



Modification n°2 du PLU - Notice de présentation -



Prescription le 07/03/2025

Enquête publique du XX/XX/XXXX au XX/XX/XXXX

Approbation le XX/XX/XXXX



François BOULLAND
Géographe - Urbaniste

SOMMAIRE

A.	Le PLU de Guengat.....	5
1.	<i>Le PADD.....</i>	<i>5</i>
2.	<i>La traduction réglementaire du projet de territoire.....</i>	<i>7</i>
B.	Objets et justifications de la procédure de modification du PLU.....	11
C.	L'évaluation environnementale.....	12
D.	Évolution de zonage de la zone 2AUL vers 1AUL.....	13
1.	<i>Localisation et contexte.....</i>	<i>13</i>
2.	<i>Situation réglementaire initiale.....</i>	<i>15</i>
3.	<i>Les ambitions.....</i>	<i>15</i>
4.	<i>Évolution des pièces réglementaires.....</i>	<i>15</i>
5.	<i>Évaluation environnementale.....</i>	<i>18</i>
E.	Modification du linéaire commercial.....	32
1.	<i>Localisation et contexte.....</i>	<i>32</i>
2.	<i>Situation réglementaire initiale.....</i>	<i>32</i>
3.	<i>Les ambitions.....</i>	<i>33</i>
4.	<i>Évolution du règlement graphique.....</i>	<i>33</i>
5.	<i>Évolution du règlement littéral.....</i>	<i>33</i>
F.	Modification des marges de recul le long de la route de Plogonnec.....	34
1.	<i>Localisation et contexte.....</i>	<i>34</i>
2.	<i>Situation réglementaire initiale.....</i>	<i>35</i>
3.	<i>Les ambitions.....</i>	<i>35</i>
4.	<i>Évolution des pièces réglementaires.....</i>	<i>36</i>
G.	Suppression d'un périmètre d'OAP.....	37
1.	<i>Localisation et contexte.....</i>	<i>37</i>
2.	<i>Situation réglementaire initiale.....</i>	<i>37</i>
3.	<i>Les ambitions.....</i>	<i>39</i>
4.	<i>Évolution des pièces réglementaires.....</i>	<i>39</i>
H.	modifications du règlement écrit.....	40
1.	<i>Ambitions.....</i>	<i>40</i>
2.	<i>Évolution du contenu du règlement.....</i>	<i>40</i>
I.	Suppression des changements de destination.....	43
1.	<i>Localisations.....</i>	<i>43</i>
2.	<i>Ambition.....</i>	<i>44</i>
3.	<i>Évolution du règlement graphique.....</i>	<i>44</i>
J.	Mise à jour du zonage NP1_{in}.....	45
1.	<i>Localisation.....</i>	<i>45</i>
2.	<i>Ambition.....</i>	<i>45</i>
3.	<i>Modification des zones NP1_{in}.....</i>	<i>46</i>
K.	Mise à jour des servitudes d'utilité publiques.....	47
L.	Tableau indiquant l'évolution des surfaces à la suite de la modification du PLU.....	48

A. Le PLU de Guengat

La version actuelle du PLU de Guengat a été approuvée le 03/03/2017. Une première modification a été approuvée le 03/03/2023.

1. Le PADD

Le projet de territoire se structure en six grandes parties :

1. Poursuivre une croissance démographique :

La commune vise à accueillir de nouveaux habitants en accord avec sa capacité d'accueil et les dispositions du SCOT de l'Odet. L'objectif est de maintenir une croissance démographique de 1% par an sur 15 ans, pour atteindre environ 1930 habitants. Cela nécessite la construction d'environ 12 logements neufs par an, soit 180 logements sur 15 ans.

La commune s'engage à créer de nouveaux logements sociaux, conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH). Dans ce cadre, l'objectif de remise sur le marché des logements vacants pour atteindre un taux de 5% (contre 7,6% en 2011). De plus, une offre diversifiée de logements locatifs et en accession à la propriété est prévue pour répondre aux besoins des différentes catégories de population. Une servitude de mixité sociale sera mise en place, avec un objectif de 20% de "logements locatifs publics" sur l'ensemble des nouveaux logements en favorisant le développement d'offres de logements adaptés (locatifs, aidés, communaux).

2. Répondre aux enjeux de consommation foncière en limitant l'étalement urbain :

Le développement urbain doit être progressif et encadré. La priorité est donnée à la densification du bourg, avec un renforcement de l'urbanisation dans les "dents creuses" et des extensions en prolongement immédiat du bourg. Par ailleurs, Imposition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour tous les secteurs de rénovation urbaine/dents creuses permettant d'accueillir au moins 3 logements.

- en prenant une hypothèse de densité moyenne de construction de 14 logements/ ha (superficie moyenne de terrains constructibles de 714 m² y compris les VRD, soit des lots d'environ 570 m²), selon deux zonages de densité à 13 et à 20 logts/ha, on aboutit à une surface à réserver à l'urbanisation pour l'habitat d'environ 12,5 ha.
- en intégrant l'hypothèse de produire au moins 20% de logements neufs en réinvestissement urbain (2,5 ha), les surfaces à urbaniser en extension devraient être d'environ 10 ha.

