gérant de la société Couleur Paysage

« Je suis favorable à la révision du PLU »

**O12 : Mme Marion FILATRE**

Elle est favorable au projet qui correspond à l'aménagement souhaité par la société Couleur Paysage. Les grandes orientations d'aménagement sont cohérentes avec l'esprit de la loi Barnier visant à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes. Elle insiste sur la prise en compte de



l'environnement et de la biodiversité, notamment dans la conservation des haies et le maintien du chemin creux.

**C7 : Annie CARIOU**

La déposante demande à modifier la servitude liée à la marge de recul de 35 m sur la RD 20. Cette servitude imposant des contraintes relatives au droit de construire des propriétaires de terrains bâtis en dehors des lotissements de Verouri Nevez et de Penn Menez. Elle argumente sur le faible niveau de circulation, notamment des poids lourds.

**7.3 Observations sur la modification n°1 du PLU**

J'ai enregistré 11 observations orales, 9 courriers, 1 courrier électronique et 16 annexes

Ces contributions sont listées dans le tableau suivant.

Référence	Nom prénom	Nature et détail de l'observation- Modification n°1 PLU	Thème	Sous Thème
Observations orales (O)				
O1-a	Mme NAVINER et M. LABAT	Ils sont riverains du projet du secteur de Trojoa et sont fortement opposés au projet d'accès du futur lotissement.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Défavorable
O1-b	Mme NAVINER et M. LABAT	Ce projet d'accès par l'actuel lotissement de Kergwen ne sera pas sécurisé. Par ailleurs, leurs qualités de vie sera dégradée avec notamment, une circulation trop importante de véhicules	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Cadre de vie
O2-a	Mmes LERHUN, BERETTI, LEMAIRE et M. et Mme PERON	Ils sont riverains du projet du secteur de Trojoa. Ils ne sont pas opposés au projet de futur lotissement de Trojoa mais s'opposent fortement au projet d'accès, qui induira une circulation trop dense dans le lotissement de Kergwen. Ils constatent également qu'il est actuellement très difficile de circuler sur la route de Hent Penmangour qui dessert le lotissement lors du croisement d'un véhicule avec un bus.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Accès viaire
O2-b	Mmes LERHUN, BERETTI, LEMAIRE et M. et Mme PERON	Ils signalent un affaiblissement récent de la chaussée en face de l'espace vert (niveau 21 et 4 lotissement Kergwen) et s'inquiètent des conséquences des passages des engins de travaux lors de la phase de construction du futur lotissement.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Divers
O2-c	Mmes LERHUN, BERETTI, LEMAIRE et M. et Mme PERON	Ils tiennent à signaler qu'une mobilisation du quartier a été mise en place lors de la phase concertation et qu'ils n'ont pas eu de droit de réponse auprès d'un quotidien de presse locale.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Hors sujet
O2-d	Mmes LERHUN, BERETTI, LEMAIRE et M. et Mme PERON	Ils émettent une proposition : Mettre en place un accès direct au futur lotissement depuis le rond-point Ar Goat.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Proposition
O2-e	Mmes LERHUN, BERETTI, LEMAIRE et M. et Mme PERON	Ils sont opposés au projet de déclassement du secteur 1AUh de Stang ar Beuz qui, par ses accès direct au boulevard et axes principaux de la commune, est plus à même d'accueillir de nouveaux habitants.	Reclassement de la zone 1AUh « Stang ar Beuz »	Défavorable
O3	Habitante 1 du lotissement de Kergwen	Elle s'inquiète du regroupement des logements sociaux dans le projet d'urbanisation du secteur de Trojoa.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Cadre de vie
O4-a	Gwénaél PERENNEC	Elle signale la présence, sur le secteur de Trojoa, d'une biodiversité importante au niveau de l'ancienne carrière située sur une des parcelles privées cultivées.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Divers
O4-b	Gwénaél PERENNEC	Elle s'interroge sur la possibilité technique d'accès au futur lotissement depuis l'allée de Kergwen. Comment transformer une route secondaire en une artère principale ?	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Divers
O5	Habitant 2 du lotissement de Kergwen	Il signale la présence, sur le secteur de Trojoa, d'un lavoir faisant partie du petit patrimoine communal.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Divers
O6	Habitant 3 du lotissement de Kergwen	Il s'inquiète, pour le projet du futur lotissement, des vibrations à venir consécutives à l'augmentation du trafic. Il signale que la construction du lotissement de Tal Al Gouaz à proximité a nécessité d'importants travaux de drainage.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Divers
O7	Mme NAVINER et M. LABAT	Ils s'interrogent suite à la parution d'un article de presse, sur le possible accès direct au secteur de Trojoa par le rond-point de Pont Prenn. Si cet accès était confirmé, ils seraient favorables au projet d'urbanisation.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Divers
O8	M. et Mme POUJON	Habitants de l'éco-quartier, ils s'interrogent suite à la parution d'un article de presse, sur l'accès direct par le rond-point de Pont Prenn. Ce passage à travers l'éco-quartier est-il déjà décidé comme l'indique l'article ? Ils sont opposés à cet accès qui, s'il est avéré, remet en cause le label éco-quartier. Cet accès serait une atteinte à la biodiversité, à la sécurité, au climat...	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Divers

