

Département du Finistère

Commune d'ELLIANT

REÇU LE

24 MAI 2019

République Française

## **MAIRIE D'ELLIANT**

### **ENQUETE PUBLIQUE**

lundi 25 mars 2019 – vendredi 26 avril 2019

## **Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'ELLIANT**

### **RAPPORT, CONCLUSIONS et AVIS**

du commissaire enquêteur

#### **Références :**

~ Décision du Président du Tribunal Administratif de Rennes en date du 20 février 2019 portant désignation du commissaire enquêteur

~ Délibérations du Conseil Municipal d'Elliant en date du 22 janvier 2015 et 26 septembre 2018

~ Arrêté municipal n° 2019-02 du 1<sup>er</sup> mars 2019 prescrivant la tenue d'une enquête publique en Mairie d'Elliant, sur une période de 33 jours consécutifs, du lundi 25 mars 2019 à 9h au vendredi 26 avril 2019 à 17h

~ Commissaire enquêteur : André QUINTRIC, Inspecteur d'Académie honoraire, demeurant 7 rue de Ker-Ys 29000 Quimper

### **SOMMAIRE**

#### **1ère partie : RAPPORT**

- présentation	p 1
- sommaire	p 2 et 3
- la commune d'Elliant	p 4

- un besoin d'actualisation du document d'urbanisme	p 4 et 5
- le projet de PLU	p 5 à 11
- diagnostic démographique et économique	p 6
- état initial de l'environnement	p 6 et 7
- potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis	p 8 et 9
- règlement écrit et graphique	p 9 et 10
- OAP	p 10
- autres dispositions	p 11
- incidences sur l'environnement et mesures de préservation	p 11
- compatibilité avec les lois et les documents supra communaux	p 11
- la concertation préalable	p 12 et 13
- le dossier soumis à l'enquête publique : composition	p 14
- avis des PPA et des personnes consultées	p 15 à 18
- l'enquête publique	p 19 à 29
- organisation	p 19 et 20
- préparation	p 19
- période d'enquête et permanences	p 19
- information du public	p 20
- déroulement	p 20 à 29
- bilan quantitatif	p 21
- constructibilité	p 21 à 23
- changements de destination	p 23 et 24
- OAP	p 24
- assainissement	P 25
- règlement	p 25 et 26
- ZAC de Ker Huella	p 26
- carrières de Kerhoantec et ISDI	p 27
- archéologie préventive	p 28
- diagnostic agricole	p 28
- le dossier soumis à enquête	p 28

- chapelle Ste Marguerite de Kerédec	p 28
- personnes venues s'informer	p 29
- clôture	p 29
- A l'issue de l'enquête publique	p 29 et 30

## **2<sup>ème</sup> partie : CONCLUSIONS ET AVIS**

- présentation	p 31
- rappel des principaux éléments du projet et du déroulement	p 32 et 33
- bilan quantitatif	p 33
- commentaires et conclusions sur les observations recueillies	p 34 à 57
- observations à caractère général	p 34 et 35
- constructibilité	p 35 à 44
- changements de destination	p 44 à 46
- OAP	p 46 à 48
- ouvertures à l'urbanisation	p 48
- règlement	p 49 et 50
- ZAC de Ker Huella	p 50 et 51
- carrières de Kerhoantec et ISDI	p 51 à 53
- assainissement	p 53
- le dossier	p 53 et 54
- archéologie préventive	p 55 et 56
- diagnostic agricole	p 56
- chapelle Ste Marguerite de Kerédec	p 56 et 57
- personnes venues s'informer	p 57
- questions demeurrées sans réponse au mémoire	p 57
- conclusions et avis du commissaire-enquêteur sur le projet	p 57 à 61

## 1<sup>ère</sup> partie : RAPPORT

### I. LA COMMUNE d'ELLIANT

La commune d'ELLIANT se situe dans le sud-Finistère, à une quinzaine de km à l'Est de Quimper.

C'est une vaste commune rurale de plus de 7000 ha, ce qui en fait une des plus étendues du département.

Son territoire, largement agricole, est très vallonné et fortement entaillé par un dense réseau hydrographique.

Son appartenance au canton de Concarneau l'a conduite à faire partie de Concarneau-Cornouaille- Agglomération, alors que son accès direct à Quimper par la RD 115 en fait une des communes satellites du chef-lieu du département. Sa relative proximité, tant de Quimper que de Rosporden et Concarneau qui représentent les principaux bassins d'emplois, la rend attractive et a favorisé l'implantation de familles, trouvant ici d'excellentes conditions d'accueil et de vie, dans cette nature largement sauvegardée.

Ainsi, de 1968 à 2012, la population communale est passée de 2401 à 3202 habitants, imprimant une hausse régulière depuis 1975, avec une accélération au cours des dix dernières années, ce qui conduit à un rythme de constructions allant à plus de 30 logements par an entre 2007 et 2012.

Une grande majorité des constructions sont des résidences principales (74%) mais la part locative est néanmoins importante autour de (20%).

Mais, seuls 20% des résidents actifs travaillent sur la commune, conduisant 80% à se déplacer quotidiennement pour se rendre sur les lieux de leur travail. Les emplois locaux sont, hormis l'agriculture, pour environ 60% du secteur tertiaire (services) et 20% du secteur secondaire. Leur développement et leur diversification devrait permettre, dans une légère mesure, de limiter ces déplacements pendulaires quotidiens.

Considérant le très bon niveau d'équipements et la richesse de la vie associative, il est prévu de privilégier une urbanisation plus proche du bourg et de prévoir une extension des activités.

### II. UN BESOIN D'ACTUALISATION DU DOCUMENT D'URBANISME

Face à ce développement communal soutenu et régulier ; face aux lois et règlements « *qui ont grandement évolué et ont renforcé les obligations des documents d'urbanisme en matière de développement durable* » ; face également au SCoT de Concarneau-Cornouaille-Agglomération, exécutoire depuis le 13 août 2013 et au PLH communautaire, le PLU en vigueur, adopté le 24 novembre 2006 et révisé le 25 janvier 2010, avait besoin d'être actualisé.

Le Maire a précisé les objectifs poursuivis par la commune lors du conseil municipal du 22 janvier 2015 et s'exprime ainsi :

- 1) Intégration des importantes évolutions législatives et, en particulier, celles issues des lois Grenelle I, du 3 août 2009, et Grenelle II du 12 juillet 2010, mais aussi de la loi ALUR du 24 mars 2014
- 2) Mise en adéquation (compatibilité) du PLU avec le SCoT
- 3) Mise en adéquation (compatibilité) du PLU avec le PLH
- 4) Poursuite des actions en faveur de la densification, de la mixité sociale, du développement durable et de la limitation de la consommation foncière
- 5) Etude des demandes de modification de zonage formulées par des propriétaires de terrains
- 6) Correction des problématiques réglementaires et graphiques constatées lors de l'instruction des demandes de certificat d'urbanisme
- 7) Mise en valeur de la ressource en eau, protection de l'environnement et préservation des continuités écologiques par la prise en compte des trames verte et bleue

Ces objectifs étant partagés, et, considérant que la révision globale du PLU présenterait un intérêt évident pour le développement durable communal, le Conseil en approuve le principe à l'unanimité le 22 janvier 2015.

Il définit à cette occasion les modalités de la concertation qui doit accompagner l'élaboration progressive du nouveau projet qui sera préparé au cours des années 2015 à 2018 et présenté en Conseil Municipal le 26 septembre 2018.

Il sera arrêté à cette date par une majorité de 19 voix contre 4.

### **III. LE PROJET DE PLU SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE**

Il répond aux différentes problématiques posées à travers :

- ~ un diagnostic démographique et socio-économique
- ~ une analyse de l'état initial de l'environnement
- ~ une identification du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis comme de consommation d'espaces
- ~ des prévisions démographiques et économiques
- ~ un PADD et ses conséquences
- ~ une traduction réglementaire du projet : un zonage du territoire et des OAP
- ~ des incidences sur l'environnement
- ~ la compatibilité avec les documents supérieurs et la conformité aux lois
- ~ des indicateurs de suivi

### 3.1. Diagnostic démographique et socio-économique

~ une hausse de population en hausse constante depuis 40 ans, s'élevant aujourd'hui à 3474 habitants

~ un parc de logements en croissance d'environ 30 logements par an au cours de la dernière décennie et une grande majorité de propriétaires en résidence principale

~ une part de locataires inférieure à la moyenne départementale

les enjeux : - diversifier l'offre de logements

- fixer des jeunes et créer un tissu intergénérationnel plus dynamique
- améliorer l'offre locative sociale
- privilégier une densification de l'habitat et créer une véritable centralité autour du bourg

~ une population active de 1344 personnes, avec un tiers d'ouvriers et une forte progression des employés et professions intermédiaires (environ un quart) et une baisse du nombre d'agriculteurs, commerçants et chefs d'entreprise

~ tout ceci conduit au fait que l'emploi a tendance à s'éloigner et la mobilité professionnelle à s'accroître

les enjeux : développer l'emploi local tout en assurant la diversité des fonctions urbaines

~ le bourg est situé à l'intersection de deux voies départementales : la RD 150 reliant Rosporden à Langolen puis Briec, et la RD 115 reliant le bourg à Quimper en accès direct et facile

~ transports communautaires sur réservation ; mais la voiture demeure prépondérante

~ équipements publics et privés importants et variés à l'attention de la jeunesse, des seniors (EPAD), des sports, de la culture et des loisirs (médiathèque, stade, piscine, tennis ...) ce qui favorise une vie associative dynamique

les enjeux : très bon niveau d'équipements

### 3.2. Etat initial de l'environnement

Bénéficiant d'un climat tempéré océanique, ce vaste territoire communal comporte un important réseau hydrographique orienté, tant vers l'Odét en limite nord-ouest que vers le Jet, son affluent, en limite sud.

Ce réseau a largement entaillé le plateau schisteux et granitique ; il a forgé une nature variée et vallonnée, riche en biodiversité et en corridors écologiques, qu'agrémentent de nombreuses unités boisées (bois, haies et ripisylves) servant de trame verte.

Le réseau hydrographique sert aussi de support à 718 ha de zones humides inventoriées par le SIVALODET (soit un peu plus de 10% du territoire)

La commune est concernée par la protection de son biotope par l'arrêté préfectoral du 21 juin 2010.

La trame verte et bleue : un outil d'aménagement durable du territoire destiné à former un réseau écologique cohérent, en conciliant les enjeux écologiques, l'aménagement du territoire et les activités humaines.

A l'intérieur prennent place les réservoirs de biodiversité principaux et secondaires, les corridors écologiques et les points de fragilité.

Sur le plan paysager, l'unité est composée de vallées assez ouvertes avec un bocage relativement présent, surtout en partie sud.

L'habitat est très dispersé et constitué de hameaux ou de fermes isolées ; cela produit un paysage de campagne verdoyante, harmonieuse et sans accident notable.

Trois entités paysagères composent le territoire communal : les vallées, le bocage cultivé et le bourg.

#### L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

- influence importante de l'hydrographie et de la topographie marquée du territoire

Le bourg : Formé à la confluence du principal réseau viaire (D 150 et D 115), il s'est considérablement développé au 20<sup>ème</sup> siècle et encore très récemment par une urbanisation le long des nombreuses voies d'accès, ce qui lui donne une forme distendue et difficilement lisible.

Le choix a été fait de compacter les formes urbaines et, pour les extensions, de privilégier la route de Tourc'h, sur le plat, à l'est, non loin des principaux équipements publics et des surfaces commerciales.

Quelques exemples d'urbanisation récente en centre bourg témoignent d'une trop faible utilisation de l'espace ; ils illustrent ce qu'il conviendrait désormais d'éviter sur les sites de densification possible.

Une attention sera aussi portée à la rénovation urbaine du tissu ancien, constitutif de l'identité du bourg.

De nombreux hameaux émaillent le vaste territoire communal ; certains se sont étoffés au fil des années constituant aujourd'hui des secteurs d'urbanisation diffuse, dont quelques-unes (STECAL ou agglomération) offriront des possibilités de densification.

Un riche patrimoine constitué de l'église paroissiale, plusieurs chapelles et calvaires remarquables, de nombreux bâtiments ruraux de belle architecture, un cairn mégalithique avec le dolmen de Keringuard, le menhir de Cosquer Ven

Ce qu'il ressort de cette approche réside dans la protection et la valorisation des milieux naturels en préservant l'activité agricole, le réseau bocager, les boisements, les corridors écologiques s'appuyant sur les vallées, vallons et espaces boisés, les nombreuses zones humides et la plupart des hameaux, de l'urbanisation

On veille aussi à préserver le patrimoine bâti, à qualifier les entrées d'agglomérations, limiter l'urbanisation linéaire, adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours, gérer les eaux de ruissellement à la source et prendre en compte les risques d'inondations auprès des cours d'eau.

### **3.3. Identification d'un potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis**

A partir d'une enveloppe urbaine existante, il s'agira de déterminer un périmètre d'analyse permettant d'identifier le potentiel foncier et immobilier.

Ainsi, la densification des dents creuses, la division et le regroupement parcellaire, la démolition- reconstruction de l'existant, constitueront autant de possibilités d'aménagement des secteurs urbanisés.

A partir d'une analyse des permis de construire des dernières décennies, il a été dégagé un chiffrage précis des surfaces artificialisées et des densités de logements (24 ha entre 2005 et 2015 avec près de 11 logements à l'ha)

Ces indicateurs ne sont plus d'actualité après les différentes lois et réglementations qui ont fondé les dispositions du SCoT, applicables au présent PLU.

Ces références ont permis de construire un PADD, dont les grandes orientations sont les suivantes :

#### **~ Axe 1 : accompagner le développement en maîtrisant la consommation foncière**

- apporter une réponse aux besoins de logements
- maîtriser l'extension urbaine
- modérer la consommation d'espace
- diversifier le parc de logements
- porter une attention particulière à la qualité urbaine
- préserver l'identité des hameaux

#### **~ Axe 2 : maintenir un cadre de vie agréable**

- adapter les équipements aux besoins
- conforter les déplacements
- favoriser le développement des énergies renouvelables et des communications numériques
- prendre en compte le risque d'inondations

#### **~ Axe 3 : conforter l'activité économique**

- assurer la pérennité des sites d'exploitation en zone agricole



- conforter l'activité commerciale au bourg
- maintenir le dynamisme économique et étendre la zone d'activités de Kerambras
- permettre l'évolution de la carrière de Kerhoantec
- ne pas figer les activités installées à la campagne (STECAL)

~ Axe 4 : préserver le patrimoine naturel et paysager

- protéger et assurer la continuité des milieux naturels
- préserver la trame végétale et sauvegarder les paysages naturels
- limiter l'impact de l'urbanisation
- protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti

**A partir de ces orientations il devrait être possible de :**

- densifier les zones agglomérées du bourg (dents creuses et secteurs de densification) et de Croas Ménez Bris
- poursuivre l'urbanisation de la ZAC de Ker-Huella au bourg
- réaliser quelques constructions nouvelles dans les deux STECAL « habitat » de Lanniec et de Penker Kerdaènes, proches du bourg, sans consommation supplémentaire de terres agricoles.
- réaliser trois ouvertures à l'urbanisation en extension urbaine aux abords de la route de Tourc'h pour un total de 120 logements. (Au total, pour les 250 nouveaux logements prévus sur 10 ans, il suffirait de consacrer 7,7 ha de terres agricoles.)
- étendre la zone d'activités de Kerambras (la seule qui gagnerait en superficie, celles de Keryannic et de Dioulon ne faisant pas l'objet d'extension)
- définir trois STECAL à vocation économique à Loch Lae, Cosquer Fresq et Quénéac'h Hervé et trois autres STECAL à vocation de loisirs à la piscine municipale, Kerrien Moustoir et au Stand de Tir
- pérenniser, au niveau de la CCA (Concarneau- Cornouaille-Agglomération) l'alimentation en granulat, en confortant la carrière de Kerhoantec et l'installation de stockage des déchets inertes (ISDI) de Kerandreign.