La commune entend proscrire toute nouvelle forme de mitage du territoire et concentrer le développement de l'urbanisation dans et autour de son bourg. Par conséquent, la priorité sera d'étoffer et de développer le tissu urbain du bourg. Cependant, dans les 3 pôles d'urbanisation secondaire, une certaine densification sera possible : Bellevue, Ty Névez Crinquelic et au Nord de la ZA de la Base.

3. Améliorer le cadre de vie et les déplacements

Le cadre de vie constitue une priorité des élus. Cette ambition d'améliorer la qualité paysagère se traduit par une politique sur les espaces publics et leurs aménagements notamment sur le bourg.

Concernant les équipements, le PADD défend une adaptation aux besoins de la population en termes d'infrastructures, notamment en améliorant leur confort et leur utilisation, mais également en les complétant et les agrandissant si nécessaire. Dans ce cadre, trois axes sont cités :

- en centre bourg, mise en place des équipements supplémentaires à proximité de la mairie ;
- au sud des terrains de sports existants, aménagement d'un second terrain de foot ;
- à Ty Névez Crinquelic, possibilité de réaliser des constructions ou équipements techniques communaux sur l'ancien site de l'usine aujourd'hui démontée.

Sur le volet, déplacement, la commune souhaite assurer une cohabitation harmonieuse entre les différents modes de déplacement (automobile, piétons, vélos...) tout en favorisant les déplacements doux. Les élus souhaitent constituer progressivement un réseau structuré de déplacements doux pour la commune en s'appuyant sur :

- axe piéton-vélo dans le bourg ;

- la liaison piéton-vélo pour relier tous les bâtiments communaux ;
- la création de cheminements doux dans les futures zones d'habitat ;
- les interconnexions entre les cheminements de loisirs (grandes boucles) et intramuros.

La mise en valeur du patrimoine bâti ancien est aussi mise en avant dans le PADD notamment par le changement de destination des anciennes constructions à vocation agricole, l'inventaire et la protection du petit patrimoine.

4. Favoriser le développement de l'économie locale

La commune affiche la volonté de favoriser le maintien et l'implantation de nouveaux commerces en améliorant la qualité des espaces publics du bourg, en densifiant prioritairement le bourg, ce qui augmente potentiellement la clientèle des commerces et services et facilite donc leur reprise ;

La délimitation d'un périmètre de centralité commerciale où l'implantation des commerces de détail et de proximité sera aussi encouragée tout en mettant en place un second périmètre, plus restreint, visant à préserver les rez-de-chaussée commerciaux existants les plus importants en empêchant tout changement de destination vers du logement.

D'autre part, l'effort de mobilisation sera aussi engagé sur les zones d'activités, en particulier celle de la Base dont le potentiel est aujourd'hui à exploiter pour renforcer ses capacités d'accueil.

Enfin, la pérennisation de l'outil agricole est aussi mise en avant dans ce projet de territoire notamment dans les protection à mettre en place dans l'espace rural pour assurer la continuité des exploitations.

5. Protéger les ressources naturelles

L'objectif est de renforcer la biodiversité, en poursuivant les efforts fournis jusqu'ici dans ce domaine et en initiant de nouvelles démarches pour préserver les richesses naturelles du territoire communal et la ressource en eau et le risque d'inondation. Sur le volet biodiversité, il s'agit en particulier de créer des connexions permettant la constitution d'une trame verte et bleue à travers différents leviers :

- préserver les cours d'eau et leurs vallées ;
- protéger les zones humides (inventaire exhaustif réactualisé en 2012) ;
- protéger les espaces boisés et forestiers ;
- mettre en place une politique de préservation et de gestion de la trame bocagère (inventaire exhaustif réalisé en 2012) ;
- maintenir ou créer des espaces de nature en limite des zones urbanisées, notamment la coulée verte au sud du bourg.

6. Favoriser les économies d'énergie et le développement des télécommunications

Dans le cadre de construction ou de rénovation de bâtiments publics ou semi-publics, la commune souhaite mettre l'accent sur des projets à efficacité énergétique (préalablement réalisation d'analyses d'opportunités énergétiques permettant l'aide à la décision), avec pour cela un choix adapté du maître d'ouvrage et une recherche d'optimisation énergétique des bâtiments.

Sur le volet numérique, en vue de permettre aux différentes catégories d'usagers d'accéder à des services de communications électroniques performants, il convient d'assurer la cohérence des infrastructures de communication électroniques en fonction des options d'aménagement retenues.