O9-a	M. CALVAR	Habitant de l'éco-quartier, il précise que le périmètre du lotissement est une seule unité cadastrale (parcelle 2480). Cet éco-quartier a été réalisé avec un cahier des charges restrictif sur le plan environnemental. En plus de l'habitat, la parcelle contient un verger planté, une noue pour les eaux pluviales, une pompe de relevage des eaux usées. Un accès non carrossable permet aux techniciens d'intervenir sur la pompe de relevage notamment et de circuler en sécurité. Un accès viaire au secteur de Trojoa par le rond-point de Pont Prenn ne peut être envisagé, il y serait opposé. Il souligne la dangerosité du-dit rond point.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Divers
O9-b	M. CALVAR	Il lui semble prioritaire d'urbaniser le secteur de « Stang ar Beuz », situé dans l'enveloppe urbaine, voir la zone 2AUh de Kergwenn sud.	Reclassement de la zone 1AUh « Stang ar Beuz »	Divers
O10	M. et Mme CHAPPE	Ils déposent pour leur fille Stéphanie et s'associent aux arguments développés par les habitants de l'éco-quartier. Ils signalent qu'ils utilisent le chemin non carrossable. Ils s'interrogent sur la voie douce au nord du projet de l'OAP.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	OAP
O11-a	M. et Mme PENNARUN	Propriétaires des parcelles privées du secteur de Trojoa, ils considèrent que le projet est justifié. Le terrain n'a pas de valeur agricole, il est propice aux constructions car il ne nécessite aucun drainage, la parcelle est intégrée au lotissement de Kergwenn, il est situé à 600m du boug et ils ont signé un compromis de vente.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Justification du projet
O11-b	M. et Mme PENNARUN	Ils précisent que l'accès au futur lotissement par le lotissement de Kergwenn est réalisable. La voie d'accès est assez large puisque qu'il l'utilisaient avec les tonnes à lisier, des tracteurs...	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Accès viaire
O11-c	M. et Mme PENNARUN	Ils sont favorables au projet	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Favorable
Observations courriel (M)				
M1-a	Mme Malvina DAUDUS	L'OPAC s'engage à utiliser l'accès nord au secteur de trojoa , depuis le lotissement de Kergwenn, en sens unique, au vu de la configuration existante.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	OAP
M1-b	Mme Malvina DAUDUS	Elle rappelle que le potentiel agronomique des parcelles concernées est extrêmement limité. Elles sont utilisées en près à chevaux depuis une dizaine d'années environ. La réalisation d'un projet résidentiel intégrant une part de logements locatifs (30%) permettra à la commune d'atteindre le taux de 20 % imposé par la loi SRU.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Justification du projet
M1-c	Mme Malvina DAUDUS	Le projet est compatible avec la mise en œuvre du ZAN. Concernant la consommation d'espaces sur la commune de Plomelin pour la décennie 2011-2021, à sa connaissance, les projets de zones 1AUh ainsi que les petits lotissements de David Izela, Kerneven, ...comptabilisent à minima une dizaine d'hectares consommés. Suivant le texte de la loi Climat et résilience, la commune a donc la possibilité d'urbaniser 50 % de cette surface sur la décennie 2021-2031. Le projet s'inscrit dans cette temporalité.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Consommation foncière
M1-d	Mme Malvina DAUDUS	L'OPAC s'engage à densifier au maximum son projet. Les premières esquisses datent de 2021.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Densité habitat
M1-e	Mme Malvina DAUDUS	Elle confirme qu'un phasage du projet peut être réalisé. Toutefois, la parcelle communale ne disposant pas d'accès direct, ce phasage doit intégrer en première phase les parcelles privées disposant d'un accès depuis le lotissement de Kergwenn. Elle rappelle que l'OPAC s'est entouré d'une équipe de maîtrise d'œuvre complète sur ce projet et sera à même de proposer un projet de qualité urbain, architectural et paysager. Ce projet peut démarrer dès l'approbation de la modification du PLU par le dépôt du permis d'aménager et du dossier loi sur l'eau puisque toutes les études préalables ont déjà été réalisées.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Divers

