

PLU Elven

Réponses aux observations lors de l'enquête publique

Repère couleur :

- Remarque n'entraînant pas de modification
- Remarque prise en compte et modification du PLU
- Remarque n'entraînant pas d'ajustement des outils PLU mais une amélioration de la justification

N°	Nom	Localisation	N° Parcelle	Objet (s) de l'observation
R1	M. Me Le Callonnec	Le Grazo	B377	Changement de destination d'un bât. (étaillage)
Réponse : le bâtiment fait 35 m ² sur le cadastre et ne répond pas au critère de taille minimale de 40 m ² . Pas de modification du PLU				
R2	M. Me Le Callonnec	Le Grazo	B255	Reclassement en zone U
Réponse : la parcelle n'est pas dans un STECAL ni en U et n'est pas constructible pour des habitations neuves. Pas de modification du PLU				
R3	Me C. Tattevin	Av. de Largoët	AH 31, I 849, I 1232	Reclassement en zone U (cf. M3 et M6)
Réponse : les parcelles sont zonées en agricole inconstructible (Ab) et il n'y a pas d'extension du tissu aggloméré prévue à cet endroit. La parcelles 31 associée au manoir est en Uab et est constructible. Une frange urbaine pourra être mieux tracée pour permettre une structuration de la zone urbaine en arrière. Ajustement du PLU et de la zone agglomérée Uab.				
R4	M. Me Poussier	Le Grazo	B 1255, 397	Cession d'un chemin
Réponse : question hors PLU. Pas de modification du PLU				
R5	M. Me Le Bihan	Saint-Germain	A 488, 491	Reclassement en zone U
Réponse : le hameau de St-Germain n'est pas « étendable » ; Ce STECAL peut uniquement se densifier à l'intérieur de ces propres limites bâties. Pas de modification du PLU				
R6	Me I. Oillic	Keravy	E 1151	Demande d'info sur les possibilités d'extension
Réponse : Les extensions en secteur A pour les habitations existantes sont autorisées dans les limites du règlement (cf. règlement zone A). Les annexes sont autorisées à 20m des constructions existantes, l'approche se fait par bâti, non par parcellaire. Les piscines sont autorisées dans la limite de l'emprise au sol des annexes (30 m ²). Les surfaces sont autorisées à partir de la date d'approbation de ce PLU (pas l'ancien). Pas de modification du PLU				
R7	M. S. Lautode	Kerniquel	N 1058, 1068	Extension d'une habitation en zone Aa
Réponse : le règlement autorise les extensions des habitations existantes en zone Aa mais pas la création de nouveaux logements. Les annexes sont autorisées à 30m ² d'emprise et à maximum 20m de distance des bâtiments existants. Pas de modification du PLU				

R8	M. A. Frapsauce	Lesvel	ZD 42	Changement de destination d'un bât. (étoilage) cf. R17
<p>Réponse : Une étoile sur la petite maison de 72 m² d'emprise peut être ajoutée à condition qu'elle respecte les critères du PLU et notamment les enjeux patrimoniaux et d'accès. Mais le bâti est déjà une habitation.</p> <p>Pas de modification du PLU</p>				
R9	M. A. Frapsauce	Crochebec	I 1217, 42	Changement de destination d'un bât. (étoilage)
<p>Réponse : le bâtiment en question ne remplit pas les critères au titre du changement de destination (cf règlement).</p> <p>Pas de modification du PLU</p>				
R10	M. J. Guillo		K 723, 717	Haie à protéger inexistante
<p>Réponse : la Haie protégée eu titre de l'article L151-23 est supprimée après vérification.</p> <p>Ajustement du PLU</p>				
R11	M. V. Thébaud	Le Bourg	AH 214	Suppression d'un EBC (boisement inexistant)
<p>Réponse : Ce fond de parcelle assez inaccessible et proche de la RN montre une ambiance boisée sur les différentes photos aériennes. Après vérification, la protection boisée sera supprimée.</p> <p>Ajustement du PLU – suppression de la protection boisée</p>				
R12	M. Degois, Me Parmentier	La Gare	L 704	Reclassement en zone U
<p>Réponse : les activités en milieu rural ne sont pas autorisées sauf à vocation agricole. Les évolutions des constructions existantes sont autorisées. Dans le cadre d'une activité économique qui souhaite s'étendre à minima, il faudrait créer un STECAL pour activités à titre exceptionnel (et repasser en CDPENAF).</p> <p>Possibilité de présenter un projet global lors d'une déclaration de projet.</p> <p>Pas de modifications du PLU</p>				
R13	M. Me Conan	Proximité Bourg	AE 165	Reclassement en zone U
<p>Réponse : la zone est humide et en N.</p> <p>Pas de modifications du PLU</p>				
R14	M. Me Nectoux	La Gare	L 625	Reclassement en zone U
<p>Réponse : Les constructions existantes peuvent être réhabilitées et étendues dans la limite des éléments autorisées en zone Aa. La zone ne pourra être classée en constructible.</p> <p>Les bâtiments ne sont pas du patrimoine local.</p> <p>Pas de modifications du PLU</p>				

