

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de présentation

Version en date de décembre 2024



COMMUNE D'ELLIANT

Table des matières

1.	Présentation de la commune d'ELLIANT	4
2.	Les modifications du Plan Local d'Urbanisme	7
2.1.	Modification du règlement écrit en zone A – Suppression du recul de 5 mètres par rapport aux voies 7	
2.2.	Modification graphique – Ajustement du recul sur voies à Croix Menez Bris	8
2.3.	Modification du règlement écrit dans toutes les zones – Règles relatives aux clôtures	9
2.4.	Modification du règlement écrit – Prise en compte du règlement du PPRT Mc BRIDE	16
2.5.	Zonage entre la rue Saint-Yves et la rue de Quimper	19
2.6.	Suppression de l'OAP n°5	22
2.7.	Modification des dispositions générales et du règlement écrit en zones A et N – Local accessoire et extension des habitations	26
2.8.	Modification du règlement écrit dans les zones UA, UB, A, AH et N – Règles relatives aux gabarits au-delà d'une bande de 15 mètres	31
2.9.	Modification du règlement écrit en zone AEc – Autorisation des logements de fonction par changement de destination.....	37
2.10.	Modification de l'OAP n°9	39
2.11.	Identification de constructions susceptibles de changer de destination	42
2.12.	Modification du règlement écrit concernant la demande d'une déclaration préalable pour l'édification des clôtures	46
3.	Les incidences sur l'environnement	47
3.1.	Les incidences sur les habitats naturels	47
3.2.	Les incidences sur les terres agricoles	48
3.3.	Les incidences sur les paysages	48
3.4.	La prise en compte des risques et de la sécurité	49
3.5.	Les incidences sur le patrimoine	49
4.	Les surfaces des zones	51
5.	Conclusion	52

La procédure de modification est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme, en suivant une démarche moins contraignante et plus rapide que dans le cas d'une procédure de révision.

Ainsi, l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme annonce que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions et sous réserve des cas où une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L 153-31. A savoir :

1. Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

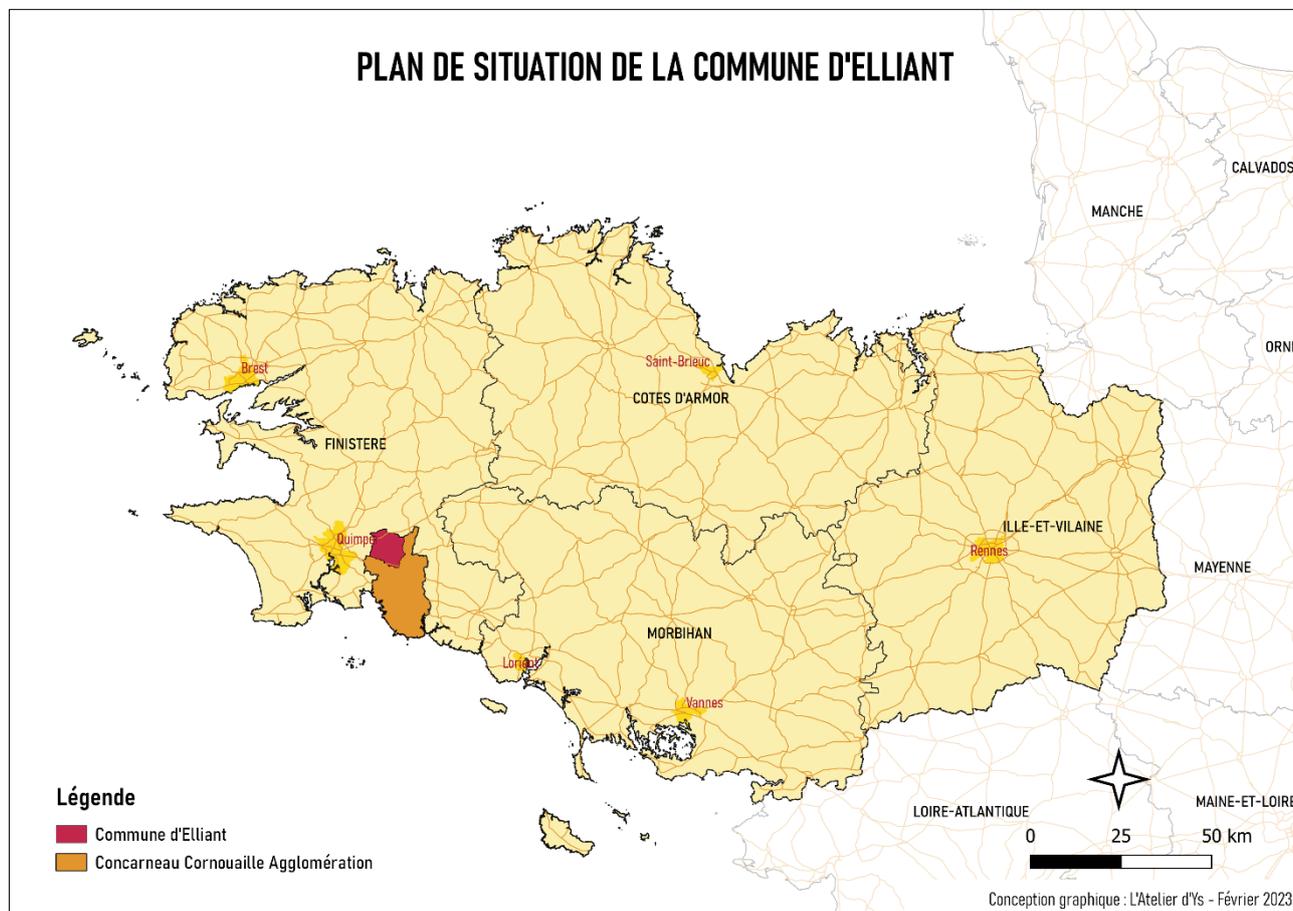
Le dossier sera soumis à enquête publique par le maire.

L'enquête publique sera réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du conseil municipal.

1. Présentation de la commune d'ELLIANT

ELLIANT se situe dans le département du Finistère, dans la région Bretagne.

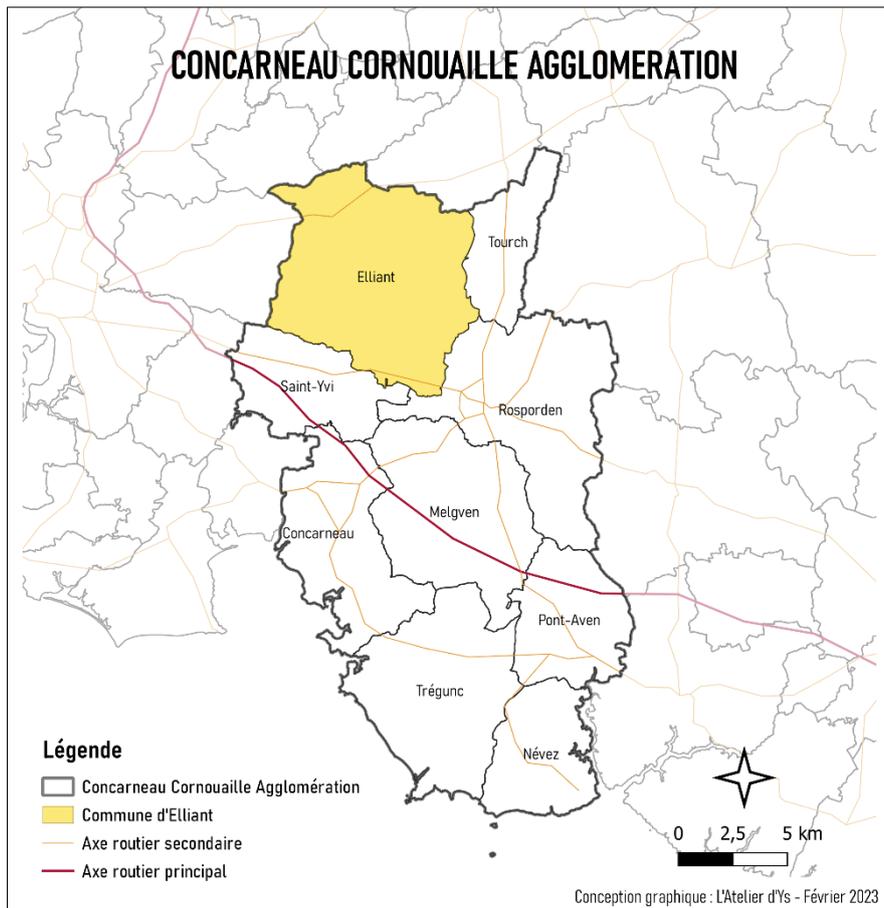


À une quinzaine de kilomètres à l'est de Quimper, le territoire communal s'étend sur 7 030 hectares. Sa population est de 3 487 habitants en 2021. Selon la codification de l'INSEE, ELLIANT est une commune appartenant à l'aire urbaine de Quimper.

Les communes limitrophes d'ELLIANT sont :

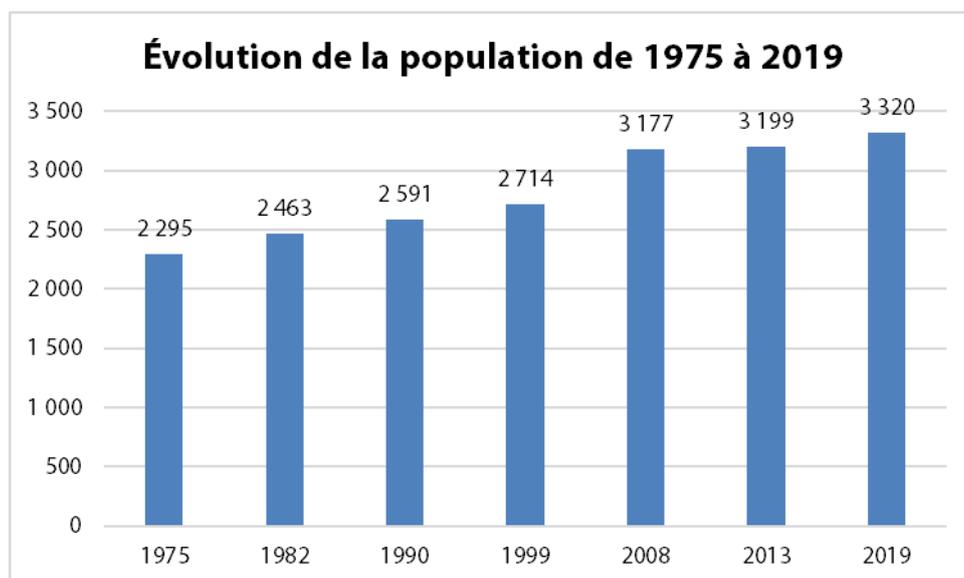
- Landudal, Langolen et Coray au nord,
- Ergué-Gabéric à l'ouest,
- Rosporden et Saint-Yvi au sud,
- Tournay à l'est.

ELLIANT fait partie de Concarneau-Cornouaille Agglomération, établissement public de coopération intercommunale regroupant 9 communes pour un total d'environ 51 000 habitants. Administrativement, ELLIANT est rattachée au canton de Concarneau et à l'arrondissement de Quimper.



Le bourg se trouve à une altitude d'environ 100 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 187 mètres.

Depuis 1975, la population d'ELLIANT est systématiquement en hausse. Celle-ci est globalement modérée mais constante, avec toutefois une période de croissance soutenue entre 1999 et 2008. Le taux d'évolution annuel moyen de la population est de +0,63 % entre les deux derniers recensements (2013-2019).



La commune est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 4 juillet 2019 et mis à jour en octobre et novembre 2021.

Le Conseil Municipal d'ELLIANT, dans sa délibération en date du 8 février 2023, a décidé de procéder à une première modification de son PLU.

Les articles L 153-31 et L 153-36 du code de l'urbanisme stipulent que *sous réserve de ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, de ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou de ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (...) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

Le dossier de modification n°1 du PLU d'ELLIANT a pour objet les 12 points suivants :

- ✓ Modification du règlement écrit en zone A – Suppression du recul de 5 mètres par rapport aux voies.
- ✓ Modification graphique – Ajustement du recul sur voies à Croix Menez Bris.
- ✓ Modification du règlement écrit en zone UBz et dans toutes les zones – Règles relatives aux clôtures.
- ✓ Modification du règlement écrit – Prise en compte du règlement du PPRT.
- ✓ Zonage entre la rue Saint-Yves et la rue de Quimper.
- ✓ Suppression de l'OAP n°5.
- ✓ Modification des dispositions générales et du règlement écrit en zones A et N – Local accessoire et extension des habitations.
- ✓ Modification du règlement écrit dans les zones UA, UB, A, AH et N – Règles relatives aux gabarits au-delà d'une bande de 15 mètres.
- ✓ Modification du règlement écrit en zone AEc – Autorisation des logements de fonction par changement de destination.
- ✓ Modification de l'OAP n°9 pour prendre en compte l'étude pré-opérationnelle du centre-bourg.
- ✓ Identification de cinq nouvelles bâtisses susceptibles de changer de destination.
- ✓ L'édification de clôture ne sera plus soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune.