### **3.4. Un règlement écrit et graphique**

A chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future.

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement.

Le total des zones U : 103 ha (1,5% du territoire)

AU : 12,2 ha (0,2% " " " )

A : 5901 ha ( 83,9 % " " " )

N : 1013,5 ha( 14,4 % " " " )

On dénombre : - sept zones urbaines dont quatre résidentielles mixtes (UA, UB, UBcj, et UBz), deux à vocation d'équipements collectifs (UE) et deux à vocation économique (Ui et Uirt). (rapport de présentation pages 156 à 164).

- quatre zones à urbaniser, 1 AUb, trois à l'est du bourg et 1AUi, une à Kerambars (RP pages 164 à 167).

- une vaste zone agricole A, comprenant un secteur AC (carrière et ISDI), des STECAL à vocation d'habitat AH, des STECAL à vocation économique AE, un secteur AS (agricole strict où aucune construction n'est autorisée, en périphérie immédiate du bourg), un secteur Art (risque technologique dans le périmètre SEVESO de l'entreprise MCBride), des zones humides (rapport de présentation pages 168 à 174).

- une zone N naturelle et forestière comprenant un secteur NL délimitant des STECAL à vocation de loisirs et une zone humide Nzh (rapport de présentation pages 173 à 176).

Ces zonages ont subi de significatives évolutions par rapport au précédent PLU. Ainsi, le total des zones U, avec 103,1 ha, a été réduit de 64,5 ha ; le total des zones AU est passé de 62,7 ha à 12,2 ha. Le total des zones N s'est également réduit de 814,4 ha en partie par transformation en A de nombreux hameaux. Ainsi, le total des zones A s'est accru de 929,4 ha (essentiellement au détriment des zones U, AU et N).

Un règlement écrit et des planches graphiques développent et détaillent l'ensemble des règles d'urbanisme correspondant à chaque zone comme à ses subdivisions.

### **3.5. Les orientations d'aménagement et de programmation**

Elles sont au nombre de 10 et présentent les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de développement durable.

9 ont une vocation d'habitat dont 8 au bourg ou ses environs immédiats, 1 sur le STECAL de Penker Kerdaénès.

Quand au 10<sup>ème</sup>, il a une vocation économique à Kerambars.

Ces OAP sont présentés et détaillés dans un document spécialement destiné aux OAP.

### **3.6. Autres dispositions s'appliquant au PLU**

- ~ les emplacements réservés au nombre de 5 (équipement d'intérêt collectif, aménagement de voirie et liaisons douces)
- ~ les secteurs de diversité sociale au sein de 4 OAP (n<sup>os</sup> 1, 2, 3 et 8) auxquels il convient d'ajouter la ZAC de Ker Huella
- ~ les éléments de paysage à protéger : patrimoine naturel dont 59 ha de bois et 4 arbres isolés, et patrimoine bâti avec 21 constructions identifiées au plan de zonage (rapport de présentation p.187)
- ~ les commerces et la centralité du bourg
- ~ les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination au nombre de 83. Liste établie selon les critères fournis en application de l'article L 150-11 du Code de l'Urbanisme (p.190 du rapport de présentation)

### **3.7. Incidences des orientations du PLU sur l'environnement et mesures de préservation**

De 2005 à 2015, Elliant a accueilli 261 nouveaux logements sur 24 ha de terres (10,8 logements par ha)

De 2018 à 2028 il est prévu d'accueillir 250 nouveaux logements et de consommer 7,83 ha de terres (20 logements à l'ha) avec plus de 50% en densification au bourg, à Croas Ménez Bris et dans les STECAL.

La consommation d'espaces sera donc, en moyenne, réduite d'environ 50%.

Quant à l'impact sur l'environnement, il demeurera très limité : aucun site Natura 2000 à moins de 11 km, trame verte et bleue et sa connexion avec les réservoirs de biodiversité, respectée.

De plus le paysage a fait l'objet d'orientations spécifiques au PADD. A chaque fois des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation ont été prises (rapport de présentation p.192 à 216)

### **3.8. Compatibilité avec les lois et les documents supérieurs**

Les lois en vigueur, à travers les codes de l'urbanisme et de l'environnement.

Le SCoT de Concarneau Cornouaille Agglomération déclare le projet de PLU compatible avec le DOO du SCoT

Les orientations du PLU sont compatibles avec les orientations du PLH de Concarneau Cornouaille Agglomération.

Le SDAGE Loire-Atlantique et le SAGE de l'Odet déclarent que le PLU ne va pas à l'encontre de leurs orientations

Le SDTAN de Cornouaille déclare avoir pris en compte les principes de ce schéma directeur territorial

Il en résulte une compatibilité globale du PLU à ces documents supra-communaux.

#### IV. LA CONCERTATION PREALABLE

A l'origine, par délibération en date du 22 janvier 2015, le Conseil Municipal a prescrit la révision générale du PLU sur l'ensemble du territoire communal. A cette occasion, il a délibéré sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation, présenté tout au long de la démarche d'élaboration, en deux phases complémentaires :

1) la première, accompagnant l'élaboration du projet et faisant l'objet d'un bilan approuvé par le Conseil Municipal en même temps que l'arrêt du PLU

2) la seconde, qui s'effectue après l'arrêt du projet arrêté, et se traduit par la prescription d'une enquête publique, réalisée après consultation des personnes publiques associées au projet.

Le choix des modalités appartient à la collectivité organisatrice ; celle-ci, dans sa délibération de janvier 2015, rappelé le 26 septembre 2018, a prévu la mise en œuvre de l'information et de la concertation à travers les actions suivantes :

- Dossiers disponibles en Mairie, registre mis à la disposition du public depuis le 30 janvier 2015. Aucune information n'y a été consignée.
- Affichage en Mairie : délibération de prescription du 2 février 2015,
  - en Mairie et à la salle polyvalente en novembre et décembre 2015 en invitation à la réunion publique du 14 décembre 2015
  - en Mairie, à la salle polyvalente et en salle des sports : janvier 2017 : projet de PADD
  - en Mairie : informations sur le repérage des bâtiments agricoles pouvant changer de destination
- Articles de presse en rubrique locale :
  - février 2015 ; novembre/décembre 2015 ; avril 2017 avant la réunion du Conseil Municipal du 4 mai 2017 ; « pastillage » des bâtiments agricoles
- Articles dans le bulletin municipal
  - mars 2015 : modalités de la concertation- novembre/décembre 2015 : réunion publique – mars 2016 : le point sur l'évolution du projet de PLU – juin à septembre 2016 : état d'avancement du projet – février 2018 : information sur la réunion publique du 26 février 2018
- Articles sur le site de la commune

mars 2015 – novembre/décembre 2015 – mars 2016 – mai 2017 et février 2018

- Exposition publique

novembre 2015 : panneau d'information à l'accueil de la Mairie, à la salle du Conseil, la salle polyvalente, la salle de sports et la salle Sainte Odile

De même, en mai 2016 pour le diagnostic économique et l'état initial de l'environnement; en mai 2017 pour le PADD

- Réunions publiques

14 décembre 2015 à 19h30 en salle polyvalente (environ 40 personnes)

26 février 2018 à 19h30 en salle polyvalente (environ 40 personnes)

- Accueil du public en Mairie par le responsable du bureau d'Etudes « Atelier d'Ys » 21 rue du Trèfle 35520 La Mézière et l'agent chargé de l'urbanisme (16 personnes reçues)

Cet accueil en Mairie a été par ailleurs possible à tout moment au cours de l'élaboration du PLU (par l'adjoint ou l'agent à l'urbanisme)

- Courriers adressés en Mairie au cours de toute cette période : 77

- Ateliers de travail

- avec un groupe d'agriculteurs et une technicienne de la Chambre d'Agriculture pour l'élaboration du diagnostic agricole

- avec des élèves de l'Institut de géo-architecture de Brest sur la revitalisation du centre bourg

- Autres initiatives

janvier/ février 2016 : questionnaires chez les commerçants – 7 ont été retournés

- Personnes publiques associées

Elles ont toutes été conviées aux réunions (décembre 2015, mars 2017, 29 mai 2018).

Ainsi, tout au long de la procédure d'élaboration, les habitants et usagers du territoire communal ont pu faire part de leurs observations et de leurs attentes.

## V. LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

### 4.1. Un dossier principal comportant :

~ un rapport de présentation de 225 pages

- ~ une note de présentation sous la forme d'un résumé non technique de 17 pages
- ~ un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de 13 pages
- ~ des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de 24 pages
- ~ un règlement écrit de 97 pages
- ~ un règlement graphique comportant 5 planches au 1/5000<sup>ème</sup> (nord-ouest, nord-est, centre-ouest, centre-est et bourg + sud)
- ~ des pièces administratives et de procédure (délibérations, arrêtés)

**4.2. Des avis émis par des Personnes Publiques Associées (PPA), les services de l'Etat et la MRAe.** Ont été recueillis et présentés au dossier, les avis de :

- ~ Région Bretagne
- ~ Département du Finistère
- ~ Concarneau-Cornouaille-Agglomération
- ~Chambre de Commerce et d'Industrie Bretagne Ouest
- ~ Chambre d'Agriculture du Finistère
- ~ Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Finistère
- ~ RTE (lettre et plan de la ligne de 225 KV)
- ~ INAO – Délégation territoriale Ouest
- ~ Mairies de Coray, Ergué-Gabéric et Langolen, communes riveraines
  
- ~ Services de l'Etat (synthèse du préfet), DDTM, CDPENAF et CDNPS
- ~ Mission Régionale d'Autorité environnementale

Une synthèse de ces avis et suggestions a été réalisée par la collectivité organisatrice et des réponses apportées, le tout figurant au dossier.

#### **4.3. Des annexes**

- ~ un plan global des servitudes d'utilité publique
- ~ une liste de ces servitudes, arrêtée au 26 septembre 2018
- ~ des annexes sanitaires (36 pages)
- ~ 3 plans : eaux usées, eaux pluviales, eau potable

4.4. A l'appui du dossier a été présenté au public un « porter à connaissance » des services de l'Etat.

## **VI. UNE CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA ), DES SERVICES DE L'ETAT ET DE LA MRAE**

Cette consultation s'est déroulée après la décision municipale du 26 septembre 2018 d'arrêter le projet de PLU et avant l'ouverture de l'enquête publique le 25 mars 2019.

Le bilan de la consultation a été effectué ; les avis ont été intégralement joints au dossier d'enquête publique, ainsi que la synthèse qui en a été faite, assortie des réponses de la collectivité.

### **6.1. Avis des Personnes Publiques Associées au projet**

6.1.1. Région Bretagne – lettre du 31 décembre 2018 à caractère général, invitant à prendre connaissance sur le site Bretagne-Bzh des informations, suggestions de la politique régionale d'aménagement de son territoire.

6.1.2. Département du Finistère – lettre du 28 janvier 2019

- une observation concernant le SDTAN de 2011
- quelques observations concernant, le recul par rapport aux voies et emprises publiques, la création d'accès (ajout au règlement écrit), les rives de l'Odette au nord-ouest de la Commune (SIVALODET), la mutualisation des dessertes par les réseaux de communications électroniques.
- un ajout concernant le STEP : l'arrêté préfectoral du 15 juin 2018

Sur tous ces points accord du maître d'ouvrage, figurant au dossier.

6.1.3. Concarneau-Cornouaille-Agglomération (dépositaire du PLH et du SCoT)

La collectivité de référence souligne de très nombreuses convergences entre le SCoT et le projet de PLU

De très nombreux aspects de compatibilité, voire de performance, par rapport à ces documents d'urbanisme supra communaux.

A noter toutefois un point de vigilance portant sur le nombre de 250 logements prévus sur les dix années à venir. Insuffisant selon les responsables du SCoT.

Certes le nombre de 500 figurant au SCoT correspond à la période de 2013-2030. Il conviendra donc de préciser cette prévision en tenant compte de la période 2013-2019 et des changements de destination, afin de parvenir à un résultat compatible avec les données du SCoT.

6.1.4. Chambre de Commerce et d'Industrie Bretagne Ouest – lettre du 27 décembre 2018- Avis favorable.

La CCI apprécie les dispositions du périmètre de centralité et de diversité commerciales, obligeant le commerce de détail de moins de 400m<sup>2</sup> à s'implanter à l'intérieur de ces secteurs afin de concentrer l'offre et de créer un effet de masse profitable aux commerces et répondant aux attentes des consommateurs. Elle apprécie aussi le linéaire de restriction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux dans l'hyper centre ainsi que l'extension de la zone d'activité de Kerambars (OAP n°10).

#### 6.1.5. Chambre d'Agriculture du Finistère – lettre du 9 janvier 2019

Malgré tout l'intérêt des dispositions à limiter la consommation d'espaces liés à l'urbanisation, la Chambre exprime quelques souhaits concernant :

- les possibilités de constructions offertes à Lanniec, parfois en extension d'urbanisation
- la requalification en A de l'espace boisé classé N au bois Daniel
- la question de l'accès aux parcelles agricoles enclavées suite à l'urbanisation de deux secteurs 1AU
- la question d'un changement de destination de 83 bâtiments dont certains seraient sur des sites d'exploitation en activité
- les annexes en zone A (enveloppe 20m ; hauteur 3m)

Des réponses ont déjà été apportées par la collectivité sur certains points.

#### 6.1.6. Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Finistère Lettre du 30 octobre 2018

Avis favorable

#### 6.1.7. Réseau de transport de l'Electricité (RTE) – Lettre du 15 novembre 2018

RTE énonce quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence des ouvrages publics de transport électrique et le PLU.

En effet pour remplir sa mission de service public, RTE doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages.

Ainsi, RTE appelle l'attention sur :

- les servitudes I<sub>4</sub> avec le plan des servitudes et leur liste
- le règlement graphique du PLU (planche sud-ouest – parcelle 98)
- le règlement écrit pour lequel RTE formule les demandes suivantes :
  - autoriser les ouvrages existants dans le règlement du PLU
  - prescrire l'exception aux éléments de paysage à conserver « boisements, linéaires bocagers, haies, arbres remarquables »



- reporter et lister les servitudes I<sub>4</sub> en annexe

**6.1.8. Institut National de l'Origine et de la Qualité – INAO – Lettre du 16 janvier 2019**

Aucune remarque dans la mesure où le PLU n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées, citées dans la lettre.

**6.1.9. Mairie de Coray – Lettre du 12 décembre 2018**

Avis favorable

**6.1.10. Mairie d'Ergué-Gabéric – lettre du 2 janvier 2019**

Avis favorable, à la majorité (pour 25, abstentions 4)

**6.1.11. Mairie de Langolen – séance du CM du 6 décembre 2018**

Avis favorable

**6.2. Avis des services de l'Etat (DDTM) et avis de synthèse du Préfet du Finistère. Lettre du 18 janvier 2019)**

**6.2.1. DDTM – CDPENAF – séance du 30 janvier 2019**

- fixer à 60 m<sup>2</sup> la surface minimale initiale des habitations pouvant faire l'objet d'une extension
- limiter à 250 m<sup>2</sup> la surface totale des habitations après extension
- limiter la hauteur des annexes à 4m au faîtage
- Avis favorable sur la délimitation des secteurs AH (STECAL) de Lanniec et de Penker-Kerdaenès

**6.2.2. Avis de synthèse du Préfet du Finistère – (14 pages)**

Il serait long, fastidieux et peu opérant dans le cadre de ce rapport de reprendre l'ensemble des observations et suggestions contenues dans ce document de synthèse particulièrement détaillé, auquel il convient toutefois de se référer dans sa totalité.