Observations courrier (C)				
C1-a	M. et Mme DIQUELOU	Propriétaires de la parcelle AA n°163 d'une superficie de 37 445 m <sup>2</sup> . Ils contestent le reclassement en zone 2AUh de la zone 1AUh de « Stang Ar Beuz ».	Reclassement de la zone 1AUh « Stang ar Beuz »	Défavorable
C1-b	M. et Mme DIQUELOU	Ils précisent qu'ils n'ont reçu aucune sollicitation de la commune sur une vente éventuelle de leur terrain en vue de la mise en œuvre d'un projet d'urbanisation.	Reclassement de la zone 1AUh « Stang ar Beuz »	Divers
C1-c	M. et Mme DIQUELOU	A ce jour, ils ont signé une promesse de vente à un aménageur foncier (Filiale du groupe NEXITY). Ce plan d'aménagement est compatible avec l'OAP du secteur : création de 88 logements dans le respect de la diversité des formes urbaines et de la mixité sociale ; densité brute de 23,4 logements/ha ; inscrit dans le tissu urbain (accès en attente)	Reclassement de la zone 1AUh « Stang ar Beuz »	Justification du projet
C1-d	M. et Mme DIQUELOU	L'inversion des priorités d'urbanisation n'est pas justifiée. Ils soulignent que la MRAe constate que l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUh « Trojoa » donne lieu à une compensation dans un espace <b>pourant</b> compris au sein de l'enveloppe urbaine. La nécessité de renforcer la capacité actuelle des réseaux d'assainissement et d'eau potable ne donne lieu à aucune précision quant à la teneur des travaux éventuellement nécessaires. Ils signalent que leur parcelle est entretenue régulièrement par un agriculteur de la commune qui y réalise une fauche annuelle à titre précaire et gratuit. Cette parcelle n'entre pas dans le périmètre de son exploitation agricole : l'équilibre économique n'est donc pas impacté.	Reclassement de la zone 1AUh « Stang ar Beuz »	Justification du projet
C1-e	M. et Mme DIQUELOU	Ils sont favorables sur tous les autres points concernés par la modification n°1.	Divers	
C2-a	Yvon TROADEC	Il s'oppose au projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur de « Trojoa »	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Défavorable
C2-b	Yvon TROADEC	Le reclassement de la zone 2AUh est contraire aux objectifs visant à limiter la consommation des terres agricoles	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Consommation foncière
C2-c	Yvon TROADEC	L'accès au futur lotissement devra se faire par un passage dans le lotissement actuel de Kergwen. Occasionnera des nuisances par des passages importants de voitures	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Accès Maire
C2-d	Yvon TROADEC	Il n'a jamais été fait état de ce projet aux nouveaux acquéreurs du lotissement de Kergwen	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Hors sujet
C2-e	Yvon TROADEC	Le secteur de Trojoa est plus éloigné du bourg au regard des autres options possibles. Le terrain restant en zone 2AUh est plus réaliste et son reclassement possible quand les autres solutions plus proches du bourg auront été urbanisées. Une partie du secteur de « Trojoa » est en zone humide, donc certaines zones ne pourront pas être construites du fait de ces contraintes et par conséquent perte de surface constructible.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Justification du projet
C2-h	Yvon TROADEC	Il est opposé au projet de reclassement en zone 2AUh de la zone 1AUh de « Stang Ar Beuz »	Reclassement de la zone 1AUh « Stang ar Beuz »	Défavorable
C2-i	Yvon TROADEC	Ce terrain est une dent creuse à proximité du bourg, et ne constitue pas une parcelle agricole exploitée ; La parcelle est intégrée dans un quartier de lotissements	Reclassement de la zone 1AUh « Stang ar Beuz »	Justification du projet
C2-j	Yvon TROADEC	Un accès a déjà été défini et les réseaux sont existants et sans doute calibrés pour recevoir cette extension	Reclassement de la zone 1AUh « Stang ar Beuz »	Divers
C2-k	Yvon TROADEC	Le propriétaire de la parcelle dispose d'un compromis de vente, la demande de permis de lotir lui a été refusée au motif de la présente modification	Reclassement de la zone 1AUh « Stang ar Beuz »	Divers



C3-a	M. Jean-Paul Le DANTEC	Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur de « Trojoa » n'est pas justifié : les parcelles privées pâturées font l'objet d'une promesse de vente (contrairement à la zone « Stang ar Beuz » qui possède un projet concret d'aménagement). Le secteur de Saint-Philibert dispose encore à ce jour de 19 lots, sans compter la troisième tranche qui n'est pas encore ouverte. Il conteste l'argumentaire justifiant du déclassement de la zone de « Stang ar Beuz » qualifiée « à usage de prairie temporaire » et « la commune n'est plus en mesure de pouvoir répondre à son objectif de renouvellement et d'accueil de la population dans les prochaines années ». Le terrain n'est pas une prairie même temporaire. Le secteur de « Trojoa » accueillant des chevaux pourrait alors être considéré comme pâturage temporaire... La capacité actuelle des réseaux d'assainissement n'est pas extensible, puisque qu'elle est en zone agglomérée, entourée de lotissements équipés de réseaux de toutes sortes, suffisamment dimensionnés dans l'ensemble. Les demandes de permis de construire a considérablement baissé et il y a toujours des disponibilités sur la commune.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Justification du projet
C3-b	M. Jean-Paul Le DANTEC	Sur la zone de « Trojoa », les réseaux sont quasi inexistantes.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Divers
C3-c	M. Jean-Paul Le DANTEC	Le site de « Trojoa » est irrigué par des chemins agricoles et non des routes. Le lotissement de Kergen, un des plus vieux lotissements de la commune, n'est pas adapté à une telle transformation.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Accès viaire
C3-d	M. Jean-Paul Le DANTEC	Le SCoT fixe une densité brute moyenne de 17 logements /ha. Avec ce projet, la MRae estime que la densité sera de 13 logements/ha.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Densité habitat
C3-e	M. Jean-Paul Le DANTEC	Le projet de « Trojoa » ne répond pas aux objectifs de zéro artificialisation demandé par le SCoT, la région et l'état.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Consommation foncière
C3-g	M. Jean-Paul Le DANTEC	La demande de modification des OAP de Pennanguer et de Ropars Omnès montre l'absence de volonté de la commune d'optimiser ces endroits situés en zone agglomérée. Pourquoi ne pas exiger des propriétaires que la totalité de la surface soit lotie (3 780 m² pour une superficie totale de 4 382 m² ?	Modification OAP	Justification du projet
C3-f	M. Jean-Paul Le DANTEC	Quid du principe de centralité afin de réduire les déplacements ?	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Justification du projet
C3-h	M. Jean-Paul Le DANTEC	Quid du prix du m² du terrain de Ropars Omnès : 200 euros ?	Modification OAP	Divers
C3-j	M. Jean-Paul Le DANTEC	Le projet comporte à lui seul 88 logements (62 lots à bâtir et 26 logements sociaux localisés) sur une superficie de 3,75 ha alors que le projet de « Trojoa » représente 85 logements pour une consommation de 6,52 ha.	Reclassement de la zone 1AUh « Stang ar Beuz »	Densité habitat
C3-l	M. Jean-Paul Le DANTEC	Si le projet n'est pas conforme à la réglementation en vigueur, il s'étonne que les propriétaires du site de Stang ar Beuz n'aient reçu aucune information sur le projet de déclassement de leur parcelle. Tout comme les résidents du lotissement...	Reclassement de la zone 1AUh « Stang ar Beuz »	Divers
C4-a	Habitants lotissement Kergwenn	S'ils comprennent la nécessité de construire de nouveaux logements, ils sont ouverts à toutes propositions dès lors qu'elles n'impacteront pas leur sécurité et qualité de vie. Ils soulignent que Kergwenn est un lotissement calme et sécurisé, intergénérationnel et la plupart des déplacements se font à pied. Ils sont attentifs à leur cadre de vie, extrêmement motivés et déterminés à le défendre.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Cadre de vie
C4-b	Habitants lotissement Kergwenn	La parcelle de « Trojoa » n'est pas le mieux adaptée par rapport aux autres réserves de terrains constructibles fixés au PLU de 2017 ; c'est une parcelle agricole qui ne répond pas aux objectifs de densification du centre ville ; elle est trop enclavée et son accès serait source de nuisance et de sécurité. La parcelle 1AUh de Pennanguer semble plus adaptée puisque le propriétaire est vendeur, que la densité de 22 logements/ha peut être respectée et que la voirie d'accès est déjà en place. Cela permettra aussi de respecter les objectifs du PLU, notamment de renforcer la centralité, dans un cadre de vie durable et respectueux du « bien vivre » ensemble.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Justification du projet