2. **Les modifications du Plan Local d'Urbanisme**

2.1. **Modification du règlement écrit en zone A – Suppression du recul de 5 mètres par rapport aux voies**

2.1.1. **Contexte**

Le long des voies ne présentant pas de marge de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU, le règlement de la zone A prescrit un recul de 5 mètres pour l'implantation de toute nouvelle construction.

Cette distance chiffrée n'étant pas toujours adaptée à la situation, la modification vise à la remplacer par une référence à l'objectif poursuivi, à savoir assurer une bonne visibilité et garantir la sécurité routière.

2.1.2. **Règles relatives au recul par rapport aux voies avant et après**

Avant modification

Paragraphe A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés les annexes, la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Après modification

Paragraphe A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4.4 4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés les annexes, la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

~~— Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.~~

- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées de façon à garantir de bonnes conditions de visibilité à la circulation publique, ceci dans un objectif de sécurité routière.

2.2. Modification graphique – Ajustement du recul sur voies à Croix Menez Bris

2.2.1. Contexte

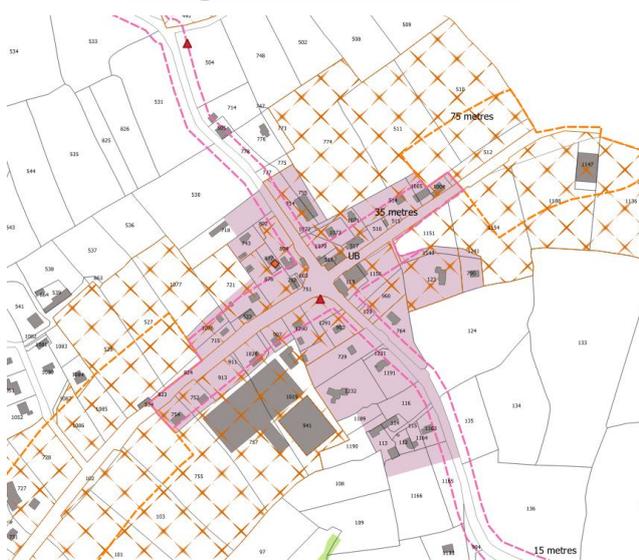
Le règlement écrit de la zone UB indique que « *les constructions nouvelles et extensions peuvent être implantées soit à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques soit en retrait d'au moins 3 mètres* ». Or, sur la zone UB du village de Croix Menez Bris, le règlement graphique figure des marges de recul le long des RD 15 et 150, qui ne sont pas concernées par l'application de l'article L 111-6 du Code de l'urbanisme. Le règlement graphique entre dès lors en contradiction avec le règlement écrit.

La modification vise à mettre en compatibilité le règlement graphique avec le règlement écrit de la zone UB en supprimant le report des marges de recul autour des RD 15 et 150 au sein de la zone UB du village de Croix Menez Bris.

2.2.2. Ajustement du recul sur voies à Croix Menez Bris

La modification consiste à ajuster les marges de recul sur le plan de zonage.

Zonage avant modification



Zonage après modification



2.3. Modification du règlement écrit dans toutes les zones – Règles relatives aux clôtures

2.3.1. Contexte

La commune estime que le règlement en vigueur est parfois trop contraignant, par exemple en ce qui concerne les clôtures, qui sont souvent préférées aux haies nécessitant moins d'entretien. La présente modification vise à assouplir les règles en simplifiant notamment les contraintes de hauteur et de matériaux.

Les élus souhaitent également insister sur la nécessité de conserver les talus naturels, qui sont une particularité d'ELLIANT, et d'éviter leur suppression au profit d'autres systèmes de clôtures.

2.3.1. Les règles relatives aux clôtures

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11. CLÔTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 2 juin 2009.

Au-delà de 8 mètres linéaires de clôture pleine, un séquençage, un rythme venant rompre l'aspect linéaire devra être intégré.

UA (centre bourg)

5.2 Clôtures

5.2.1 Sur limites séparatives

- Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur totale de **1,80** mètre.

5.2.2 Sur voies et/ou emprises publiques

- Les clôtures sur voies seront obligatoirement constituées d'un mur de clôture en pierre ou enduit de 0,90 mètre minimum, éventuellement surmonté d'éléments (grillages, claustrats...) pouvant être doublés d'une haie variée, le tout d'une hauteur maximale de **1,80 mètre**.

Matériaux et aspect

- a. ~~Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement urbain. L'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.~~
- b. ~~Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées par des :~~
 - ~~muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées, dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale.~~
 - ~~murets de parpaing enduits, pouvant être surmontés de balustrades de faible hauteur.~~
- c. ~~Les clôtures sur limites séparatives seront constituées par des :~~
 - ~~haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.~~
 - ~~murs de pierre ou de parpaings enduits.~~
 - ~~palissades de bois tressé.~~

d. ~~Feront l'objet d'interdiction les :~~

- ~~○ murs en briques d'aggloméré ciment non enduits.~~
- ~~○ éléments en béton préfabriqué.~~
- ~~○ **palissades de bois tressé sur les voies et emprises publiques.**~~

Hauteur

a. ~~Sur voies et emprises publiques, la hauteur par rapport à la voie respectera les dispositions suivantes :~~

- ~~○ dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser 1 m.~~
- ~~○ les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur cumulée ne soit pas supérieure à 1,40 m.~~
- ~~○ dans les parties denses du bourg, les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés, **leur hauteur minimale sera de 1,20 m au dessus du niveau de la rue.**~~

b. ~~Sur limites séparatives des voisins :~~

- ~~○ La hauteur maximum de la clôture par rapport à la moyenne des fonds voisins ne devra pas excéder 1,80 m pour les grillages noyés dans la végétation, murs en parpaings enduits, pierres, béton, palissades bois ou autres matériaux.~~

c. ~~Les hauteurs maximales mentionnées ci-dessus ne concernent pas la végétation.~~

5.2.3 Dispositions générales

- Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement urbain. L'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les talus naturels devront être préservés, dans toute la mesure du possible.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Dans le souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra être imposé ou autorisé pour des raisons esthétiques, topographiques, des motifs de sécurité, **ou encore de respect de l'intimité du fait d'une disposition particulière des lieux de vie privés...**
- Pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « Equipement d'intérêt collectif et de service public » (ex : écoles, terrains de sport en extérieur...).
- Les hauteurs maximales mentionnées ci-dessus ne concernent pas la végétation.

UB (bourg étendu)

5.2 Clôtures

5.2.1 Sur limites séparatives

- Les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur totale de **1,80** mètre.

5.2.2 Sur voies et/ou emprises publiques

- Elles seront constituées :
 - soit d'une haie,
 - soit d'éléments ajourés (grilles, grillages...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,80 m pouvant être doublés d'une haie,



Autorisé



Non autorisé

- soit d'un mur-bahut de 0,90 m maximum surmonté d'éléments (grilles, grillages, claustrats...) pour une hauteur totale maximum de 1,80 m pouvant être doublés d'une haie.



Autorisé



Non autorisé

~~— Feront l'objet d'interdiction les palissades de bois tressé sur les voies et emprises publiques.~~

Matériaux et aspect

~~a. Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :~~

- ~~• en site naturel prédominance de la végétation.~~
- ~~• en site urbain l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.~~

~~b. Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées par des :~~

- ~~• talus naturels ou artificiels (en milieu rural, il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels).~~
- ~~• muretins de pierres sèches ou de pierres scellées au mortier de ciment non rejointoyées, dans ce cas, les pierres utilisées seront d'extraction locale.~~
- ~~• murets de parpaing enduits, pouvant être surmontés de balustrades de faible hauteur.~~
- ~~• haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.~~

~~c. Les clôtures sur limites séparatives seront constituées par des :~~

- ~~talus naturels ou artificiels (il importe, dans toute la mesure du possible, de conserver les talus naturels).~~
- ~~haies vives qui peuvent être protégées par des grillages noyés dans la végétation.~~
- ~~murs de pierre ou de parpaings enduits.~~
- ~~palissades de bois tressé.~~

d. ~~Feront l'objet d'interdiction les :~~

- ~~murs en briques d'aggloméré ciment non enduits.~~
- ~~éléments en béton préfabriqué.~~
- ~~grillages sans végétation.~~
- ~~palissades de bois tressé sur les voies et emprises publiques.~~

Hauteur

a. ~~Sur voies et emprises publiques, la hauteur par rapport à la voie respectera les dispositions suivantes :~~

- ~~dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser 1 m.~~
- ~~les balustrades peuvent être tolérées sur les murs bahuts à condition que leur hauteur cumulée ne soit pas supérieure à 1,40 m.~~
- ~~dans les parties denses du bourg, les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés, leur hauteur minimale sera de 1,20 m au dessus du niveau de la rue.~~

b. ~~Sur limites séparatives des voisins :~~

- ~~La hauteur maximum de la clôture par rapport à la moyenne des fonds voisins ne devra pas excéder 1,80 m pour les grillages noyés dans la végétation, murs en parpaings enduits, pierres, béton, palissades bois ou autres matériaux.~~

c. ~~Les hauteurs maximales mentionnées ci-dessus ne concernent pas la végétation.~~

5.2.3 Dispositions générales

- Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain :
 - o en site naturel, prédominance de la végétation.
 - o en site urbain, l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les talus naturels devront être préservés, dans toute la mesure du possible.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Dans le souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra être imposé ou autorisé pour des raisons esthétiques, topographiques, des motifs de sécurité, **ou encore de respect de l'intimité du fait d'une disposition particulière des lieux de vie privés...**
- Pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « Equipement d'intérêt collectif et de service public » (ex : écoles, terrains de sport en extérieur...).
- Les hauteurs maximales mentionnées ci-dessus ne concernent pas la végétation.

- **En secteur UBz**

En plus des dispositions précédentes :

- Les clôtures sont interdites au-devant de certaines façades de maison (Se référer au plan de composition de la ZAC qui précise tous les cas d'implantation de clôture).
- ~~— Les éventuelles clôtures seront constituées :~~
 - ~~En limite sur rue, de haies arbustives de moins de 2 mètres de hauteur. Une clôture en bois ou en métal peut être associée.~~
 - ~~Sur les autres limites séparatives (liaison douce, espace vert, propriété privée...), en bois ou en métal obligatoirement doublée d'une haie, ou bien par des plantes grimpantes.~~
- ~~— Ces clôtures auront maximum 2 mètres de hauteur.~~
- ~~— S'il s'agit d'un grillage métallique souple ou en panneaux, sa couleur devra être sombre. Les portails et portillons seront le cas échéant similaires à la clôture qu'ils prolongent. Leur hauteur devra être semblable à celle de la clôture ou de la haie.~~
- Dans tous les cas, mais temporairement, le temps que la haie se développe, une occultation provisoire en matériaux naturels est possible, alors appuyée sur les clôtures ajourées autorisées : rouleaux de brande tissée, canisse d'osier ou de bambous, de saules ou de noisetier tressé.
- ~~— Toutes les autres clôtures en dur, ou bien opaques, telles que murs et murets, toutes clôtures en béton, sont interdites.~~

UE (équipements)

Non règlementé

UI (activités)

Aucune modification

1AUb = UB (extension)

Modifications identiques à la zone UB

1AUi = Ui (extension activités)

5.2 Clôtures

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.
- Les talus naturels devront être préservés, dans toute la mesure du possible.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « Equipement d'intérêt collectif et de service public » (ex : écoles, terrains de sport en extérieur...).

A

5.2 Clôtures

- Les matériaux bruts (parpaings, béton...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les talus naturels devront être préservés, dans toute la mesure du possible.
- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe du présent règlement est interdite.
- Pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions relevant de la destination « Equipement d'intérêt collectif et de service public ».
- Dans les parties de la zone soumises à des risques d'inondation, les clôtures doivent comporter un dispositif permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

5.2.1 Sur limites séparatives

- Elles seront constituées de toutes clôtures ne dépassant pas 1,80 mètre ou de haies.

5.2.2 Sur voies et/ou emprises publiques

- Elles seront constituées :
 - soit d'une haie,
 - soit d'éléments ajourés (grilles, grillages...) sur toute la hauteur, dans une limite de 1,80 m pouvant être doublés d'une haie,

*Autorisé**Non autorisé*

- soit d'un mur-bahut de 0,90 m maximum surmonté d'éléments (grilles, grillages, claustrats...) pour une hauteur totale maximum de 1,80 m pouvant être doublés d'une haie.