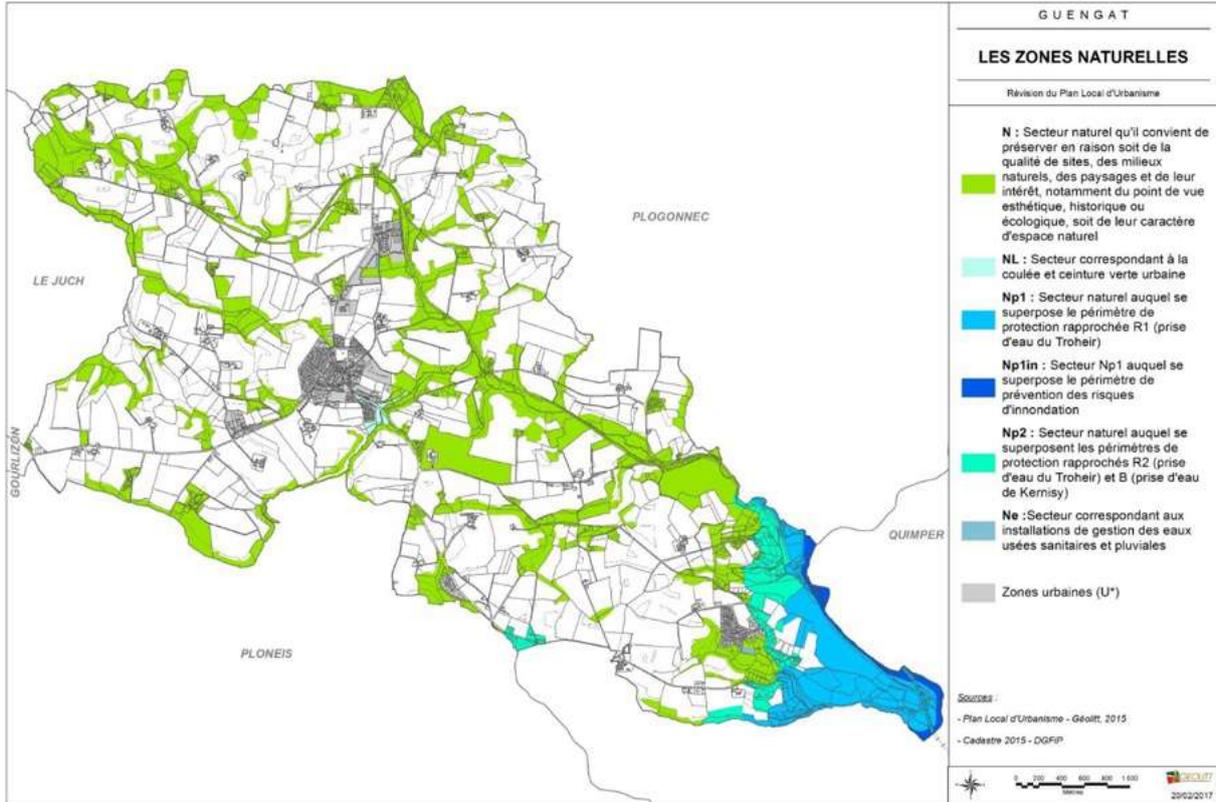
2. La traduction règlementaire du projet de territoire

a. Le règlement graphique :

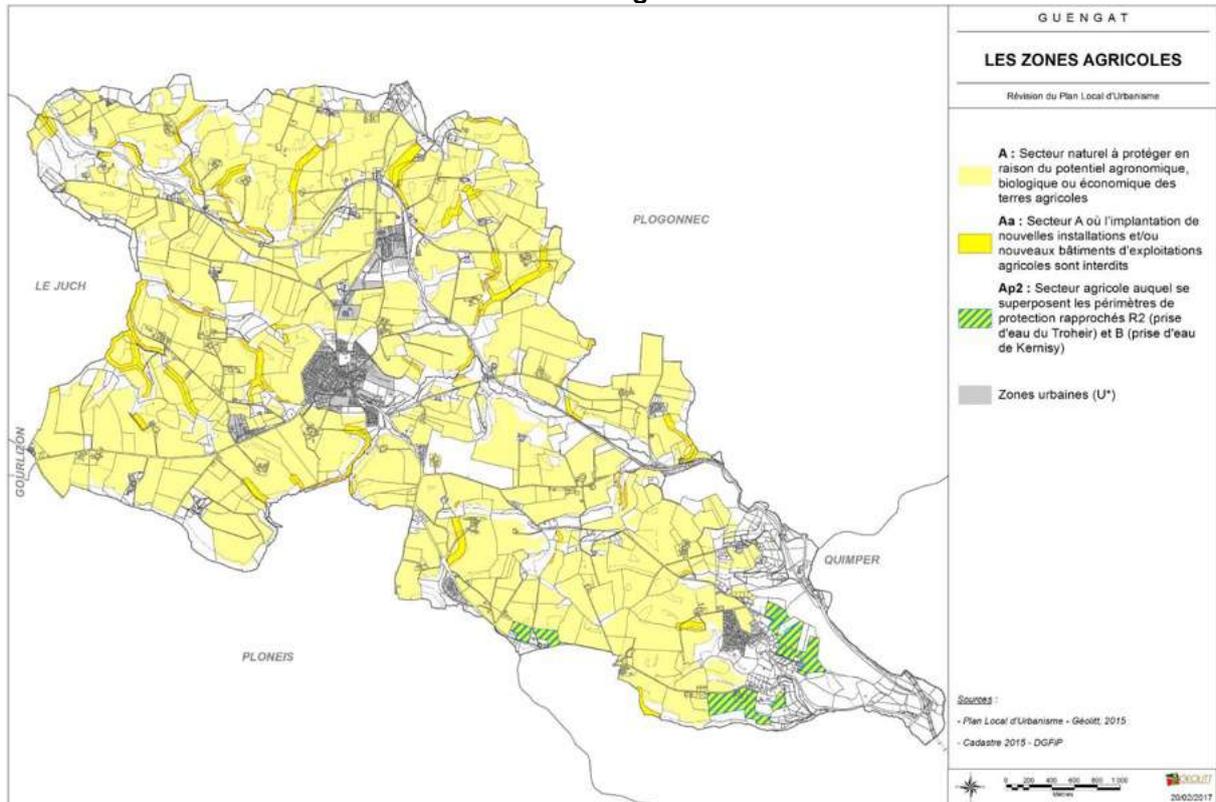
Zones	Ha		Zones	Ha	% de la superficie communale
Uha	2,7		Uha	2,5	0,11%
Uhb	42,1		Uhb	40,9	1,79%
Uhb1	0,0		Uic	0,7	0,03%
Ui	13,5		Ui	18,1	0,79%
UL	2,6		UL	5,4	0,24%
Total	60,8		TOTAL U	67,5	2,96%
1AUhb	7,4		1AUhb	7,6	0,33%
1AUL	1,6				
1AUi	5,9		2AUh	1,7	0,07%
2AUh	6,7		2AUL	1,6	0,07%
Total	21,6		TOTAL AU	10,8	0,47%
A	1 510,0		A	1 457,2	63,68%
Ap2	36,9		Aa	65,7	2,87%
			Ap2	28,3	1,24%
Total	1 547,0		TOTAL A	1 551,2	67,79%
N	400,7		N	508,0	22,20%
Ne	1,4		Ne	1,0	0,05%
			NL	3,9	0,17%
Np1	88,1		Np1	86,8	3,79%
Np1(in)	11,7		Np1in	12,7	0,55%
Np2	36,0		Np2	46,4	2,03%
Nzh	90,7				
Nh	1,5				
Nr	30,8				
Nhp2	0,1				
Nrp2	1,1				
Total	662,1		TOTAL N	658,7	28,8%

