Dossier n° : E25000017 / 35

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 25 avril 2025 à 9H

Au

27 mai 2025 à 17H

Modification du PLU N°1
commune d'Elliant

Décision du Tribunal Administratif du 03 fevrier 2025

Arrêté municipal du 27 mars 2025

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVÉ

Didier

COULOMBEL Commissaire enquêteur

Table des matières

ENQUÊTE PUBLIQUE 1
LEXIQUE 3
RAPPORT 4
1. GENERALITES 4
1.1. Objet de l'enquête publique 4
1.2. Autorité organisatrice de l'enquête 5
1.3. Assistance à maîtrise d'ouvrage 6
1.4. Cadre juridique et réglementaire 6
1.5. Composition des pièces du dossier soumis à l'enquête publique 7
1.6. Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale Bretagne 7
1.7. Recensement et chronologie des avis exprimés par les PPA 8
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE 8
2.1. Dates et siège de l'enquête 9
2.2. Visite des lieux 10
2.3. Dates, horaires et lieu des permanences du commissaire enquêteur 10
2.4. Publicité de l'enquête 10
2.5. Moyens d'information et d'expression mis à disposition 10
2.6. Climat de l'enquête 11
2.7. Clôture de l'enquête 11
3. OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PPA 12
3.1. Bilan quantitatif de la participation du public 12
3.2. Procès verbal de synthèse 12
3.3. Mémoire en réponse 13
3.4. Synthèse et analyse des observations du public 13
3.5. Synthèse des avis et des observations des PPA 14
CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 17
1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE 17
2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE 17
2.1. Information du public et moyens d'expression mis à disposition 17
2.2. Le dossier mis à l'enquête publique 18
2.3. Bilan de la participation du public 18
3. ANALYSE ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 19
3.1. Analyse sur les questions posées par le public et les réponses apportées 19
3.2. Mon analyse sur les 12 points soumis à modification 19
3.3. Avis du commissaire enquêteur 24
ANNEXES 25

PIECES JOINTES : Procès verbal de synthèse -

Mémoire en réponse au procès verbal de synthèse

LEXIQUE

ARS	Agence régionale de santé
CA	Chambre agriculture
CCI	Chambre de commerce et d'industrie
DDT	Direction Départementale des territoires
DGS	Directeur général des services
DRAC	Direction régionale des affaires culturelles
EP	Enquête publique
ICPE	Installation classée pour la protection de l'environnement
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
MRAe	Mission régionale d'autorité environnementale
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
ONF	Office national des forêts
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable
PLU	Plan local d'urbanisme
PPRT	Plan de prévention des risques technologiques
PVS	Procès verbal de synthèse
SAFER	Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
SRADDET	Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
TA	Tribunal administratif
ZAN	Zéro artificialisation nette

RAPPORT

Didier Coulombel, désigné par décision du tribunal administratif de Rennes le 3 février 2025 et chargé par arrêté communal du 27 mars 2025 , de conduire l'enquête publique relative à la modification N° 1 du PLU de la commune d'Elliant rapporte ce qui suit :

1. GENERALITES

La commune d'Elliant s'étend sur 7.030 hectares et compte 3.487 habitants en 2021 (population totale au sens de l'INSEE, statistiquement en hausse depuis 1975, où elle comptait 2.295 habitants, soit une hausse de 52 % en un demi-siècle).

Elle appartient à l'aire urbaine de Quimper et fait partie de Concarneau Cornouaille Agglomération, qui regroupe 51.000 habitants répartis sur 9 communes.

1.1. Objet de l'enquête publique

La commune d'Elliant est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 04 juillet 2019 et mis à jour en octobre et novembre 2021.

La municipalité d'Elliant a décidé de procéder à une 1ère modification de son PLU dans la délibération du 08 février 2023 du Conseil Municipal.

La commune d'Elliant souhaite maintenant modifier son PLU afin d'opérer certains ajustements (12 au total) :

- 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 5 nouvelles bâtisses susceptibles de changer de destination.
- L'édification de clôture ne sera plus soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune.