R15	M. E. Tastard	L'Héritage	AL 112	Reclassement en zone U
Réponse : Cette zone n'est pas considérée comme constructible dans le PLU. Elle ne fait pas partie des espaces prioritaires mis en avant dans le PADD. Pas de modifications du PLU				
R16	Me T. Reminiac	Bodual	E 394 à 396 et E 663, 664 E 388,635	ER n°3 Conservation d'un chemin de desserte
Réponse : L'emplacement réservé n°3 en vue de la déviation du lieu-dit de Bodual va couper en 2 des parcelles agricoles. Le devenir d'un espace interstitiel entre la voie et le groupe d'habitations est en zone Aa et ne pourra accueillir de constructions neuves. Son aménagement favorise une meilleure sécurité routière et des accès aux habitations existantes. Amélioration de sa justification				
R17	M. A. Frapsauce	Lesvel	ZD 42	Statut d'un bâtiment construit en zone Aa cf. R8
Réponse : cf. réponse R8. La maison est une habitation existante, même si elle n'est pas occupée, elle est considérée comme logement vacant. Pas de modifications du PLU				
R18	Me M.T. Le Derff	Bocolo	ZC 50	Reclassement en zone U (cf. M8)
Réponse : La parcelle est située en zone agricole et ne peut pas recevoir des constructions neuves à vocation d'habitat. Le secteur en question ne correspond pas à un STECAL ni un groupe d'habitat suffisamment constitué. Pas de modifications du PLU				
R19	Me C. Pauvert	Le Grazo	B 1136	Parcelle à diviser pour la rendre constructible
Réponse : La parcelle est située en zone agricole et ne peut pas recevoir des constructions neuves à vocation d'habitat. Le secteur en question ne correspond pas à un STECAL ni un groupe d'habitat suffisamment constitué. Pas de modifications du PLU				
R20	M. J. Gorecki	Le Bourg	AA 293	Reclassement en zone U
Réponse : Même si le ruisseau a été busé, le risque inondation est toujours existant. De plus, la constructibilité sur un ruisseau n'est pas autorisée et pas conseillée du tout. Pas de modifications du PLU				
R22	Me P. Le Luherne	Le Bourg	AD 134	OAP n°7
Réponse : L'OAP émet des principes des aménagements à respecter. Si le permis a été délivré, les droits initiaux sont conservés. Sinon, les constructions devront respecter les principes d'aménagement de l'OAP.				

Les lots en cours seront retirés et l'OAP ajustée. La notion d'habitat à développer y sera précisée.				
Ajustement du PLU				
R23	Me N. Luxereau	Le Bourg	AE 60	OAP n°2
Réponse : Les principes édictés dans l'OAP ne présente pas le futur projet mais plus des intentions à respecter. Les accès seront à conditionner pour chaque partie d'aménagement. Il n'y a pas d'accès officiel, il est à réfléchir et ils peuvent être multiples, automobiles comme piétons, tout comme les réseaux. Cette parcelle rentre dans l'OAP pour conditionner une bonne intégration globale de ce cœur d'îlot. La logique de densité devra être respectée.				
Un jardin laissé en dehors de l'OAP 2 sera ajouté pour garantir une bonne organisation globale si opération.				
Ajustement du PLU et de l'OAP				

N°	Nom	Localisation	N° Parcelle	Objet (s) de l'observation
C1	M. A. Lorgeoux	Pont Tréguel	AA 328	Reclassement en zone U
Réponse : les terrains sont situés en zone naturelle. Ils sont à proximité de la vallée et du cours d'eau de Kerbiler. L'extension du tissu aggloméré n'est pas prévue à cet endroit.				
Pas de modifications du PLU				
C2	M. Me Cheminan	Le Bourg	AD 146	OAP n°7
Réponse : L'OAP émet des principes des aménagements à respecter. De plus, une OAP thématique concernant les opérations en milieu urbain est à prendre en compte.				
Pas de modifications du PLU				
C3	Me F. Jordan	Château de Largoët		Confirmation de classement en zone Nf Droit d'accès à la propriété Erreur de photo dans le RP
Réponse : Les éléments de diagnostic seront corrigés mais la photo correspond à l'étude loi Barnier de 2007 (celle-ci n'a pas prévu d'être actualisée, il faudrait un travail conséquent). La propriété est bien classée en zone NF.				
En ce qui concerne l'accès à la propriété, cela ne concerne pas le PLU.				
Pas de modifications du PLU				
C4	M. H. Debois	Le Tréguel	AB 231	Reclassement en zone U
Réponse : les terrains sont situés en zone naturelle. Ils sont à proximité de la vallée et du cours d'eau de Kerbiler. L'extension du tissu aggloméré n'est pas prévue à cet endroit.				