Tableau d'évolution des zonages du PLU de Guengat par rapport au précédent document d'urbanisme

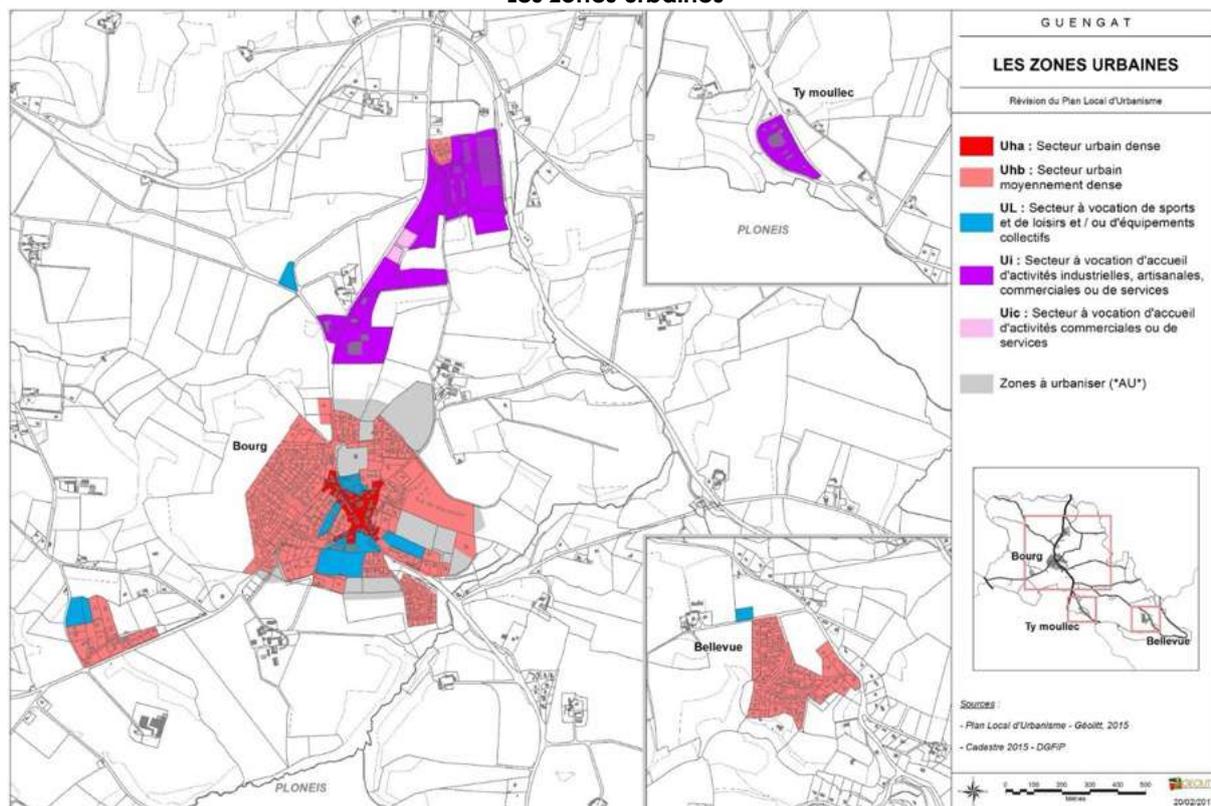
Les zones naturelles



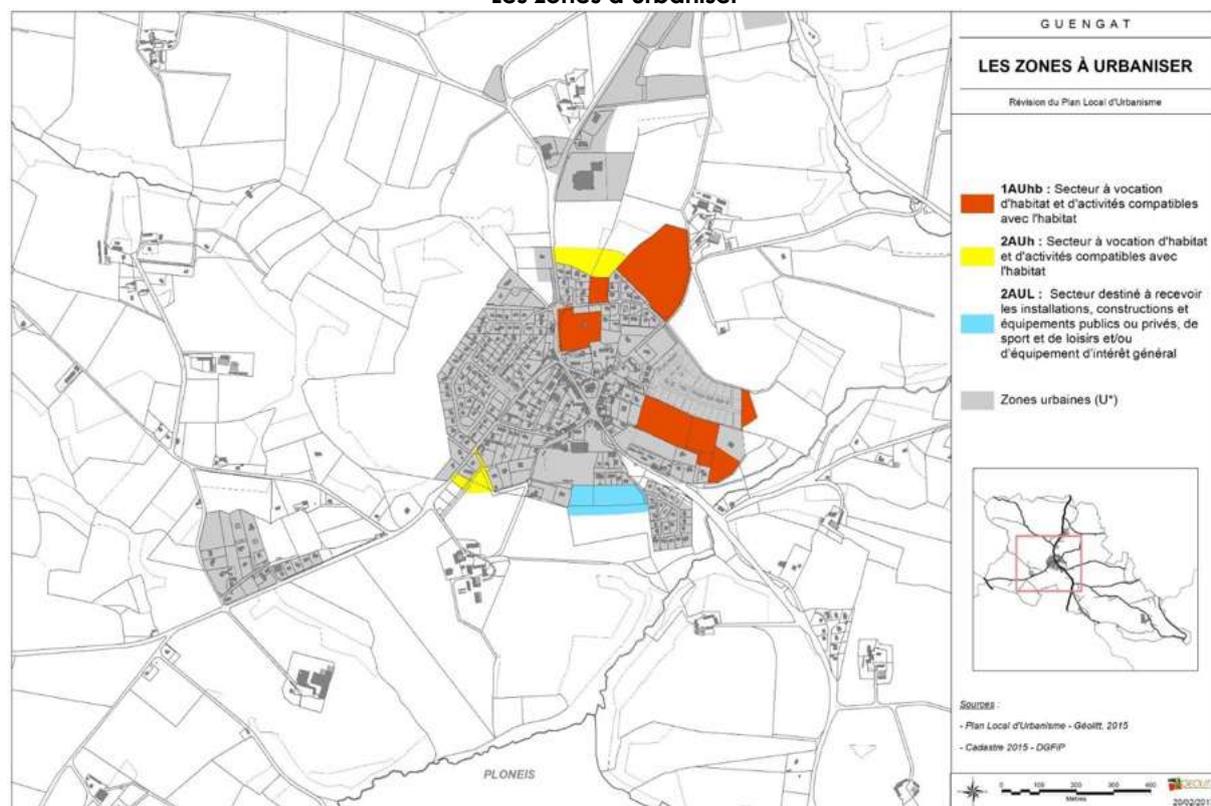
Les zones agricoles



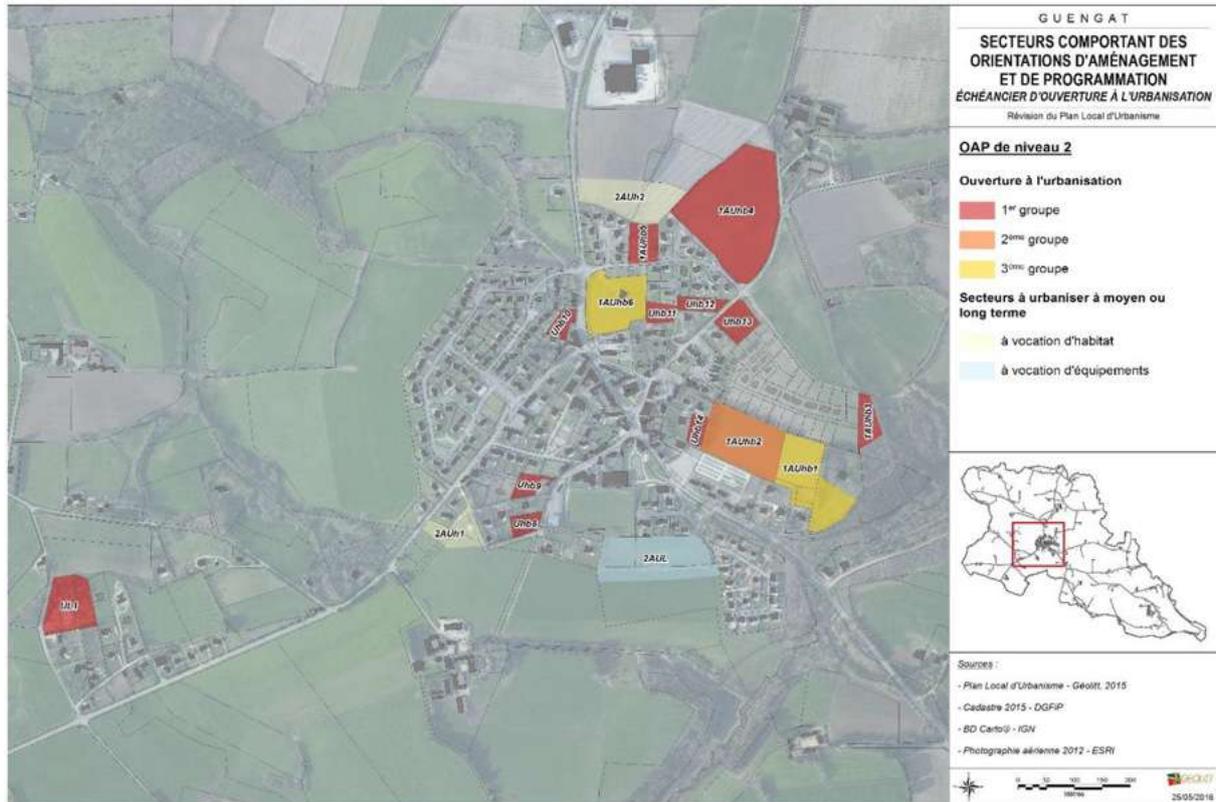
Les zones urbaines



Les zones à urbaniser



b. Les orientations d'aménagement et de programmation



Les OAP ont été définies principalement sur les secteurs de projet, en l'occurrence les zones à urbaniser localisées au sein de la trame urbaine existante ou sur sa périphérie directe. Le but de ces orientations est d'encadrer le développement de ces secteurs qui sont, pour la plupart, à vocation résidentielle. Pour cela, les OAP intègrent des objectifs de densité différenciés selon le contexte ainsi que la définition de principes d'aménagements pour promouvoir la qualité urbaine. Les OAP viennent aussi définir des principes de mixité sociale pour favoriser une diversité de logements sur les futures opérations.

B. Objets et justifications de la procédure de modification du PLU

Après huit ans d'application et une première modification approuvée en 2023, la municipalité a souhaité opérer plusieurs ajustements sur les pièces réglementaires du PLU. Elles s'inscrivent en conformité des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme. En effet, le choix de cette procédure apparaît adapté dans la mesure où les changements apportés n'ont pas d'incidence sur l'économie générale du PADD. Le tableau ci-dessous énumère les différents objets de modification et précise en quoi ils sont compatibles avec les orientations du projet de territoire :