1.2. Autorité organisatrice de l'enquête

La personne publique responsable du PLU est la Commune d'Elliant, représentée par son Maire, Monsieur René Le Baron, et dont les coordonnées sont les suivantes :

Mairie d'Elliant

1, Rue du Dr Laënnec

29370 Elliant

Tél : 02 98 10 90 40 contact@elliant.bzh

1.3. Assistance à maîtrise d'ouvrage

L'Atelier d'Ys, accompagne la personne publique responsable du PLU sur ce projet de modification N° 1 du PLU.

ZA du Triangle de Vert 2
36, rue du Trèfle 35520
La Mézière

1.4. Cadre juridique et réglementaire

- Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-31 et 36
- Le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants
- le plan local d'urbanisme approuvé le 04 juillet 2019 et mis à jour en octobre et novembre 2021
- La délibération du conseil municipal en date du 08 février2023 décidant de procéder à une 1ère modification du PLU d'Elliant.
- L'avis de l'autorité environnementale en date du 20 décembre 2024 précisant l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale
- l'ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Rennes en date du 03 février 2025 désignant un commissaire enquêteur.

- L'arrêté municipal d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU d'Elliant en date du 27 mars 2025

1.5. Composition des pièces du dossier soumis à l'enquête publique

- Note de présentation «modification n°1 du PLU d'Elliant» (52 pages)
- Avis de la MRAe Bretagne en date du 20 décembre 2024
- Avis de la CCI du Finistère en date du 05 février 2025
- Avis de Concarneau Cornouaille Agglomération en date du 17 février 2025
- Avis des services de l'Etat - DDT de la Préfecture du Finistère en date du 26 mars 2025
- Avis de la ville de Rosporden en date du 02 avril 2025
- Avis de la chambre d'agriculture et de la CDPENAF du Finistère en date du 03 avril 2025
- Arrêté municipal du 27 mars 2025
- Avis de parution dans le Télégramme et Ouest-France le 11 avril 2025
- Décision du TA de Rennes du 03 février 2025
- Délibération du 08 février 2025, affichéé en mairie le 14 février 2025
- Registre d'enquête publique Modification n°1 du PLU (40 feuillets)

1.6. Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne

Par correspondance du 20 décembre 2024, la MRAe Bretagne :

> indique que la modification n°1 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine décide qu'il n'est pas nécessaire de soumettre la modification n°1 du PLU d'Elliant à une évaluation environnementale

1.7. Recensement et chronologie des avis exprimés par les PPA

Entité	Date avis	Réception Avis
MRAE	20/12/2024	-
CCI Finistère	05/02/2025	14/02/2025
Concarneau Cornouaille Agglomération	17/02/2025	20/02/2025
Ville de Rosporden	02/04/2025	15/04/2025
Préfecture du Finistère	26/03/2025	
Chambre d'Agriculture et CDPENAF	03/04/2025	11/04/2025

2.ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Désigné par le tribunal administratif de Rennes le 03 février 2025, j'ai établi, à partir du 06 février, un contact téléphonique et des échanges de mails avec l'autorité organisatrice de l'enquête. J'ai échangé avec Mme POUPON, responsable urbanisme de la commune d'Elliant.

3 réunions en mairie d'Elliant à partir du 20 février, puis le 11 mars et enfin le 08 avril ont associé :

- ✔ M POSTIC – Adjoint au maire d'Elliant à l'urbanisme
- ✔ Mme POUPON – Responsable adminstrative à l'urbanisme d'Elliant

La 1ère réunion a permis de me faire présenter de manière détaillée le projet de modification et m'en faire expliquer le contexte. Il a été convenu de l'impossibilité de débuter l'enquête publique début mars 2025, la CDPENAF ne rendant son avis que début avril, et d'engager la concertation du public à compter de fin avril.

La 2ème réunion a permis une visite sur place , au sein de la commune d'Elliant, des lieux, objets des principales modifications du PLU envisagées (suppression de l'OAP n°5, création de l'OAP n°11, modification de l'OAP n°9)

D’une manière concertée, nous avons pu convenir à la faveur de la 3ème réunion :

- ✔ de la composition du dossier d’enquête
- ✔ des dates d’ouverture et clôture de l’enquête publique
- ✔ du nombre, des dates et heures de permanence
- ✔ des formalités de publicité et d’affichage
- ✔ des modalités de tenue du registre

Dans la période qui a précédé l’ouverture de l’EP, j’ai reçu régulièrement des informations (Arrêté communal, avis d’insertion, réponse des PPA, etc) en provenance de l’autorité organisatrice.