C4-c	Habitants lotissement Kergwenn	L'accès au futur lotissement devra se faire par la rue de Kergwen, pas adaptée pour 100, 150, voire 200 voitures par jour. Cela occasionnera des nuisances et de fluidité du trafic. L'allée de Kergwenn est étroite et des difficultés sont à prévoir à l'intersection Kergwenn/Hent Penmanguer pour se rendre route de l'avantage et rejoindre Quimper ou Pont l'Abbé qui connaissent déjà des ralentissements importants. Comment vont se dérouler les travaux, la circulation des camions de chantier... il existe déjà des affaissements. Viennent s'ajouter les problèmes inhérents au transformateur électrique et aux tranchées nécessaires à l'acheminement des réseaux. Si ce projet devait être maintenu, il faudrait en revoir les accès. Elle s'interroge sur la pérennité du tracé « Vieilles pierres et jardins » décrit sur le site de la commune.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Accès vraie
C5	Habitante 4 du lotissement de Kergwenn		Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Divers
C6-a	Gwénaél PERENNEC	Elle comprend la nécessité d'urbanisation de la commune, mais s'interroge sur le déclassement du terrain agricole et le respect de la lutte contre l'artificialisation des sols.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Justification du projet
C6-b	Gwénaél PERENNEC	Elle s'interroge sur le maintien des talus et la préservation du cours d'eau en contrebas	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Divers
C6-c	Gwénaél PERENNEC	Elle questionne la cohérence du projet avec la proximité de l'éco-lotissement à Pont-Prenn, la taille du futur lotissement est très importante au vu des derniers projets de la commune. Ce quartier favorisera-t-il la mixité sociale ? Elle souhaite que le nombre de logements du projet soit réduit et considère que ce projet ne doit pas se faire au détriment des habitants actuels du quartier et des campagnes ; qu'il du « mieux vivre ensemble »	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Cadre de vie
C6-d	Gwénaél PERENNEC	Elle questionne les accès en l'état qui apporteront plus de 150 véhicules matin et soir pour les déplacements quotidiens auxquels il faudra ajouter le passage lié à l'implantation d'une crèche. L'accès en double sens, via l'allée de Kergwenn (large de 4,20 m) semble irréaliste. Les trottoirs vont-ils disparaître, priorisera-t-on les voitures à la sécurité des piétons ? La rue de Kergwenn large et en ligne droite peut favoriser une vitesse excessive. Ces accès sont inconcevables et présentent un risque d'insécurité routière.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Accès vraie
C8-a	OPAC Quimper-Comouaille	L'OPAC confirme l'accord de vente des parcelles C174-175-176 pour une surface de 5,3 ha. Cette promesse de vente est conclue sous conditions suspensives de classement des terrains en zone 1AUH. L'OPAC a engagé des études préalables, et a sollicité la mise en oeuvre d'une procédure de modification du PLU en janvier 2021. Suite au travail conjoint de conception du projet, la commune a souhaité adjoindre la parcelle communale C161.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Divers
C8-b	OPAC Quimper-Comouaille	La demande constatée pour le logement est prise en compte dans le Plan Local de l'Habitat (PLH) de Quimper Bretagne Occidentale qui fixe la production de logements neufs à 38 logements/an entre 2019 et 2024 soit un objectif de 228 logements à produire. La production d'une centaine de logement sur le secteur de « Trojoa » pourra contribuer à la réalisation d'une part non négligeable de ces objectifs ; construction de logements tant locatifs qu'en accession à la propriété. Les parcelles du projet ne grèvent pas une exploitation agricole. Les terrains sont des prairies accueillants les chevaux, ainsi le projet n'entraînera pas de diminution de la surface agricole sur la commune.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Justification du projet