N°	Intitulé et nature de la modification	argumentaire de compatibilité avec le PADD actuel
1	Basculement d'une zone 2AUL en 1AUL afin de permettre l'aménagement d'équipements publics.	Cette évolution s'accorde avec l'orientation 3.1 du PADD (page 7) « Renforcer l'offre d'équipement public ou d'intérêt général de la commune ». Dans ce cadre, un des axes d'aménagement cité est le suivant : au sud des terrains de sports existants, aménagement d'un second terrain de foot. Si l'option d'un nouveau terrain de football est écartée, un besoin d'infrastructures implique cette ouverture à l'urbanisation.
2	Règles relatives au changement de destination pour les locaux commerciaux	Cette modification est pleinement compatible avec l'orientation du PADD intitulée « Conserver les commerces et services de proximité »
3	Modification des marges de recul pour faciliter l'accueil des activités sur la zone artisanale de la Base.	Cette évolution du règlement graphique s'inscrit en cohérence avec le volet du PADD intitulé : « Maintenir les zones d'activités de La Base, Kerdrein et de Ty Moulec ». Dans ce cadre, le projet de territoire précise que : (...) la commune souhaite valoriser et conforter les activités artisanales, commerciales existantes afin de favoriser le maintien du tissu économique diversifié. Pour cela, elle compte renforcer les capacités d'accueil de la zone d'activités de La Base. (...)