2.1. Dates et siège de l’enquête

La présente enquête publique s’est déroulée sur une période de 32 jours consécutifs, soit du vendredi 25 avril 2025 à 9h00 au mardi 27 mai 2025 à 17h0

Siège de l'enquête : Mairie d'Elliant - 1, rue du Dr Laënnec 29370 – Elliant

2.2. Visite des lieux

Sur les 12 points de modification envisagés, ceux concernant les modifications des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont donné lieu à une visite sur place le 11 mars, accompagné par Monsieur Postic et Madame Poupon, permettant d'expliquer la suppression de l'OAP n°5 et son «remplacement» par la création de l'OAP n°11, ainsi que les éléments de modification de l'OAP n°9.

2.3. Dates, horaires et lieu des permanences du commissaire enquêteur

Dates	Horaires des permanences	Lieu des permanences
Vendredi 25 avril 2025 Samedi 17 mai 2025	09h00 à 12h00	Mairie d'Elliant
Mercredi 07 mai 2025 Mardi 27 mai 2025	14h00 à 17h00	

2.4. Publicité de l'enquête

La publicité de l'avis d'ouverture de l'enquête publique a été réalisée selon les modalités suivantes :

- ✔ par insertion de 2 avis dans la presse régionale (Le Télégramme et Ouest-France), les 11 avril et 03 mai 2025.(**annexes 1 à 4**)
- ✔ par voie d'affichage papier en divers emplacements de la commune, dont les panneaux d'affichage de la mairie, ainsi que le panneau électronique du bourg.
- ✔ Sur le site internet de la commune.

> Ces publications et affichage ont été constatés par mes soins durant l'enquête, lors de la tenue des permanences.

2.5. Moyens d'information et d'expression mis à disposition

le dossier de l'enquête était disponible au format papier en mairie, appuyé par un affichage mural des zonages du règlement graphique de la commune.

Le dossier était également accessible et téléchargeable en ligne à l'adresse :

https://www.elliant.bzh

Un registre papier a été mis à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie. Il n'y a pas eu de mise en place d'un registre numérique.

Une adresse mail contact@elliant.bzh a été mise à disposition le temps de l'enquête. Cette boîte était relevée par l'autorité organisatrice.

2.6. Climat de l'enquête

La présente enquête publique s'est déroulée sur une période de 32 jours consécutifs sans aucun incident. La salle mise à disposition pour les permanences était directement accessible et correctement balisée. La confidentialité des échanges était également assurée.

Comme indiqué plus après, j'ai reçu peu d'usagers.

Au-delà des précisions apportées aux intervenants sur l'objet de l'enquête et l'enjeu de cette modification de PLU, j'ai été amené à expliquer le rôle du commissaire enquêteur.

Je tiens à remercier les personnels de la commune d'Elliant pour la qualité de l'accueil et des échanges tout au long de cette enquête publique.

2.7. Clôture de l'enquête

Le registre d'enquête papier a été mis à disposition du public dans le lieu dédié aux permanences.

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, ce registre a été clos et signé par mes soins le **mardi 27 mai 2025 à 17h** à l'issue de la dernière permanence. Le maire, présent lors de la clôture, a également procédé à la signature du registre papier.

Dans les mêmes conditions et à la même heure, la boîte mail dédiée a été relevée et fermée.

3. OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES PPA

3.1. Bilan quantitatif de la participation du public

Nombre de personnes reçues lors des permanences			
Vendredi 25 Avril 2025	Mairie d'Elliant		1
Mercredi 7 Mai 2025	Mairie d'Elliant		0
Samedi 17 Mai 2025	Mairie d'Elliant		2
Mardi 25 Mai 2025	Mairie d'Eliant		4
Nombre d'observations reçues par modes d'expressions		Registre papier	2
		Registre numérique	0
		Courriers	2
		Courriels	2

3.2. Procès verbal de synthèse

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, a été établi un procès-verbal de synthèse, transmis avec ses annexes (observations du public, des PPA et du commissaire enquêteur) via un mail au maire d'Elliant le mardi 03 juin 2025, dont il a été accusé réception le 05 juin 2025 par le Maire.