C8-c	OPAC Quimper-Cornouaille	Du point de vue paysager, l'enjeu est de préserver la qualité paysagère du site par la conservation des haies et talus en assurant la transition avec les espaces boisés et naturels situés à l'ouest et au sud. Ainsi, une vaste promenade paysagère est envisagée sur le flanc ouest en connexion avec le lotissement de Kergwenn afin de créer des continuités douces vers le centre bourg et les équipements situés à 800 m du projet. Les accès sont déjà existants et et dimensionnés en conséquence au sein du lotissement de Kergwenn. Un des 3 accès prévus serait utilisé afin de créer la continuité paysagère entre les deux zones urbanisées.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	OAP
C9-a	Erick SCHWARTZ	Il est difficile de comprendre le déclassement de cette parcelle, à proximité du bourg et immédiatement disponible. La capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable à renforcer est évoquée, mais quid de la zone de « Trojoa » ? La compensation annoncée n'est pas expliquée. La zone de « Stang ar Beuz » répond aux critères retenus de densification du bourg avant des urbanisations périphériques, au risque de rogner sur les terres agricoles ou pastorales.	Reclassement de la zone 1AUh « Stang ar Beuz »	Justification du projet
C9-b	Erick SCHWARTZ	Le projet d'urbanisation prévoit l'accès par le lotissement de Kergwenn. Les habitants ont exprimé leur désapprobation, on-t-ils été entendus ?	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Hors sujet
C10-a	Les élus de Plomelin Ensemble	Les élus contestent les deux principales justifications du projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur de « Trojoa » : la superficie supérieure des deux zones de « Trojoa » (6,5 ha) à celle de « Stang ar Beuz » (3,7 ha) et sa moindre valeur agronomique. Le premier argument contredit les objectifs du SCOT « d'accueillir la population dans une urbanisation plus économe des ressources ». La parcelle de « Stang ar Beuz » fait l'objet d'un entretien régulier afin d'éviter un état de friche, la valeur du secteur de « Trojoa » est reconnue dans les documents officiels.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Justification du projet
C10-b	Les élus de Plomelin Ensemble	La grille des incidences potentielles du projet alerte sur la modification du sol et du sous-sol, entraînant une augmentation effective de l'artificialisation. Ce projet représente un manque d'ambition climatique qui privilégie la densification urbaine et la croissance démographique au détriment de la biodiversité.	Ouverture à l'urbanisation zone de « Trojoa »	Consommation foncière
C10-c	Les élus de Plomelin Ensemble	L'ouverture à l'urbanisation de « Stang ar Beuz » répond aux objectifs du PADD. La parcelle est plus proche du centre-bourg que la zone de « Trojoa », elle consomme moins d'espace pour une différence de logements résiduelle de 64 lots contre 85 pour le secteur de « Trojoa ». Elle évite la constitution d'une « dent creuse » en plein centre-bourg et présente un risque moindre en termes de nuisances sonores et de sécurité routière (passage de 200 voitures par jour au sein du lotissement adjacent de « Trojoa »).	Reclassement de la zone 1AUh « Stang ar Beuz »	Justification du projet

Annexes		
C1-annexe 1	M. et Mme DIQUELOU	Courrier au maire en date du 27 octobre 2022
C1- annexe 2	M. et Mme DIQUELOU	Lettre de réclamation adressée à M. le préfet en date du 18 mai 2023
C1- annexe 3	M. et Mme DIQUELOU	Attestation d'entretien de la parcelle de M. Touleuc
C1- annexe 4	M. et Mme DIQUELOU	Plan cadastral des réseaux Eau Potable
C1- annexe 5	M. et Mme DIQUELOU	Plan cadastral des réseaux Eau Usées
C1- annexe 6	M. et Mme DIQUELOU	Plan des réseaux électrique
C1- annexe 7	M. et Mme DIQUELOU	préservation du foncier et les reconstructions en dents creuses +Vœux du maire de Plomelin
C1- annexe 8	M. et Mme DIQUELOU	Dossier d'étude préalable à une opération d'aménagement
C8 - annexe 1	OPAC Quimper-Cornouaille	Nombre de demandes de logement au 04/02/24
C8 - annexe 2	OPAC Quimper-Cornouaille	Courrier de confirmation de densification possible du projet
C8 - annexe 3	OPAC Quimper-Cornouaille	Document d'orientations du PLH 2019-2024
C8 - annexe 4	OPAC Quimper-Cornouaille	Courrier au maire de Plomelin sollicitant une procédure de modification du PLU
O9 - annexe 1	M. CALVAR	Plan VRD Eco-lotissement « Hent l'Avantage »
O9 - annexe 2	M. CALVAR	Photographie aérienne du secteur de l'éco-quartier
O9 – annexe 3	M. CALVAR	Extrait cadastral périmètre du lotissement
O9 – annexe 3	les élus de Plomelin Ensemble	Extrait article de presse en date du 2 février 2024



## 7.4 Bilan

L'inventaire des interventions est le suivant :

### Révision allégée du PLU

Thème	Observations
Avis favorable	O12, R1
Hors objet	C7

### Modification n°1 du PLU

Objet	Observations
Ouverture à l'urbanisation du secteur de Trojoa	O1, O2, O3, O4, O5, O6, O7, O8, O9, O10, O11, C2, C3, C4, C5, C6, C8, C9, C10, M1
Reclassement de la zone de Stang ar Beuz	O9, C1, C2, C3, C9, C10
Modification des OAP	C3
Hors objet	O2, C2, C9

## Analyse des observations du public portant sur la révision allégée du PLU

Les observations de **M. PREVOT Xavier (R1)** et **Mme Marion FILATRE (O12)** sont favorables au projet de dérogation à la loi Barnier quant à l'évolution du document graphique.

**Mme Marion FILATRE (O12)** précise que le projet de modification de l'OAP est en cohérence avec l'esprit de la loi, notamment dans la prise en compte de l'environnement et de sa biodiversité.

Je considère que la demande de **Annie CARIOU (C7)**, portant sur une évolution des marges de recul de la RD20 est hors objet de la présente enquête.

## Analyse des observations du public portant sur la modification n°1 du PLU

J'ai examiné chaque contribution pouvant comprendre plusieurs demandes ou observations portant sur différentes thématiques. J'ai également recensé les observations que j'ai considérées hors cadre de la présente enquête.