4	Suppression d'un périmètre d'OAP	Cette suppression d'un périmètre d'OAP n'a pas pour effet de réduire les possibilités de construire sur cette zone Uh. Les OAP définies sur ce périmètres sont jugées trop restrictives et peu réaliste au regard de la surface (1600m²).
5	Reprise de la rédaction de plusieurs articles du règlement afin de faciliter leur interprétation : - Reconstruction de bâtiments existants en zone A et N - Hauteur et style de clôture en zone Uh - Implantation des constructions en limites séparatives - Règles relatives aux stationnements	Ces évolutions du règlement écrit n'ont pas pour objectif d'augmenter le droit à construire. Elles relèvent davantage d'un besoin de clarifier la compréhension de ces règles et leur interprétation.
6	Mise à jour du zonage NP1 _{in}	Cette évolution du zonage intervient de manière à s'inscrire en cohérence avec le nouveau PPRi.
7	Suppression de prescriptions pour le changement de destination	Cette évolution se justifie dans la mesure où le bâtiment en question se révèle être déjà un logement. Cette évolution mineure ne vient pas modifier l'économie générale du PLU.
8	Mise à jour des servitudes d'utilité publique (suppression d'une ligne électrique et MAJ du zonage PPRi)	La suppression d'une servitude d'utilité publique relative aux lignes électriques RTE et la mise à jour du zonage PPRi ne sont pas de nature à modifier l'économie générale du PLU.