*Autorisé**Non autorisé*

AC (carrières)

Non règlementé

AH = UB (hameaux)

Modifications identiques à la zone UB

AE (activités)

Modifications identiques à la zone UI

N = A

Modifications identiques à la zone A

NL (loisirs)

Modifications identiques à la zone UI

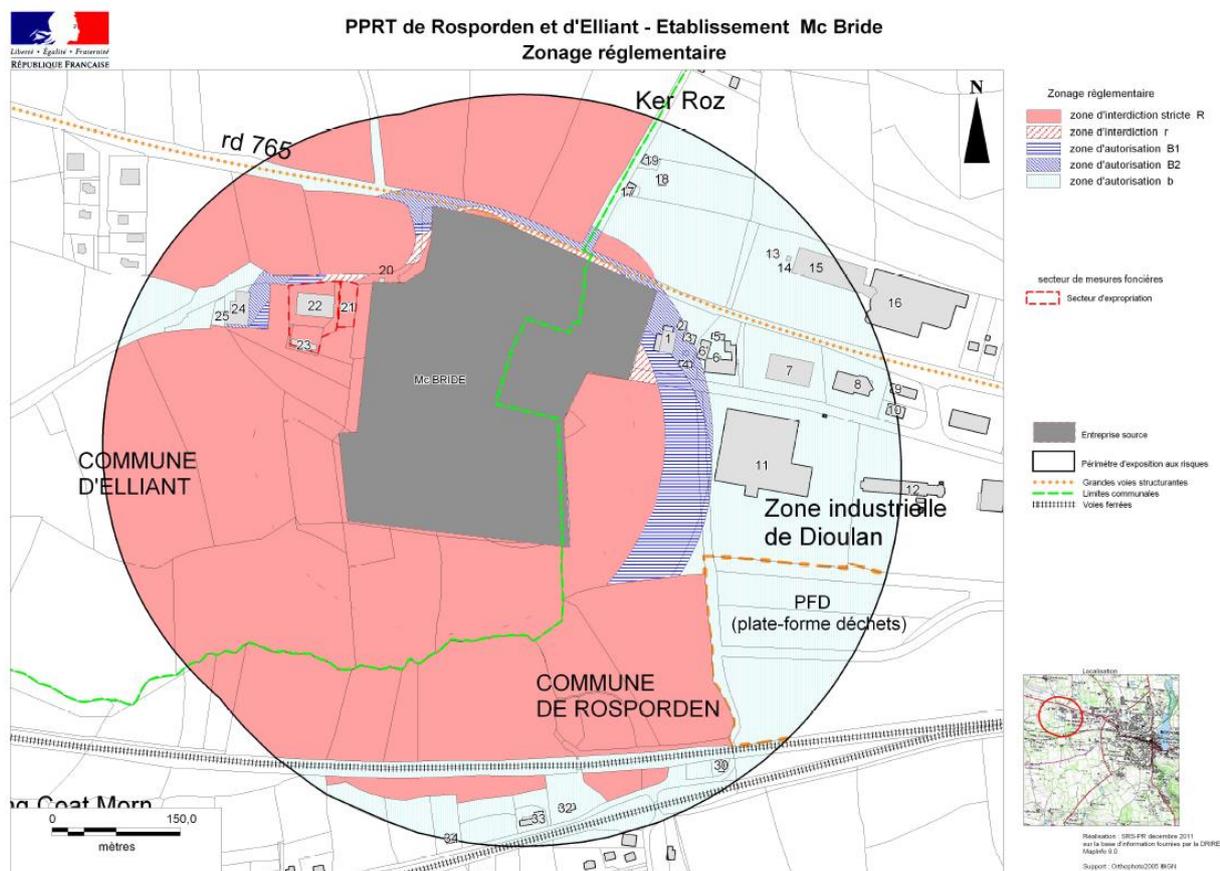
2.4. Modification du règlement écrit – Prise en compte du règlement du PPRt Mc BRIDE

2.4.1. Contexte

Les services de la Préfecture du Finistère ont indiqué à la commune que le périmètre et le règlement des risques technologiques PPRt ne correspondent pas aux documents disponibles dans le PPRt approuvé par arrêté préfectoral n°2011-1841 du 28 décembre 2011.

Il convient donc de rectifier cette erreur.

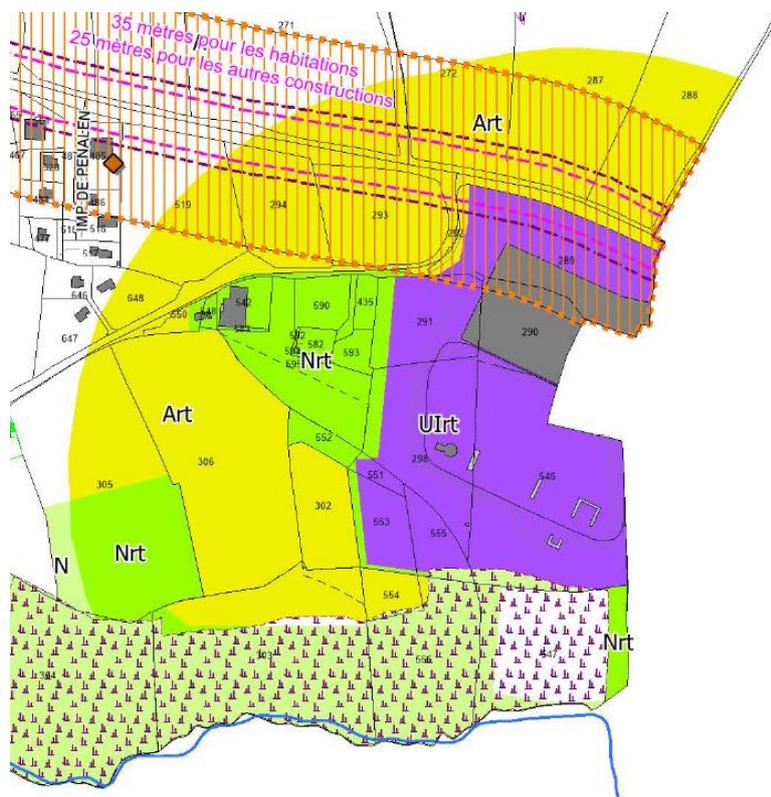
Par ailleurs, l'annexe n°3 du règlement du PLU est modifiée pour prendre en compte les règles relatives aux constructions nouvelles et existantes par zone.



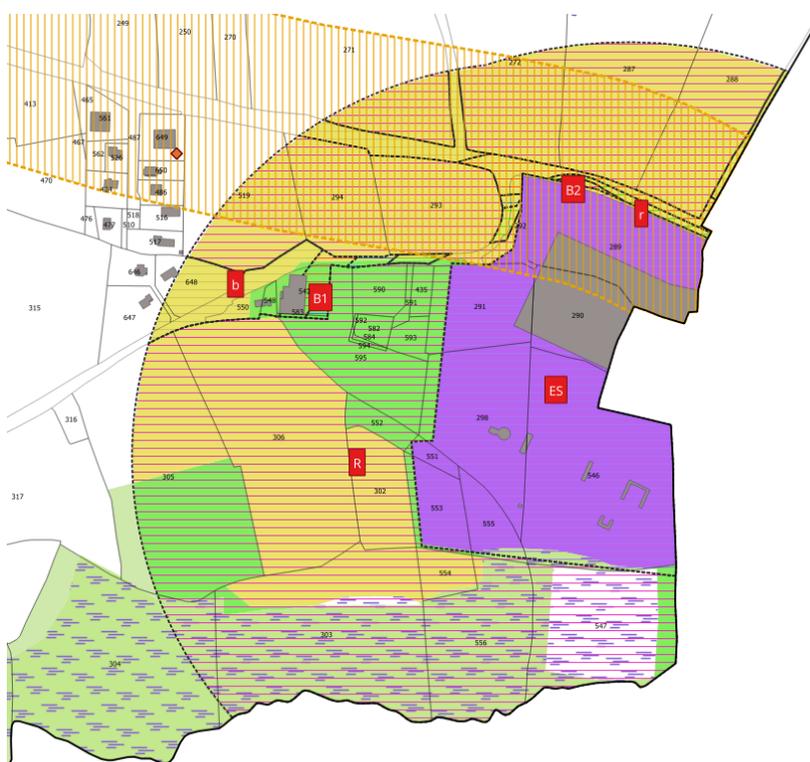
Extrait du PPRt – Annexe 3 : zonage réglementaire

2.4.2. Plan de zonage avant et après

Avant modification



Après modification



Le nouveau plan de zonage fait apparaître l'intégralité du périmètre ainsi que les différents zonages réglementaires.

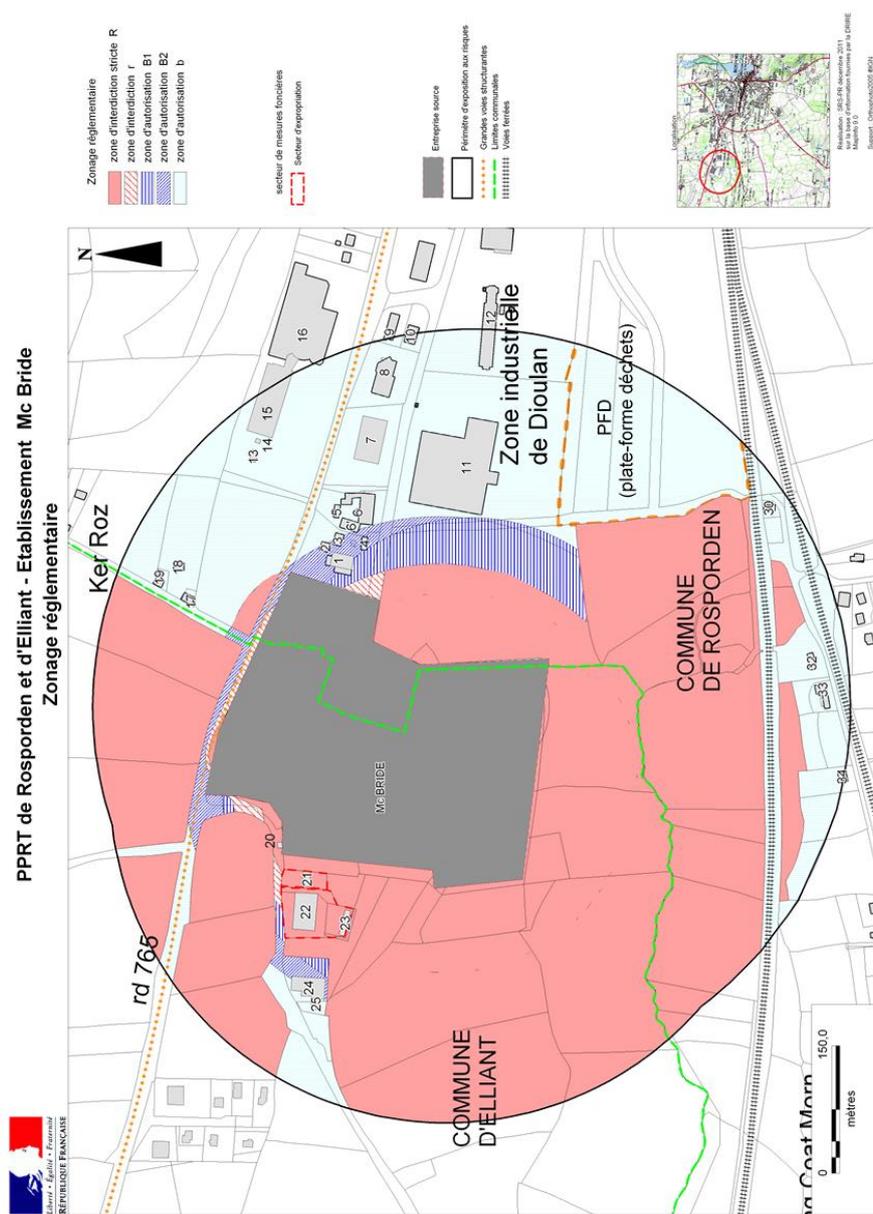
2.4.3. Modification du règlement écrit

ANNEXE 2 - Règles applicables aux zones UIrt, Art et Nrt.

Le zonage réglementaire du PPRT de l'établissement Mc Bride est scindé en zones réglementaires différentes.

- L'entreprise source
- Les zones d'interdictions (R ; r)
- Les zones d'autorisations (B1 ; B2 ; b)

Le règlement applicable sur ces différentes zones est annexé au présent PLU. Il s'applique sur les zones UIrt, Art et Nrt.



