

**Remarques et interrogations après arrêt  
PLAN LOCAL D'URBANISME D'ELLIANT**

<b>Synthèse des avis</b>	
<b>REMARQUES</b>	<b>REPOSES APORTEES</b>
<b>Préfecture (DDTM)</b>	
Il conviendra de présenter un développement argumenté et chiffré de la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux - (page 2)	Le rapport de présentation sera complété en ce sens.
Il importe donc de rectifier ces nombreuses incohérences concernant les chiffres annoncés dans le rapport de présentation - (page 3)	Le rapport de présentation sera complété en ce sens.
Le rapport de présentation annonce que seules des zones 1AUh destinées à l'habitat sont prévues dans le PLU. Or, le SCoT de Concarneau Cornouaille Agglomération stipule que "Les PLU prévoient un étalement dans le temps de la consommation de ces espaces dans le cadre d'une programmation contrôlée et différenciée des surfaces à urbaniser à court terme (1AU) et à moyen et long terme (2AU)" - (page 3)	La commune maîtrise plus de 50% des zones classées 1AU à vocation d'habitat (par ailleurs ces dernières sont assez limitées en superficie). L'ouverture à l'urbanisation de ces zones se fera progressivement. Le groupe de travail ne souhaite pas différencier les trois secteurs en 1AU ou 2AU.
Le projet de PLU fait la synthèse de l'étude des potentiels fonciers (p.131 à 140 du rapport de présentation) concernant la densification spontanée des dents creuses, la démolition-reconstruction sur l'existant, la division et le regroupement parcellaire. Il conviendra de compléter l'analyse - (page 3)	Le rapport de présentation sera complété en ce sens.
Concernant la densité affichée de 20 logements/hectare dans le dossier de PLU, dont il est, par ailleurs, à observer qu'elle n'ait pas différenciée par secteur, tel que prévu au document d'orientations et d'objectif (DOO) du SCoT, il n'est pas possible, en l'état des données disponibles, de conclure à ce que cet objectif soit respecté ou pas. Par conséquent, il conviendra d'explicitier la démarche permettant d'arriver à ce ratio - (page 3)	Les densités affichées dans les OAP sont différenciées (20 logts/ha nette à 15 logts/ha nette). Le respect de ces densités se fait par la mise en place d'OAP sur tous les secteurs d'extension et sur les principaux secteurs de densification.
Il est à noter que 83 bâtiments susceptibles de changer de destination sont identifiés sur le règlement graphique du PLU. Ce potentiel supplémentaire de logements devrait, en toute rigueur, être comptabilisé. Un réexamen de l'identification de ces bâtiments devra être entrepris - (page 4)	Conformément au code de l'urbanisme, la commune ne fait qu'identifier les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination. La CDPENAF émettra un avis conforme lors du dépôt du permis de construire. Cependant, un réexamen de l'identification des bâtiments indique la construction située à Botbodern n'a plus vocation à être conservée. Tous les autres bâtiments étoilés sont situés à plus de 200 mètres d'exploitations agricoles.