Pas de modifications du PLU				
C5	Famille Le Boterff			Critères de délimitation du secteur AH (cf. C12) Protection patrimoniale des bâtiments ruraux Périmètre de certaines OAP (not. n°2) Fonds cadastral incomplet Zonage Ab au N-E du Ghého
<p>Réponse : la constructibilité des hameaux depuis plus de 40 ans correspond au mitage des terres agricoles. La multiplication des zones habitées en milieu rural a favorisé cet étalement urbain. Le choix de conserver uniquement quelques hameaux constructibles est expliqué dans le PADD et le rapport de présentation. Les critères sont clairs et surtout correspondent à des projets en cours ou à un caractère exceptionnel et donc un classement en STECAL (loi ALUR et SCoT). Le nouveau SCoT en cours de révision va dans ce sens en inscrivant notamment le critère de 25 habitations minimum pour justifier tout secteur déjà urbanisé. Les choix ensuite sont ne se font en fonction du développement possible, au contraire, l'objectif est de ne pas rentrer en concurrence avec les opérations en agglomération d'Elven et en secteur déjà urbanisé.</p> <p>L'inventaire du patrimoine bâti local sera corrigé si nécessaire.</p> <p>Le cadastre 2019 est ajouté.</p> <p>L'OAP ne correspond forcément à une opération d'ensemble. Dans le cas de l'îlot Rochefort notamment, cela peut se faire en plusieurs phases et sites distincts.</p> <p>Le zonage Ab est un secteur agricole non constructible. Il permet d'éviter l'implantation de bâtiments agricoles à proximité du bourg.</p>				
Pas de modifications du PLU				
C6	M. G. Morice		A 695, 706	Reclassement de la zone Nv vers la zone A
<p>Réponse : La parcelle est à la fois en zone humide, jouxte le ruisseau et fait partie d'un corridor écologique majeur. Elle sera conservée en zone naturelle mais n'empêche pas d'être utilisée par l'agriculture sur une bonne partie.</p> <p>Pour rappel, les travaux dans le cadre de l'aménagement foncier n'ont pas forcément vocation à modifier le PLU ; ces travaux n'aboutissent pas aux mêmes objectifs. Le PLU a pour but de protéger les espaces.</p>				
Pas de modifications du PLU				
C7	M. Me Le Corre	Petit Kerandu	AK 56, I 4765	Suppression d'une haie protégée et d'un talus.
<p>Réponse : Le talus sur le cadastre n'apparaît pas a priori et ne figure pas au plan de zonage. La parcelle est en partie constructible, en zone Ub. En revanche, la haie est protégée et délimite la fin de la zone Ub. Si une partie de cette haie n'existe pas, alors le PLU pourra être revu après vérification.</p> <p>Ajustement du PLU – suppression de la haie</p>				
C8	M. A. de Charette	Prox. du bourg	I 1778, 430	Reclassement en zone U

Réponse : L'expansion de l'agglomération d'Elven a été contenue et ne se fera pas à cet endroit à horizon 2030. Des terres « libres » peuvent trouver rapidement un nouvel exploitant.				
Pas de modifications du PLU				
C9	M. R. Le Clainche	Lescoët	E 811	Reclassement en zone U
Réponse : Ces terrains resteront à vocation agricole et rurale. Une zone humide n'a pas vocation à être urbanisée non plus.				
Pas de modifications du PLU				
C10	M. M. Laigo	Kerguelion Camarec	AM 81 N 583, 893 à 895	OAP n°5 Reclassement en zone U
Réponse : L'OAP Kerguelion n'est pas une opération mais des principes à respecter. Ces principes mettent en avant que la parcelle en question est à proximité de la RN et peu propice à recevoir des logements. Elle fait partie intégrante de l'opération globale et est impactée par la servitude le long de la RN. Le hameau de Carmarec n'est pas considéré comme constructible.				
Pas de modifications du PLU				
C11	M. Me Le Boursicaud	Le Bourg	AA 125 AA 125, 140	Reclassement en zone U ER n°17
Réponse : la parcelle sera remise en zone U car elle constitue une espace en continuité de l'agglomération. Pour l'emplacement réservé, celui indiqué à l'OAP thématique n'est pas précis et est corrigé. Il est bien sur la parcelle 140 comme prévu à l'emplacement réservé n°17. Cet emplacement a été mis pour favoriser un accès à la parcelle 125 dans le cadre d'une future construction et d'une continuité piétonne autour de l'agglomération d'Elven. Il est certes important (10 mètres de large) et comprend toute la parcelle 140. Celui-ci pourra être divisé en 2, pour laisser un accès aux propriétaires actuels et conserver une largeur d'au moins 3 m pour un futur accès et chemin piéton futur. Vu la topographie, il n'est pas souhaitable d'aller sur la parcelle qui jouxte.				
Correction de l'emplacement réservé n°17 et de la zone U.				
C12	Famille Le Boterff	Le Grazo		Critères de délimitation du secteur AH (cf. C5) OAP manquante en secteur aggloméré
Réponse : Idem, justification des hameaux et stecal. Une OAP thématique recouvre l'ensemble des secteurs urbanisés.				
Pas de modifications du PLU				
C13	Me M.A. Le Floch	Kerduré	A 778 à 780	Chemin de desserte non utilisable