3.3. Mémoire en réponse

Monsieur le Maire d'Elliant m'a adressé son mémoire en réponse le jeudi 12 juin sous forme de courriel avec pièce jointe. Ce mémoire en réponse est adressé en pièce jointe du présent rapport.

3.4. Synthèse et analyse des observations du public

Les observations du public avec la déclinaison de l'identité des contributeurs sont reprises en intégralité dans le procès verbal de synthèse (**cf pièces jointes**).

Pour mémoire, **six** contributions ont été consignées.

3 observations : 1 dans le registre manuel, 1 reçue par courriel et 1 troisième reçue par courrier, sont sans rapport avec l'enquête dans la mesure où les problématiques abordées ne rentrent pas dans le champ des 12 points mentionnés dans ce projet de modification. S'agissant des demandes de constructibilité de parcelles ou la demande d'inscription dans le PLU de nouvelles dispositions afférentes aux allées et alignement d'arbres, la commune, dans son mémoire en réponse, confirme que ces observations ne rentrent pas dans le champs de l'enquête publique.

La seconde observation du registre manuel fait état du regret de la suppression des demandes préalables concernant les clôtures. Par ailleurs la personne souhaitait des précisions sur le séquençage au delà de 8 mètres de ces mêmes clôtures. Dans sa réponse, la commune rappelle que son objectif est la simplification, tout en rappelant que cette obligation subsiste dans le périmètre protégé de l'église au sein du bourg, au travers l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Quant à la volonté de rompre l'aspect linéaire des clôtures tous les 8 mètres, le souhait de la commune est de laisser une certaine liberté aux porteurs de projets et de les accompagner en leur proposant des exemples.

Les 2 dernières observations, 1 par courrier et 1 par courriel, portent sur le pastillage de bâtiments dans la perspective de changer de destination. En réponse, la commune d'Elliant confirme le pastillage du bâtiment évoqué dans le courriel, qui fait partie des 5 bâtiments ciblés dans la présente modification n°1 envisagéé

du PLU. Répondant aux critères définis, elle pourra également donner une suite favorable à la nouvelle demande de pastillage sollicitée par courrier.

3.5. Synthèse des avis et des observations des PPA

Entité	Remarques	Tonalité de l'avis
CCI Finistère		Avis favorable
CC Agglomération Ville de Rosporden	Prise en compte du zonage réglementaire PPRT. OAP n°9: 25 % de logements locatifs publics Prise en compte PPRT et dynamisation bourg	Avis favorable
Préfecture Finistère	Observations sur les points 3, et 5 à 11. Concernant les clôtures (point 3), favoriser la perméabilité pour la faune et veiller aux prescriptions favorables aux milieux naturels. Les OAP n° 9 et 11 au sein du bourg devraient exclure le logement individuel pur (points 5 et 6). La modification des règles relatives aux gabarits au delà d'une bande de 15 mètres n'est pas nécessaire (point 8). Le point 9 devrait faire l'objet d'une modification ultérieure. Il ne semble pas possible pour la CDPENAF d'instruire le dossier des 5 bâtiments susceptibles de changer de destination, lesquels s'ajoutent au 83 déjà recensés dans le PLU d'Elliant.	
Chambre d'agriculture du Finistère **CDPENAF**	Observations points 3,7,8,9 et 11 habitation d'au moins 60 m2 (point 7) pas de justificatifs demandes changement de destination (point 11). Observations sur points 7 et 11	Défavorable sur ces 5 points

Sur les remarques et observations émanant de la Préfecture et du monde agricole (chambre d'agriculture et CDPENAF), l'autorité organisatrice a apporté les éléments suivants dans son mémoire en réponse :

point 3 : le rappel par la chambre d'agriculture que les clôtures agricoles ne sont pas concernées sera précisé dans le règlement écrit, ainsi que de nouvelles prescriptions favorisant la libre circulation de la petite faune demandée par la Préfecture.