J'en reprends les principaux points suivants :

- justification trop laconique : - de la compatibilité avec le SCoT notamment sur la question de la densité de l'urbanisation (demandée également par la CCA)
- des incohérences des données chiffrées
- risques naturels et technologiques ; les périmètres des zones d'aléas inondations (AZI l'Odét, le Jet et le Stéir) devront être reportés sur les documents graphiques ; adapter le règlement écrit en conséquence. Par ailleurs, concernant le PPRT Mc Bride, il conviendra de revoir les zonages réglementaires.

- protection des zones humides. Rendre le PLU cohérent avec l'inventaire des zones humides sur le secteur de Kerrun-Moustoir.  
Compléter également les justifications relatives aux zones humides, à la protection des boisements et à la trame verte et bleue.

- préservation des zones agricoles

Avec 83 bâtiments, le risque de mitage de l'espace agricole est réel.  
D'autres aspects de cette question ont également été soulignés. Un réexamen attentif devra être entrepris.

Cela étant, le projet se montre vertueux sur un certain nombre de points dont la réduction des surfaces constructibles par rapport au PLU encore en vigueur.

### **6.3. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) – Avis du 10 janvier 2019.**

Les 15 pages de ce rapport contiennent de nombreuses informations et recommandations auxquelles il conviendra de se référer dans leur ensemble afin de conduire à une meilleure prise en compte de l'environnement dans toutes ses dimensions.

Je reprendrai la synthèse qui en est faite : l'Ae recommande principalement :

- de compléter l'évaluation environnementale stratégique par une description des scénarios de développement alternatifs étudiés, en, particulier en termes de densité et d'extension urbaine.
- de justifier les besoins en foncier pour des raisons démographique et économique à la lumière des récentes orientations politiques en termes de développement durable (voir plan biodiversité du 4 juillet 2018 fixant « zéro artificialisation nette »)
- de concrétiser l'engagement en faveur du maintien et du renforcement des trames verte et bleue par des propositions aux incidences étudiées et justifiées.
- d'asseoir l'engagement en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre en prenant des mesures concrètes concernant l'énergie et la mobilité.

Concernant le dossier, il est recommandé d'actualiser les données démographiques, de corriger les erreurs - ou incohérences – relevées dans les documents, de prendre en compte les effets indirects et cumulés du projet sur l'environnement, de définir des indicateurs de suivi permettant l'évaluation et la régulation.

Ces rappels ne sont pas exhaustifs et de nombreuses autres recommandations figurent dans ce rapport détaillé, recommandations qu'il conviendrait de prendre en compte tant sur des thématiques de densification de l'urbanisation, de zones humides, de risques d'inondations, de patrimoine bâti...etc.

## VII. L'ENQUETE PUBLIQUE

### 7.1. Organisation

#### 7.1.1. Préparation

Dès l'annonce de ma désignation, je me suis mis en relation avec les services compétents de la Mairie d'Elliant.

Je me suis entretenu par téléphone avec Madame POUPON le 19 février 2019 et notre première rencontre s'est tenue le 25 février 2019 en présence de Monsieur LE GALL, Adjoint à l'urbanisme.

Lors de cet entretien, le point fut fait sur l'état du dossier, les pièces constitutives existantes, les dates de l'enquête et des permanences, l'élaboration de l'arrêté municipal et de l'avis d'enquête, les lieux d'affichage, etc. afin que tout soit fin prêt dans les formes et délais réglementaires.

Une seconde rencontre s'est déroulée le mardi 19 mars 2019, axée sur la présentation du projet de PLU et du dossier correspondant ; elle s'est poursuivie par une visite des principaux sites concernés du territoire communal.

#### 7.1.2. Période d'enquête et permanences

Elles ont été fixées de concert lors de notre rencontre du 25 février 2019 et officialisées par l'arrêté municipal n°2019-02 du 1<sup>er</sup> mars 2019.

L'enquête publique s'est déroulée en mairie d'Elliant du lundi 25 mars 2019 à 9h au vendredi 26 avril 2019 à 17h, sur une période de 33 jours consécutifs.

Un dossier, dont le contenu est détaillé au chapitre V ci-dessus, ainsi qu'un registre coté et paraphé par le commissaire enquêteur, ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, en mairie d'Elliant.

Dossier et registre ont été déposés sur une table dans un bureau du rez-de-chaussée de la mairie réservé à cet effet et accessible aux personnes handicapées.

Dans ce bureau – dans d'excellentes conditions d'accueil et de consultation – étaient également affichés le plan au 1/5000<sup>ème</sup> du territoire communal avec le zonage de chaque parcelle et l'ensemble des éléments du règlement graphique (le tout sur 5 planches en couleur, juxtaposées).

Cinq permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur dans un bureau contigu de la mairie, aux dates et heures suivantes :

- lundi 25 mars 2019 de 9h à 12h
- mercredi 3 avril 2019 de 14h à 17h
- samedi 13 avril 2019 de 9h à 12h30
- jeudi 14 avril 2019 de 14h à 17h

- vendredi 26 avril 2019 de 14h à 17h15

### **7.1.3. Information du public** Elle s'est faite :

- par voie de presse sous la forme de deux publications officielles parues en rubrique « annonces légales » de deux journaux diffusés dans le département du Finistère, dans les formes et délais réglementaires :

1<sup>ère</sup> parution : le Télégramme du 7 mars 2019 et Ouest-France du 8 mars 2019

2<sup>ème</sup> parution : le Télégramme du 28 mars 2019 et Ouest-France des 30/31 mars 2019

- par voie de presse en rubrique locale

Ouest-France du 26 mars 2019

Le Télégramme des 26 mars et 25 avril 2019

- par inscription de l'avis et du dossier sur le site Internet de la commune pendant toute la durée de l'enquête

- par voie d'affichage en Mairie, visible de l'extérieur, et en plusieurs endroits du territoire communal :

Salle polyvalente, Salle des Sports, Maison médicale de Ker Huella, Route de Briec, Route de Tourc'h, Route de Rosporden à Beg Duchen, Allée St Cloud à l'arrêt Piscine, Loch Laë, Kervriou, Croas Ménez Bris, Ty Coat, Kerambars, Keringard, Croix Lanniec, Keranveo et Gouelou,

comme en témoigne le certificat d'affichage établi par le Maire le 27 avril 2019.

## **7.2. Déroulement**

L'enquête publique, ouverte le 25 mars 2019, s'est déroulée sur une période de 33 jours consécutifs, dans le calme, la courtoisie et un très bon rapport d'échanges avec le public.

Les intervenants ont pu s'exprimer dans de bonnes conditions de temps et d'écoute au cours des cinq permanences prévues. Chacun a ensuite été invité à consigner par écrit ses observations ou suggestions sur le registre prévu à cet effet ou par courrier/ courriel séparé.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier, les planches graphiques, le registre ainsi que les lettres et courriels annexés, le "porter à connaissance" des services de l'Etat ont été tenus à la disposition du public dans le bureau dédié à l'enquête publique, au rez de chaussée de la mairie.

Ce dossier a aussi été mis en ligne sur le site de la commune [www.elliant.bzh](http://www.elliant.bzh), pendant toute la durée de l'enquête publique.

Un affichage réglementaire a été réalisé en mairie (visible de l'extérieur) ainsi qu'en 16 autres lieux du territoire communal (affiches de couleur jaune et de format A2)

Des avis d'enquête ont été publiés, dans les délais réglementaires, au sein de deux journaux (Le Télégramme et Ouest France) ; ils ont été relayés, en rubrique locale, par quelques communiqués de presse évoquant la tenue de l'enquête publique et les permanences du commissaire-enquêteur.

Chacun a ainsi pu prendre connaissance, tant de l'existence de la présente enquête, du contenu du dossier, des dates des permanences et de la manière selon laquelle il était possible de participer à l'enquête.

### **7.2.1 Bilan quantitatif**

- 56 personnes ont déposé, soit oralement soit par écrit soit sous les deux formes à la fois, une ou plusieurs observations, remarques ou suggestions.
- 37 personnes ont été accueillies par le commissaire-enquêteur lors de ses permanences, dont une, à deux reprises.
- 27 observations orales, ou demandes d'informations, ont été enregistrées.
- 35 interventions écrites (20 lettres, 9 courriels et 6 inscriptions directes sur le registre) ont été consignées.

Cette participation a permis de couvrir un large champ d'observations et de suggestions ; certes, les demandes particulières de requalification de zonage sont les plus nombreuses mais, bien d'autres ont été exprimées avec pertinence sur des sujets divers.

De l'analyse de ces contributions orales ou écrites, il m'a été possible de dégager les thématiques principales suivantes.

## **1. CONSTRUCTIBILITE**

### **1.1. souhait de classement U ou AU à partir de A ou N**

~ L1. Nerrière-Maguer Jeannine

-parcelle sise au moulin St Cloud. Alors qu'elle se préoccupait d'une prorogation du CU, l'intervenante apprend que son terrain ne serait plus constructible alors *"qu'à proximité existent d'autres habitations"*.

~ L3. Consorts Lennon

- parcelle 1202 à Pont Kersaliou, classée A. Les intervenants précisent que *"ce terrain, déjà borné et viabilisé se trouve enclavé entre d'autres déjà construits ; de plus, sa pente ne lui donne aucune vocation agricole"*.

~ L4. Stéphane Gaël

- parcelle G 402 à Stang Kerguilaon, classée A. L'intervenant souhaiterait *"habiter une maison moins énergivore et aux normes de qualité des maisons d'aujourd'hui"*.

~ L5. Verlingue Luc

- parcelles 797 et 798, classées N. Le propriétaire souhaite vivement pouvoir aménager ces parcelles *"compte tenu de leur situation géographique attenante au bourg"*, et, précise t-il, *"les élus ne seraient pas contre cet aménagement"*.

~ L9. Grodart Stéphane

- parcelle 718 à Croas Ménez Bris, classée A. L'intervenant précise que *"ce terrain ne sera pas destiné à un usage agricole"* et qu'il avait pour projet *"d'y construire sa propre habitation"*.

~ L11. Maguer Alain

- parcelle K 86 à Ty Poul, classée A. L'intervenant rappelle qu'ils ont *"acquitté des frais de succession sur la base d'un terrain constructible"*, par ailleurs *"inadapté à l'agriculture"*.

Il exprime également le vœu que *"tout le secteur urbanisé de Ty Poul/Stang Louarn soit constructible"*

~ L12. Lapart Emmanuel et Laetitia

- parcelle F 347, classée A. Les intervenants soulignent qu'ils *"ont acheté ce terrain pour y construire leur maison loin de la ville pour le bien-être, la santé et le moral"* dans un cadre plus adapté.

~ L14. Barazer Abel et Sophie

- parcelles K 1791, 1752, 1749 et 1745, classées A. Les propriétaires souhaitent *"une constructibilité pour tout le secteur, NAh du précédent PLU"*.

~ L15. Guinvarc'h Yves et Madame (+ Fagon Sylvie)

- parcelle K 2274 à Parc Mar et parcelle K 2102 à Lanniec, classées A. Ils portent tout particulièrement leur attention sur la parcelle K 2102. En effet, dans le PLU de 2006, plusieurs parcelles avaient été déclarées constructibles et, précisent-ils, *"alors qu'on nous avait demandé de ne pas les louer"*, rien ne s'est fait et *"nous estimons avoir été lésés"*. Le préjudice financier est important. Aujourd'hui leur attention se porte sur la parcelle K 2102 à Lanniec qu'ils considèrent comme *"une dent creuse"* et ils souhaitent *"obtenir sa constructibilité"*.

~ L16. Nihouarn Joël

- parcelle AB 544 rue de l'Eglise, classée N. Leur vœu serait d'obtenir une partie constructible pour y édifier une maison de plain pied. (voir plan)

~ L17. Le Roy Christian et Viviane

- parcelle 1377 à Lostenez, classée A. Ils réitèrent leur demande *"visant à modifier le zonage de la parcelle 1377, contiguë des constructions existantes"*

~ L18. Quéméré Aline

- Parcelles K 885 et K 886 à Stang Flustic, classées A. Elle estime qu'au moins *"la partie haute de la parcelle K 886, totalement viabilisée, pourrait être déclarée constructible"*.

~ C6. Barré Martial et Madame

- parcelles 531 et 536 à Croas Menez Bris, classées A. Les intervenants estiment que leurs terrains " *donnent sur une voie moins dense et donc moins dangereuse, offrent une meilleure qualité de vie avec moins de nuisances sonores et un accès aisé*".

~ R1. Barré Yves

- parcelle 1585 à Ty Bidan, classée A. *Voeu : constructible.*

~R2. Guéguen Etienne

- propriétaire de la parcelle 869, classée A. *Voeu : constructible.*

~R3. Le Naour Bruno

-parcelles K 2214, 2216 et 2217 à Stang Flustic, classées A. Son souhait est d'obtenir la possibilité de construire car " *il existe déjà une habitation et un hangar*".

### **1.2. souhait de classement UB à partir de Ui**

~ L6. Audren Robert

- parcelles 975 et 749, classées Ui. Les intervenants considérant que leur "maison, dans son état actuel, exclut tout retour à une vocation professionnelle artisanale, hormis libérale", demandent de "l'intégrer dans une zone habitable dans la continuité des parcelles 974 et 900". *Voeu UB.*

### **1.3. extension de la zone Ui de Kerambars**

~ C7. Le Gall Stéphan

Projet d'implantation de pistes d'entraînement (motos, cyclos, remorques, voitures...) ainsi que des structures d'accueil et de formations.

Nécessité topographique : terrain plat d'une longueur de 200 mètres, site de Kerambars.

Cette proposition pose la question de l'extension vers l'ouest de la zone Ui existante, qui n'apparaît pas au règlement graphique d'une part ; de l'éloignement des habitations (nuisances sonores, pollutions) d'autre part.

## **2. CHANGEMENT DE DESTINATION DE BATIMENTS AGRICOLES. Voeu : étoiler**

~ L7. Dupont Caroline et Steven

-bâtiment non "pastillé", situé à Keres Vraz. Les intervenants précisent qu'ils souhaitent "y créer des chambres d'hôtes" et, ce faisant, "sauvegarder le patrimoine communal et faire revivre ce bâtiment à l'abandon".

~ L13. Cotten Alain et Madame

-trois bâtiments non pastillés situés à Kervéant, dont ils estiment qu'ils sont "bien entretenus et présentent une haute valeur architecturale et patrimoniale".

~ C1. Lamézec (Famille)

- deux bâtiments situés à Penhoat (Elliant), parcelle K 742

-une longère en pierre composée de l'ancienne maison d'habitation, une étable et une porcherie, le tout *"transformé en bâtiment agricole dans les années 1960"* et une écurie avec extension en parpaings(voir photos jointes à la lettre)

~ R5. Kergourlay Philibert

- deux bâtiments situés à Kerguinou dont une longère sur la parcelle 1095 *"qui a déjà servi d'habitation dans le passé"* et un autre bâtiment sur la même parcelle.