<p>Le rapport de présentation (page 43) présente très succinctement les zones humides présentes sur le territoire communal, mais sans présentation de la méthodologie adoptée, ni d'une typologie détaillée - (page 4)</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété en ce sens.</p>
<p>A la lecture du règlement graphique et de l'inventaire des zones humides, certaines parcelles identifiées comme zones humides effectives reçoivent un zonage NL2 (STECAL de "Kerrun Moustoir"). Cette démarche étant contraire à la préservation des zones humides, les parcelles concernées par des zones humides devront être reclassées Nzh - (page 4)</p>	<p>Aucune parcelle humide n'est concernée par un zonage NL2.</p>
<p>Un sous-chapitre "2.1 les boisements" est consacré à ces boisements représentant environ 725 ha, mais dont l'apport d'information est très succinct. Il conviendrait donc d'étayer ce sous-chapitre consacré aux boisements - (page 4)</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété en ce sens.</p>
<p>La méthodologie utilisée pour comprendre le fonctionnement écologique du territoire communal aurait mérité d'être explicitée (rapport de présentation) et accompagnée dans le dossier de PLU d'une planche graphique (échelle 1/10 000) reprenant l'ensemble des informations de la trame verte et bleue - (page 5)</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété en ce sens.</p>
<p>La matérialisation des infrastructures de cette station d'épuration devrait avantageusement être visible sur les règlements graphiques du PLU - (page 5)</p>	<p>Le règlement graphique sera complété en ce sens.</p>
<p>Il paraît donc indispensable que cette mise à jour soit, une fois terminée, incluse dans l'annexe sanitaire du PLU approuvé - (page 5)</p>	<p>Ne relève pas de la mission "révision du PLU".</p>
<p>Par conséquent, une cartographie de l'aptitude des sols devra être réalisée lors de la mise à jour du zonage d'assainissement et insérée dans l'annexe sanitaire du PLU approuvé - (page 5)</p>	<p>Ne relève pas de la mission "révision du PLU".</p>
<p>Il serait fortement souhaitable de disposer dans les annexes sanitaires de cartographies de cette étude (eau pluviale), à l'échelle du bourg et du territoire - (page 5)</p>	<p>Les annexes seront complétées en ce sens.</p>
<p>Les arrêtés préfectoraux de DUP établissant des périmètres de protection de la ressource en eau destinée à la consommation humaine et établissant des servitudes ne sont pas dans le présent dossier de PLU arrêté. Par conséquent, il conviendra d'inclure ces documents en annexe du PLU approuvé - (page 5)</p>	<p>Les annexes seront complétées en ce sens.</p>
<p>Le plan du réseau d'eau potable concernant l'agglomération est joint dans les annexes sanitaires. Il conviendra d'y joindre également le plan pour l'ensemble du territoire communal - (page 5)</p>	<p>Les annexes seront complétées en ce sens.</p>

<p>Il aurait pu identifier les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques, les haies et talus remarquables, l'ensemble constituant un marqueur essentiel du paysage communal - (page 6)</p>	<p>Initialement, la groupe de travail souhaitait afficher une préservation des haies au titre du code de l'urbanisme.</p> <p>Dans un premier temps, la commune avait missionné la chambre d'agriculture pour mener une étude sur le bocage communal et identifier les haies/talus pouvant faire l'objet d'une protection. Cette étude a été arrêtée avant son terme car la charge de travail était trop importante (territoire vaste avec une trame bocagère encore importante).</p> <p>Dans un second temps, le groupe de travail a souhaité mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation thématique relative à la préservation des haies et talus. Cependant lors de la réunion de travail avec les PPA (29 mai 2018), CCA a indiqué que cet outil n'était pas opportun car une OAP s'impose dans un rapport de compatibilité.</p> <p>À la suite de ces deux désagréments, le groupe de travail a considéré que les haies et talus, relativement bien préservés jusqu'à présent, étaient déjà suffisamment protégés par d'autres réglementations en vigueur telle que les BCAE 7 : maintien des particularités topographiques</p> <p>Les éléments topographiques sont des éléments structurants du paysage tels que les haies, mares, bosquets...Ils sont concernés par la PAC (Politique Agricole Commune) soit au titre du paiement vert (critère SIE), soit au titre de la conditionnalité et notamment de la BCAE 7 ""maintien des particularités topographiques"".</p> <p>Aucune protection au titre de l'urbanisme n'est donc appliquée sur les haies et talus."</p>
<p>La liste des sites archéologiques et leurs types de zonages devront être insérés dans le rapport de présentation (rubrique spécifique) - (page 6)</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété en ce sens.</p>
<p>Les sites du « Dolmen de Keringard » et du « Menhir de Cosquerven » devront, conformément à la demande de la DRAC Bretagne, faire l'objet d'un zonage N - (page 6)</p>	<p>Le zonage sera modifié en ce sens.</p>
<p>Le règlement écrit du PLU mentionne, en page 10, les prescriptions afférentes à ces sites archéologiques, néanmoins de façon très partielle. Il conviendra, par conséquent, toujours dans le règlement écrit de faire référence à l'intégralité de la réglementation - (page 6)</p>	<p>Le règlement écrit sera complété en ce sens.</p>
<p>Le sous-zonage NL1 relatif au site de la « piscine municipale » et disposant d'infrastructure recevant du public, est régulièrement concerné par des inondations de la rivière « le Jet ». Le règlement écrit devra être adapté en conséquence - (page 6)</p>	<p>Le règlement écrit sera complété en imposant une surélévation d'au moins 80 cm par rapport au terrain naturel pour toute nouvelle construction.</p>