2.5. Zonage entre la rue Saint-Yves et la rue de Quimper

2.5.1. Contexte

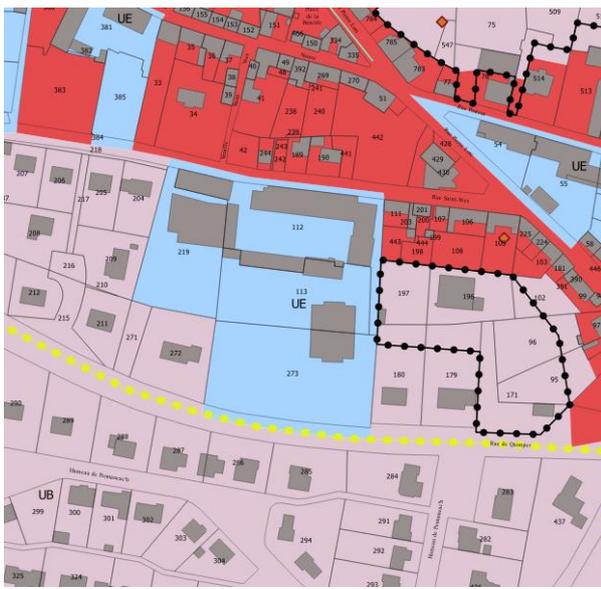
La zone UE du PLU en vigueur entre les rues Saint-Yves et de Quimper correspond à l'emprise de la Maison Familiale Rurale (MFR) d'Elliant. Celle-ci prévoyant de déménager, la commune souhaite changer la vocation de la zone en la passant d'équipement (UE) à habitat (UB).

Cette modification de zonage concerne le règlement graphique et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, avec la création de l'OAP n°11.

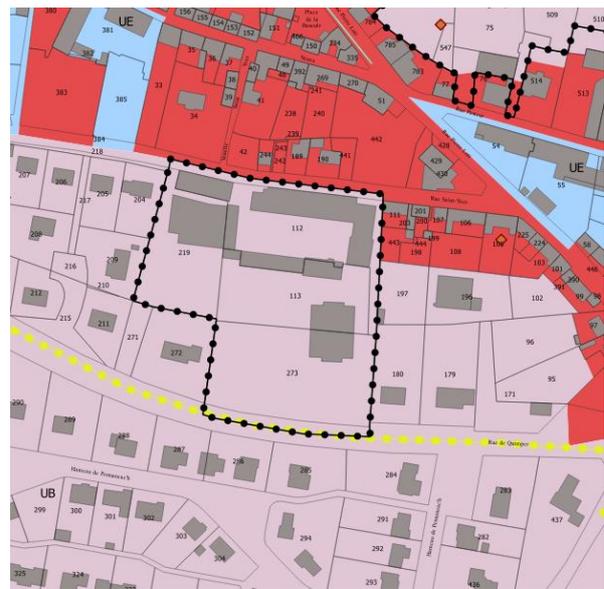
2.5.2. Modification graphique

La modification consiste à remplacer le zonage UE en zonage UB et ajouter un périmètre d'OAP. La modification apportée sur le secteur immédiatement situé à l'est (suppression de l'OAP n°5) sera traitée dans le point 2.6 ci-dessous.

Zonage avant modification



Zonage après modification



2.5.3. Création de l'OAP n°11

Après modification

OAP n°11 - Rue Saint-Yves

1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé au sud du centre-bourg, cet espace d'environ 1 hectare est encadré au nord par la rue Saint-Yves, au sud par la rue de Quimper (ou RD 115), à l'est et à l'ouest par de l'habitat peu dense.
- Ce site possède deux accès par la rue Saint-Yves et un accès par la rue de Quimper.
- Du point de vue paysager, le secteur se situe à la jonction entre le tissu bâti ancien du centre-bourg au nord et un tissu de bâti plus lâche au sud, et participe à l'image du centre-bourg. Il présente un dénivelé négatif

d'environ 7 mètres depuis la rue Saint-Yves vers le sud, avant de remonter légèrement au niveau de la rue de Quimper.

2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des activités compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logement pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et collectifs.
- Dans le cas où le grand bâtiment ancien serait utilisé à des fins de logement, il accueillera des logements collectifs.

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les accès au site pourront se faire tant par la rue Saint-Yves que par la rue de Quimper (localisation à titre informatif sur le schéma). Rue de Quimper, un seul accès pourra être autorisé. Son utilisation sera mutualisée en cas de multiplicité des usages. Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Une ou des liaisons douces feront la jonction entre la rue Saint-Yves et la rue de Quimper.

4.ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les deux bâtiments anciens donnant sur la rue Saint-Yves seront conservés.
- Les arbres présents sur le talus à l'ouest du secteur seront préservés.
- Au sud du secteur, l'implantation des constructions donnant sur la rue de Quimper respectera une marge de recul par rapport à la voirie en cohérence avec les constructions avoisinantes, dans un souci d'unité paysagère et de préservation du cône de visibilité sur le centre-bourg.
- Les aménagements devront s'inscrire au mieux dans la topographie du site.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

5.PROGRAMMATION

- Surface totale de la zone : 1 ha
- Surface de la zone hors bâtiments anciens (reportée sur le schéma ci-contre) : 8 000 m²
- Le site devra faire l'objet d'une étude d'aménagement globale.
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (prenant en compte l'étude d'aménagement globale), pouvant se décomposer en plusieurs tranches.
- En cas de réalisation de logements sur la zone hors bâtiments anciens, chaque tranche devra respecter la densité suivante arrondie à l'unité supérieure :
 - 20 logements par hectare (nette)
 - 15 logements par hectare (brute)

Exemple : Première tranche d'une superficie de 0,6 ha

$$15 \times 0,6 = 9$$

Soit la construction de 9 logements.

- Mixité sociale : 25% LLS



Légende :



 Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

 Habitat et activités compatibles avec l'habitat

Déplacements

 Voie existante

 Accès routier possible

 Liaison douce nord/sud à créer

Éléments de paysage

 Bâtiment ancien à conserver

 Arbres à préserver

 Marge de recul des constructions à respecter

Programmation

 Périmètre de densité minimale de 20 logements/ha

2.6. Suppression de l'OAP n°5

2.6.1. Contexte

L'OAP n°5 de la rue de Quimper est constituée de fonds de jardins dans un secteur à vocation d'habitat proche du centre-bourg d'Elliant. Sa programmation vise à y implanter un minimum de 6 logements. Cette orientation sectorielle étant difficilement applicable, la commune souhaite supprimer l'OAP n°5 et profiter de la création de l'OAP n°11 pour y reporter ses objectifs de densification.

Entre la suppression de l'OAP n°5 et la création de l'OAP n°11 (point 2.5.3 ci-dessus), le nombre d'OAP à vocation principale d'habitat reste inchangé. Le numéro des autres OAP sectorielles demeure le même, aboutissant à la numérotation suivante : 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11 et 10.

La suppression de l'OAP n°5 se traduit par des changements dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi que dans le règlement graphique.

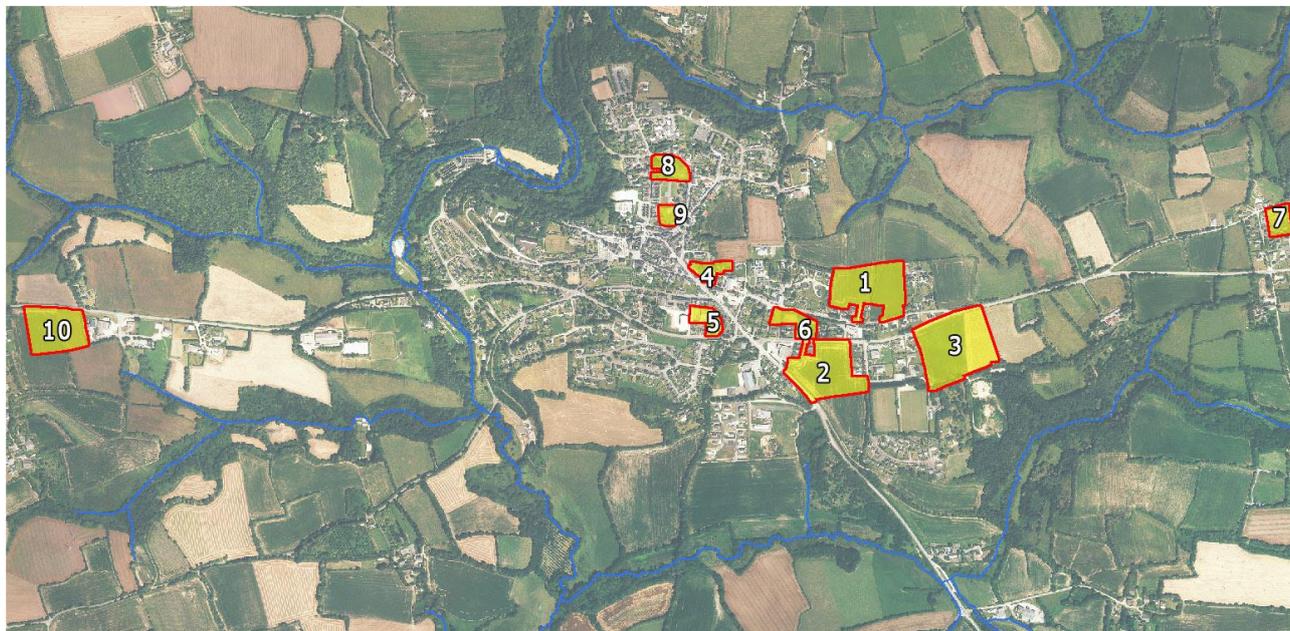
2.6.2. Suppression de l'OAP n°5 dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Avant modification

LOCALISATION DES SITES

Ont été identifiés :

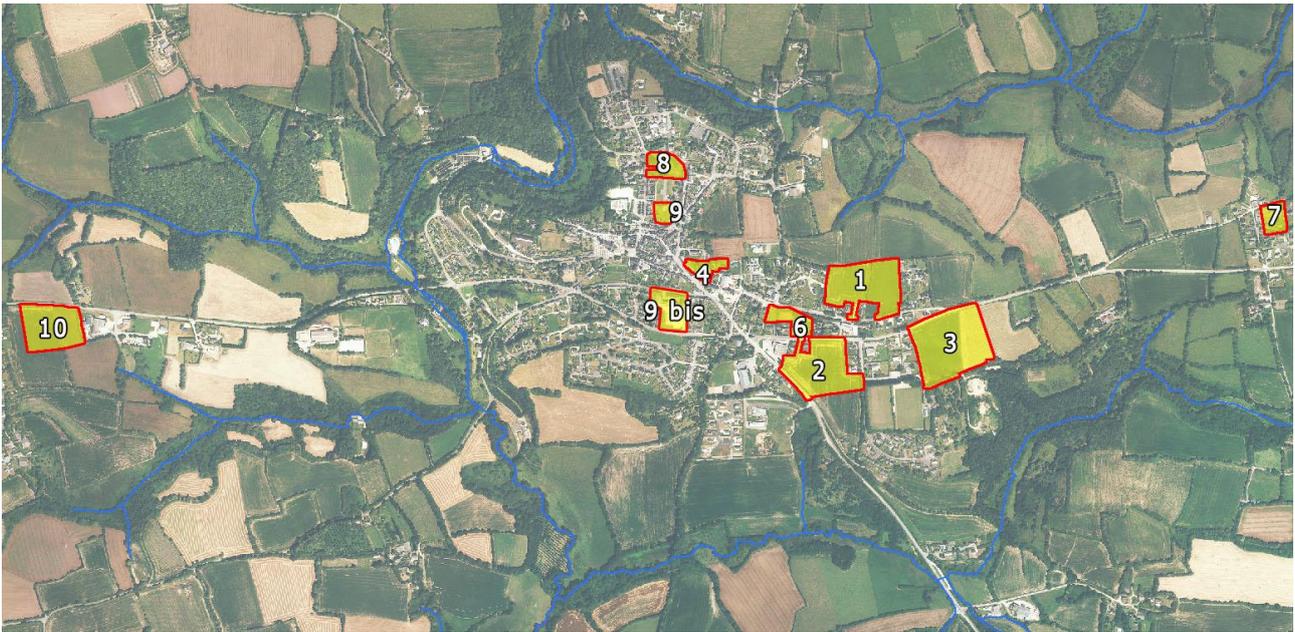
- 9 OAP à vocation principale d'habitat,
- 1 OAP à vocation économique



Après modification

Ont été identifiés :

- 9 OAP à vocation principale d'habitat,
- 1 OAP à vocation économique



Avant modification

OAP n°4,5 et 6 - Rue Pasteur, rue de Quimper, route de Tournch

1.DESCRPTION DU SITE

- Ces différents secteurs sont situés à proximité immédiate du centre-bourg d'ELLIANT.
- Le secteur n°4 est situé le long de la rue Pasteur. Il s'agit de fonds de jardins.
- Le secteur n°5 est situé le long de la route de Quimper. Il s'agit également de fonds de jardins.
- Enfin, le secteur n°6 est à la fois accessible par la route de Tournch et la rue Pasteur. Il est composé de jardin et d'une prairie urbaine.