C.L'évaluation environnementale

Dans le cadre de la procédure de modification, la commune a saisi la MRAE pour une demande de cas-par-cas relative à la nécessité d'une évaluation environnementale. La MRAE s'est prononcée en faveur d'une évaluation environnementale dans un courrier daté du 13 mai 2025.

Elle stipule notamment la nécessité de réaliser une évaluation environnementale de l'objet n°1 relatif au changement de zonage de 2AUL vers 1AUL. Pour le justifier, la MRAE avance les arguments suivants :

« **Considérant** les caractéristiques du territoire de Guengat :

- commune d'une superficie de 22,9 km², abritant une population de 1 825 habitants (Insee 2021), et dont le PLU a été approuvé le 3 mars 2017 ;
- faisant partie de la communauté d'agglomération de Quimper Bretagne Occidentale ;
- compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Odet approuvé le 7 août 2012, en cours de révision, dont le document d'orientation et d'objectifs (DOO) identifie la commune comme pôle de proximité, fixe un objectif d'économie foncière visant à préserver les espaces naturels et protéger l'activité agricole en concentrant l'urbanisation dans les zones agglomérées, et prescrit la protection des espaces naturels de la trame verte et bleue ;
- concerné par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de Quimper, Guengat et Ergué-Gabéric, dont la révision a été approuvée le 5 janvier 2025 ;
- concerné par le périmètre de protection de captage de la prise d'eau de Troheir, et par un corridor écologique d'intérêt régional ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation prévue par le projet de modification conduit à la consommation et à l'artificialisation d'espaces agricoles et naturels, d'une surface significative d'1,65 ha, destinée à des équipements publics sportifs, dont la justification des besoins exposée dans le dossier est insuffisante ;

Considérant que l'aménagement de la zone est susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement (destruction de milieux prairiaux, altération des continuités écologiques, pollution lumineuse et sonore, etc.), notamment en raison de la localisation de la parcelle au sein de continuités régionales essentielles aux mammifères de Bretagne (selon le groupe mammalogique breton), et de la présence d'un linéaire bocager de 200 m composé d'un talus planté d'essences locales traversant la parcelle, pour lesquelles des investigations complémentaires s'avèrent nécessaires pour permettre une meilleure mise en œuvre du principe d'évitement-réduction-compensation ;

Considérant que l'OAP ne présente pas d'éléments de cadrage suffisants (protection des haies, préservation des continuités écologiques, choix de l'implantation au sein de la parcelle) et ne permet pas de conclure à l'absence d'incidences notables de l'ouverture à l'urbanisation sur les fonctionnalités écologiques du site ;

Considérant que le projet nécessite d'être justifié au regard de solutions alternatives envisageables afin d'éviter et de réduire les impacts en matière d'artificialisation des sols et de perte de leurs fonctions écologiques ;

Considérant que la suppression de l'OAP en densification n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement même si elle risque de limiter l'optimisation du foncier ;

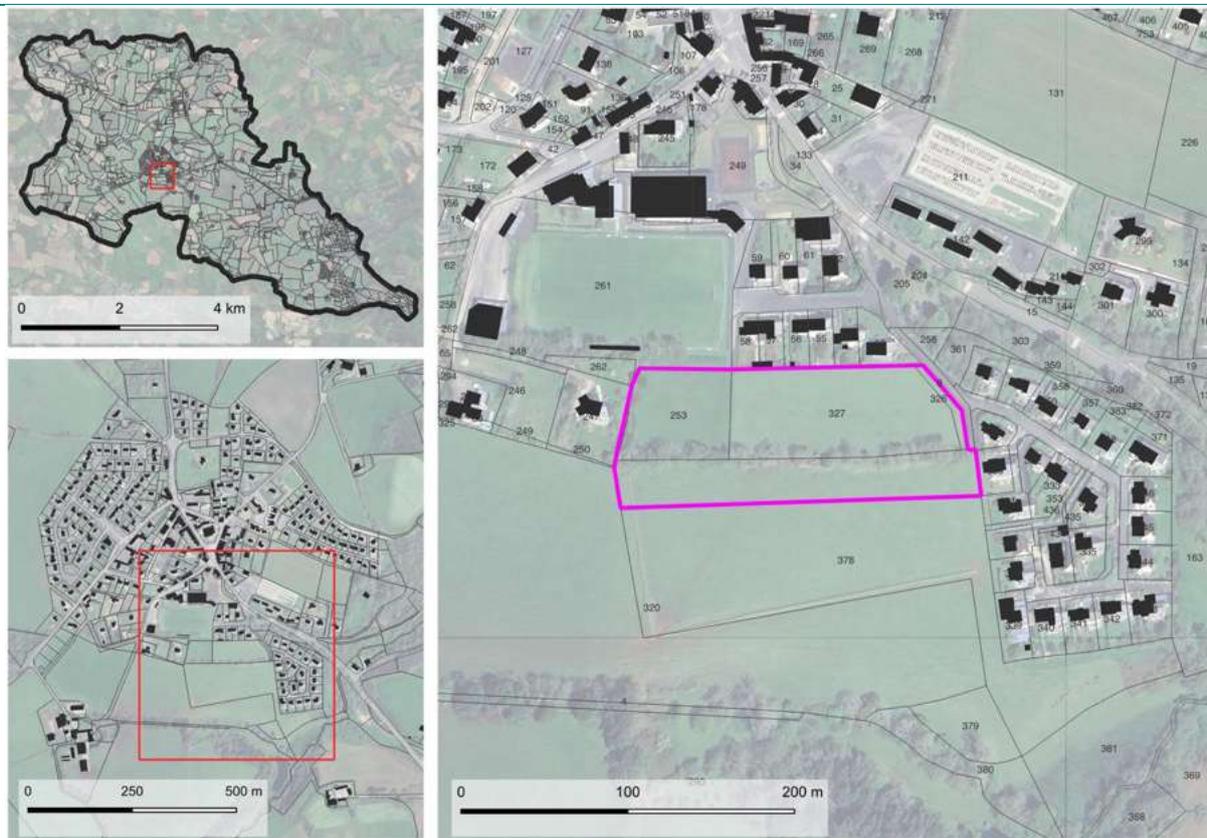
Considérant le caractère mineur des autres modifications dont les incidences ne sont pas significatives ;»