J'en ai effectué une synthèse, et, si nécessaire, j'ai posé des questions aux porteurs de projets qui ont été invité à apporter des réponses à ces observations, propositions et questions.

J'ai remis aux porteurs de projet, le 13 février 2024, le PV de Synthèse de ces observations . Voir annexe I

## **9.1 Ouverture à l'urbanisation des 2 zones 2AUh du secteur de Trojoa**

J'ai relevé deux avis défavorables clairement exprimés au projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur de Trojoa ainsi qu'un avis favorable.

Observations sur la justification du projet : **Yvon TROADEC (C2-e), M. Jean-Paul Le DANTEC (C3-a,C3-f), Habitants lotissement Kergwenn (C4-b), Gwénaël PERENNEC (C6-a), les élus de Plomelin Ensemble (C10-a)** n'adhèrent pas à la justification du projet et argumentent que :

- la parcelle de « Trojoa » n'est pas la plus adaptée à une ouverture à l'urbanisation par rapport aux autres réserves de terrains constructibles fixés au PLU de 2017 ;
- c'est une parcelle agricole recensée, ce qui va à l'encontre du respect de la lutte contre l'artificialisation des sols ;
- elle est trop enclavée et son accès serait source de nuisance et de sécurité ;
- une partie de la parcelle est en zone humide, ces zones entraînent une perte de surface constructible ;
- elle ne permet pas de renforcer la centralité, dans un cadre de vie durable et respectueux du « bien vivre » ensemble.

**Mme Malvina DAUDUS (M1-b, M1- f), OPAC Quimper Cornouaille (C8-b)** rappellent que :

- la production d'une centaine de logements sur le secteur de « Trojoa » pourra contribuer à la réalisation d'une part non négligeable des objectifs du PLH de Quimper Bretagne Occidentale : construction de logements tant locatifs qu'en accession à la propriété ;
- le potentiel agronomique des parcelles concernées est extrêmement limité. Elles sont utilisées en près à chevaux depuis une dizaine d'année environ ;
- la réalisation d'un projet résidentiel intégrant une part de logements locatifs (30%) permettra à la commune d'atteindre le taux de 20 % imposé par la loi SRU.

**M. et Mme PENNARUN (O11-a)** estiment que :

- le terrain n'a pas de valeur agricole ;
- il est propice aux constructions car il ne nécessite aucun drainage ;
- la parcelle est intégrée au lotissement de Kergwenn ;
- il est situé à 600 m du bourg ;
- un compromis de vente a été signé.

Observations sur le cadre de vie : **Mme NAVINER et M. LABAT (O1-b), Habitante 1 du lotissement de Kergwenn (O3), Habitants lotissement Kergwenn (C4-a), Gwénaël PERENNEC (C6-c)** si la plupart des habitants comprennent la nécessité de construire de nouveaux logements, ils considèrent que cette ouverture à l'urbanisation impacte leur sécurité et leur qualité de vie, avec notamment, une circulation trop importante de véhicules. Ils soulignent que Kergwenn est un lotissement calme et sécurisé, intergénérationnel, la plupart des déplacements se faisant à pied.

Observations sur l'accès au secteur : **Mmes LERHUN, BERETTI, LEMAIRE, M. et Mme PERON (O2-a), Yvon TROADEC (C2-d), M. Jean-Paul Le DANTEC (C3-d, C3-k), Habitants lotissement Kergwenn (C4-c), Gwénaël PERENNEC (C6-a)** questionnent et contestent l'accès au nouveau lotissement de « Trojoa ». Le projet d'accès est prévu via le lotissement de Kergwenn, un des plus vieux lotissements de la commune, qui n'est pas adapté à une telle transformation :

- l'allée de Kergwenn est étroite et des difficultés sont à prévoir à l'intersection Kergwenn/Hent Pennanguer pour se rendre Route de l'avantage et rejoindre Quimper ou Pont l'Abbé. Ces trajets connaissent déjà des ralentissements importants ;
- il est actuellement très difficile de circuler sur la route de Hent Pennanguer, notamment lors du croisement d'un véhicule avec un bus ;

- les accès présentent un risque d'insécurité routière. L'ouverture à l'urbanisation apportera plus de 150 véhicules matin et soir pour les déplacements quotidiens auxquels il faudra ajouter le passage lié à l'implantation d'une crèche. L'accès en double sens, via l'allée de Kergwenn (large de 4,20 m) semble irréaliste. Les trottoirs vont-ils disparaître ? Priorisera-t-on les voitures à la sécurité des piétons ? La rue de Kergwenn large et en ligne droite peut favoriser une vitesse excessive....

Une proposition a été émise :

**Proposition 1** : Mettre en place un accès direct au futur lotissement depuis le rond-point Ar Goat.

A l'opposé, **M. et Mme PENNARUN (O11-b)** précisent que l'accès par le lotissement Kergwenn est réalisable. La voie d'accès est assez large puisque qu'ils y circulaient avec les tonnes à lisier, des tracteurs...

**OPAC Quimper-Cornouaille (C8-c)** souligne que les accès au sein du lotissement de Kergwenn sont déjà existants et dimensionnés en conséquence. Il précise que l'un des 3 accès prévus serait utilisé afin de créer la continuité paysagère entre les deux zones urbanisées.

**Observations précises sur la consommation foncière** : **Yvon TROADEC (C2-b)**, **M. Jean-Paul Le DANTEC (C3-e)**, **les élus de Plomelin Ensemble (C10-b)** considèrent que le projet de « Trojoa » ne répond pas aux objectifs de zéro artificialisation demandé par le SCoT, la région et l'État.