(...)

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Secteur n°4 : Les accès s'effectueront rue Pasteur (2 accès).
- Secteur n°5 : Les accès s'effectueront rue de Quimper.
- Secteur n°6 : Les accès individuels s'effectueront soit rue Pasteur, soit route de Tournch. Une liaison douce fera la jonction entre la route de Tournch et la rue Pasteur.

- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.
- Les accès seront dimensionnés aux besoins des opérations.

(...)

5.PROGRAMMATION

- Secteur n°4 : 3 000 m² soit au moins 6 logements.
- Secteur n°5 : 4 100 m² soit au moins 6 logements.
- Secteur n°6 : 5 500 m² soit au moins 11 logements.

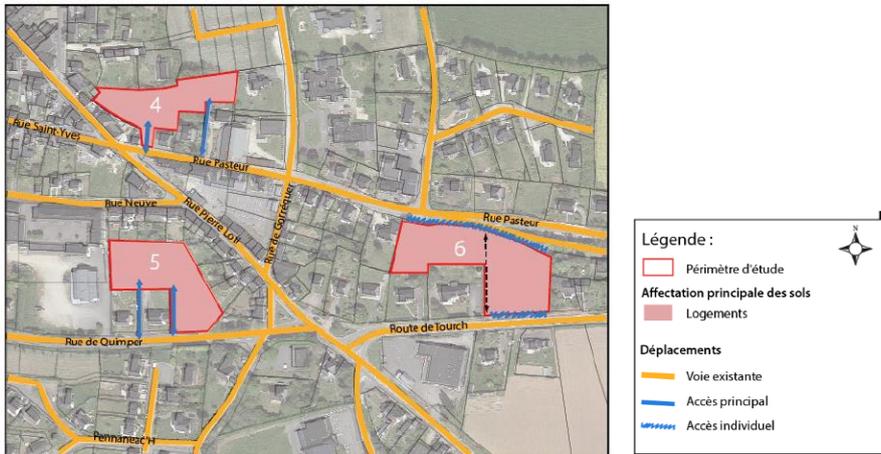
En cas d'opérations au coup par coup, chaque tranche devra respecter la densité suivante arrondi à l'unité supérieure :

- 20 logements par hectare (brute)

Exemple : Première tranche d'une superficie de 950 m²

$$20 \times 0,095 = 1,9$$

Soit la construction de 2 logements.



Après modification

OAP n°4,5 et 6 - Rue Pasteur, ~~rue de Quimper~~, et route de Tourch

1. DESCRIPTION DU SITE

- Ces **différents deux** secteurs sont situés à proximité immédiate du centre-bourg d'ELLIANT.
- Le secteur n°4 est situé le long de la rue Pasteur. Il s'agit de fonds de jardins.
- ~~- Le secteur n°5 est situé le long de la route de Quimper. Il s'agit également de fonds de jardins.~~
- ~~- Enfin, il~~ Le secteur n°6 est à la fois accessible par la route de Tourch et la rue Pasteur. Il est composé de jardin et d'une prairie urbaine.

(...)

3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Secteur n°4 : Les accès s'effectueront rue Pasteur (2 accès).
- ~~- Secteur n°5 : Les accès s'effectueront rue de Quimper.~~
- Secteur n°6 : Les accès individuels s'effectueront soit rue Pasteur, soit route de Tourch. Une liaison douce fera la jonction entre la route de Tourch et la rue Pasteur.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.
- Les accès seront dimensionnés aux besoins des opérations.

(...)

5. PROGRAMMATION

- Secteur n°4 : 3 000 m² soit au moins 6 logements.
- ~~- Secteur n°5 : 4 100 m² soit au moins 6 logements.~~
- Secteur n°6 : 5 500 m² soit au moins 11 logements.

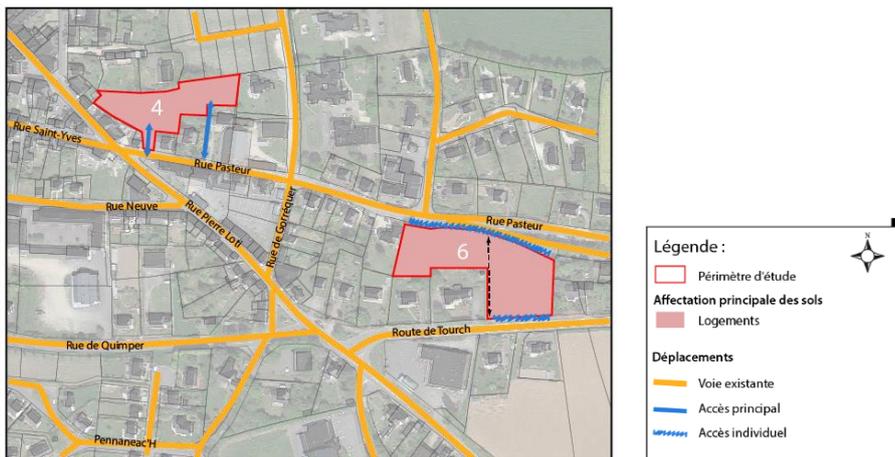
En cas d'opérations au coup par coup, chaque tranche devra respecter la densité suivante arrondi à l'unité supérieure :

- 20 logements par hectare (brute)

Exemple : Première tranche d'une superficie de 950 m²

$$20 \times 0,095 = 1,9$$

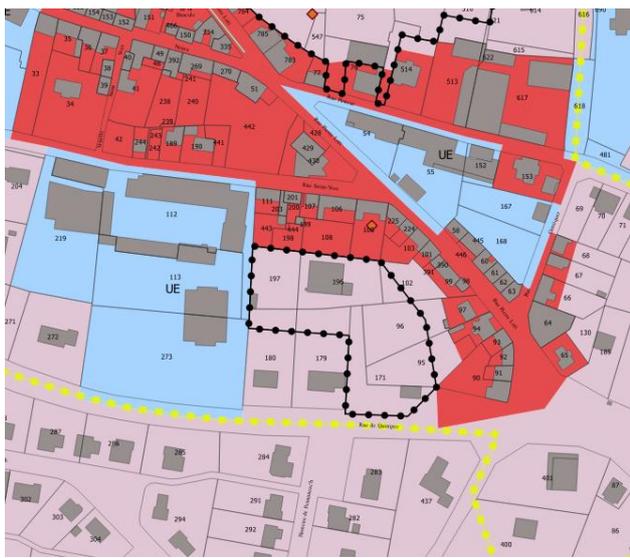
Soit la construction de 2 logements.



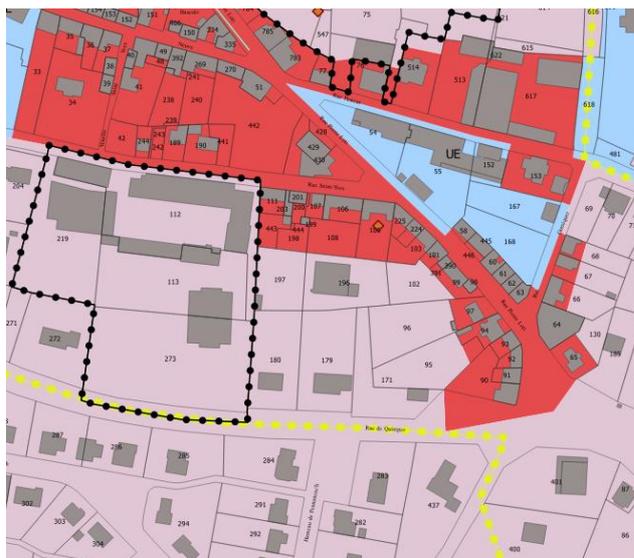
2.6.3. Suppression de l'OAP n°5 dans le règlement graphique

La modification consiste à supprimer le périmètre de l'OAP n°5. Les modifications apportées sur le secteur situé immédiatement à l'ouest sont traitées au point 2.5.2 ci-dessus.

Zonage avant modification



Zonage après modification



2.7. Modification des dispositions générales et du règlement écrit en zones A et N – Local accessoire et extension des habitations

2.7.1. Contexte

Le règlement concernant certaines constructions situées en zone A et N pose des problèmes d'interprétation. Par exemple :

- Quelle destination possède l'annexe d'un ancien bâtiment agricole qui est aujourd'hui une habitation ?
- Comment réaliser une extension dans une construction accolée n'ayant pas d'usage d'habitation ?

L'article R 151-29 du code de l'urbanisme stipule que « *Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.* »

L'objet de la modification est de compléter les dispositions générales et le règlement des zones A et N en :

- définissant les locaux accessoires comme les constructions situées sur l'unité foncière d'une habitation et ayant une emprise au sol inférieure à l'habitation elle-même.
- autorisant les extensions de logements dans les constructions accolées sous conditions d'emprise au sol limitée.

2.7.2. Rédaction de la définition de local accessoire dans les dispositions générales du PLU et dans les zones A et N

Après modification

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sont ajoutés les points suivants

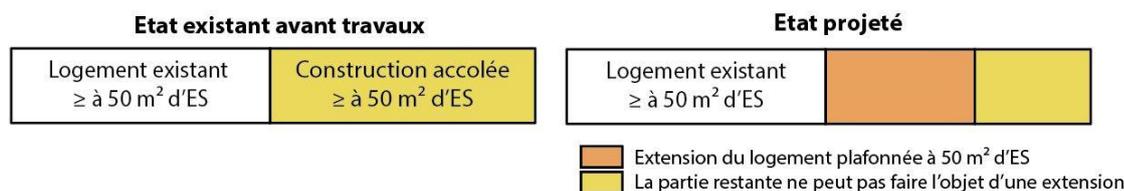
Local accessoire (Lexique)

Les constructions situées sur l'unité foncière d'une habitation sont considérées comme des locaux accessoires. Un local accessoire doit avoir une emprise au sol inférieure à l'habitation. L'article R 151-29 du code de l'urbanisme stipule que « *Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.* »

15. CAS PARTICULIER DES EXTENSIONS OU DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Les règles suivantes s'appliquent dans les zones A et N.

Extension d'un logement dans une construction accolée (en jaune ci-dessous) de plus de 50m² d'emprise au sol et n'ayant pas la destination de logement



Après modification

THÉMATIQUE I DES ZONES A et N - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Est ajouté en en-tête des paragraphes A 1 et N 1 le rappel suivant :

Rappel de l'article R 151-29 du code de l'urbanisme qui stipule que « Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. »

2.7.3. Rédaction sur les possibilités d'extensions dans un local accessoire dans les zones A

Avant modification

ARTICLE 2 DE LA ZONE A

II- AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Point : 2.2.4 Extensions des habitations

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe A 4.

Après modification

ARTICLE 2 DE LA ZONE A

II- AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Point : 2.2.4 Extensions des habitations

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée, *par édification et/ou dans un local accessoire ou une construction accolée (Point 15 des dispositions générales),* aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o *elle doit être contiguë à l'habitation,*
 - o elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe A 4.

Avant modification

ARTICLE 4 DE LA ZONE A

Paragraphe A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Point : 4.1 Emprise au sol

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.

- Les seuils présentés ci-dessous sont applicables quel que soit le nombre de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- La surface minimale des habitations susceptibles d'être étendue est de 50 m² d'emprise au sol.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation sont limitées à une emprise au sol de 50 m².
- Les constructions à usage d'habitation seront limitées à 250 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'unité foncière (existant et extensions cumulés).
- La construction d'annexes aux habitations existantes sera limitée à 40 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'unité foncière.
- Les piscines sont limitées à une surface de bassin de 50 m².

Après modification

ARTICLE 4 DE LA ZONE A

Paragraphe A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Point : 4.1 Emprise au sol

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les seuils présentés ci-dessous sont applicables quel que soit le nombre de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- La surface minimale des habitations susceptibles d'être étendue est de 50 m² d'emprise au sol.
- Les extensions autorisées au point 2.2.4 des constructions à usage d'habitation sont limitées à une emprise au sol de 50 m².
- Les constructions et extensions à usage d'habitation seront limitées à 250 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'unité foncière (existant et extensions cumulés).
- La construction d'annexes aux habitations existantes sera limitée à 40 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'unité foncière.
- Les piscines sont limitées à une surface de bassin de 50 m².

2.7.4. Rédaction sur les possibilités d'extensions dans un local accessoire dans les zones N

Avant modification

ARTICLE 2 DE LA ZONE N

Point : 2.2.1 Extensions des habitations

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe N 4.

Après modification

ARTICLE 2 DE LA ZONE N

Point : 2.2.1 Extensions des habitations

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée, par édification et/ou dans un local accessoire ou une construction accolée (Point 15 des dispositions générales), aux conditions cumulatives suivantes :
 - o elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - o elle doit être contiguë à l'habitation,
 - o elle ne doit pas créer de logement nouveau,
 - o elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe N 4.