~ R6. Bleuzen (Mme Carette, sa fille)

- deux bâtiments *"à caractère patrimonial"*, situés à Kerancalloc'h, sur la parcelle 512 (longère et grange)

~ C9. Kervran Brigitte

-deux bâtiments situés sur la parcelle 1152 à Kerroué

### 3. ORGANISATION d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION (OAP)

~ L19. OAP 5 : famille Bertholom

- propriété de 1739 m2 sise 4 route de Quimper et, pour partie (fond de jardin), intégrée à l'OAP 5 (parcelle 197 et partie 180).

les propriétaires posent les questions suivantes :

- la partie avec habitation existante est non concernée par l'OAP mais, pour la partie incluse dans l'OAP, *"la commune prend-elle en charge, préalablement à toute démarche, le bornage pour mettre en conformité le plan cadastral avec la nouvelle découpe imposée par le PLU?"*

- si la totalité de la propriété est vendue, *"l'acquéreur doit-il se conformer aux exigences relatives au PLU, en particulier dans l'hypothèse de deux constructions (2 maisons). Dans ce cas, qu'en est-il de l'assainissement ? (les servitudes publiques sont actuellement inexistantes)."*

- si la partie contenant l'habitation est vendue, *"comment accéder à la partie incluse dans l'OAP ne serait-ce que pour l'entretien du terrain ? (il n'y aurait plus d'accès)."*

- dans l'hypothèse de la réalisation du lotissement sur l'ensemble des terrains concernés par l'OAP, *"la parcelle nous appartenant et qui y est incluse a-t-elle plus de valeur ?"*

~ C3. OAP 8 : Etablissement Foncier de Bretagne. Solenn Jouan.

-erreur matérielle à corriger : la maison, sise sur la parcelle AB 109, devrait être intégrée à l'OAP, et non exclue comme cela figure au règlement graphique car *"elle a été incluse dans la vente au profit de l'EPF pour le compte de la commune."*

~ OAP en général : Observation du commissaire-enquêteur :



- Il existe un problème de lisibilité du document sur le plan de la numérotation des OAP. Les OAP ont chacune un numéro, et il est dès lors inutile de noter « secteur1 ou secteur 2 etc... » lorsque plusieurs OAP sont simultanément décrites sur la même page explicative.

Il conviendrait, si vous en convenez, de reprendre le document en ce sens.

#### 4. ASSAINISSEMENT

~ L20. Bertholom famille

*- " la parcelle bâtie n° 180, située 4 route de Quimper, peut-elle être raccordée au réseau d'assainissement collectif de cette route ? Quel est le niveau du fil d'eau de la conduite au droit de l'habitation ?"*

~ Assainissement :

##### Observation du commissaire-enquêteur

- Les OAP seront-elles, en totalité, desservies par le réseau d'assainissement collectif ?

#### 5. REGLEMENT

~ L2. C4, R4. Cotten Christophe : lettre en trois points distincts dont la lecture globale est indispensable à une bonne compréhension du résumé ci-après.

- Dans les annexes du dossier présenté figure une demande de prescription d'exception, de RTE (page 3 ; point 2) concernant des éléments de paysage à conserver. Aucun texte ne prévoit d'exception au profit des gestionnaires de réseaux de distribution d'énergie (RTE et Enedis) en matière d'obligation de déclaration ou d'autorisation de travaux, bien au contraire. Il serait donc illégal, selon M. Cotten, de satisfaire cette demande.

- En revanche, l'intervenant demande que soit inséré un paragraphe ainsi rédigé : *« Ne sont pas exclus de l'obligation de déclaration préalable les abattages et élagages sous le réseau de distribution d'énergie électrique dans les zones où elle s'impose ».*

- Il précise également qu'en bordure des voies de communication, l'article 172 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, a vocation à s'appliquer aussi aux gestionnaires de réseaux électriques ou de télécommunications quelque soit le zonage. Il y aurait lieu d'intégrer dans la partie réglementaire cette disposition légale valant pour toutes les zones en y incluant le volet compensatoire local.

- Dans la partie réglementaire de la zone N (page 79 ; point 2-2) il est précisé que les ouvrages d'intérêt collectif ou général ne sont autorisés que sous

certaines conditions. On peut en déduire que cela concerne donc aussi les ouvrages existants. En conséquence l'intervenant demande que soit inséré entre le 3<sup>ème</sup> et le 4<sup>ème</sup> paragraphe du point 2.2.4, un paragraphe supplémentaire : « *les ouvrages de distribution d'énergie électrique existants seront mis en conformité avec les précédentes dispositions dans un délai maximum de 5 années* »

~ C2. SAFI - Jousset Nicolas.

-Les parcelles AB 553 et AB 554, figurant au zonage UBz de la ZAC du centre bourg, n'en feraient pas partie.

Il conviendrait de rectifier ce zonage proposé par un zonage adapté à leur situation au bourg, soit UA ou UB.

~Observations du commissaire enquêteur

- a) Emplacements réservés : au bourg, rectifier l'erreur de numérotation au règlement graphique en permutant les numéros de deux ER, 2 et 3.
- b) Il me semble souhaitable de prévoir au règlement écrit de la zone N (article N4 p. 80) des indications de hauteurs en référence à l'article AH4 p.65
- c) Ecrire, « le futur SDAP » au lieu du SDAP, page 32 du règlement écrit (alinéa 9.3.2)
- d) Créer un zonage ACzh (carrière de Kerhoantec).

## 6. REGLEMENT DE LA ZAC KER HUELLA

~ L8. Roudaut Sylvain souhaite une meilleure adaptation de certains points du règlement de la ZAC Ker Huella du centre bourg. Il précise qu'il n'est pas le seul à le penser :

1) clôtures :

a) L'optimisation des espaces de vie sur des parcelles de 300 à 400m<sup>2</sup> rend difficile le respect de la distance d'implantation de la clôture fixée à 1 mètre. Il souhaiterait une implantation en limite de propriété.

b) Autoriser d'autres types de clôture que le grillage noyé dans la végétation ; par exemple matériau plein (intimité)

c) Permettre l'installation d'un portail « *de taille raisonnée* » au niveau des places intérieures de parking (sécurité générale et sécurité enfants)

2) voirie : La chaussée étant étroite il existe un risque de percuter les lampadaires qui y sont implantés. Il serait souhaitable d'aménager des dispositifs de protection dans la deuxième tranche de la ZAC.

## 7. CARRIÈRES DE KERHOANTEC

~ L10. Roirand Anthony, responsable foncier-environnement, s'exprime au nom de la Société des Carrières Bretonnes (siège social Inzinzac-Lochrist .56)

De son mémoire (8 pages + annexes) il ressort quelques propositions d'adaptation de tracés et/ou de modification de zonages que je résume comme suit :

### 1) Kerhoantec

- la parcelle G 545, entièrement comprise dans l'emprise de la carrière, est présentée, pour partie en AC et pour partie en A ; vœu : totalité en AC
- les parcelles G 251 et G 446 sont pour partie incluses dans l'emprise de la carrière, mais la limite de séparation ne correspond pas à celle figurant sur les documents contractuels conclus, tant avec l'exploitant qu'avec le propriétaire des terrains. Vœu : adapter cette limite aux documents sus-mentionnés et intégrer une bande de 1600 m<sup>2</sup>, telle qu'elle apparaît sur le plan joint au mémoire.
- la parcelle G 257 est en totalité dans l'emprise de la carrière ; son zonage est pour partie AC et pour partie N. Vœu : totalité en AC
- la parcelle G 421 est pour partie dans l'emprise de la carrière ; son zonage est composé de N et de Nzh. Vœu : Zonage AC au lieu de N et zonage ACzh (dans la mesure où il serait créé au règlement), au lieu de Nzh.
- les parcelles G 249 et G 669 sont, pour partie en zone AC et pour partie en zone Nzh. Vœu : Zonage ACzh au lieu de Nzh

### 2) ISDI de Kerandreign

- les parcelles E 156 et E 159 font partie de l'emprise d'exploitation depuis 2012 et comprennent une zone humide classée Nzh (AC pour le reste). Vœu : zonage ACzh au lieu de Nzh
- l'entreprise conteste l'existence d'un cours d'eau (représenté au règlement graphique) au sein de la zone AC. Cela paraît d'ailleurs "physiquement" impossible précise t-elle.
- Elle conteste également le bien fondé de la servitude d'archéologie préventive sur cette partie de la zone AC qui avait été excavée par le passé et où, par conséquent, il n'y a aucune probabilité qu'elles renferment des vestiges archéologiques.
- Elle demande à ce que cette servitude soit supprimée, au moins sur les parcelles E 156 et E 159, classées AC.

## 8. ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

- question orale de Le Roy Christian : *"quelles sont les raisons qui justifient le secteur délimité d'archéologie préventive de Losténez?"*
- C 6. Barré Martial, pose la question de la signification des " *croix orange*" dans le secteur de Croas Ménez Bris tout au long de la route.
- L10. Roirand Anthony, responsable foncier-environnement des carrières, souhaite voir supprimer, au règlement graphique, la servitude d'archéologie préventive (qui serait sans objet) sur les parcelles E 156 et E 159, à Kerandreign. (voir ci-dessus)

## 9. DIAGNOSTIC AGRICOLE

- L17. Le Roy Christian et Viviane font le constat d'une erreur les concernant personnellement, dans la liste des exploitations extérieures à la commune jointe au diagnostic agricole. Référence de la ligne erronée : 029-123064. Ils souhaitent que le document soit rectifié en conséquence et conformément à leur demande.

## 10. LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE

- C4. Cotten Christophe

L'intervenant s'étonne de n'avoir pas trouvé de partie écrite spécifique aux servitudes d'utilité publique, alors qu'il y a une énumération et un plan. Il souhaite obtenir des précisions à ce sujet.

## 11. PRISE EN CHARGE de la CHAPELLE STE MARGUERITE de KEREDEC

Question orale de Kergourlay Henri-André, le samedi 13 avril 2019 en mairie d'Elliant.

M. Kergourlay est propriétaire, depuis 1967, de la chapelle et de la parcelle 1054 correspondante, naguère liée au manoir de Kérédec.

Cette chapelle, toujours affectée au culte, a, selon lui, une fonction religieuse ; chaque année en effet, une messe y est célébrée, le jour du pardon.

Il s'inquiète du devenir de ce bâtiment, qu'il entretient pour le moment de son mieux. Mais qu'advient-il par la suite?

Il pose donc la question du changement de destination de l'édifice, de sa désaffectation religieuse, de sa prise en charge par... toute personne physique ou morale qui l'accepterait.

En réalité, il cherche une solution durable permettant de sauvegarder un monument auquel il a beaucoup donné, à un moment où il se prend à entrevoir le jour où il ne pourrait plus en assumer la charge.

## **12. PERSONNES VENUES S'INFORMER SANS DONNER SUITE**

- Quéméré Brigitte parcelles I 652 et 653 à Kerboeden
- Créquer Vincent confirme du pastillage d'une étable à Botbodem (parcelle 1530)
- Eaul Jean François et Maryvonne s'informent sur le zonage de leurs parcelles à Stang Louarn, classées A. Ils s'y résolvent même s'ils auraient préféré U.
- Le Naour Jocelyne intervient au nom de sa fille concernant des parcelles à Penanéac'h (1021 et 1025) pour lesquelles se pose la question de l'accès (servitude?)
- Le Poiriel Christiane parcelles 877 et 878, classées U, à Croas Menez Bris. Après échanges et réflexion, elle maintient le zonage U prévu.
- Delaporte Joseph et Marguerite, viennent évoquer la parcelle 426, voisine de leur maison, dont le classement est AS. Ils demandent la signification exacte de ce zonage.
- Guinvarch Yves L 15. a confirmation du pastillage d'un bâtiment à Kernavénan.

### **7.3 Clôture**

Le vendredi 26 avril 2019, alors qu'il est 17 h 05 et que plus personne ne se présente aux portes de la Mairie d'ELLIANT, le Maire et le commissaire enquêteur ont déclaré close l'enquête publique ouverte le lundi 25 mars précédent.

Le registre a été déclaré clos à 17 h15, à l'issue de l'entretien accordé à la dernière personne reçue par le commissaire-enquêteur.

## **VIII. A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Le commissaire-enquêteur a rassemblé les différentes pièces du dossier ainsi que le registre comportant 6 inscriptions directes, ainsi que les 20 lettres et les 9 courriels qui y étaient annexés.

Ces documents lui ont ensuite été remis par le Maire lors d'un entretien en mairie à 17h30.

Le commissaire-enquêteur a ensuite procéder au classement des interventions écrites, à leur encodage de R1 à R6 pour celles consignées directement sur registre, de L1 à L20 pour les lettres et de C1 à C9 pour les courriels reçus avant d'établir les liens nécessaires avec les interventions orales enregistrées lors des permanences.

Il a ensuite réalisé une analyse du contenu de l'ensemble de ces interventions orales et écrites, préalable à la rédaction du procès verbal de synthèse (11 pages dactylographiées).

Une présentation orale commentée a été faite en mairie d'ELLIANT, dans les délais règlementaires, le mardi 30 avril 2019 en présence du Maire, de l'Adjoint à l'urbanisme et de l'agent chargé du dossier.

A l'issue de cette rencontre, le commissaire-enquêteur a souhaité qu'un mémoire en réponse lui soit adressé avant le 15 mai 2019, ce qui fut le cas. (Réception par mail le 14 mai 2019, suivie d'un envoi postal)

Une ultime visite de certains lieux s'étant avérée souhaitable, elle s'est déroulée le mardi 21 mai 2019 au matin, en compagnie de M. Le Gall adjoint à l'urbanisme.

Par ailleurs, des précisions ont été apportées à deux intervenants : M. Cotten concernant le contenu du dossier (mail du 21 mai 2019) et à M. Kergourlay (entretien le 21 mai 2019 à son domicile de Kerédec) concernant la chapelle Ste Marguerite. Un entretien téléphonique a également eu lieu avec M. Le Yeuch des services de la DDTM.

Fait à Quimper le 23 mai 2019

André QUINTRIC

Commissaire-enquêteur

Département du Finistère

République Française

Commune d'ELLIANT

## **ENQUETE PUBLIQUE**

### **Révision générale du Plan Local d'Urbanisme d'ELLIANT**

25 mars – 26 avril 2019

#### **2<sup>ème</sup> partie CONCLUSIONS et AVIS**

Je soussigné André QUINTRIC, commissaire enquêteur désigné le 20 février 2019 par le Président du Tribunal Administratif de Rennes pour assurer la tenue de l'enquête publique précitée,

- vu le code général des collectivités territoriales
- vu les codes de l'urbanisme et de l'environnement
- vu la délibération du Conseil Municipal d'Elliant en date du 22 janvier 2015 prescrivant la révision générale du PLU approuvé le 24 novembre 2006
- vu la délibération du Conseil Municipal d'Elliant en date du 26 septembre 2018, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLU
- vu l'ensemble des pièces du dossier et tout particulièrement le bilan de la concertation, les avis des PPA, l'avis de synthèse des services de l'Etat fondé sur les avis de la DDTM, la CDPENAF et le CDNPS, l'avis de la MRAe de Bretagne
- vu l'avis au public faisant connaître les modalités du déroulement de l'enquête publique, affiché en mairie et en 16 endroits du territoire communal, comme en témoigne le certificat d'affichage établi par le Maire d'Elliant le 27 avril 2019
- vu les annonces légales publiées dans les délais réglementaires au sein de deux journaux diffusés dans le département
- vu le registre d'enquête publique, ainsi que les lettres et courriels annexés
- vu le procès-verbal de synthèse des observations et suggestions recueillies durant l'enquête
- vu le mémoire en réponse du Maire adressé par mail le 14 mai 2019, dans les délais impartis et reçu par voie postale le 17 mai 2019

**ont été rédigées les conclusions, appréciations et avis suivants :**

## **1. Rappel des principaux éléments du projet soumis à enquête publique**

Dans le rapport qui précède, constituant la 1<sup>ère</sup> partie du rapport global d'enquête, les composantes suivantes ont été présentées :

- La commune d'Elliant et l'objet de l'enquête
- Le projet soumis à enquête
- le contenu du dossier
- Le bilan de la concertation, les avis des PPA, de l'Etat (DDTM, CDPENAF, CDNPS) et de la MRAe
- Le déroulement de l'enquête publique (préparation, modalités d'organisation, information du public, contributions des intervenants...)
- Le procès-verbal de synthèse

### **1.1. Rappel à caractère « historique »**

La commune d'Elliant est une très vaste commune rurale de 7030ha située à une quinzaine de km à l'est de Quimper, en direction de Rosporden.