A l'inverse, **Mme Malvina DAUDUS (M1-c)** considère que le projet est compatible avec la mise en œuvre du ZAN. Concernant la consommation d'espaces pour la décennie 2011-2021, les projets de zones 1AUh ainsi que les petits lotissements de Kerdavid Izela, Kerneven, ...comptabilisent à minima une dizaine d'hectares consommés. Suivant le texte de la loi Climat et résilience, la commune a donc la possibilité d'urbaniser 50 % de cette surface sur la décennie 2021-2031. Le projet s'inscrit dans cette temporalité.

**Observations sur la densité** : **M. Jean-Paul Le DANTEC (C3-d)** se réfère à l'avis de la MRAe qui estime la densité du projet à 13 logements/ha, or le SCoT fixe une densité brute moyenne de 17 logements /ha.

**Mme Malvina DAUDUS (M1-d)** précise que l'OPAC s'engage à densifier au maximum son projet. Les premières esquisses datent de 2021.

**Observations sur l'OAP** :

**M. et Mme CHAPPE (O10)** s'interrogent sur la voie douce au nord du projet de l'OAP.

**Mme Malvina DAUDUS (M1-a)** annonce que l'OPAC s'engage à utiliser l'accès nord au secteur de « Trojoa », depuis le lotissement de Kergwenn, en sens unique, au vu de la configuration existante.

**OPAC Quimper-Cornouaille (C8-c)** rappelle que l'enjeu est de préserver la qualité paysagère du site par la conservation des haies et talus en assurant la transition avec les espaces boisés et naturels situés à l'ouest et au sud. Une vaste promenade paysagère est envisagée sur le flanc ouest en connexion avec le lotissement de Kergwenn afin de créer des continuités douces vers le centre bourg et les équipements situés à 800 m du projet.

**Observations diverses** :

- **Mmes LERHUN, BERETTI, LEMAIRE, M. et Mme PERON (O2-b)**

Ils s'interrogent sur le déroulement des travaux et la circulation des camions de chantier, sachant qu'il existe déjà des affaissements de voirie.

Viennent s'ajouter les problèmes inhérents au transformateur électrique et aux tranchées nécessaires à l'acheminement des réseaux.

- **Gwénaél PERENNEC (O4-a, O4-b, C6-b)**

Elle signale la présence, sur le secteur, d'une biodiversité importante au niveau de l'ancienne carrière située sur une des parcelles privées cultivées.

Elle s'interroge sur la possibilité technique d'accès au futur lotissement depuis l'allée de Kergwenn. Comment transformer une route secondaire en une artère principale ?

Elle s'interroge sur le maintien des talus et la préservation du cours d'eau en contrebas.

- **Habitant 2 du lotissement de Kergwenn (O5)**

Il signale la présence, sur le secteur de « Trojoa », d'un lavoir faisant partie du petit patrimoine communal.

- **Habitant 3 du lotissement de Kergwenn (O6)**

Il s'inquiète des vibrations à venir consécutives à l'augmentation du trafic.

Il signale que la construction du lotissement de Tal ar Groaz, à proximité, a nécessité d'importants travaux de drainage.

- **Habitante 4 du lotissement de Kergwenn (C5)**

Elle s'interroge sur la pérennité du tracé « Vieilles pierres et jardins » décrit sur le site internet de la commune.

- **Jean-Paul Le DANTEC (C3-b)**

Il constate que sur la zone de « Trojoa », les réseaux sont quasi inexistantes.

- **Mme NAVINER et M. LABAT (O7), M. et Mme POUPON (O8), M. CALVAR (O9-a), M. et Mme CHAPPE (O10)**

Ils s'interrogent sur un article de presse qui fait état d'un projet d'accès au secteur de « Trojoa » par le rond-point de Pont Prenn.

- **Mme Malvina DAUDUS (M1-e)**

Elle confirme qu'un phasage du projet peut être réalisé. Toutefois, la parcelle communale ne disposant pas d'accès direct, ce phasage doit intégrer en première phase les parcelles privées disposant d'un accès depuis le lotissement de kergwenn.

Elle rappelle que l'OPAC s'est entouré d'une équipe de maîtrise d'œuvre complète sur ce projet et sera à même de proposer un projet de qualité urbain, architectural et paysager. Ce projet peut démarrer dès approbation de la modification du PLU par le dépôt du permis d'aménager et du dossier loi sur l'eau puisque toutes les études préalables ont déjà été réalisées.

- **OPAC Quimper-Cornouaille (C8-a)**

Il confirme l'accord de vente des parcelles C174-175-176 pour une surface de 5,3 ha. Cette promesse de vente est conclue sous conditions suspensive de classement des terrains en zone 1AUh. L'OPAC a engagé des études préalables, et a sollicité la mise en œuvre d'une procédure de modification du PLU en janvier 2021. Suite au travail conjoint de conception du projet, la commune a souhaité adjoindre la parcelle communale C161.

- **Les élus de Plomelin Ensemble (C10-b)**

Ils estiment que le projet représente un manque d'ambition climatique qui privilégie la densification urbaine et la croissance démographique au détriment de la biodiversité.

#### Observations hors objet :

**Mmes LERHUN, BERETTI, LEMAIRE, M. et Mme PERON (O2-b)** signalent qu'une mobilisation du quartier a été mise en place lors de la phase concertation et qu'ils n'ont pas eu de droit de réponse auprès d'un quotidien de presse locale.

**Yvon TROADEC (C2-d)** souligne qu'il n'a jamais été fait état de ce projet aux nouveaux acquéreurs du lotissement de Kergwenn.

**Erick SCHWARTZ (C9-b)** s'interroge sur l'écoute apportée aux habitants de Kergwenn qui ont exprimé leur désapprobation.