Avant modification

ARTICLE 4 DE LA ZONE N

Paragraphe A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Point : 4.1 Emprise au sol

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les seuils présentés ci-dessous sont applicables quel que soit le nombre de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- La surface minimale des habitations susceptibles d'être étendue est de 50 m² d'emprise au sol.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation sont limitées à une emprise au sol de 50 m².
- Les constructions à usage d'habitation seront limitées à 250 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'unité foncière (existant et extensions cumulés).
- La construction d'annexes aux habitations existantes sera limitée à 40 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'unité foncière.
- Les piscines sont limitées à une surface de bassin de 50 m².

Après modification

ARTICLE 4 DE LA ZONE N

Paragraphe A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Point : 4.1 Emprise au sol

- L'emprise au sol de référence correspond à l'emprise au sol du bâtiment existant sur l'îlot de propriété, à la date d'approbation du présent PLU.
- Les seuils présentés ci-dessous sont applicables quel que soit le nombre de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- La surface minimale des habitations susceptibles d'être étendue est de 50 m² d'emprise au sol.
- Les extensions autorisées au point 2.2.1 des constructions à usage d'habitation sont limitées à une emprise au sol de 50 m².

- Les constructions et extensions à usage d'habitation seront limitées à 250 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'unité foncière (existant et extensions cumulés).
- La construction d'annexes aux habitations existantes sera limitée à 40 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'unité foncière.
- Les piscines sont limitées à une surface de bassin de 50 m².

2.8. Modification du règlement écrit dans les zones UA, UB, A, AH et N – Règles relatives aux gabarits au-delà d'une bande de 15 mètres

2.8.1. Contexte

Le règlement des zones UA, UB, A, AH et N stipule que les constructions situées au-delà d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement doivent respecter un certain gabarit. Cette règle est difficilement applicable sur la commune du fait de l'existence de parcelles aux formes peu régulières.

La commune souhaite supprimer la mention de ce gabarit à respecter au-delà des 15 mètres.

2.8.2. Règles relatives aux gabarits au-delà d'une bande de 15 avant et après dans les zones UA, UB, A, AH et N

Avant modification

ARTICLE 4 DE LA ZONE UA

Paragraphe UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Point : 4.1.3 Dispositions générales

- Au-delà d'une bande de 15 m à partir de l'alignement, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite séparative de 3,50 mètres de hauteur maximale prolongé par un plan oblique à 45°.
- Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour :
 - o la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .
 - o la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.
 - o des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)
 - o Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.
- Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage.

Après modification

ARTICLE 4 DE LA ZONE UA

Paragraphe UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Point : 4.1.3 Dispositions générales

- ~~— Au delà d'une bande de 15 m à partir de l'alignement, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite séparative de 3,50 mètres de hauteur maximale prolongé par un plan oblique à 45°.~~

- Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour :
 - o la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .
 - o la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.
 - o des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)
 - o Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.
- Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage.

Avant modification

ARTICLE 4 DE LA ZONE UB

Paragraphe UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Point : 4.4.3 Dispositions générales

- Au-delà d'une bande de 15 m à partir de l'alignement, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite séparative de 3,50 mètres de hauteur maximale prolongé par un plan oblique à 45°.
- Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour :
 - o la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .
 - o la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.
 - o des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)
 - o Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.
- Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage.

Après modification

ARTICLE 4 DE LA ZONE UB

Paragraphe UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Point : 4.4.3 Dispositions générales

- ~~— Au delà d'une bande de 15 m à partir de l'alignement, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite séparative de 3,50 mètres de hauteur maximale prolongé par un plan oblique à 45°.~~
- Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour :

- o la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .
 - o la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.
 - o des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)
 - o Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.
- Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage.

Avant modification

ARTICLE 4 DE LA ZONE A

Paragraphe A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Point : 4.2.3 Dispositions générales

- Au-delà d'une bande de 15 m à partir de l'alignement, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite séparative de 3,50 mètres de hauteur maximale prolongé par un plan oblique à 45°.
- Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour :
 - o la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .
 - o la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.
 - o des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)
 - o Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.
- Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage.

Après modification

ARTICLE 4 DE LA ZONE A

Paragraphe A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Point : 4.2.3 Dispositions générales

- ~~— Au delà d'une bande de 15 m à partir de l'alignement, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite séparative de 3,50 mètres de hauteur maximale prolongé par un plan oblique à 45°.~~
- Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour :
 - o la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales.

- o la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.
 - o des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)
 - o Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.
- Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage.

Avant modification

ARTICLE 4 DE LA ZONE AH

Paragraphe AH 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Point : 4.1.3 Dispositions générales

- Au-delà d'une bande de 15 m à partir de l'alignement, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite séparative de 3,50 mètres de hauteur maximale prolongé par un plan oblique à 45°.
- Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour :
 - o la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .
 - o la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.
 - o des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)
 - o Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.
- Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage.

Après modification

ARTICLE 4 DE LA ZONE AH

Paragraphe AH 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Point : 4.1.3 Dispositions générales

- ~~— Au delà d'une bande de 15 m à partir de l'alignement, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite séparative de 3,50 mètres de hauteur maximale prolongé par un plan oblique à 45°.~~
- Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour :
 - o la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .
 - o la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.

- o des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)
- o Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.
- Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage.

Avant modification

ARTICLE 4 DE LA ZONE N

Paragraphe N 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Point : 4.1.3 Dispositions générales

- Au-delà d'une bande de 15 m à partir de l'alignement, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite séparative de 3,50 mètres de hauteur maximale prolongé par un plan oblique à 45°.
- Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour :
 - o la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .
 - o la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.
 - o des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)
 - o Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage.

Après modification

ARTICLE 4 DE LA ZONE N

Paragraphe N 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Point : 4.1.3 Dispositions générales

- ~~— Au delà d'une bande de 15 m à partir de l'alignement, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical en limite séparative de 3,50 mètres de hauteur maximale prolongé par un plan oblique à 45°.~~
- Des règles différentes de hauteur maximale pourront être autorisées ou imposées, pour des considérations d'ordre technique ou architectural et notamment pour :
 - o la modification, l'extension, la restauration ou la reconstruction de constructions existantes qui ne respecteraient pas les normes générales .
 - o la construction de bâtiment lorsqu'il existe à proximité immédiate des constructions ne respectant pas les normes générales.
 - o des raisons topographiques (terrains en pente, dénivelé entre terrain et voirie, entre parcelles voisines,...)

- o Ces règles différentes s'appuieront sur le gabarit des constructions existantes objet de l'intervention, ou sur le gabarit des constructions voisines.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions de caractère exceptionnel, tel que château d'eau, silos, relais hertzien, pylône, etc..., pour lesquelles la hauteur devra être déterminée suivant la fonction de l'ouvrage.

2.9. Modification du règlement écrit en zone AEc – Autorisation des logements de fonction par changement de destination

2.9.1. Contexte

La zone AEc correspond au site de Quénéac'h Hervé. Un STECAL y accueille aujourd'hui une activité d'hôtellerie touristique, dont le gérant souhaite pouvoir occasionnellement loger sur place pour des raisons professionnelles.

La modification vise à autoriser la sous-destination de logement, sous conditions, en secteur AEc. Celle-ci ne sera possible que dans le cas d'un logement de fonction créé par changement de destination.

2.9.2. Les règles de sous-destinations autorisées en zone AEc avant et après

Avant modification

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Paragraphe AE 1 - Destinations et sous-destinations

Point : 1.1 Sont autorisées les sous-destinations suivantes

- **En secteur AEa**
 - Artisanat et commerce de détail
 - Industrie
- **En secteur AEb et AEc**
 - Restauration
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Hébergement hôtelier et touristique.

Après modification

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Paragraphe AE 1 - Destinations et sous-destinations

Point : 1.1 Sont autorisées les sous-destinations suivantes

- **En secteur AEa**
 - Artisanat et commerce de détail
 - Industrie
- **En secteur AEb et AEc**
 - Restauration
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Hébergement hôtelier et touristique.
- **En secteur AEc**

- Restauration
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Logement, sous les conditions décrites au point 2.2.

2.9.3. Les limitations des usages autorisés en zone AE avant et après

Avant modification

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Paragraphe AE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Point : 2.2 Sont autorisées sous conditions

- L'extension des bâtiments existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article AE 4.

Après modification

THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Paragraphe AE 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Point : 2.2 Sont autorisées sous conditions

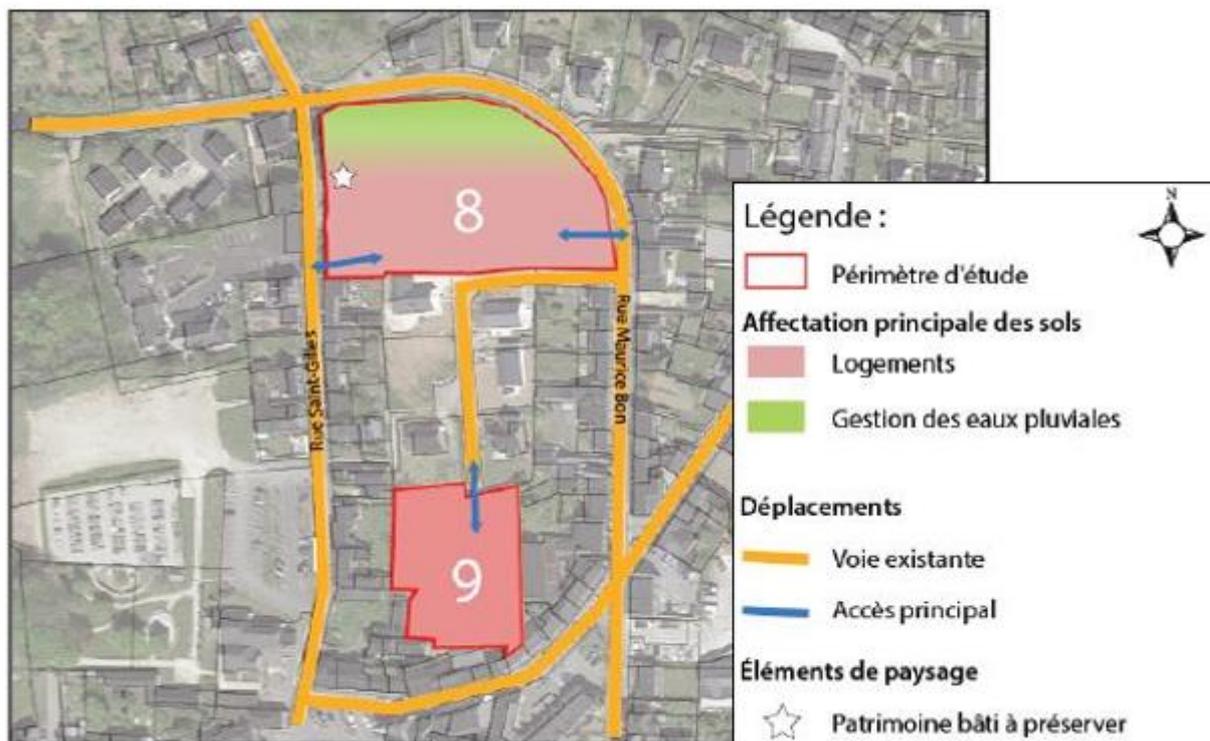
- L'extension des bâtiments existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article AE 4.
- La création de logement de fonction est autorisée uniquement par changement de destination.

2.10. Modification de l'OAP n°9

2.10.1. Contexte

En 2023, la commune a fait réaliser une étude pré-opérationnelle du centre-bourg.

Cette étude menée en partenariat avec l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPF), a plus particulièrement concerné l'OAP n°9 actuellement en vigueur dans le PLU.



Source : OAP PLU approuvé en 2019

Il a été convenu de modifier cette OAP n°9 pour prendre en compte le scénario validé sur le secteur.

SCÉNARIO RETENU suite aux échanges propriétaires

Surface : 3 400 m²
 Nombre de logement : 14 équivalents logement
 Densité : 40 log/ha *



Scénario validé à intégrer dans le PLU

2.10.2. Modification de l'OAP n°9 dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Après modification

1. DESCRIPTION DU SITE

- Le secteur n°8 (...).
- Le secteur n°9 d'une superficie d'environ 3 400 m² est situé en cœur d'îlot entre les rues Maurice Bon, Saint-Gilles et Brizeux. Cet espace est essentiellement occupé par des jardins, **mais également par des constructions.**

2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- Secteur n°8 : (...).
- Secteur n°9 : La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles et individuelles groupées.

3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

- Les stationnements pourront être mutualisés.
- L'accès sera dimensionné aux besoins de l'opération.
- Secteur n°8 : (...).
- Une liaison douce fera la jonction entre le site et Parc Lizon.
- Secteur n°9 : L'accès s'effectuera par la voie située au nord du site. **Une voie de desserte pourra être aménagée en direction de la rue Saint-Gilles.**

4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Secteur n°8 :

La maison existante pourra être démolie, la fontaine sera préservée.