Son territoire, très largement voué à l'agriculture, est marqué par des vallées encaissées aux versants parfois abrupts. L'Odette et son affluent le Jet, ont une partie de leur parcours sur la commune, l'un au nord et l'autre au sud.

La commune, plutôt résidentielle, enregistre aux dernières estimations une population de 3474 habitants, travaillant pour la majorité d'entre eux, à l'extérieur (Quimper, Rosporden et leurs zones d'activités périphériques)

La PADD fixe de louables orientations et objectifs qui trouvent réponse dans les différentes pièces du dossier (sous réserve de quelques rectifications soulignées par les PPA)

Ce projet permet d'actualiser un PLU datant de 2006 et de reconsidérer l'ensemble de nombreuses zones constructibles délimitées à l'époque afin de les rendre compatibles avec les réglementations actuelles traduites dans le PLH communautaire et le SCoT de Concarneau-Cornouaille-Agglomération.

Dans cet esprit, il a été prévu de conforter prioritairement le bourg, vers l'est de l'agglomération route de Tourc'h et accessoirement le village de Croas Menez Bris en limite nord de la commune sur la route de Coray.

On a également pensé à quelques hameaux dont seuls deux d'entre eux ont été retenus : Lanniec et Penker Kerdaénès plus conformes aux critères de sélection.



Sur le plan économique quelques zones d'activités existent, mais seule celle de Kerambars connaîtra un développement sensible sur la route de Quimper.

A noter également l'existence d'une importante carrière à Kerhoantec et un centre de stockage de déchets inertes à Kerandreign (ISDI)

Par ailleurs quelques STECAL complètent ce tableau, autorisant des constructions complémentaires en zones A ou N.

Sur le plan des équipements et des loisirs, trois STECAL également (piscine, stand de tir, parc d'attraction de Kerrun Moustoir)

En résumé, une commune agricole périurbaine, valorisant son patrimoine agricole, maîtrisant son urbanisation et son développement, soucieuse de la qualité de son environnement naturel et patrimonial.

## **1.2. Rappel des éléments essentiels du déroulement de l'enquête publique**

L'enquête publique s'est déroulée sur une période de 33 jours consécutifs, du lundi 25 mars 2019 à 9 heures au vendredi 26 avril 17 heures.

L'information du public s'est faite en rubrique « annonces légales » de deux quotidiens locaux (le Télégramme et Ouest-France) et par affichage de l'avis d'enquête en Mairie et en 16 endroits différents du territoire communal, selon les dispositions réglementaires en vigueur.

Par ailleurs, le site internet de la commune a accueilli l'avis d'enquête et l'ensemble des pièces du dossier.

Quelques communiqués, diffusés en rubrique locale des dits journaux, on rappelé à la population l'existence et les dates de l'enquête publique et des cinq permanences du commissaire enquêteur qui se sont déroulées dans le calme et une courtoisie de bon aloi accompagnant des échanges en général constructifs.

A noter également de très bonnes conditions d'accueil au sein d'un bureau dédié au rez-de-chaussée de la Mairie où se trouvaient présenté les dossier et registre ainsi qu'un plan de zonage, grand format couleur, affiché au mur.

### **Sur le plan quantitatif :**

- **56 personnes** ont déposé, soit oralement, soit par écrit, soit sous les deux formes à la fois, une ou plusieurs observations, remarques ou suggestions
- **37 personnes** ont été accueillies par le commissaire enquêteur lors de ses permanences.
- **27 observations orales**, ou demandes d'information, ont été enregistrées.
- **35 interventions écrites** (20 lettres, 9 courriels et 6 inscriptions directes sur le registre) ont été enregistrées.

Cette participation satisfaisante, tant en nombre qu'en qualité, a permis de couvrir différents champs, aussi variés que pertinents, composant le PLU, même si les demandes de modification du zonage de parcelles appartenant à des particuliers, ont été les plus nombreuses (passage de A ou N à U).

Ceci ne constitue pas une surprise concernant un document d'urbanisme, réduisant de manière significative, tant les espaces constructibles que l'étalement urbain et le mitage des campagnes.

## **2. Commentaires et appréciations du commissaire enquêteur sur les observations, réclamations, propositions ou suggestions présentées lors de l'enquête publique**

### **2.1. Observations à caractère général**

Elles résultent pour l'essentiel, et en l'absence de contributions émanant de particuliers ou d'associations, des analyses et observations émises par les Personnes Publiques Associées ou consultées, comme des services de l'Etat dans le Département du Finistère ou en Région Bretagne.

Il en ressort de nombreux aspects significatifs jugés positifs, parmi lesquels j'ai noté :

- PLU cohérent et respectueux des principes fixés par l'article L 102-2 du code de l'urbanisme
- réduction considérable des zones constructibles par rapport au PLU en vigueur
- maîtrise des extensions urbaines à vocation d'habitat et à vocation économique
- maîtrise de l'étalement urbain
- dossier clair et pédagogique ; diagnostics clairs et étayés de nombreuses cartographies

En revanche j'ai relevé un certain nombre de remarques, plus ou moins importantes, qui méritent réflexion. Je ne reprendrai ici que les demandes qui n'auraient pas reçu un accueil favorable de la municipalité et qui demeurent ouvertes.

- la compatibilité avec le SCoT de Concarneau-Cornouaille-Agglomération prévoyant des zones 1AU et 2AU alors que le projet du PLU ne prévoit pas de secteur d'urbanisation différée (2AU). Même question concernant la densité de logements à l'hectare.
- le potentiel de logements issu des changements de destination n'est pas comptabilisé
- la protection des haies et talus est considérée comme essentielle sur le plan environnemental et paysager
- le champ d'application de la mixité sociale : extension urbaine mais aussi renouvellement urbain
- Extension : 60 m<sup>2</sup> de surface minimale souhaitée pour l'habitation principale

- Annexes : hauteur au faîtage à 4 mètres, souhaité (au lieu de 5,5m proposé)
- supprimer le STECAL de Lanniec ou bien, à minima, supprimer les extensions d'urbanisation
- inscrire en zone A le secteur de Bois Daniel
- ajuster les changements de destination avec les principes énoncés
- désenclaver deux parcelles agricoles sur le secteur sud-est du bourg
- l'OAP n°10 présente une zone humide limitrophe à préserver
- revoir les hypothèses de croissance démographique et accorder une priorité aux dents creuses comme à la mobilisation du gisement bâti
- définir des indicateurs de suivi du PLU

Pour le reste, il s'agit d'observations ou de suggestions ponctuelles visant des rectifications à effectuer, des incohérences à gommer etc... sur l'ensemble des documents du dossier.

#### Appréciations du commissaire enquêteur

*Je prends acte des analyses et recommandations émises lors de la consultation des PPA, de la MRAe et des services de l'Etat et en partage une large majorité d'entre elles.*

*J'apprécie et je loue les efforts consentis par la Municipalité d'Elliant pour réduire de manière significative les surfaces constructibles par rapport au PLU en vigueur.*

*Faire passer le total des zones U de 167,6 ha à 103,1 ha et le total des zones AU de 62,7 ha à 12,2 ha est une performance qui, bien présentée et bien expliquée au cours de l'élaboration du PLU, n'a pas suscité la réprobation d'ampleur attendue.*

*On peut également observer le sens des responsabilités des responsables communaux sur le plan des extensions urbaines limitées, de l'étalement urbain maîtrisé même si, ces derniers se montrent plus discrets sur l'accent à porter sur la densité de logements, la mixité sociale et le réinvestissement urbain.*

*En revanche, j'invite les concepteurs du PLU à se pencher encore sur les sujets énumérés ci-dessus, qui méritent sans doute une nouvelle réflexion en vue de nouvelles propositions plus en adéquation avec l'esprit des textes officiels.*

## **2.2. Les demandes de constructibilité**

### **2.2.1. Sur le plan communal**

Le projet de PLU détermine les secteurs où la construction peut être envisagée pour l'habitat, l'économie, les équipements et services, les loisirs etc...

Des zonages spécifiques indiquent les zones du territoire où cela est possible.

Ces secteurs constructibles sont situés pour l'essentiel au bourg ou en périphérie d'agglomération dont la centralité communale est ainsi renforcée.

Ils se situent aussi, mais ponctuellement, sur le reste du territoire communal dans le pôle secondaire que représente le village de Croas Ménez Bris et au sein de quelques STECAL à vocation d'habitat, d'équipement ou de développement économique.

Pour le reste, la zone rurale et ses hameaux sera réservée à l'activité agricole (zone A) ou aux composantes naturelle ou forestière (zone N). Certes des propositions de changement de destination de bâtiments agricoles anciens à caractère patrimonial y seront possibles dès lors que ceux-ci répondent aux critères annoncés par les services de l'Etat en ce domaine. Cette disposition permet ainsi ponctuellement et hors STECAL, un renouvellement urbain au sein des hameaux.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Ces mesures, restrictives sur le plan de la constructibilité telle que l'on pouvait l'appréhender à travers le PLU en vigueur, ont suscité un certain nombre de réactions et d'expression de regrets voire d'amertume.*

*Des explications, réitérées par le commissaire enquêteur, ont permis aux intervenants de mieux cerner les enjeux de toutes ces évolutions législatives et réglementaires et donc de mieux comprendre les mesures corrélatives prises sur le plan de l'urbanisme et de l'environnement que les élus, à travers leur projet, élaboré en liaison avec les services de l'Etat et les personnes publiques associées, ont pu arrêter.*

*On peut ainsi apprécier le regroupement au bourg de l'ensemble des extensions urbaines envisagées, la limitation à deux des STECAL « habitat », la recherche d'une densification de l'habitat du bourg par la délimitation de plusieurs OAP à partir de l'agrégation des fonds de jardin pour certaines par exemple.*

*De telles dispositions me paraissent, dans le contexte actuel, vertueuses.*

### **2.2.2. Demande exprimée par des particuliers** (approchées par planche graphique)

#### **2.2.2.1. Planche bourg et sud**

~ NIHOUARN Claudine et Joël. L 16- parcelle AB 544, classée N, rue de l'Eglise – Les propriétaires souhaitent qu'une partie de cette parcelle leur permettent de construire une maison de plain-pied que leur santé appelle.

Appréciation du commissaire enquêteur

*La parcelle AB 544 constitue une enclave quasi-totale en milieu urbain à proximité du centre bourg.*

*Elle pourrait être urbanisée dans un louable souci de densification du tissu urbain. Seul, l'accès par l'étroite rue de l'Eglise pose problème mais tout est relatif, car cet espace ne permettra, en tout état de cause, la construction que d'un nombre limité de logements en dehors de la maison de M. et Mme Nihouarn, propriétaires. Un autre accès pourrait certes être envisagé, mais, il est privé et longe la vaste halle appartenant à M. Lévêque.*

*Cela dit, je comprends la demande des propriétaires de pouvoir construire sur leur terrain une maison neuve de plain pied avec piscine attenante.*

*Dans cette hypothèse, il me paraît plus logique d'édifier la maison sur la partie haute et plane du terrain 544 et d'implanter la piscine dans son voisinage, entre la maison et les gîtes.*

*Cette disposition aurait l'avantage de se montrer économe en espaces constructibles, laissant toute la pente disponible pour des besoins ultérieurs en densification urbaine, à deux pas du centre bourg.*

*Je propose donc de définir un espace constructible, classé U, sur le haut de la parcelle pour les besoins des propriétaires et de classer le reste, y compris l'ancien poulailler, en 1 ou 2AU selon le cas.*

~ AUDREN Robert et Annie- L6- parcelle construite n° 995, classée Ui à vocation économique. Leur maison ne peut plus avoir une vocation professionnelle hors d'une profession libérale tertiaire.

Ils demandent donc à quitter la zone Ui et à obtenir le classement UB comme leur voisin immédiat et à l'image de tout leur quartier.

Appréciation du commissaire enquêteur

*La requête de M. et Mme AUDREN me semble recevable ; cette petite zone à vocation économique a toujours hébergé des bureaux de personnes exerçant une profession libérale (bureaux d'études, ...) Rien ne me paraît s'opposer à ce que satisfaction puisse être donnée aux intervenants dans un contexte d'habitat déjà largement majoritaire.*

~ VERLINGUE Jean-Luc – L5 – parcelles 797 et 798, classées N au projet et anciennement constructibles, situées dans le prolongement de la Cité Chalony, en continuité d'urbanisation avec la zone urbaine du bourg, au nord-est de l'agglomération.

Le propriétaire propose, dans le plan joint à sa lettre, d'y prévoir 8 lots sur les 5500 m<sup>2</sup> existant.

#### Mémoire en réponse du Maire

L'analyse du bureau d'études conduit à un avis défavorable, avis que reprennent les élus, précisant par ailleurs que le propriétaire avait la possibilité d'aménager ces parcelles, constructibles au PLU en vigueur.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Les responsables du bureau d'études ont présenté une analyse systémique des problématiques de construction à venir, tant en densification qu'en extension urbaine, en développant un questionnaire que l'on peut comprendre.*

*Cela étant, ces terrains sont aussi proches du centre que ceux voués aux extensions urbaines, route de Tourc'h, et en continuité d'urbanisation également.*

*Ils présentent toutefois à mes yeux l'inconvénient de leur accessibilité toute relative à travers une Cité Chalony, traversée par une rue relativement étroite, car adaptée aux besoins actuels, et s'achevant en impasse.*

*En conséquence, si je peux imaginer, malgré tout, une constructibilité à cet endroit, ce ne pourrait être que sur la parcelle 798 pour 4 lots avec aire de retournement en fond de la nouvelle impasse prolongée.*

*Ce projet ne figure pas dans les prévisions actuelles d'urbanisation de la commune concernant la décennie à venir. Il pourrait, à mes yeux, obtenir un zonage constructible à définir pour cette parcelle. Quant à la parcelle 797, elle demeurerait naturelle (N).*

~ STEPHAN Gaël - L4 - parcelle G402 à Stang Kerguilaon, en limite ouest du hameau de Kerguilaon. Il souhaite y construire une maison.

#### Mémoire en réponse du Maire

Le secteur de Kerguilaon, situé au cœur d'une vaste zone rurale, agricole et naturelle, n'est pas qualifié de STECAL Habitat. La demande est donc incompatible avec le PADD.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Dommage. Mais il est vrai que, tant les réglementations en vigueur que les documents supra communaux, ne nous permettent pas d'émettre un avis favorable à cette demande.*

~ LAPART Emmanuel et Laetitia – L12- parcelle F347 à proximité de Ker Breiz Izel, classée N.