Le sous-zonage NL2 relatif au site de « Kerrun Moustoir », représentant le périmètre d'une activité commerciale de loisir, dont le règlement écrit autorise les destinations de " restauration » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », et donc du public. Ce sous-zonage est concerné par le risque inondation, répertorié dans l'Atlas des zones inondables « L'Odet, Le Jet et Le Steïr - Carte d'inondabilité hydrogéomorphologique - Planche Odet 3 ». Il apparaît qu'une partie du sous-zonage NL2 est concerné par ce risque d'inondation et que le règlement écrit n'en fasse pas mention - (page 6)	La zone NL2 n'est en aucun cas couverte par l'atlas des zones inondables.
Risques relatifs au radon, au transport de gaz et au PPRT - (page 7)	Le rapport de présentation sera complété en ce sens.
Nuisances sonores - (page 8)	Le rapport de présentation sera complété en ce sens.
Sites et sols pollués - (page 8)	Le rapport de présentation sera complété en ce sens.
Lignes électriques à haute tension - (page 8)	Le rapport de présentation sera complété en ce sens.
Il importe de compléter les justifications et préciser la localisation des secteurs envisagés pour une application de cette mixité sociale dans les secteurs agglomérés type « UB » (renouvellement urbain), dans le rapport de présentation, et par une trame sur le règlement graphique. - (pages 8 et 9)	Le rapport de présentation (page 185) identifie les secteurs concernés par des obligations en matière de mixité sociale. Ces obligations ont été validées par le SCoT dans son avis. Cependant, le groupe de travail souhaite mettre à jour certaines informations : -La ZAC proposera 16 et non 11 logements aidés, -Une opération en cours dans le hameau de Pennanéac'h proposera 5 logements aidés, -Une future opération située au croisement de la rue Maurice Bon et de la rue de la Mairie proposera 4 à 5 logements aidés. Si l'on ajoute les 27 logements imposés dans les OAP, le bourg proposera un total d'au moins 52 logements aidés.
<b>OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS</b>	
Rapport de présentation - (page 9)	Le rapport de présentation sera corrigé en ce sens.
PADD - (page 9)	Le PADD sera corrigé en ce sens.
OAP - Observations générales - (page 10)	Les OAP seront complétées.
OAP - Observations particulières - (page 10)	Bien que cette zone d'activités soit mixte (habitat et artisanat), le talus ouest sera préservé dans l'OAP.
OAP - Mixité sociale - (page 10)	Les OAP imposent des obligations dans les chapitres "5.PROGRAMMATION" de chaque OAP.
Règlement graphique - (page 10).	Le règlement graphique sera corrigé en ce sens.
Règlement écrit - à titre général - (page 10)	Le règlement écrit sera corrigé en ce sens.