Point 5 et 6 : la commune d'Elliant prend en compte les mobilités en intégrant la desserte des parcelles à l'est de l'OAP n° 11 et plus généralement répond également au souci de densifier l'habitat du bourg, mais sans s'interdire les logements individuels purs. Les évolutions apportées aux OAP n°5 (suppression), n°9 (modification) et n°11 (création) permettront plus de logements qu'à l'origine du PLU, en inscrivant clairement, comme demandé, la densité à 20 logements par hectare concernant l'OAP n°11, ainsi que la prise en compte de la demande de porter à 25 % de logements locatifs publics l'OAP n°9.

Point 7 : la définition du «local accessoire» du lexique national sera bien reprise dans le règlement écrit et la surface minimale du logement existant devra être d'au moins 60 m2.

Point 8 : par souci de simplification, Elliant confirme sa volonté de supprimer de son règlement écrit les dispositions relatives aux gabarits au delà d'une bande de 15 mètres.

Point 9 : la collectivité ne fait pas le choix de différer à une modification ultérieure du PLU, celle concernant l'autorisation d'un logement de fonction par changement de destination en zone AEc. Elle note toutefois que dans le cadre

d’un STECAL, la CDPENAF n’a pas à se prononcer, le projet de logement de fonction n’étant par ailleurs pas précisémént arrêté à ce stade dans le cas précis.

Point 10 : le règlement graphique sera bien ajusté afin de faire correspondre le dossier de présentation et celui de l’OAP n° 9, ce dernier étant privilégié car la présentation y est plus «souple» que l’étude très (trop ?) détaillée.

Point 11 : défavorable à un rajout de 5 bâtiments susceptibles de changer de destination aux 83 déjà recensés pour la commune d’Elliant, la chambre d’agriculture et la CDPENAF demandent des dossiers plus précis. la commune d’Elliant persiste dans sa volonté d’intégrer ces 5 nouveaux bâtiments dans sa liste, tout en s’engageant à compléter sa note de présentation de la modification 11 en rappelant les critéres d’identification des bâtiments susceptibles de changer de destination.

***Mon analyse** : Les réponses des PPA, et notamment celle de la MRAe, soulignent le non impact environnemental de ce projet ainsi que le respect des documents de rangs supérieurs.*

La commune d’Elliant a le souci d’intégrer les demandes tehniques des PPA, tout en réaffirmant sa volonté de simplifier le règlement écrit de son PLU.

Je prends bonne note des arguments apportés dans le mémoire en réponse.

FIN DE LA PARTIE RAPPORT ENQUETE PUBLIQUE

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

La commune d'Elliant est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 04 juillet 2019, et mis à jour en octobre et novembre 2021.

La commune d'Elliant a souhaité modifier son PLU et opérer des ajustements sur 12 points.

2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Information du public et moyens d'expression mis à disposition

Sur l'information préalable

Conformément à la législation en vigueur, la publicité de la présente enquête publique a été réalisée par insertion de 4 avis dans la presse régionale (Le Télégramme et Ouet-France), les 11 avril et 03 mai 2025 (**annexes 1 à 4**) et par affichage sur des panneaux communaux et en mairie.

Ce dispositif d'information a été complété par :

- ✗ un message d'information sur le panneau digital de la commune
- ✗ la mise en place d'une rubrique dédiée sur le site internet de la commune.
- ✗ le dossier de l'enquête était disponible au format papier en mairie. Il était également accessible et téléchargeable en ligne à l'adresse :

https://www.elliant.bzh

Sur les moyens d'expression

Un registre papier a été mis à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie. Il n'y a pas eu de mise en place d'un registre numérique.

Une adresse mail contact@elliant.bzh a été mise à disposition le temps de l'enquête. Cette boîte était relevée par l'autorité organisatrice.

Quatre permanences ont été mises en place avec un choix de date et de créneaux horaires pouvant faciliter l'accès à tous les publics.