M. et Mme LAPPART souhaitent que cette parcelle soit constructible ; cela répondrait aux aspirations de toute la famille.

Mémoire en réponse du Maire

Cette parcelle située le long de la RD165 ne répond à aucun critère permettant la construction de logements nouveaux : ce n'est ni une zone agglomérée ni un STECAL.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Je ne puis que partager le point de vue ci-dessus exprimé. Nous sommes en pleine zone naturelle à l'écart de tout secteur urbanisé et ceci est contraire à tous les principes régissant l'urbanisation actuelle des territoires.*

~ NERRIERE- MAGUER Jeannine – L1 – propriétaire d'une parcelle au moulin de Saint-Cloud située de l'autre côté du Jet, en discontinuité d'urbanisation du bourg.

Mémoire en réponse du Maire

Cette parcelle et plus généralement les habitations situées sur le secteur du moulin de Saint-Cloud, sont considérées comme extérieures à la zone agglomérée, avec plus de 125 mètres d'écart avec la zone U. Par ailleurs, la rivière fait office de limite naturelle entre le bourg et les espaces agro-naturels. Il n'y a donc pas de raison au classement en zone U des terrains concernés.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Les raisons avancées, auxquelles je souscris, ont été maintes fois reprises au cours de l'enquête publique concernant des situations analogues.*

*Je partage donc l'avis exprimé dans le mémoire en réponse.*

**2.2.2.2. Planche Nord-Ouest ( avec Croas Ménez Bris)**

~ GRODART Stéphane -L9 – Croas Ménez Bris – parcelle 778, classée A, située en continuité de l'agglomération (village). Cette parcelle avec construction (atelier) est située en limite nord de l'agglomération et en continuité d'urbanisation.

Il souhaite qu'elle demeure constructible.

#### Mémoire en réponse du Maire

Avis favorable à l'intégration d'une partie de cette parcelle (1500m<sup>2</sup>) entre la façade est du bâtiment existant et la limite de la parcelle avec l'espace public.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Vu l'existence d'une construction, cette parcelle aurait pu figurer, en tout ou partie, à l'intérieur des limites de la zone constructible du village.*

*Rien ne s'oppose, à mes yeux, à ce que le périmètre classé U soit élargi à la partie évoquée par le Maire : cela me semble logique et j'y serai favorable.*

~ BARRE Martial- C6- Croas Ménez Bris – parcelles 531 et 826, classées A.  
Les propriétaires souhaitent que leurs parcelles, situées au nord du village, sur la route de Langolen, soient constructibles.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Ces parcelles sont situées à l'extérieur de l'enveloppe urbaine du village de Croas Ménez Bris et en discontinuité d'urbanisation.*

*Elles se situent au sein d'une zone agricole que les orientations du PADD veillent à protéger. Il me paraîtrait contraire à l'équité d'accorder ici une constructibilité que l'on refuse partout ailleurs en zone A.*

~ LE ROY Christian et Viviane -L17 – parcelle 1377 à Lostévez, classée A et située à proximité immédiate nord-est du hameau.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Cette parcelle est située au cœur d'une zone agricole non constructible.*

*Certes elle est en continuité d'urbanisation avec les quelques habitations de ce hameau, mais celui-ci n'est pas reconnu en tant que STECAL « habitat ».*

*La construction n'y est donc pas envisageable.*

#### **2.2.2.3. Planche Nord-Est**



~ GUEGUEN Etienne – R2- parcelles 774 et 869, classées A et situées entre Kergaouen et Kergaouen Vihan.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Ces parcelles sont situées au cœur d'une zone agricole non constructible.*

*Certes elles sont voisines des habitations de Kergouaen Vihan, mais ces hameaux ne sont plus constructibles (pas de STECAL) et on ne peut réglementairement l'envisager.*

**2.2.2.4. Planche centre ouest**

~ BARAZER Abel et Sophie – L 14- parcelles 2429 et 2428, classées A à Kerambars - Image au sein de l'espace urbanisé jouxtant la zone d'activités voisine.

Mémoire en réponse du Maire

Le secteur « habitat » de Kerambars n'est pas classé en STECAL « habitat » et toute construction nouvelle n'y est pas possible.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Avis conforme à celui émis par le bureau d'études et le Maire d'Elliant. La zone A est confirmée et les constructions nouvelles ne peuvent y être autorisées.*

*Le projet de piscine déposé, actuellement en cours d'instruction, relève du PLU encore en vigueur et pourrait donc, selon le Maire, se réaliser. Quant aux annexes en extensions futures elles pourront, comme c'est le cas en zone A et N, se réaliser dans les conditions précisées au règlement du PLU.*

~ MAGUER Alain – L11- parcelle K86 à Ty Poul, classée A au voisinage de l'urbanisation existante.

Mémoire en réponse du Maire

Le secteur de Ty Poul n'est pas classé en STECAL à vocation d'habitat et ne peut être constructible.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Situé au cœur d'une vaste zone agricole, hors de toute zone urbanisable (STECAL) je ne peux que partager le point de vue exprimé tant par le Maire que par le bureau d'études.*

~ EAÜL Jean-François et Maryvonne – oral- parcelles 83, 2165, 2259, 2396 et 2520, classées A à Stang Louarn.

Ces parcelles sont voisines de nombreuses habitations existantes de Ty Poul à Stang Louarn, voire au-delà.

#### Mémoire en réponse du Maire

Toute cette urbanisation diffuse et les terrains avoisinants sont classés A. Aucun STECAL ne permet une poursuite de l'urbanisation.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Je ne puis que partager l'avis émis par le Maire et le bureau d'études ; les nouvelles constructions ne peuvent se réaliser que dans des zones classées U des agglomérations ou villages (Croas Ménez Bris) ou dans des STECAL comme à Lanniec ou à Penker Kerdaénès.*

~ LE GALL Stéphan C7- souhaite implanter des pistes d'entraînement pour motos, cyclos, remorques et voitures ainsi que des structures d'accueil et de formation. Il recherche, à cette fin, un terrain en zone artisanale, avec une partie plate de 200m environ.  
Il pense que l'extension envisagée de la zone économique de Kerambars pourrait lui convenir.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le courriel de M. LE GALL a été reçu en Mairie le dernier jour de l'enquête publique en début d'après-midi et n'a fait, avec l'intéressé, l'objet d'aucun dialogue sur les motivations et l'approche des réalités du terrain.*

*Ce projet s'inscrirait sur le secteur d'agrandissement (correction à apporter au périmètre de la zone Ui ) de la zone d'activités de Kerambars et, par son ampleur, (5 hectares souhaités) en occuperait une grande partie à lui seul.*

*Le mémoire en réponse du Maire n'en fait pas état, aussi, tout en considérant la pertinence du choix du site, approprié à l'activité envisagée, il serait souhaitable de ménager entre les habitations voisines sises le long de la route de Kervran et les installations à prévoir, une bande de terres cultivables d'au moins 50 m de large.*

#### **2.2.2.5. Planche centre-est**

~ BARRE Yves -R1 – parcelle 1585 à Ti Bidan, classée A, jouxtant le petit hameau dans lequel son frère a, par le passé, pu construire.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Il est bien sûr regrettable pour M. BARRE de ne pas pouvoir aujourd'hui construire sur des terrains hérités de ses parents comme l'a pu faire son frère. Mais les réglementations actuelles ne permettent de construire que dans les agglomérations, les villages reconnus comme tels et les STECAL habitat (et Ti Bidan est un hameau).*

~ Consorts LENNON – L3- parcelle 1202 à Pont Kersaliou, classée A- Les propriétaires la souhaiterait constructible

Mémoire en réponse du Maire

Le secteur de Pont Kersaliou n'est pas classé en tant que STECAL à vocation d'habitat et n'est donc pas constructible.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Les règles actuelles de l'urbanisme, comme le précise le Maire, ne permettent pas de construire dans les campagnes en dehors des STECAL de Lanniec et de Penker Kerdaénès.*

~ QUEMERE Aline – oral- parcelles K 885 et 886 dont la partie haute « était » constructible au PLU de 2006. Elle souhaiterait retrouver une certaine partie constructible.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Les règles actuelles, issues des différentes lois promulguées dans les domaines de l'urbanisme, de l'environnement, des paysages, de l'agriculture etc. ... définissent des zones où l'on peut construire.*

*Le hameau de Stang Fustic, bien que peu éloigné du bourg, n'a pas été retenu parmi ceux qui pourraient être constructibles et qui doivent demeurer l'exception.*

*En dehors des deux STECAL concernés, toute la campagne est classée A ou N et les terrains mentionnés ne peuvent déroger à la règle.*

~ LE NAOUR Bruno – R3- parcelles 2214, 2215 et 2217 à Stang Flustic. Il souhaite que son terrain demeure constructible.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Elle est analogue à celle-ci-dessus concernant les terrains de Mme Quéméré. Cela ne me paraît, au regard des réglementations en vigueur, pas possible dans le cadre de cette révision du PLU.*

~ GUINVARC'H Maryvonne ( et Sylvie FAGON, sa fille) L15 et C5.

1) parcelle K 2274 à Park Mar, classée A.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Comme précisé ci-dessus ( Quéméré et Le Naour) les réglementations en vigueur ne permettent pas de nouvelles constructions à vocation d'habitat sur le territoire de la commune en dehors du bourg, de Croas Ménez Bris, de Lanniec et de Penker Kerdaénès.*

*La parcelle mentionnée ne peut donc obtenir un zonage constructible.*

2) parcelle K 2102 à Lanniec, classée A.

La

La propriétaire souhaiterait qu'elle soit constructible.

## Mémoire en réponse du Maire

Cette parcelle jouxte le STECAL de Lanniec et y est, pour partie, enclavée. Le périmètre de ce STECAL a été contesté aussi sera-t-il reconsidéré. Satisfaction serait donnée à la Chambre d'Agriculture qui souhaite réduire son emprise à l'ouest et, dans le même temps, le sud de la parcelle 2102, de forme triangulaire et d'environ 800m<sup>2</sup> de superficie, totalement insérée dans l'enveloppe urbaine de Lanniec et d'usage délicat pour l'agriculture, pourrait être opportunément intégrée à l'enveloppe urbaine du STECAL.

Appréciation du commissaire enquêteur

*Je partage les options prises par la municipalité. On peut réduire l'enveloppe urbaine à l'ouest et, en revanche, intégrer la partie triangulaire sud de la parcelle 2102. Une ligne droite, à définir, reliant les parcelles 596 et 565 me paraîtrait opportune.*

3) parcelles K 863 , 860 ,859, 858 et 840, classées A au sud du STECAL de Lanniec (anciennement 2 AU)

La famille GUINVARC'H n'ayant pu ni les louer, ni les cultiver durant plusieurs années, estime avoir subi un réel préjudice.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*La famille comprend le nouveau classement A, proposé et regrette bien sûr le sort qui lui a été réservé pendant plusieurs années et on peut les comprendre. Ces terrains doivent, pour autant, être maintenus en zone agricole.*

### **2.3. Changements de destination de bâtiments agricoles**

Le code de l'urbanisme donne la possibilité aux communes de désigner, en zone A ou N, des bâtiments à caractère patrimonial avéré, pouvant faire l'objet d'un changement de destination, en vue de devenir une habitation, dès lors que cette mesure ne compromet ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site.

Cela exclut en réalité, et entre autres critères, les bâtiments existant à proximité d'un siège d'exploitation en activité, ou situés en zones humides voire inondables.

83 constructions ont été recensées sur le territoire communal et de nouvelles demandes sont apparues lors de l'enquête publique :

~ BLEUZEN ( Mme Carette, sa fille) R6- 2 bâtiments dont 1 longère et 1 grange sur la parcelle 512 à Kerancalloc'h

~ COTTEN Alain et Madame – L 13- 3 bâtiments «à haute valeur architecturale et patrimoniale....partie intégrante du patrimoine architectural d'Elliant »(L13) à Kervéant. Tout en désapprouvant le choix de la zone A, les propriétaires souhaitent vivement la reconnaissance de ce bâti à préserver par un changement de destination et pour lequel ils ont déjà consenti de gros efforts financiers d'entretien et de rénovation.

~ DUPONT Caroline et Steven – L7- un bâtiment (grange) à Keres Vraz avec pour objectif de la sauvegarder et de lui donner une nouvelle destination (chambre d'hôtes)

~ GUINVARC'H Maryvonne -L15 + C5- un bâtiment à Kervénanan sur la parcelle K 2453.

~ KERGOURLAY Philibert -R5- deux bâtiments dont une longère et une bâtisse voisine respectivement sur les parcelles 1095 et 1093, à Kerguinou, dans le but d'en faire des habitations

~ KERVIRAN Brigitte – C9- deux bâtiments situés sur la parcelle 1152 à Kerroué

~ LAMEZEC (famille) C1- deux bâtiments situés à Penhoat-Elliant, parcelle K742, dont une longère et une ancienne écurie (avec extension en parpaings).

**Au total : 13 nouvelles propositions**

### Mémoire en réponse du Maire

A Kerancalloch existe toujours un siège d'exploitation et les élus répondent donc défavorablement à la demande de Mme Bleuzen.

A Kerguinou, le plus petit bâtiment, ne répond pas aux critères et seule la longère pourrait être retenue.

A Penhoat-Elliant, seule la longère pourrait être retenue, mais pas l'ancienne écurie qui ne répond pas aux critères.

A Kerroué, le plus grand bâtiment pourrait être retenu, mais pas l'autre qui ne rentre pas dans les critères.

### Appréciation du commissaire enquêteur

*En dehors de ces observations et précisions apportées par le Maire concernant la suppression de 5 propositions, on peut considérer que les autres, au nombre de 8, seraient de nature à répondre aux critères mais tout ceci doit être bien analysé et vérifié sur le terrain.*

*Je recommande à la collectivité, maître d'ouvrage du PLU, de bien vouloir reprendre la liste des 83 propositions afin de s'assurer de leur cohérence d'ensemble au regard des critères fixés par la réglementation et la CDPENAF.*

*A priori, et sous réserve de vérification, un avis favorable pourrait être donné aux 8 propositions restantes : Kervéant : 3 – Kérez Vraz : 1 – Kervénanan : 1 – Kerguinou : 1 – Penhoat Elliant : 1 – Kerroué : 1.*

*Au total, ce pourrait être  $83 + 8 = 91$  bâtiments qui se verraient concernés.*

*Une estimation des possibilités de logements que ce potentiel représente, devra être intégrée à l'évaluation globale de production communale de logements pour la décennie à venir avec incidence sur la production envisagée en extension urbaine, au bourg en particulier.*

## **2.4 Organisation d'Aménagement et de Programmation - OAP.**

Les OAP sectorielles exposent les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

Le PLU prévoit 10 secteurs OAP (9 à vocation d'habitat et 1 à vocation économique).

Pour la grande majorité, elles n'ont fait l'objet d'aucune intervention au cours de l'enquête publique. Seule l'OAP 5 a retenu notre attention, à travers les questions posées par la famille BERTHOLOM, propriétaire des parcelles 180 et 197, dans leur lettre L 19.

### **2.4.1. OAP 5**

Ces parcelles sont situées en limite ouest de l'OAP ; la parcelle 180 est partiellement concernée et la 197 totalement.

#### **Mémoire en réponse du Maire**

Le maire précise que la question du bornage ne relève pas du PLU, pas plus que celle portant sur la valeur vénale des parcelles.