Réponse : Ce chemin peut être réhabilité. Le PLU n'a pas vocation à modifier le cadastre.				
Pas de modifications du PLU				
C14	M. B. Le Ny	Kermélec	M 255, 504	Statut d'un bâtiment construit en zone Aa
Réponse : L'ensemble bâti patrimonial est classé au patrimoine local et peut donc changer de destination, mais cela semble déjà être une habitation.				
Pas de modifications du PLU				

N°	Nom	Localisation	N° Parcelle	Objet (s) de l'observation
M1	M. P.J. Bléher			Adaptation du règlement de la zone Ub
Réponse : les bâtiments à toiture terrasse peuvent déjà aller jusqu'à 6 m en façade, ce qui permet de faire du R+1 même sur un terrain naturel en pente. On ne peut pas à chaque exception monter d'1 mètres les règles.				
Pas de modifications du PLU				
M2	M. Me Jubin	La Villemaigre	K 520, 191	Reclassement en zone U
Réponse : Parcelles en pleine zone agricole, non propice au développement de l'urbanisation.				
Pas de modifications du PLU				
M3	Me C. Tattevin	Av. de Largoët		Reclassement en zone U (cf. R3 et M6)
Réponse : Les parcelles sont situées dans une partie non propice au développement de l'urbanisation ; Ce ne sont pas des extensions préférentielles au PNR et au SCoT et jouxtent des espaces naturels et agricoles. Elles ne font l'objet d'espaces prioritaires au développement de l'urbanisation.				
Une modification du zonage entraînerait une modification substantielle du projet (notamment PADD).				
Pas de modifications du PLU				
M4	M. E. Martin	Moulin du Garff		OAP n°8
Réponse : les principes édictés sont à respecter que si une opération est envisagée.				
Pas de modifications du PLU				
M5	Institut Breton du Sport et de l'Animation			Adaptation du règlement de la zone Ai
Réponse : les règles du STECAL Ai pourront être revues en fonction des projets de l'Institut Breton du Sport et de l'Animation. Mais le caractère doit rester de taille et de capacité d'accueil limitées pour être conforme à la loi ALUR. C'est bien le projet existant qui peut se maintenir et se développer dans les règles du lieu.				
Un sous-secteur Ais est créé et permet des éléments pour maintenir l'activité en place.				

Modification du PLU et ajout d'une zone Ais spécifique.				
M6	Me C. Tattevin	Av. de Largoët	AH 41	Reclassement en zone U (cf. R3 et M3)
<p>Réponse : La parcelle 41 est constructible seulement sur sa partie au Nord-est. Le reste du terrain est boisé et se dresse comme une véritable interface paysagère en entrée de centre-ville. Un aménagement est prévu à cet effet au niveau du carrefour. Seules les parties les plus hautes sont dédiées à une urbanisation qui respecte l'OAP du site Bourbasquet et de l'entrée de ville.</p> <p>Les parcelles 39, 32 et 31 sont en zone Uab, tout comme une partie de la parcelle 41. Une bande au Nord sera ajoutée pour valoriser une opération fonctionnelle et plus structurante sur cette partie.</p> <p>Ajustement du zonage du PLU</p>				
M7	M. J. Mabecque		AD 136	ER n°8
<p>Réponse : Le projet de relocalisation des services techniques est justifié.</p> <p>Pas de modifications du PLU</p>				
M8	Me M.T. Le Derff	Bocolo	ZC 50	Reclassement en zone U (cf. R18)
<p>Réponse : La parcelle est située en zone agricole et ne peut pas recevoir des constructions neuves à vocation d'habitat. Le secteur en question ne correspond pas à un STECAL ni un groupe d'habitat suffisamment constitué.</p> <p>Pas de modifications du PLU</p>				