Il conviendra de limiter la surface des logements de gardiennage - (page11)	Le groupe de travail souhaite limiter à 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Il est indiqué que « une densité minimale de 15 logements / hectare brute », or le SCOT de CCA indique 20 logements par hectare. Une incohérence existe par conséquent - (page 11)	Il s'agit bien (en fonction des secteurs) d'une densité de 20 logements par hectare nette et 15 brute. Comme indiqué dans l'avis de CCA, le PLU est bien compatible avec le SCoT.
Il conviendra de s'interroger sur la dénomination des trois STECAL : « NL1 », « NL2 » et « NL3 », et la confusion que cela entraîne dans la « thématique 1 », par rapport aux paragraphes « NL1 », « NL2 » et « NL3 » - (page 11)	Les numéros seront remplacés par des lettres.
Aucune disposition de limitation de surface n'est associable, par déduction, au zonage « NL2 » (site de Kerrun Moustoir) - (page 11)	Le groupe de travail souhaite compléter le règlement : -L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol des bâtiments existants sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU. -Les constructions nouvelles et/ou extensions des constructions existantes seront limitées à 50% de l'emprise au sol.
4.1 emprise au sol - (page 11)	Cf remarques de la CDPENAF.
4.2 hauteurs maximales autorisées - (page 11)	Ne concerne pas le présent dossier.
Il devra être indiqué que "la volumétrie et les toitures des extensions devront notamment être en harmonie avec celles du bâtiment principal" - (page 12)	Le groupe de travail ne souhaite pas modifier son règlement.
Dans ces zonages AC sont autorisés le maintien et le développement de l'activité extractive des sols (carrière) ainsi que l'ISDI, sans mentionner le fait que de nouvelles sont autorisées ou non - (page 12)	Le groupe de travail souhaite corriger le règlement en autorisant les égaleme <sup>nt</sup> les constructions (comme dans le PLU en vigueur).
L'implantation de HLL hors d'un terrain de camping dûment autorisé ne peut être admise en l'état. Cette disposition du règlement écrit devra donc être retirée - (page 12)	Considèrent que le pétitionnaire ne dispose pas d'autorisation de camping, les HLL ne seront pas autorisées dans cette zone.
Les emprises au sol des nouvelles constructions et extensions des articles du zonage NL2 du règlement écrit devront être modifiées et complétées en cohérence avec le règlement type validé - (page 13)	Le groupe de travail souhaite compléter le règlement : -L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol des bâtiments existants sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU. -Les constructions nouvelles et/ou extensions des constructions existantes seront limitées à 50% de l'emprise au sol.
ANNEXES - (pages 13 et 14)	Les annexes seront complétés en ce sens.
PLAN - (page14)	Les plans seront complétés en ce sens.
Concernant l'inventaire disponible dans ce dossier, il semble étonnant de trouver dans la fiche n°57, la photographie d'un bâtiment présentant bien une architecture de caractère, mais ayant semble t-il fait l'objet d'une rénovation complète et qui est apparemment habité - (page 14)	La fiche n°57 identifie bien une construction agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
Annexes diverses - (page 14)	Les annexes seront complétés en ce sens.

**CDPENAF**

Fixer à 60 m2 d'une surface minimale initiale des habitations pouvant faire l'objet d'une extension	Le groupe de travail souhaite maintenir le seuil à 50 m <sup>2</sup> . Il existe de nombreuses constructions en campagne qui possèdent une emprise au sol comprise entre 50 et 60 m <sup>2</sup> . La commune ne souhaite pas bloquer les éventuelles évolutions de ces constructions.
Limiter la surface totale des habitations après extension à 250 m2	Le règlement du PLU sera modifié en ce sens.
Limiter la hauteur des annexes à 4 mètres au faîtage	Le groupe de travail souhaite maintenir la hauteur à 5,5 m au point le plus haut. Une hauteur de 4 m est un peu juste pour garer un tracteur ou un camping-car.

**Chambre d'agriculture**

Il nous semble opportun de ne pas conserver ce dernier secteur ou à minima de ne pas retenir les parcelles en extension d'urbanisation (STECAL de Lanniec) - (page 1)	Le groupe de travail valide les points suivants : -Le secteur nord ne sera pas modifié. Une construction est déjà autorisée sur la parcelle. -Le secteur sud ne sera pas modifié. Il s'agit d'une parcelle non exploitée, clos par des talus et voisine d'habitations. -Le secteur ouest sera réduit. La limite du STECAL sera rapprochée de l'habitation.
Sur le secteur de Bois Daniel, le PLU identifie un espace boisé au sein d'un hameau agricole en zone N. Il nous semble préférable d'inscrire ce secteur en zone A comme les parcelles environnantes - (page 2)	Le groupe de travail maintient le secteur en zone N. Il s'agit de parcelles végétalisées qui n'appartiennent pas à un exploitant agricole. Aucune exploitation n'est limitrophe de cette zone N.
Nous demandons que les sites d'exploitation en activité et ceux en activité il y a moins de 5 ans encore ne présentent pas de bâtiments étoilés - (page 2)	L'inventaire sera ajusté pour prendre en compte cette remarque. Le groupe de travail précise que seuls les bâtiments en activité seront pris en compte (la réglementation en vigueur n'évoque pas une période de 5 ans).