Pour ce qui concerne la question de l'assainissement, il convient de s'adresser à Concarneau Cornouaille Agglomération qui en détient la compétence.

Concernant maintenant l'accès, la collectivité suggère de réserver un passage par la parcelle 180 pour accéder à la parcelle 197. Toutefois il serait préférable de prévoir ce passage non pas tel qu'il apparaît sur le plan, page 13 du document spécifique des OAP, mais à l'Est de la parcelle.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Je partage les avis formulés par la collectivité concernant les points abordés.*

*Je considère que le périmètre de l'OAP n° 5 est intangible.*

*Les propriétaires ont donc la possibilité de vendre séparément les deux lots : l'un avec la maison est hors OAP et l'autre, inclus dans le périmètre de l'OAP. Pour cette parcelle, ils devront tenir compte des conditions fixées par les règles de l'OAP 5, d'une superficie de 4100 m<sup>2</sup>, pouvant accueillir « au moins 6 logements » (document OAP page 12).*

*Quant au nombre de logements à construire sur la parcelle AC 197, légèrement abondée par le haut de la parcelle AC 180, il reste à définir en liaison avec le maître d'ouvrage du PLU.*

### **2.4.2. OAP 8**

Intervention de l'Etablissement Foncier de Bretagne (C 3), portant sur l'intégration de la maison, sise sur la parcelle AB 109, dans le périmètre de l'OAP.

#### **Mémoire en réponse du Maire**

Prendre en compte cette remarque et modifier l'OAP n°8 en ce sens.

#### **Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Je partage ce point de vue, dès lors que cette maison (qui était exclue du secteur) a, suite aux dernières discussions avec la famille, finalement été incluse dans la vente au profit de l'établissement foncier, pour le compte de la commune.*

*Elle sera alors démolie, étant donné son mauvais état et la parcelle sera intégrée à l'aménagement d'ensemble.*

### 2.4.3. Lisibilité du document OAP

Le commissaire-enquêteur et quelques intervenants ont constaté une approche ambiguë dans le repérage de certaines OAP par leur numéro de classement lorsque la page rassemblait plusieurs OAP (exemple : 4, 5 et 6 page 12).

En effet, dans ce cas s'ajoute une seconde numérotation de secteur alors que la numérotation initiale pouvait convenablement être reprise.

#### Mémoire en réponse du Maire

Le document des OAP sera modifié en ce sens

#### Appréciation du commissaire-enquêteur

*J'apprécie la mesure de simplification et de clarification portant sur les pages 12, 13 et 15 : au lieu de secteur 1 ce sera OAP 4 ; au lieu de secteur 2 ce sera OAP 5 etc..*

### 2.4.4. OAP à vocation économique de Kerambars

Il était prévu que la zone d'activités de Kerambars se développe sur la vaste parcelle située à l'Ouest, en direction de l'urbanisation linéaire diffuse du chemin de Kervran, mais le règlement graphique ne traduit pas la volonté municipale : la zone 2 AUi devait être plus étendue.

Cette extension conditionne les futures implantations artisanales, dont celle de M. Le Gall Stéphan, présentées ci-dessus (paragraphe "constructibilité"), et répond aux vœux de la municipalité, interrogée par mes soins.

#### Appréciation du commissaire-enquêteur

*Cet élargissement me paraît opportun et relativement limité sur le plan communal dans le domaine économique car c'est la seule zone qui s'étend.*

*Une rectification des documents constitutifs du dossier PLU me paraît nécessaire.*

### 2.5. Les ouvertures à l'urbanisation

Concernant l'habitat, elles sont toutes classées 1 AUh. Or, le SCoT stipule que "les PLU prévoient un étalement dans le temps de la consommation de ces espaces dans le (1 AUh) et à moyen ou long terme (2 AUh)".



### Appréciation du commissaire-enquêteur

*Une telle disposition est de bonne gestion sur le plan de la planification et de la progressivité de l'urbanisation future.*

*Il me semble ainsi, qu'au sein des vastes parcelles classées 1 AUh, tout ou partie pourrait être classé 2 AU et leur urbanisation différée. Ces secteurs, dûment délimités, resteraient, en l'attente d'urbanisation, affectés à l'agriculture.*

*En effet, tout ne se fera pas en un jour car, n'oublions pas que priorité doit être donnée à la densification à travers les OAP du bourg, la ZAC de Ker Huella qui dispose encore de nombreux lots, la partie résiduelle de la parcelle 544 enclavée en plein bourg, la parcelle 798 aux abords de la cité Chalony, sans oublier les dents creuses des deux STECAL habitat et les quelques changements de destination de bâtiments agricoles, dont l'estimation chiffrée sur 10 ans reste à faire.*

## 2.6. Le règlement écrit du PLU

Un certain nombre de recommandations ont été faites par les Personnes Publiques Associées, les services de l'Etat et la Mission Régionale d'Autorité environnementale. Il est bien évident qu'une suite doit leur être donnée dans les différents documents du dossier de PLU.

J'y ajoute les observations faites par des particuliers lors de l'enquête publique, à savoir :

### - COTTEN Christophe. L 2.

Il souligne, dans sa lettre L 2 comportant trois points distincts, plusieurs aspects de règlement qu'il conviendrait, selon lui, de modifier au règlement écrit et dont voici l'essentiel :

- Dans les annexes du dossier présenté figure une demande de prescription d'exception, de RTE (page 3 ; point 2) concernant des éléments de paysage à conserver. Aucun texte ne prévoit d'exception au profit des gestionnaires de réseaux de distribution d'énergie (RTE et Enedis) en matière d'obligation de déclaration ou d'autorisation de travaux, bien au contraire. Il serait donc illégal, selon M. Cotten, de satisfaire cette demande.
- En revanche, l'intervenant demande que soit inséré un paragraphe ainsi rédigé : « *Ne sont pas exclus de l'obligation de déclaration préalable les abattages et élagages sous le réseau de distribution d'énergie électrique dans les zones où elle s'impose* ».
- Il précise également qu'en bordure des voies de communication, l'article 172 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, a vocation à s'appliquer aussi aux gestionnaires de réseaux électriques ou de télécommunications quelque soit le zonage. Il y aurait lieu d'intégrer dans la partie réglementaire cette disposition légale valant pour toutes les zones en y incluant le volet compensatoire local.

- Dans la partie réglementaire de la zone N (page 79 ; point 2-2) il est précisé que les ouvrages d'intérêt collectif ou général ne sont autorisés que sous certaines conditions. On peut en déduire que cela concerne donc aussi les ouvrages existants. En conséquence l'intervenant demande que soit inséré entre le 3<sup>ème</sup> et le 4<sup>ème</sup> paragraphe du point 2.2.4, un paragraphe supplémentaire : « *les ouvrages de distribution d'énergie électrique existants seront mis en conformité avec les précédentes dispositions dans un délai maximum de 5 années* »

*Appréciation du commissaire-enquêteur*

*En l'absence de réponse du bureau d'Etudes et du Maire aux questions soulevées par M. Cotten lors de l'enquête publique et mentionnées au procès verbal de synthèse, je me permets d'appeler l'attention des concepteurs du projet et des services qui en assurent le contrôle de légalité, sur la pertinence – ou non – des suggestions faites par l'intervenant et de leur donner la suite réglementaire qu'il convient.*

- SAFI. C 2.

L'interlocutrice fait observer que les parcelles AB 553 et AB 554 au bourg, figurent en zonage UBz alors qu'elles ne font pas partie de la ZAC de Ker Huella.

*Appréciation du commissaire-enquêteur*

*Rectifier les zonages de ces deux parcelles et les intégrer au sein de la zone UA ou UB qui les jouxtent.*

- Emplacements réservés au bourg

Rectifier les erreurs de numérotation et permuter les numéros de ER 2 et ER 3.

- Zone N :

Prévoir au règlement écrit de la zone N (article N 4 page 80) des indications de hauteur se référant à l'article correspondant de la zone A (article AH 4 page 65)

- Règlement écrit page 32

Rectifier et écrire "le futur SDAP" plutôt que le SDAP.

- Créer un nouveau secteur de zonage ACzh pour la carrière de Kerhoantec et l'ISDI (voir ci-après).

**2.7. ZAC de Ker Huella : règlement écrit.**

- ROUDAUT Sylvain, L 8. Résident de la ZAC.

L'intervenant souhaite (et signale qu'il n'est pas le seul) une adaptation du règlement de la ZAC de Ker Huella car certains articles posent problème lors de leur application concrète.

Ces demandes portent sur :

- les clôtures :

Leur implantation est souhaitée en limite de propriété, avec ou sans, haie intérieure plantée à 0,50 m de la limite. Il évoque aussi l'utilisation de matériau plein afin de garantir un peu plus d'intimité à l'intérieur de chaque parcelle selon le vœu des propriétaires (et non pas uniquement un grillage noyé dans une haie). Il demande également la possibilité d'installer un portail d'entrée.

- la voirie et les lampadaires :

Implantés sur la voie roulante, ils risquent d'être abîmés par les voitures et demandent la mise en place d'une ceinture de protection contre d'éventuels chocs.

**Mémoire en réponse du Maire**

Les élus conviennent de la difficulté à mettre en application les règles édictées dans le règlement de la ZAC. Ils proposent que le paragraphe 5.2.3, en secteur UBz, soit modifié concernant :

- la suppression de l'obligation de retrait de 1 mètre par rapport aux limites de propriété pour l'implantation de la clôture.
- la suppression de la nécessité d'une clôture ajourée sous la condition qu'elle soit doublée extérieurement de plantes grimpantes (dissimulation du matériau)
- Quant au portail, son interdiction serait maintenue en limite de voie publique.

Appréciation du commissaire-enquêteur

*J'apprécie les dispositions proposées concernant les clôtures et regrette toutefois que, pour le portail, il n'ait pas été possible de proposer un élément bas et discret (préciser un cahier des charges : la hauteur, le matériau et la couleur) et ajouré qui assurerait la sécurité des jeunes enfants.*

*Cela dit, il me semble que de telles dispositions mériteraient d'être soumises à l'avis des résidents actuels afin de dégager un consensus quant à leur bonne compréhension, garante de leur bonne application et d'une solide cohérence d'ensemble. Ceci pourrait sans doute éviter des contestations ultérieures, conséquences d'imprécisions initiales.*

*On gagne toujours à impliquer, informer et consulter directement les populations concernées.*

## **2.8. Carrières de Kerhoantec et ISDI de Kerandreign**

- ROIRAND Anthony L 10, responsable foncier-environnement s'exprimant au nom de la Société des Carrières Bretonnes (Kerhoantec).

De son mémoire de 8 pages + annexes, il présente les propositions d'adaptation ou de rectification de tracés, mais aussi de zonages dont voici l'essentiel :

- la parcelle G 545, entièrement comprise dans l'emprise de la carrière, est présentée pour partie en AC et pour partie en A.    Voeu : totalité en AC
- les parcelles G 251 et G 446 sont pour partie incluses dans l'emprise de la carrière, mais la limite de séparation ne correspond pas à celle figurant sur les documents contractuels conclus, tant avec l'exploitant qu'avec le propriétaire des terrains.  
Voeu : adapter cette limite aux documents sus-mentionnés et intégrer une bande de 1600 m2, telle qu'elle apparaît sur le plan joint au mémoire.
- la parcelle G 257 est en totalité dans l'emprise de la carrière ; son zonage est pour partie AC et pour partie N.    Voeu : totalité en AC
- la parcelle G 421 est pour partie dans l'emprise de la carrière ; son zonage est composé de N et de Nzh.    Voeu : Zonage AC au lieu de et zonage ACzh (dans la mesure où il serait créé au règlement), au lieu de Nzh.
- les parcelles G 249 et G 669 sont, pour partie en zone AC et pour partie en zone Nzh.  
Voeu : Zonage ACzh au lieu de Nzh

### **Mémoire en réponse du Maire**

Approbation tacite du Maire et du bureau d'Etudes qui proposent d'ores et déjà un texte de règlement écrit correspondant à l'appellation ACzh. Ce texte est présenté dans son intégralité au mémoire en réponse.

- ROIRAND Anthony L 10, responsable foncier-environnement, s'exprimant au nom de la Société des Carrières Bretonnes (ISDI)

Une partie de son mémoire est consacré à l'Installation de Stockage de Déchets Inertes (ISDI), sur le site de l'ancienne carrière de Kerandreign.

Il exprime, au nom de son entreprise, les vœux et constats suivants :

- les parcelles E 156 et E 159 font partie de l'emprise d'exploitation depuis 2012 et comprennent une zone humide classée Nzh (AC pour le reste)

Voeu : Zonage ACzh au lieu de Nzh

- l'entreprise conteste l'existence d'un cours d'eau (représenté au règlement graphique) au sein de la zone AC. Cela paraît d'ailleurs "physiquement" impossible précise t-elle.
- Elle conteste également le bien fondé de la servitude d'archéologie préventive sur cette partie de la zone AC qui avait été excavée par le passé et où, par conséquent, il n'y a aucune probabilité qu'elles renferment des vestiges archéologiques.
- Elle demande à ce que cette servitude soit supprimée, au moins sur les parcelles E 156 et E 159, classées AC.

#### Mémoire en réponse du Maire

Ce nouveau zonage ACzh pourrait également s'appliquer aux zones existantes dans le périmètre autorisé de la carrière de l'ISDI à Kerandreign.

#### Appréciation du commissaire-enquêteur

*Je partage les avis émis par le Maire et le bureau d'Etudes qui correspondent aux attentes légitimes des responsables industriels, en compatibilité avec le SCot de la CCA.*

*Les rectifications de zonages sont pertinentes ; le nouveau zonage ACzh ne venant en rien s'opposer au futur PLU comme le souligne le responsable foncier dans sa lettre L 10, page 5.*

### **2.9. Assainissement**

Peu de questions sur le sujet dans la mesure où les ouvertures à l'urbanisation et les constructions en OAP au bourg sont, ou seront, desservis par le réseau d'assainissement collectif et que la capacité de la station d'épuration le permet, me précise t-on.

- BERTHOLOM Famille L 20. Elle pose la question du raccordement de leur propriété sise sur la parcelle 180, route de Quimper, à Elliant.

#### Appréciation du commissaire-enquêteur

*La question, relevant de la compétence de la Communauté de Communes devra être posée auprès de ses services.*

*En élargissement le regard, il serait bon, avec deux importants cours d'eau qui irriguent une partie de la Cornouaille, de veiller à la qualité des rejets en milieu naturel issus des dispositifs d'assainissement individuels, très nombreux sur le territoire communal fortement vallonné, favorisant les rejets gravitaires directs et moins que d'autres sans doute, l'infiltration durable.*

### **2.10 Le dossier soumis à enquête : rectifications**

- COTTEN Christophe C 4

Dans son courriel, faisant suite à sa consultation du dossier le 17 avril 2019 mairie, M. Cotten s'est étonné de n'avoir pas trouvé de partie écrite spécifique aux servitudes d'utilité publique, alors qu'il y avait une liste exhaustive et un plan. Il souhaiterait obtenir des précisions à ce sujet.

Mémoire en réponse du Maire

Conformément à l'article L 151-43 du code de l'urbanisme, les plans d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée en Conseil d'Etat.

Dans le cadre de la révision du PLU, les annexes doivent reporter fidèlement les servitudes opposables au titre des législations autres que l'urbanisme. Autrement dit, les auteurs du PLU doivent y annexer le document ou les éléments tels qu'ils ont été fournis par le Préfet dans le Porter à Connaissance de l'Etat.