Au nord du site, un espace d'environ 1 000 m² sera réservé pour la gestion des eaux pluviales et fera l'objet d'un aménagement paysager.

5. PROGRAMMATION

- Secteur n°8 : Surface constructible d'environ 4 600 m² soit au moins 8 logements dont 2 logements locatifs sociaux (20% arrondi à l'unité supérieure).
- Secteur n°9 : **2 300 m² 3 400 m²** soit au moins **3 14** logements.

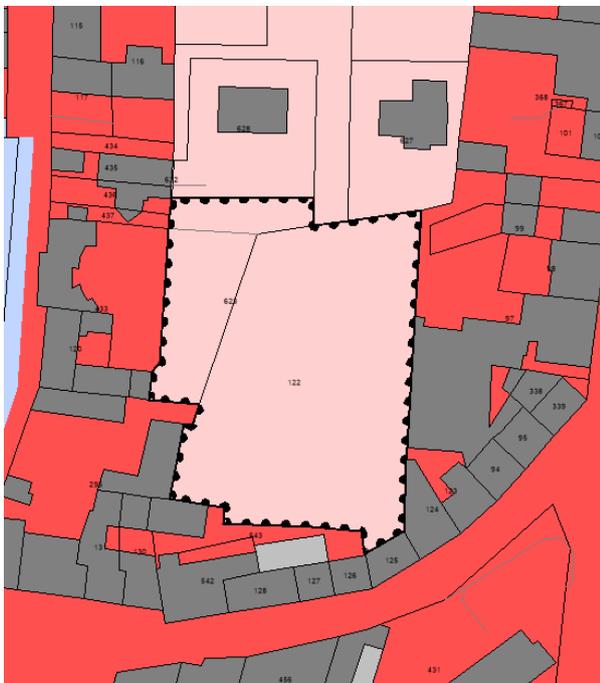
- Les secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- **En cas d'opérations au coup par coup, chaque tranche devra respecter la densité suivante arrondi à l'unité supérieure**

2.10.3. Modification de l'OAP n°9 dans le règlement graphique

La modification consiste à élargir le périmètre de l'OAP n°9.

Zonage avant modification



Zonage après modification



2.11. Identification de constructions susceptibles de changer de destination

2.11.1. Contexte

La commune souhaite identifier 5 constructions n'ayant plus de vocation agricole mais implantées en zone A, qui seraient susceptibles de changer de destination.

Gouzavat



Kervelen



Ty An Dreau



Keraudren



Kerhuen



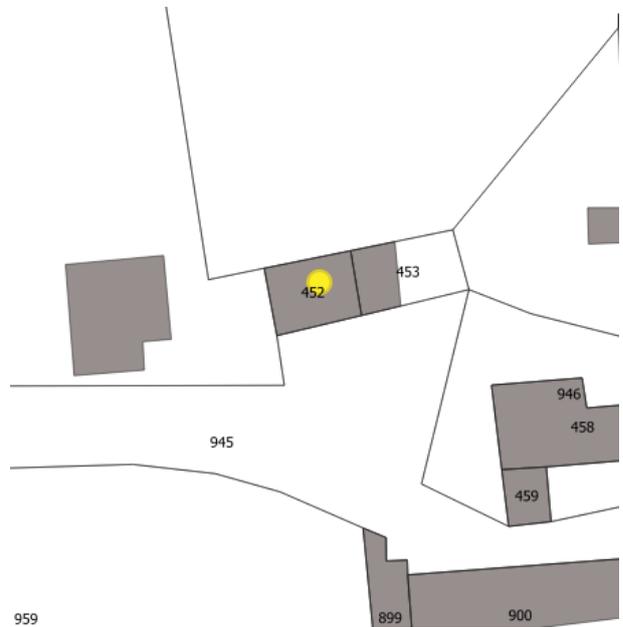
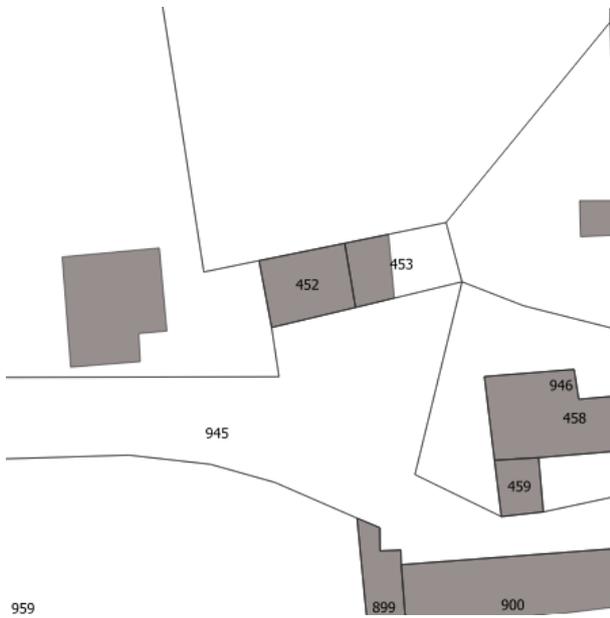
2.11.2. Modifications apportées sur le plan de zonage

La modification consiste à ajouter 5 pastillages sur le règlement graphique.

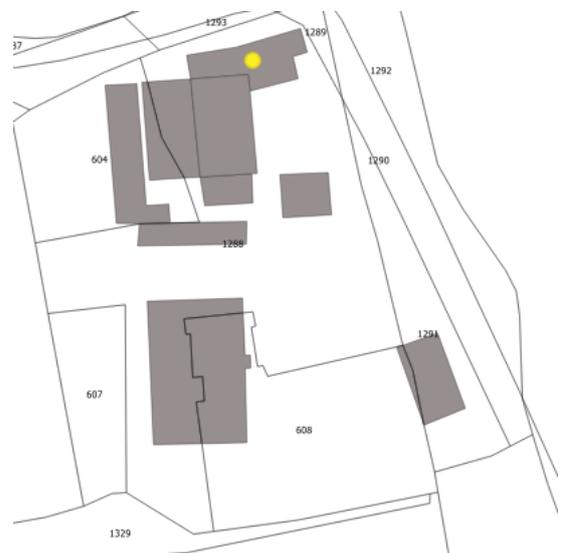
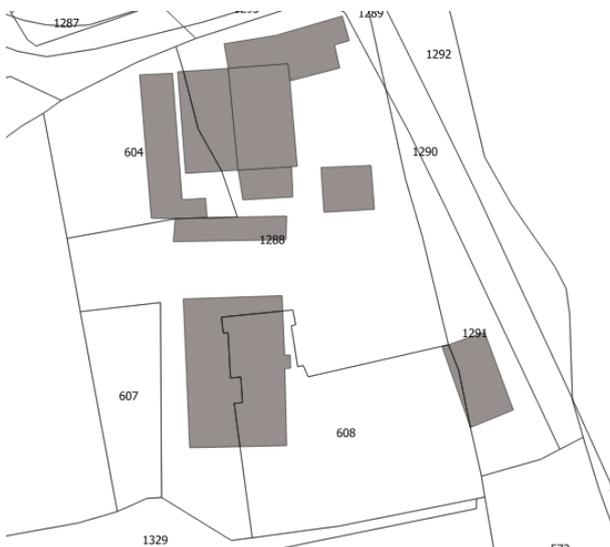
Zonage avant modification

Zonage après modification

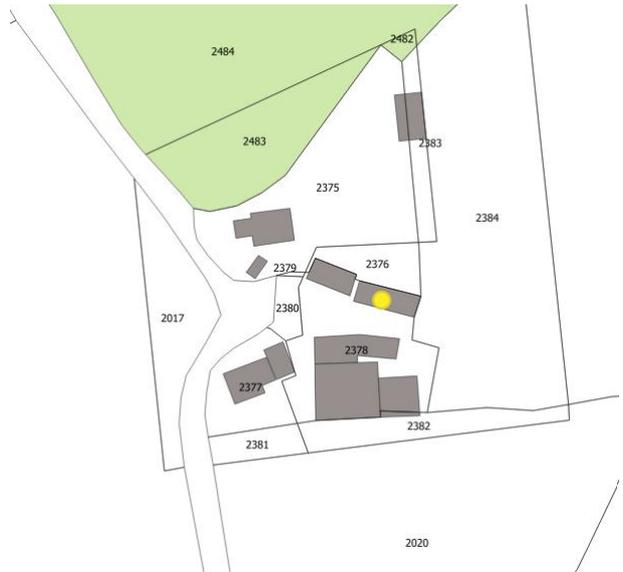
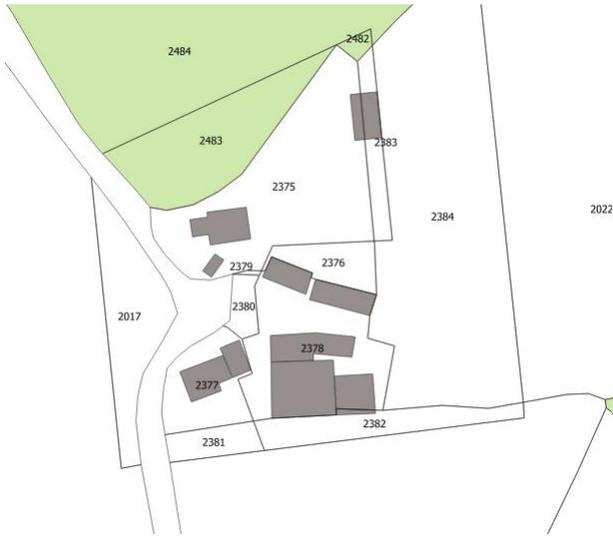
Gouzavat



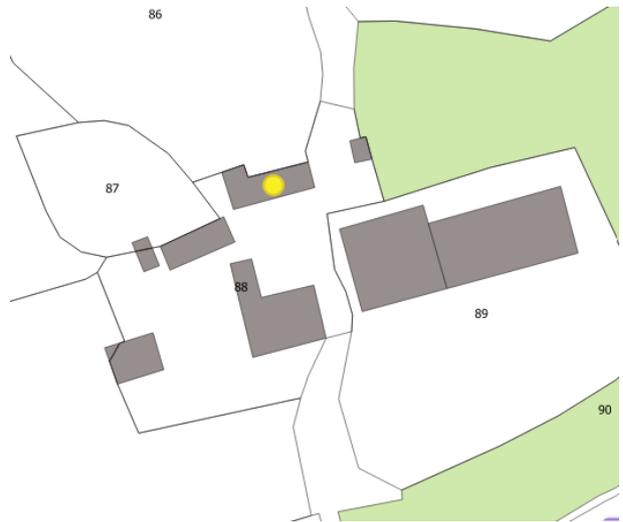
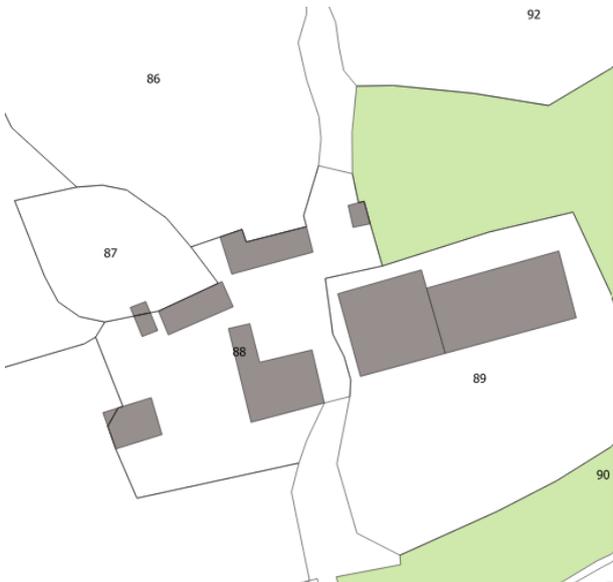
Kervelen



Ty An Dreau



Keraudren



Kerhuen



2.12. Modification du règlement écrit concernant la demande d'une déclaration préalable pour l'édification des clôtures

2.12.1. Contexte

Les dispositions générales du règlement écrit du PLU stipule qu'en application de la délibération du conseil municipal en date du 2 juin 2009, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune.

La commune souhaite assouplir cette règle et n'imposer cette règle que dans les périmètres de monuments historique.

2.12.2. Modification des dispositions générales du règlement écrit du PLU

Avant modification

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 2 juin 2009.

Après modification

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ~~sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 2 juin 2009~~ dans les périmètres de monument historiques.

