

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

Synthèse des avis	
REMARQUES	REPONSES APPORTEES
Préfecture (DDTM)	
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 est complété en ce sens.
Il importe donc de rectifier ces nombreuses incohérences concernant les chiffres annoncés dans le rapport de présentation - (page 3)	Les chiffres évoqués par la DDTM ne renvoient pas aux mêmes informations : P 159 et p 183 : Le rapport de présentation évoque 8,3 ha de zones AU. Il s'agit du total des zones AU (zones constructibles, voiries existantes etc.). P 129 : Le rapport de présentation évoque le PADD et affiche une fourchette de terrains constructibles entre 7 et 8 ha. P 142 : Le rapport de présentation évoque 7,8 ha. Cela correspond aux zones exploitées qui sont impactées par les zones AU. Toutes les zones AU ne sont pas exploitées (voirie, chemins existants...). Le chiffre exact des zones constructibles est de 7,8 ha.
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 AU à vocation d'habitat (par ailleurs ces dernières sont assez limitées en superficie). L'ouverture à l'urbanisation de ces zones se fera progressivement. Cependant, pour être compatible avec le SCoT, un secteur est reclassé en zone 2 AU (OAP n° 1 rue Pasteur).
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 est suffisamment explicite en la matière.
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°47) n'a plus vocation à être conservée. Tous les autres bâtiments étoilés sont situés à plus de 200 mètres d'exploitations agricoles. Les élus ne souhaitent pas reprendre cette liste des bâtiments repérés. Le passage d'une zone 1 AU en 2 AU modifiant le nombre potentiel de logements nouveaux créés en extension (- 35) permet de relativiser le nombre possible par changement de destination, qui, s'il est difficile, pour ne pas dire impossible aux élus d'en prévoir un nombre exacte, considèrent que tous les bâtiments pastillés ne feront évidemment pas l'objet d'un changement de destination (il n'y a eu que 14 autorisations lors des 10 dernières années).
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)	L'inventaire des zones humides est annexé au PLU.
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)	Aucune parcelle humide n'est concernée par un zonage NL2.
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)	Le rapport de présentation est complété en ce sens.
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)	Le rapport de présentation est suffisamment explicite en la matière.
La matérialisation des infrastructures de cette station d'épuration devrait avantageusement être visible sur les règlements graphiques du PLU - (page 5)	Le règlement graphique est complété en ce sens.
Il paraît donc indispensable que cette mise à jour soit, une fois terminée, incluse dans l'annexe sanitaire du PLU approuvé - (page 5)	Ne relève pas de la mission "révision du PLU".

DOCUMENTS MODIFIÉS					
RP	PADD	OAP	ZONAGE	REGLEMENT	ANNEXES
Aucune modification					
Aucune modification					
Aucune modification					
Aucune modification					
Aucune modification					
Aucune modification					

OAP - Observations générales - (page 10)	Le SCoT indique que le PLU est compatible sur cette thématique.
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 est corrigé en ce sens.
Règlement écrit - à titre général - (page 10)	Le règlement écrit est corrigé en ce sens.
Il conviendra de limiter la surface des logements de gardiennage - (page11)	La commune souhaite limiter à 50 m² 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 sont remplacés par des lettres NLa, NLb et NLc. Pour suivre cette logique, les STECAL AE1, AE2 et AE3 sont renommés AEa, AEb et Aec.
Aucune disposition de limitation de surface n'est associable, par déduction, au zonage « NL2 » (site de Kerrun Moustoir) - (page 11)	La commune 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.
4.1 emprise au sol - (page 11)	Les extensions sont limitées à 50 m² en zone A et N.
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)	La commune 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)	La commune souhaite corriger le règlement en autorisant les également 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.
ANNEXES - (pages 13 et 14)	Les annexes sont complétés en ce sens.
PLAN - (page14)	Les plans sont 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 sont complétés en ce sens.

CDPENAF	
Fixer à 60 m2 d'une surface minimale initiale des habitations pouvant faire l'objet d'une extension	La commune souhaite maintenir le seuil à 50 m². Il existe de nombreuses constructions en campagne qui possèdent une emprise au sol comprise entre 50 et 60 m². 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 est modifié en ce sens.
Limiter la hauteur des annexes à 4 mètres au faitage	La commune 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. Le règlement est le même qu'en zone U et AH (les schémas sont repris en zones A et N).

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)	La commune valide les points suivants : -Le secteur nord n'est pas modifié. Une construction est déjà autorisée sur la parcelle. -Le secteur sud n'est pas modifié. Il s'agit d'une parcelle non exploitée, clos par des talus et voisine d'habitations. -Le secteur ouest est réduit. La limite du STECAL sera rapprochée de l'habitation. Conformément à l'avis favorable du commissaire enquêteur, il est décidé d'inclure dans le STECAL une partie (environ 1 000m ²) située au Sud de la parcelle K 2102 et formant un triangle.
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)	La commune 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)	La commune précise que seuls les bâtiments en activité sont pris en compte (la réglementation en vigueur n'évoque pas une période de 5 ans).

Aucune modification					
Aucune modification					
Aucune modification					
Aucune modification					
Aucune modification					
Aucune modification					

RP	PADD	OAP	ZONAGE	REGLEMENT	ANNEXES
Aucune modification					

RP	PADD	OAP	ZONAGE	REGLEMENT	ANNEXES
Aucune modification					
Aucune modification					

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)	Les deux parcelles identifiées par la chambre d'agriculture comme enclavées, ne le sont 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. La commune maintien la localisation des zones 1AU.
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)	La commune ne modifiera pas le règlement. Ces critères ont été étudiés par la CDPENAF.
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)	Le règlement du PLU est modifié en ce sens.