Cette annexe, relative aux servitudes d'utilité publique, reproduit, je cite :

"- la liste desdites servitudes applicable sur le territoire communal (document 6.2.1. liste des servitudes d'utilité publique)

- les documents graphiques permettant d'apprécier leur champ d'application géographique (document 6.2.2. Plan des servitudes d'utilité publique)

Toutes les autres pièces relatives aux servitudes sont consultables dans le Porter à Connaissance de l'Etat. L'article R 153-8 du code de l'urbanisme stipule que le dossier soumis à l'enquête publique peut comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de la commune par le Préfet.

En l'occurrence, le Porter à Connaissance de l'Etat était consultable pendant toute la procédure de révision du PLU, enquête publique comprise.

Pour résumé, le dossier soumis à enquête publique doit comprendre le dossier du PLU et ses annexes, les différents avis recueillis après l'arrêt du PLU (dont celui de RTE) et, éventuellement, le Porter à Connaissance de l'Etat

Avant approbation du PLU, la commune d'Elliant doit analyser tous les avis recueillis (dont celui de RTE en date du 15 novembre 2018) et doit statuer sur la prise en compte, ou non, des diverses réserves, observations ou recommandations qui y sont exprimées."

*Appréciation du commissaire-enquêteur*

*Cet avis circonstancié émane du bureau d'Etudes avant d'être avalisé par les services communaux.*

*Les différentes composantes constitutives d'un dossier de PLU étaient mises à la disposition du public, entre le dossier proprement dit et le "Porter à Connaissance*

*de l'Etat". Pour rassurer l'intéressé, j'ai personnellement précisé tout cela à M. Cotten dans un mail du 21 mai*

- le dossier et les avis des PPA

Appréciation du commissaire-enquêteur

*Je me permets d'appeler l'attention de la collectivité organisatrice sur les différentes rectifications dactylographiques ou incohérences de données signalées dans leurs avis par les personnes publiques associées au projet ou consultées à son sujet. Elles doivent être corrigées dans le sens indiqué.*

**2.11 Archéologie préventive**

- LE ROY Christian (intervention orale)

L'intervenant souhaite connaître les raisons qui justifient le secteur délimité d'archéologie préventive de Losténez.

Mémoire en réponse du Maire

Le tableau précisant le patrimoine archéologique actuellement connu de la commune, doit être intégré au rapport de présentation. Les zones doivent être reportées sur le document graphique du règlement qui constitue le plan de zonage, avec, en rappel le numéro qui leur sert d'identifiant. Le bureau d'Etudes n'a pas à modifier ces documents.

Appréciation du commissaire-enquêteur

*Je partage ce rappel de la réglementation et des pratiques en ce domaine. Ces données s'imposent au PLU et à la commune. Quant à en connaître les justifications, il n'est pas dans les attributions du commissaire-enquêteur d'y pourvoir à la demande des intervenants qui peuvent, s'ils le souhaitent, s'adresser au Service Régional de l'Archéologie de la DRAC.*

- BARRE Martial C 6.

Il demande à connaître la signification des secteurs "à croix orange" qu'il observe sur la planche graphique, tout au long de la route aux abords de Croas Ménez Bris.

Mémoire en réponse du Maire

Il s'agit des zones de protection demandées au titre de l'Archéologie préventive par la DRAC Bretagne.

- ROIRAND Anthony L 10

Il souhaite que soit supprimée, au règlement graphique, la servitude d'archéologie préventive qui affecte les parcelles E 156 et E 159 au sein du périmètre de l'ISDI à Kerandreign.

## Mémoire en réponse du Maire

Il appartient à la DRAC de procéder, le cas échéant, à la suppression de cette trame sur les parcelles concernées, à la demande du propriétaire.

*Appréciation du commissaire-enquêteur*

*Je partage les conclusions du Maire et du bureau d'Etudes. Il est tout à fait probable en effet que sur le site de cette ancienne carrière, les éventuelles traces archéologiques aient aujourd'hui manifestement disparu. La demande pourrait vraisemblablement être suivie d'effet.*

**2.12. Diagnostic agricole**- LE ROY Christian et Viviane L 17

Les intervenants constatent une erreur, les concernant personnellement, dans la liste nominative des exploitations extérieures à la commune, jointe au diagnostic agricole. Ils demandent à ce que la ligne erronée 029-123064 soit rectifiée.

## Mémoire en réponse du Maire

Le document sera rectifié en ce sens.

**2.13. La chapelle Ste Marguerite de Kérédec**- KERGOURLAY Henri-André (intervention orale)

Propriétaire de la chapelle depuis 1967, après en avoir hérité, il s'inquiète de son devenir lorsqu'il ne sera plus en mesure de l'entretenir comme il entend le faire, et que ses enfants ne semblent pas désireux de poursuivre.

La chapelle est toujours affectée au culte et, chaque année, une messe y est célébrée le jour du pardon.

Il a envisagé un "changement de destination" pour l'édifice dès lors qu'il serait désaffecté de son usage actuel.

## Mémoire en réponse du Maire

Les élus estiment qu'il n'est pas possible "d'étoiler" ou de "pastiller" ce bâtiment qui ne réunit pas les critères définis à cette fin par la réglementation.



Une réflexion devra être menée, en liaison avec le propriétaire, afin de sauvegarder un édifice faisant partie du patrimoine communal.

#### Appréciation du commissaire-enquêteur

*A défaut du rachat de la chapelle par un acquéreur privé, la prise en charge par la collectivité communale (comme le laisse entendre le Maire dans son mémoire en réponse), constituerait sans doute la meilleure solution que l'on puisse imaginer en vue de sauvegarder efficacement et durablement ce bâtiment emblématique du patrimoine local. L'heure est donc venue d'y songer sérieusement dans la mesure où la toiture, malgré tout l'intérêt que M. Kergourlay y porte, montre des signes de fatigue ce qui pourrait devenir très préjudiciable à la préservation du bâtiment.*

#### **2.14. Personnes venues s'informer, sans donner suite :**

Mesdames et Messieurs,

QUEMERE Brigitte, CREQUER Vincent, EAÛL Jean-François, LE NAOUR Jocelyne au nom de sa fille, LE POIRIEL Christiane, DELAPORTE Joseph et Marguerite, GUINVARC'H Maryvonne, pour une information, une vérification, une confirmation voire toute autre question hors du champ de la présente enquête publique.

#### **2.15 Questions demeurrées sans commentaire au mémoire en réponse du Maire**

- L'aire de covoiturage
- Les risques d'inondations
- Les indicateurs d'évaluation et de suivi
- L'importance relative à accorder à la densification urbaine face aux extensions urbaines
- La requalification de certains secteurs 1 AUh en 2 AU
- Les différences d'appréciation quant à la hauteur des annexes en zones A ou N

### **3. Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet de PLU**

#### Considérant

~ l'ensemble des observations, propositions ou suggestions recueillies durant l'enquête publique (25 mars- 26 avril 2019) à travers les 27 observations orales,

doublées ou non, de 35 interventions écrites émanant des 56 personnes ayant participé aux échanges, le tout rassemblé au sein d'un procès-verbal de synthèse de 11 pages, daté du 30 avril 2019, joint au présent rapport.

~ les analyses et considérations qui en résultent

~ les appréciations que j'ai pu formuler au fil des 26 pages de présentation et de commentaires qui précèdent,  
d'une part,

#### Considérant

~ les avis émis par les Personnes Publiques associées (PPA) au projet

~ les avis et recommandations présentés par les services de l'Etat : DDTM, CDNPS, CDPENAF, avis de synthèse du Préfet

~ l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne (MRAe)

~ et, d'une manière générale, les observations portant sur la légalité et la sécurité juridique du document d'urbanisme qui doivent impérativement être prises en compte

~ le mémoire en réponse élaboré par le Maire, assisté du bureau d'études

« l'Atelier d'Ys » 35220 La Mézière, en date du 14 mai 2019

d'autre part,

#### **j'exprime sur le projet de PLU les conclusions et avis suivants :**

~ La commune d'Elliant a, par délibération en date du 26 septembre 2018, arrêté le projet de PLU aujourd'hui soumis à enquête publique, sur lequel elle fonde de réels espoirs en vue d'un aménagement plus harmonieux et plus cohérent de son territoire.

Elle a pour ambition de conjuguer développement, sauvegarde de l'environnement et promotion d'une qualité de vie de ses habitants entre ville et campagne, le tout dans un contexte législatif et réglementaire actualisé.

~ Le projet soumis à enquête est, du fait de l'importance qu'y revêt l'activité agricole et des trop nombreuses zones à urbaniser, héritées du passé au sein du PLU actuellement en vigueur, relativement contraint.

~ Certes ce projet, longtemps discuté (2015-2018) en liaison avec les services de l'Etat et les PPA, assorti - il est vrai - de plusieurs exigences auxquelles il a été tenu compte, a reçu un avis favorable du Préfet lui permettant d'être soumis à l'enquête publique

~ L'enquête publique en a d'ailleurs rappelé les fondements et la forte réduction des terrains constructibles a provoqué de nombreuses réactions de la part de leurs propriétaires, et ceci se constate aisément au travers de leurs contributions, comme au travers du chapitre « constructibilité » des présentes conclusions.

~ Le commissaire enquêteur a, dans ses appréciations, proposé des solutions, suggéré des évolutions, partagé des avis issus du mémoire en réponse – le tout fondé sur une

solide approche du terrain avant l'enquête et, après, par une saisie plus ciblée d'un certain nombre de situations méritant une approche territoriale concrète.

~ Le commissaire enquêteur est, parmi bien d'autres, parfaitement conscient des problèmes qui se posent aux propriétaires concernés par un terrain aujourd'hui constructible qui, par application des législations et réglementations actuelles – souvent plus contraignantes – ne le serait plus.

Mais un urbanisme rénové comme la qualité d'un développement plus harmonieux, plus respectueux des terres agricoles, plus soucieux de l'environnement et du développement durable, etc. font partie des valeurs de notre temps auxquelles de plus en plus de nos concitoyens sont sensibles.

C'est dans cet esprit que, de 185 ha de secteurs U, le présent projet n'en recense aujourd'hui plus que 110.

C'est dans cet esprit que nous devons accorder une priorité à la rénovation et à la densification urbaines, sur toute velléité d'extension.

C'est dans cet esprit que nous devons limiter au maximum l'étalement urbain et la consommation de nouvelles terres agricoles.

**~ Je propose donc, dans le domaine de l'urbanisme de :**

\* urbaniser en priorité les dents creuses du bourg, de Croas Ménez Bris et des STECAL de Lanniec et de Penker- Kerdaénès, les fonds de jardins agrégés au sein des OAP "habitat" au bourg, la ZAC de Kerhuella en cours de construction au bourg.

\* étaler dans le temps les zones à urbaniser pour l'habitat en classant une partie en 1AUh et une autre partie en 2AU, sachant que les vastes zones délimitées à cet effet peuvent se scinder en secteurs distincts.

\* proposer :

1° à l'urbanisation directe (U) pour partie et différée (2AU) pour le reste, la parcelle 544 au centre bourg (classée N) après avoir réglé la question de son accès.

2° à l'urbanisation directe (1AU) ou différée (2AU) la parcelle 798, classée N, située en prolongement de la Cité Chalony

\* estimer, pour la décennie à venir, le nombre prévisionnel de bâtiments agricoles « étoilés » qui seraient susceptibles de changer effectivement de destination sur les critères et avis de la CDPENAF et l'intégrer dans le potentiel décennal de logements à produire.

\* accroître sensiblement la zone d'activités de Kerambars (les autres zones demeurant inchangées) afin de répondre à une demande d'implantation, à condition de respecter une zone agricole tampon, d'au moins 50m de large, à partir de la limite des parcelles bâties le long du chemin menant à Kervran.

~ Ces modifications auxquelles je me montre favorable ne devraient pas accroître le total des surfaces directement urbanisables du PLU.

~Sur le plan de l'environnement,

j'appelle l'attention sur certains domaines sensibles, comme les inondations dues aux crues du Jet ou de l'Odet, sur certaines zones humides (PPA), sur les compensations éventuelles des zones humides classées ACzh dès lors qu'elles seraient atteintes dans leur fonction naturelle pour les besoins de la "Société des Carrières Bretonnes".

Je souhaite également une protection réelle et forte du patrimoine boisé de cette commune particulièrement riche en bois, haies et talus boisés, et plus largement de la trame verte et bleue, comme de ces belles vallées encaissées porteuses de la biodiversité locale et de la qualité des cours d'eau, ici très présents.

Ces propositions ont été analysées, explicitées et commentées ci-dessus, dans le chapitre 2 de ces conclusions ; elles ont été ponctuées par mes appréciations.

Complétant les principaux aspects de ce PLU, que je viens d'évoquer, j'appelle également l'attention et me montre favorable à :

~ la reprise du règlement en rapport avec les suggestions des services de l'Etat, du SCoT etc... mais aussi celles d'un intervenant (M. COTTEN Christophe- L2) qui suggère quelques modifications au règlement concernant les servitudes RTE.

~ le réexamen du règlement de la ZAC de Ker Huella à partir des suggestions de M.ROUDAUT Sylvain – L 8- et, je le conseille, après échanges avec les résidents actuels de la ZAC.

~ la reprise ponctuelle du zonage sur l'emprise de la carrière de Kerhoantec et de l'ancienne carrière de Kerandreign, site de l'ISDI ainsi que la création d'un secteur ACzh dans les zones AC.

~ la rectification d'une erreur, soulignée par M. LE ROY ( L17), dans la liste nominative des exploitations extérieures à la commune du diagnostic agricole.

~ l'avenir incertain de la chapelle Sainte Marguerite de Kerédec, pour laquelle je souhaiterais vivement qu'une solution pertinente et durable soit trouvée, afin de préserver au mieux ce petit joyau du patrimoine rural de la commune.

Tous ces aspects ont fait l'objet d'échanges courtois, constructifs et le plus souvent approfondis avec les personnes qui se sont déplacées.


Il en a été de même avec des élus, ouverts et à l'écoute de leurs concitoyens, et dont le commissaire enquêteur a pu apprécier l'engagement, la volonté de dialogue et le souci de toujours répondre de manière adaptée et responsable, comme en témoigne le mémoire en réponse et les échanges intervenus entre nous après l'enquête publique, lors des visites de terrain et des entretiens correspondants.

Aussi, **j'émet un avis favorable** à la révision du PLU d'ELLIANT,

avis assorti des recommandations suivantes :

- ~ hiérarchiser les ouvertures à l'urbanisation en extension urbaine
- ~ donner la priorité au renouvellement urbain et à la densification via les OAP et les STECAL
- ~ requalifier une partie des zonages 1AUh ainsi que les zonages N des parcelles 544 en U et AU, et 798 en AU
- ~ agrandir la zone d'activités de Kerambars en ménageant un espace-tampon d'au moins 50 mètres par rapport aux habitations limitrophes (route de Kervran)
- ~ estimer le nombre de bâtiments agricoles patrimoniaux susceptibles de changer de destination dans la décennie qui vient et de l'intégrer dans la prévision de logements à produire.

fait à Quimper le 23 mai 2019

André QUINTRIC  
  
commissaire enquêteur

Pièces jointes au rapport : - Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur  
- Mémoire en réponse du Maire

Pièces annexes au rapport : - arrêté municipal n° 2019-02 du 1<sup>er</sup> mars 2019  
- avis d'enquête  
- copie des annonces légales  
- copie du certificat d'affichage établi par le Maire  
- copie des annonces en rubrique locale