Je considère que l'information du public de la commune d'Elliant a été réalisée de manière très satisfaisante, en parfaite conformité avec la réglementation applicable. Les moyens mis en oeuvre étaient largement adaptés à la portée du projet. La volonté de l'autorité organisatrice et de la commune d'apporter une large publicité était manifeste et visible.

L'absence de déploiement d'un registre numérique dans le cadre de cette enquête n'a pas été un frein à l'expression, le coût financier pouvant être un obstacle à sa mise en place.

Le nombre de permanences, leur espacement sur la durée de l'enquête, les jours et horaires choisis ont donné aux Elliantais la possibilité de participer.

Il peut être souligné les moyens mis à disposition par la Mairie et les efforts déployés afin d'assurer les meilleures conditions d'accueil tant pour le public que pour moi même.

2.2. Le dossier mis à l'enquête publique

Le dossier présenté à l'enquête apparaît complet au regard de la réglementation. il comprend toutes les pièces requises et nécessaires à la bonne compréhension du projet, ainsi que toutes les pièces justifiant du déroulement des procédures. Le dossier était disponible au format papier mais également sous forme dématérialisée et téléchargeable en ligne sur les sites internet de la commune.

Je considère que le dossier d'enquête publique est complet, sa composition est de nature à assurer une information satisfaisante du public sur le projet de modification du PLU de la commune d'Elliant. Son accessibilité multicanal répond à l'essentiel des pratiques actuelles.

2.3. Bilan de la participation du public

La présente enquête publique n'a pas suscité une mobilisation importante parmi la population. En effet, sept personnes ont été reçues par mes soins et six contributions ont été enregistrées. Sur ces six observations, la moitié se situait hors du champs du projet de modification.

La fréquentation de l'enquête par le public a été faible s'agissant d'une modification de PLU portant sur 12 points. Ce manque d'intérêt du public ne peut être attribué à un manque de publicité mais serait plutôt à mettre sur le fait que les modifications envisagées restent plutôt techniques et de portée limitée et ne bouleversent pas l'urbanisme de la commune.

3. ANALYSE ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le travail du commissaire enquêteur a pu s'opérer sur un dossier clair, détaillé et complet disponible en format papier et dématérialisé. Ces éléments de forme sont de nature à favoriser une bonne appréhension et compréhension du projet d'ensemble.

Les enjeux et les motivations de la modification envisagée sont bien identifiés et détaillés.

Les pièces du dossier d'enquête étaient complètes au regard des dispositions du code de l'environnement.

3.1. Analyse sur les questions posées par le public et les réponses apportées

Comme indiqué dans la partie rapport, sur les six observations consignées, trois sont sans objet car hors du champ de l'enquête.

Les 3 autres se rapportent à la même modification pour 2 d'entre elles, à savoir la confirmation et l'intégration de 2 bâtiments susceptibles de changer de destination (point 11) et la 3ème portait sur un besoin d'éclaircissement sur la notion de séquençage des clôtures au delà de 8 mètres (point 3)

***Mon analyse** : les observations du public n'ont porté que sur 2 points parmi les 12 modifications envisagées et n'ont pas été de nature à enrichir la réflexion sur ce projet de modification. L'absence d'expression sur la modification de PLU incite dans un premier temps à considérer son acceptation au sein du territoire.*

3.2. Mon analyse sur les 12 points soumis à modification

La description et la motivation des modifications envisagées sont largement documentées dans la notice explicative. Sur chacun des 12 points, il est également fait mention des pièces du PLU modifiées, de la nouvelle rédaction

du règlement écrit et de l'incidence sur l'environnement. Sans reprendre ci dessous le descriptif de ces 12 points, je vais **m'attacher à souligner les observations et l'analyse que j'en retire**.

Point 1 - modification du règlement écrit en zone A - suppression du recul de 5 mètres par rapport aux voies

Ce point ne suscite aucune remarque des PPA. La modification vise à ne plus avoir à déroger à la règle actuellement en vigueur, tout en gardant comme objectif dans les projets présentés de toujours s'assurer d'une bonne visibilité et garantir la sécurité routière.

L'évolution envisagée me semble pertinente, mettant en concordance le règlement et la pratique.