3. **Les incidences sur l'environnement**

Considérant que la modification concerne les points suivants :

- ✓ Modification du règlement écrit en zone A – Suppression du recul de 5 mètres par rapport aux voies.
- ✓ Modification graphique – Ajustement du recul sur voies à Croix Menez Bris.
- ✓ Modification du règlement écrit en zone UBz et dans toutes les zones – Règles relatives aux clôtures.
- ✓ Modification du règlement écrit – Prise en compte du règlement du PPRT.
- ✓ Zonage entre la rue Saint-Yves et la rue de Quimper.
- ✓ Suppression de l'OAP n°5.
- ✓ Modification des dispositions générales et du règlement écrit en zones A et N – Local accessoire et extension des habitations.
- ✓ Modification du règlement écrit dans les zones UA, UB, A, AH et N – Règles relatives aux gabarits au-delà d'une bande de 15 mètres.
- ✓ Modification du règlement écrit en zone AEc – Autorisation des logements de fonction par changement de destination.
- ✓ Modification de l'OAP n°9 pour prendre en compte l'étude pré-opérationnelle du centre-bourg.
- ✓ Identification de cinq nouvelles bâtisses susceptibles de changer de destination.
- ✓ L'édification de clôture ne sera plus soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune.

il a été analysé ci-dessous les incidences ou non de ces modifications sur l'environnement.

3.1. **Les incidences sur les habitats naturels**

Parmi les changements apportés par la présente modification, deux concernent des zones N :

- La suppression d'un gabarit à respecter au-delà d'une bande de 15 mètres (point 2.8) n'a pas d'impact sur la consommation d'espaces naturels, d'autant que des exceptions sont déjà possibles par le PLU en vigueur, notamment pour des constructions à caractère exceptionnel tels que les châteaux d'eau ou pylônes.
- La possibilité d'étendre les habitations dans un local accessoire (point 2.7) a un faible impact sur les écosystèmes naturels : si elle augmente les possibilités d'habitat en zones naturelle et agricole, c'est uniquement dans des constructions existantes, dans le prolongement d'un habitat existant et sur une surface limitée.

Les modifications apportées aux points 2.1 et 2.2 réduisent le recul des constructions par rapport aux voies. Elles permettent d'urbaniser des espaces légèrement plus vastes en zones A et UB, dont l'intérêt écologique est moindre qu'en zone naturelle, mais favorisent la concentration des constructions et installations nouvelles autour de la voirie.

En secteur urbain, le passage de la Maison Familiale Rurale de zone UE à zone UB (point 2.5) a un impact positif sur la préservation des milieux naturels puisqu'il ouvre des possibilités de densification dans le bourg. L'OAP n°11 créée par cette modification veille par ailleurs à ce que les arbres existants soient préservés.

La suppression de l'OAP n°5 (point 2.6), quant à elle, réduit l'incitation à la densification sur ce secteur, mais favorise la préservation des fonds de jardins existants.

L'autorisation des logements de fonction par changement de destination en zone AEc, dans un STECAL accueillant déjà une activité d'hôtellerie touristique (point 2.9) n'a quant à elle pas d'incidence sur les espaces naturels.

A noter que la ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Aven et du Ster Goz » n'est pas concernée par les présentes modifications. Les zones humides, les cours d'eau, les boisements à préserver, conservent leurs protections.

Au regard des modifications limitées apportées au PLU, nous pouvons considérer que les caractéristiques des habitats naturels seront conservées et les écosystèmes sauvegardés.

3.2 Les incidences sur les terres agricoles

Cinq des dix modifications apportées au PLU en vigueur concernent, entre autres, des zones agricoles :

- La suppression du recul de 5 mètres par rapport aux voies en zone A visée au point 2.1 est favorable à l'activité agricole, puisqu'elle ouvre légèrement plus d'espaces constructibles à destination uniquement agricole. Elle favorise par ailleurs la concentration des constructions et installations nouvelles autour de la voirie.
- La possibilité d'étendre les habitations dans un local accessoire (point 2.7) a un faible impact sur l'activité agricole : si elle augmente les possibilités d'habitat en zone agricole, c'est uniquement dans des constructions existantes, dans le prolongement d'un habitat existant et sur une surface limitée.
- L'autorisation de logements de fonction par changement de destination en zone AEc (point 2.9) n'implique ni construction nouvelle, ni habitat de tiers à l'année, dans un STECAL déjà dédié à l'activité hôtelière.
- Également applicable en zones agricoles, la modification des règles relatives aux gabarits au-delà d'une bande de 15 mètres (point 2.8) n'a aucun impact sur la consommation de terres agricoles.
- Enfin, les nouvelles bâtisses susceptibles de changer de destination (point 2.11) aura peut d'impact sur la zone agricole dans le sens où le changement de destination est soumis à avis conforme de la CDPENAF.

Les autres modifications – point 2.2 ajustant le recul sur voies à Croix Menez Bris, point 2.5 modifiant le zonage de la Maison Familiale Rurale, et point 2.6 supprimant l'OAP n°5 et la modification de l'OAP n°9 – concernent des zones urbaines et n'ont pas d'incidence sur l'activité ou la consommation des terres agricoles. Au contraire, elles ouvrent globalement des possibilités de densification des espaces déjà urbanisés.

Au regard des nouvelles possibilités de densification permises par la modification, nous pouvons considérer que la consommation des espaces agricoles est respectée dans le cadre de la présente modification, et que l'activité agricole est gérée et favorisée.

3.3 Les incidences sur les paysages

Les modifications visées par les points 2.1 et 2.2 concernant le recul par rapport aux voies en zone A et à Croix Menez Bris favorisent le regroupement des futures constructions et permettront une lecture du paysage plus évidente, particulièrement dans le bourg diffus de Croix Menez Bris. En zone A, des éléments de paysage remarquables sont déjà reportés sur le règlement graphique, comme les boisements au lieu-dit de Rohantic, et conserveront leur protection.

En zones naturelle et agricole, le « grand paysage » demeure préservé.

La suppression des règles relatives aux gabarits au-delà d'une bande de 15 mètres dans toutes les zones (point 2.8) aura pour conséquence une plus grande diversité du bâti en fond de parcelle. Ce changement sera cependant limité du fait que des exceptions sont déjà possibles par le PLU en vigueur, notamment pour des constructions à caractère exceptionnel tels que les châteaux d'eau ou pylônes.

Le changement de zonage entre la rue Saint-Yves et la rue de Quimper (point 2.5) est encadré par la nouvelle OAP n°11. Celle-ci impose la préservation des arbres existants ainsi que les principales constructions patrimoniales.

Les nouveaux changements de destination (point 2.11) sont soumis à avis conforme de la CDPENAF et devront conserver leurs caractéristiques actuelles. L'impact sur le paysage sera mesuré dans le sens où ces constructions existent déjà.

Enfin, la suppression de l'OAP n°5 située en cœur d'îlot urbain (point 2.6), la possibilité d'extension des habitations dans les locaux accessoires en zones A et N (point 2.7), l'autorisation des logements de fonction par changement de destination en zone AEc (point 2.9) et la modification de l'OAP n° 9 (point 2.9) n'ont pas d'incidence sur les paysages.

Au regard des modifications limitées apportées au PLU, nous pouvons considérer que la qualité des paysages est conservée.

3.4 La prise en compte des risques et de la sécurité

Les modifications envisagées n'aggraveront pas les risques naturels répertoriés sur la commune : séismes, inondations, retrait-gonflement des argiles, affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mines), radon. Elles n'aggraveront pas non plus les risques technologiques existants liés aux canalisations de transport de gaz, aux lignes à très haute tension et aux installations classées.

La modification du PLU prend en compte le règlement du PPRT du site SEVESO de la société Mc Bride (point 2.4) de manière plus claire et plus complète.

Par ailleurs, deux modifications impliquent la sécurité routière :

- La suppression du recul de 5 mètres par rapport aux voies pour les nouvelles constructions en zone A (point 2.1) vise à garantir de bonnes conditions de visibilité sans pour autant donner de distance chiffrée. Désormais, l'objectif de sécurité routière explicitement mentionné dans la nouvelle formulation.
- L'ajustement du recul sur voies à Croix Menez Bris (point 2.2) consiste en une mise en compatibilité du règlement graphique avec le règlement écrit déjà en vigueur. La marge de recul est supprimée dans le bourg pour les nouvelles constructions, mais la règle selon laquelle l'implantation peut être imposée pour des raisons de sécurité routière reste inchangée. A noter que, dans le bourg de Croix Menez Bris, la vitesse est actuellement limitée à 50 km/h.

Les autres modifications apportées par les points 2.3 (règles relatives aux clôtures), 2.5 (changement de zonage entre la rue Saint-Yves et la rue de Quimper), 2.6 (suppression de l'OAP n°5), 2.7 (local accessoire et extension des habitations en zones A et N), 2.8 (suppression du gabarit au-delà d'une bande de 15 mètres), 2.8 (autorisation des logements de fonction par changement de destination en zone AEc) et 2.9, n'ont pas d'incidence sur les risques et la sécurité.

La municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel il doit être fait la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Nous pouvons considérer que les risques naturels et technologiques identifiés sur la commune, ainsi que les enjeux de sécurité, sont pris en compte.

3.5 Les incidences sur le patrimoine

Trois modifications portent sur des éléments situés dans le périmètre de 500 mètres autour de l'église Saint-Gilles, dont le clocher est classé monument historique :

- Le changement de zonage entre la rue Saint-Yves et la rue de Quimper (point 2.5), qui passe de zone UE à zone UB. L'OAP impose la préservation des constructions patrimoniales.

- La suppression de l'OAP n°5 (point 2.6), qui n'a pas d'incidence en termes patrimoniaux car elle ne prévoyait pas d'orientation spécifique sur le sujet.
- La modification de l'OAP n°9 permet une meilleure densification du bourg et n'aura aucune incidence sur la co-visibilité avec le clocher.

Les deux changements portant sur l'ajustement du recul sur voies en zone A et à Croix Menez Bris (points 2.1 et 2.2) ont un impact patrimonial faible. En effet, si un certain nombre de croix, calvaires, fours et autres éléments de « petit patrimoine » sont situés à proximité des voies dans ces zones, la commune a pris le soin de les inventorier : ils sont inscrits comme éléments de paysage à préserver au règlement graphique et resteront protégés.

Le point 2.7 de la modification permettant l'extension des habitations dans un local accessoire pour les zones A et N peut, quant à lui, contribuer à l'amélioration du patrimoine bâti ancien en offrant des possibilités de rénovation à usage d'habitation. Il en va de même pour l'autorisation des logements de fonction par changement de destination en zone AEc (point 2.9).

Les nouveaux changements de destination permettront de valoriser un patrimoine bâti aujourd'hui à l'abandon.

Les autres modifications – la prise en compte du règlement du PPRT (point 2.4) et la suppression des règles relatives au gabarit au-delà d'une bande de 15 mètres dans toutes les zones (point 2.8) – n'ont pas d'incidence sur le patrimoine remarquable de la commune.

Nous pouvons considérer que la préservation du patrimoine est assurée.

- Il apparaît donc, au vu de ces éléments, que la présente modification du PLU d'Elliant n'a que très peu d'incidences notables sur l'environnement.

4. Les surfaces des zones

La présente modification entraîne en petite modification du tableau des surfaces des zones. Le changement de zonage du périmètre situé entre la rue Saint-Yves et la rue de Quimper réduit légèrement la surface de la zone UE au profit de la zone UB.



Zones	PLU en vigueur (ha)	Modification n°1 (ha)
U	101,80	101,80
UA	10,12	10,12
UB	63,73	64,81
UE	16,58	15,50
UI	11,38	11,38
AU	13,52	13,52
1AUB	5,81	5,81
1AUI	5,29	5,29
2AUB	2,41	2,41
A	5 926,55	5 926,55
A	5 798,61	5 798,61
AC	67,51	67,51
AE	1,87	1,87
AH	13,18	13,18
AS	45,38	45,38
N	1 012,81	1 012,81
N	1 002,06	1 002,06
NL	10,75	10,75
TOTAL	7 054,67	7 054,67

5. Conclusion

Il a été rappelé en introduction les critères auxquels doit répondre la procédure de modification pour être recevable, à savoir modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions sous réserve des cas où une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme, à savoir :

- a) Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

Les présentes modifications restent mineures et ne portent pas atteinte aux orientations générales du PADD.

- b) Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

Les modifications ne réduisent pas la superficie de ces espaces et zones.

- c) Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications ne comportent aucun risque grave de nuisance, puisqu'elles ne modifient aucune disposition réglementaire majeure ni du plan de zonage, ni du règlement écrit.

Cette procédure de modification va permettre de rendre opposable aux tiers le dossier de PLU dûment mis à jour.

Les changements explicités tout au long de cet exposé se traduisent dans les documents composant le dossier de PLU par :

- ✓ La présente note de présentation de la modification n°1,
- ✓ Les plans de zonage modifiés,
- ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées,
- ✓ Le règlement écrit modifié,

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.