<p>Concernant la planification des secteurs à urbaniser, nous estimons regrettable que la résultante de la localisation des zonages 1AU participe à enclaver deux parcelles agricoles sur le secteur Sud Est du bourg - (page 2)</p>	<p>Les deux parcelles identifiées par la chambre d'agriculture comme enclavées, ne le seront pas.          -La parcelle ouest est longée par le chemin de Keryannic. Un accès pourra être réalisé.          -La parcelle est ne possède aucun lien avec la zone 1AUb située juste au nord. Son accès sera toujours possible.          Enfin, le secteur est appartient à la commune et a déjà fait l'objet de schémas d'aménagement.          Le groupe de travail maintien la localisation de des zones 1AU.</p>
<p>Sur les points concernant les dispositions d'implantation des annexes, nous recommandons qu'elles soient inscrites au sein de l'enveloppe des 20 m et que celles-ci ne dépassent pas 3 m de hauteur - (page 3)</p>	<p>Le groupe de travail ne modifiera pas le règlement. Ces critères ont été étudiés par la CDPENAF.</p>
<p>Vous recommandez des conditions de distances (100 m) pour les activités de diversification. Il est préférable de citer les dispositions de l'article L 111-3 du CR sans rappeler de distance - (page 3)</p>	<p>Le règlement du PLU sera modifié en ce sens.</p>

#### Conseil départemental

<p>Concernant les règles d'implantation - (page 1)</p>	<p>Le règlement sera complété en ce sens.</p>
<p>Concernant les créations d'accès - (page 1)</p>	<p>Le règlement sera complété en ce sens.</p>
<p>Concernant les zones humides - (page 1)</p>	<p>Le règlement sera complété en ce sens.</p>
<p>Concernant les dessertes par les réseaux - (page 1)</p>	<p>Le règlement sera complété en ce sens.</p>

#### Concarneau Cornouaille Agglomération

<p>L'objectif communal affiché dans le projet de PLU est de 250 logements, ce qui est très inférieur à celui du SCoT. Toutefois, ce chiffre ne prend pas en compte la production de logements de la période 2013-2018, en lotissement comme en diffus. Il n'inclut pas non plus le potentiel de changements de destination des bâtiments agricoles. L'inclusion de ces données dans le calcul figurant dans le rapport de présentation permettrait de justifier de la compatibilité avec le SCoT - (page 1)</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété en ce sens (il y a eu 75 nouvelles constructions entre 2013 et 2018).</p>
---	---