- **Point 2 - modification graphique - Ajustement du recul sur voies à Croix Menez Bris.**

Aucune observation de la part des PPA. Cette évolution vise à mettre en compatibilité le règlement graphique avec le règlement écrit de la zone UB.

L'évolution envisagée me semble pertinente, en rendant cohérent les règlements écrit et graphique.

- **Point 3 - Modification du règlement écrit en zone UBz et dans toutes les zones - Règles relatives aux clôtures**.

Ce point, qui concerne 8 à 9 demandes par an depuis 2019, vise à assouplir les règles, en simplifiant les contraintes en matière de hauteur et de matériaux, avec le souci de rompre la linéarité des longues clôtures par un séquençage imposé au delà de 8 mètres. La commune d'Elliant accepte de prendre en compte dans son règlement écrit de nouvelles prescriptions favorisant la libre circulation de la petite faune demandée par la Préfecture.

La simplification des normes, tout en valorisant l'esthétique et en prenant en compte la petite faune est un compromis acceptable en matière de clôtures.

- **Point 4 -Modification du règlement écrit - prise en compte du règlement du PPRT**

Ce point a pour objectif de rectifier une erreur signalée par la Préfecture dans la prise en compte du périmètre du PPRT de l'entreprise Mc Bride sur la zone industrielle de Dioulin partagée par les communes d'Elliant et de Rosporden.

Il est important de définir précisément le périmètre du PPRT et de veiller à la concordance des documents s'y rapportant, régularisation que l'on ne peut qu'approuver.

- **Point 5 - Zonage entre la rue Saint-Yves et la rue de Quimper**
- **Point 6 - Suppression de l'OAP n°5**

Le déménagement à venir de la Maison Familiale Rurale conduit la commune à changer la vocation de la zone, en la passant d'équipement (UE) à habitat (UB), en créant consécutivement l'OAP n°11 et en supprimant l'OAP n°5 qui jouxtait la MFR. Bien que la commune n'envisage pas d'exclure la possibilité de logements individuels purs, ce dans un souci d'équilibre financier des projets des promoteurs, la densification de logements de la zone est affirmée, avec un minimum de 20 logements à l'hectare et s'améliore sensiblement, ainsi que la cohérence globale du centre bourg d'Elliant.

L'accroissement des surfaces anciennement tournées sur l'équipement et dorénanvant dédiées à l'habitat en centre bourg va dans le sens d'une rationnalisation du tissu urbain et va permettre une meilleure densification en matière de logements à travers les modifications des OAP concernées (n°5 et n°11)

Point 7 - Modification des dispositions générales et du règlement écrit en zones A et N - local accessoire et extension des habitations.

Avec une dizaine de dossiers par an, les demandes d'extension participent pour la commune à la moindre artificialisation des sols, par la valorisation de locaux accessoires à l'habitation. La collectivité s'engage à transcrire dans son règlement la définition du lexique national concernant le local «accessoire» . La surface minimale de l'habitation existante sera portée à un minimum de 60 m2, comme demandé par les services de l'Etat (Préfecture, Agriculture)

L'évolution envisagée permet la clarification des règles et de faire correspondre la règlementation à la réalité du terrain en matière de surface minimale des habitations existantes.

- **Point 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**.

Il s'agit ici de supprimer la règle,à laquelle la commune dérogeait pour permettre une implantation «intelligente» dans des petits terrains.

La suppression de cette règle permet de simplifier le règlement et rejoint la pratique .

- **Point 9 - Modification du règlement écrit en zone AEc - Autorisation des logements de fonction par changement de destination.**

La modification envisagée semble engendrée par un seul cas particulier en cours de définition. Elle suscite une demande de report de la part de la Préfecture et un désaccord des instances de l'Agriculture. La commune indique que le dossier n'est pas finalisé, ni certain d'aboutir.

L'évolution envisagée ne semble pas avoir un caractère d'urgence, ni ne concerne plusieurs dossiers. Aussi, son report à une autre modification du PLU pourrait être retenu.