Conseil départemental	
Concernant les règles d'implantation - (page 1)	Les marges de recul apparaissent déjà sur le plan de zonage.
Concernant les créations d'accès - (page 1)	Le règlement est complété en ce sens.
Concernant les zones humides - (page 1)	Le règlement est complété en ce sens.
Concernant les dessertes par les réseaux - (page 1)	Le règlement est complété en ce sens.

Concarneau Cornouaille Agglomération	
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)	Le rapport de présentation est complété en ce sens (il y a eu 75 nouvelles constructions entre 2013 et 2018).

MRAE	
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 est 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 10)	Considérant que le PLU est compatible avec le PLH et le SCoT, le PADD n'est 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 10)	Le rapport de présentation est 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 PLU n'est pas revu en ce sens.
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 n'est 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 n'est 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)	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.

Aucune modification					
Aucune modification					

RP	PADD	OAP	ZONAGE	REGLEMENT	ANNEXES
Aucune modification					

RP	PADD	OAP	ZONAGE	REGLEMENT	ANNEXES

RP	PADD	OAP	ZONAGE	REGLEMENT	ANNEXES
Aucune modification					
Aucune modification					
Aucune modification					
Aucune modification					
Aucune modification					
Aucune modification					
Aucune modification					

L'Ae recommande de justifier le passage de zones N en zones A et d'analyser les incidences liées, et d'expliciter la prise en compte des zones humides dans les documents ainsi que le classement de ces zones en secteurs A ou N - (page 13)	Ces éléments apparaissent déjà dans le rapport de présentation. La zone naturelle est réduite essentiellement au profit de la zone agricole, puisque l'ensemble des habitations hors bourg, souvent classés en zone N dans l'ancien PLU, sont désormais classés en zone A. Les zones humides situées dans un environnement naturel (boisements, fond de vallons...) sont classées en zone NZH. Les zones humides situées dans un environnement agricole (cultures, prairies...) sont classées en zone AZH. Le règlement écrit est identique sur ces deux zones.
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 n'est 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 présetnation évoque déjà ces différents points.
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 sont pas modifiées.
L'Ae recommande de prendre en compte le risque d'exposition au radon dans son projet - (page 14)	Le rapport de présentation est complété pour répondre à cette recommandation. Le groupe de travailLa commune 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 est complété pour répondre à cette recommandation. Le Plan Climat-Énergie Territorial (PCET) de CCA est évoqué.

Réseau de transport d'électricité	
Supprimer les éléments de paysage à préserver sur la parcelle 98	Le plan de zonage est modifié en ce sens.
Autoriser les ouvrages existants dans le règlement des zones AZH et NZH	Le règlement est modifié en ce sens.
Prescrire l'exception aux éléments de paysage à conserver	Les haies ne sont pas protégées au titre des éléments à protéger. Les boisements les plus proche des ouvrages de RTE ne sont pas proétégés.
Reporter et lister les servitudes I4	Les annexes sont complétées.

Synthèse des remarques de l'enquête publique	
REMARQUES	REPONSES APPORTEES
Population	
L9. Grodart Stéphane - parcelle 718 à Croas Ménez Bris, classée A	Les élus répondent favorablement à la demande, considérant qu'il y a déjà une construction sur la parcelle.
L5. Verlingue Luc - parcelles 797 et 798, classées N. Demande un classement en AU.	L'identification des zones d'extension urbaine à vocation d'habitat répond à plusieurs problématiques : 1. Combien de logements seront créés dans la décennie à venir ? 2. Quelles sont les capacités de densification des zones agglomérées du bourg et du village de Croas Menez Bris ? 3. Quelles sont les capacités de densification des STECAL à vocation d'habitat ? Le nombre de logement résiduel pourra alors prendre place en extension de la zone agglomérée (au plus près des commerces et équipements collectifs). Dans ce projet de PLU, 120 logements prendront place dans 3 zones d'extension (zones AU). Considérant que les parcelles 797 et 798 couvrent 5500 m² et que le SCoT impose une densité brute de 15 logements par hectare, au moins 8 logements pourraient prendre place sur ce secteur. Pour que les parcelles 797 et 798 basculent en zone AU, il faudrait donc supprimer 5 500 m² sur les trois zones AU qui ont été identifiés. Les parcelles restent donc en N.
L16. Nihouarn Joël - parcelle AB 544 rue de l'Eglise, classée N	Les élus estiment la demande recevable étant donné qu'il ne s'agirait que d'une construction dont l'accès est prévu. En revanche, considérant que la zone constructible comprend un ancien bâtiment agricole que le demandeur pourrait requalifier, la zone constructible ne serait agrandie que sur la partie Sud ouest de la parcelle AB 544, sur 500 m².
L6. Audren Robert - parcelles 975 et 749, classées Ui	Le bâtiment a été construit initialement pour l'installation d'un bureau d'études avant d'être transformé entièrement en habitation. Les élus considèrent qu'il est peu probable qu'une entreprise artisanale s'y installe. En revanche, et compte tenu du type du bâtiment, une activité tertiaire pourrait y revenir, ce qui est compatible avec l'habitat et donc cette parcelle peut passer en zone UB.

Aucune modification					
Aucune modification					
Aucune modification					

RP	PADD	OAP	ZONAGE	REGLEMENT	ANNEXES
Aucune modification					

RP	PADD	OAP	ZONAGE	REGLEMENT	ANNEXES
Aucune modification					