L'Ae recommande de corriger les erreurs présentes dans le rapport et de présenter les plans de zonages à des échelles en facilitant la lecture - (page 9)	Tous les plans sont à la même échelle 1/5000e. Il y a un zoom sur le bourg au 1/2500e.
L'Ae recommande d'améliorer le dossier en présentant les enjeux de son territoire et des territoires voisins avec lesquels le projet communal est susceptible d'interagir - (page 9)	Le rapport de présentation sera complété pour répondre à cette recommandation.
L'Ae recommande à la commune d'actualiser le document avec les dernières données démographiques disponibles, en en citant les sources, et de construire ses hypothèses et son analyse sur les tendances dégagées de ces données et dans une réflexion intercommunale cohérente - (page 9)	Considérant que le PLU est compatible avec le PLH et le SCoT, le PADD ne sera pas revu.
L'Ae recommande de procéder à la présentation de la démarche suivie pour construire son projet communal et l'ayant amené à faire ses choix, d'en présenter les alternatives envisagées et de justifier le choix du scénario du point de vue de l'environnement - (page 9)	Le rapport de présentation sera complété pour répondre à cette recommandation.
L'Ae recommande de prendre en compte les effets indirects et cumulés de son projet sur l'environnement pour être en mesure de construire un projet de territoire pertinent au regard de ses enjeux - (page 11)	Le rapport de présentation sera complété pour répondre à cette recommandation.
L'Ae recommande de dresser un bilan des indicateurs de suivi issu du dernier PLU - (page 11)	Il n'y avait pas d'indicateur de suivi dans le précédent PLU.
L'Ae recommande de hiérarchiser les enjeux environnementaux, de définir des indicateurs de suivi à la pertinence évaluée, et de s'engager sur les moyens du portage de cette évaluation - (page 11)	Le PLU ne sera pas revu en ce sens.
L'Ae recommande de revoir les hypothèses de croissance démographique, afin qu'elles soient réalistes et d'intégrer dans la réflexion de développement, une priorité effective aux dents creuses et à la mobilisation du gisement bâti, les incidences du mitage et la compatibilité avec le SCoT Concarneau Cornouaille - (page 12)	Le PLU ne sera pas revu en ce sens.
L'Ae recommande à la commune de présenter dans le rapport de présentation une analyse économique qui justifie les extensions à vocation économique présentées (tel que prévu par le code de l'urbanisme) - (page 12)	Le rapport de présentation sera complété pour répondre à cette recommandation. Cette zone est inscrite dans le SCoT et il y a actuellement de la demande pour s'implanter sur le site. Les rares parcelles disponibles sont trop petites.
L'Ae recommande de justifier le passage de zones N en zones A et d'analyser les incidences liées, et d'explicitier la prise en compte des zones humides dans les documents ainsi que le classement de ces zones en secteurs A ou N - (page 13)	Le rapport de présentation sera complété pour répondre à cette recommandation.
L'Ae recommande de revoir l'OAP n°10 – Kerambars afin de s'assurer de la préservation de la zone humide limitrophe - (page 13)	L'OAP n°10 n'empiète pas sur la zone humide. De plus un talus et un chemin creux matérialisent la séparation entre la future zone d'extension et la zone humide. L'OAP ne sera pas modifiée.

L'Ae recommande à la commune de montrer comment elle entend protéger et renforcer les réservoirs de biodiversités et leurs connexions, et de traduire ces protections dans le zonage et le règlement - (page 13)	Le rapport de présentation sera complété pour répondre à cette recommandation.
L'Ae recommande à la commune de faire la démonstration de sa capacité à assurer les besoins en eau potable de sa population, et d'évaluer les incidences de ces prélèvements - (page 13)	Le rapport de présentation sera complété pour répondre à cette recommandation.
L'Ae recommande d'évaluer les incidences des rejets de la station d'épuration sur les qualités physicochimiques et biologiques du Jet, et de faire porter son analyse des incidences sur le Jet sur ces données, en utilisant des projections démographiques réalistes - (page 14)	Les projections démographiques compatibles avec le SCoT et le PLH ne seront pas modifiées.
L'Ae recommande de prendre en compte le risque d'exposition au radon dans son projet - (page 14)	Le rapport de présentation sera complété pour répondre à cette recommandation. Le groupe de travail rappelle que la commune a distribué gratuitement des kits de mesure du radon.
L'Ae recommande à la commune d'asseoir son engagement en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre par la proposition de mesures concrètes - (page 15)	Le rapport de présentation sera complété pour répondre à cette recommandation. Le Plan Climat-Énergie Territorial (PCET) de CCA sera évoqué.

#### Réseau de transport d'électricité

Plan des servitudes, Liste des servitudes, Règlement graphique, Règlement écrit

Le PLU prendra en compte ces remarques.

Fait le 20/02/2019, à Elliant

Le Maire

**Le Maire**  
**René LE BARON**