- **Point 10 - Modification de l'OAP n°9 pour prendre en compte l'étude pré-opérationnelle du centre bourg,**

Outre l'ajustement graphique auquel la commune va procéder, cette évolution vise à élargir le périmètre de l'OAP n°9. La collectivité souhaite garder une présentation «plus souple» dans sa rédaction.

L'évolution envisagée me semble pertinente.

- **Point 11 - Identification de 5 nouvelles bâtisses susceptibles de changer de destination.**

La collectivité a pour objectif d'intégrer 5 nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination aux 83 déjà recensés, les instances agricoles ne pouvant se prononcer favorablement en l'absence de suffisamment d'éléments. D'une façon générale, la note de présentation de la collectivité sera enrichie des critères d'identification des bâtiments pouvant être retenus.

L'intégration de nouveaux bâtiments ne préjuge pas de la validation effective du changement de destination mais permet de constituer un vivier

Point 12 - L'édification de clôture ne sera plus soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune

La suppression de la déclaration préalable en matière de clôture va dans le sens de la simplification, tout en gardant cette obligation dans le périmètre de l'église, soit une partie importante du bourg d'Elliant.

L'évolution envisagée est pertinente.

3.3. Avis du commissaire enquêteur

La prise de connaissance du dossier m'a permis de comprendre le choix de la procédure engagée, de l'objectif recherché et de la motivation de cette modification n°1 envisagée.

La réunion préparatoire du 20 février 2025 a constitué l'occasion de me faire détailler les points d'étape du projet et d'en juger sa cohérence. La visite du 11 mars a permis de comprendre les modifications envisagées en matière d'OAP.

Douze points étaient soumis à modification, cela peut sembler conséquent, mais tous n'avaient pas la même portée.

Les modifications envisagées en matière d'OAP, avec l'accroissement global des surfaces construites, vont permettre une meilleure densification en matière de logements et répondre ainsi à une demande croissante au sein de la 2ème ceinture de Quimper dont Elliant fait partie. En périphérie du bourg, l'augmentation du potentiel de bâtiments susceptibles de changer de destination participe à cet accroissement du potentiel de création de logements.

La modification des autres points envisagée, dans l'esprit des porteurs du projet doit amener :

- à mettre en accord les documents d'urbanisme (règlement écrit, règlement graphique) pour lesquels subsistaient parfois des incohérences ou omissions
- à apporter certaines précisions dans le règlement écrit afin de ne pas laisser place à l'interprétation et à simplifier autant que faire se peut.

Pour ces points évoqués je retiens l'idée d'une remise à plat d'ensemble qui ne provoque pas un bouleversement de l'urbanisme communal. Ainsi ce projet de modification n'envisage qu'à la marge un changement de zonage, point parfois délicat.

La lecture et l'analyse des divers avis et remarques des différentes instances (notamment celui de la MRAe) conforte l'idée que ce projet n'engendre pas de désordres environnementaux.

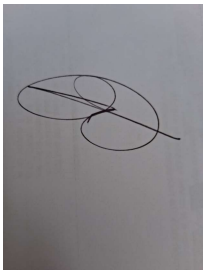
Au terme de mon analyse, je ne détecte aucun inconvénient de taille à la mise en oeuvre de ce projet de modification. Je suggère à la collectivité de tenir compte de l'analyse point par point évoquée en 3.2 de la partie conclusions .

j'estime que ce projet de modification est étayé, argumenté, lisible et assumé. De mon point de vue, les avantages à mener ce projet de modification l'emportent grandement en permettant à la collectivité de consolider son schéma de logements au sein du bourg à travers la modification d'OAP et par la même occasion mettre à plat ses documents d'urbanisme en y apportant certaines corrections et précisions.

j'émets un avis favorable au projet de modification N°1 du PLU d'ELLIANT

Elliant , le 24 juin 2025

Didier COULOMBEL



Commissaire enquêteur

ANNEXES

Annexe 1 - Parution Ouest France 11 avril 2025

Annexe 2 - Parution Ouest France 03,04 mai 2025

Annexe 3 - Parution Télégramme 11 avril 2025

Annexe 4 - Parution Télégramme 03 mai 2025

Annexe 5 - Copie du registre