## 9.2 Reclassement de la zone 1AUh de Stang ar Beuz

J'ai relevé 3 avis défavorables clairement exprimés au projet de reclassement du secteur de « Stang ar Beuz »

Observations sur la justification du projet : **M. et Mme DIQUELOU (C1-c, C1-d), Yvon TROADEC (C2-i), M. Jean-Paul Le DANTEC (C3-b), Erick SCHWARTZ (C9-a), les élus de Plomelin Ensemble (C10-c)** contestent la justification du projet et argumentent que :

- les propriétaires de la parcelle, ont signé une promesse de vente à un aménageur foncier. Ce plan d'aménagement est compatible avec l'OAP du secteur ;
- l'urbanisation du secteur 2AUh « Trojoa » donne lieu à ce projet de compensation dans un espace pourtant compris au sein de l'enveloppe urbaine ;
- la nécessité de renforcer la capacité actuelle des réseaux d'assainissement et d'eau potable ne donne lieu à aucune précision quant à la teneur des travaux éventuellement nécessaires ;
- la parcelle n'est pas une parcelle agricole exploitée, ni une parcelle « à usage de prairie temporaire » ;
- la parcelle est entretenue régulièrement par un agriculteur de la commune qui y réalise une fauche annuelle à titre précaire et gratuit : cette parcelle n'entre pas dans le périmètre de son exploitation agricole, l'équilibre économique n'est donc pas impacté ;
- ce terrain est une dent creuse, intégrée dans des lotissements à proximité du bourg ;
- la capacité actuelle des réseaux d'assainissement de la parcelle en zone agglomérée, entourée de lotissements équipés de réseaux de toutes sortes, semble suffisamment dimensionnée ;
- l'argumentaire « la commune n'est plus en mesure de pouvoir répondre à son objectif de renouvellement et d'accueil de la population dans les prochaines années » est contestable, puisque les demandes de permis de construire ont considérablement baissé et qu'il existe toujours des disponibilités sur la commune ;
- la zone de « Stang ar Beuz » répond aux critères retenus de densification du bourg avant d'envisager des urbanisations périphériques, qui risquent de rogner sur les terres agricoles ou pastorales.

Observations sur la densité : **M. Jean-Paul Le DANTEC (C3-j), les élus de Plomelin Ensemble (C10-c)** constatent que le projet d'aménagement de « Stang ar Beuz » comporte à lui seul 88 logements (62 lots à bâtir et 26 logements sociaux locatifs) sur une superficie de 3,75 ha alors que le projet de « Trojoa » représente 85 logements pour une consommation de 6,52 ha .

Observations diverses :

- **M. et Mme DIQUELOU (C1-b)**

Ils précisent qu'ils n'ont reçu aucune sollicitation de la commune sur une vente éventuelle de leur terrain en vue de la mise en œuvre d'un projet d'urbanisation.

- **Yvon TROADEC (G2-j)**

Il souligne qu'un accès a déjà été défini et que les réseaux sont existants et sans doute calibrés pour recevoir cette extension

Il s'interroge sur le motif du refus de la demande de permis de lotir, déposée par le propriétaire de la parcelle qui dispose d'un compromis de vente.

- **M. Jean-Paul Le DANTEC (C3-l)**

Si le projet n'est pas conforme à la réglementation en vigueur, il s'étonne que les propriétaires n'aient reçu aucune information sur le projet de déclassement de leur parcelle, tout comme les résidents du lotissement de Kergwenn.

- **M. CALVAR (O9-b)**

Il considère que ce secteur doit être urbanisé en priorité, voire la zone 2AUh de Kergwenn sud.

### **9.3 Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Observation sur la densité : M. Jean-Paul Le DANTEC (C3-g) estime que la demande de modification des OAP de Pennanguer et de Ropars Omnès montre l'absence de volonté de la commune d'optimiser ces parcelles. Pourquoi ne pas exiger des propriétaires que la totalité de la surface soit lotie ?

Observation diverses : M. Jean-Paul Le DANTEC (C3-i) s'interroge sur le coût excessif du m<sup>2</sup> du secteur de « Ropars Omnès ».

**En conclusion,**

**l'enquête publique unique sur la révision allégée et la modification n°1 du PLU de la commune de Plomelin s'est déroulée du lundi 8 janvier au vendredi 22 février 2024 dans les conditions définies par l'arrêté de Monsieur le maire du 18 décembre 2023. Chaque intervenant a pu être entendu, a pu s'exprimer et faire part de ses observations concernant les projets.**

**Le 13 février 2024, j'ai transmis le Procès-Verbal de synthèse des observations du public ainsi que mes observations à M. Dominique LEROUX, maire (Annexe I).**

**Monsieur le maire dans son courriel du 27 février 2024 a sollicité un délai de réponse, étant donné la liquidation judiciaire du bureau d'étude rédacteur du dossier de modification n°1 du PLU (Annexe II). Je n'ai pas émis d'objection à cette demande.**

**Le 16 février 2024, j'ai reçu par messagerie une version du projet de révision simplifié modifié par le bureau d'étude OUEST'AM. (Annexe III)**

**Le 14 mars 2024, j'ai reçu par messagerie, le courrier de réponse de Monsieur le maire de Plomelin (Annexe IV).**

**Dans la suite de ce rapport, j'exprimerai mes conclusions suite à l'analyse des dossiers, l'analyse des observations recueillies, mes entretiens et constatations pendant l'enquête, notamment pendant la visite de la commune et je donnerai un avis motivé sur les projets de révision allégée et de modification n°1 du PLU .**

Fait à Plougastel-Daoulas, le 19 mars 2024

Le Commissaire Enquêteur



Catherine DESBORDES