Tenant compte du retour de la MRAE, l'évaluation environnementale du présent dossier se concentre essentiellement sur l'objet n°1 de la modification à savoir le basculement de la zone 2AUL en 1AUL.

D.Évolution de zonage de la zone 2AUL vers 1AUL

1. Localisation et contexte

Le terrain concerné par l'objet de la modification se situe sur les marges Sud du bourg de Guengat. Il est bordé à l'Est et à l'Ouest et au Nord d'habitations de type pavillonnaire. Au Sud, le terrain donne sur l'espace agricole. Les parcelles concernées par cette zone sont les ZO 253, 327,326 et 376.



localisation du plateau sportif



La partie Ouest de l'emprise est aujourd'hui occupée par un terrain de football qui a vocation à recevoir les entraînements. Il donne directement sur le stade communal, situé en contrebas, au Nord.

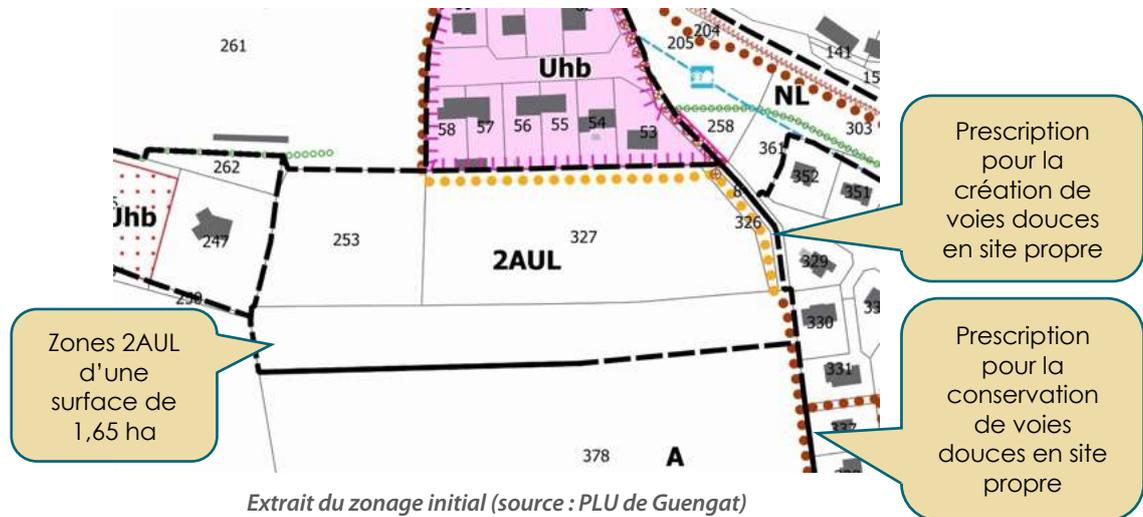


Sur sa partie Sud, la zone est traversée par un linéaire bocager qui se compose d'un talus planté d'arbres d'essences locales, principalement des châtaigniers.



2. Situation réglementaire initiale

Dans le zonage graphique, cet espace de 1,64 ha est classé en zone 2AUL. Le terrain est aussi concerné au Nord et à l'Ouest par des prescriptions pour la création et la protection de linéaires de mobilité douce. A noter que le linéaire bocager n'est pas protégé au titre de l'article L.151-23 du CU.



3. Les ambitions

L'ambition portée sur ce secteur, en partie foncièrement maîtrisé par la commune, vise à permettre le développement de nouvelles infrastructures sportives et de loisirs :

- Déplacement des terrains de tennis
- Aménagement d'un boulodrome
- Aménagement d'un pumptrack et d'une aire de jeux

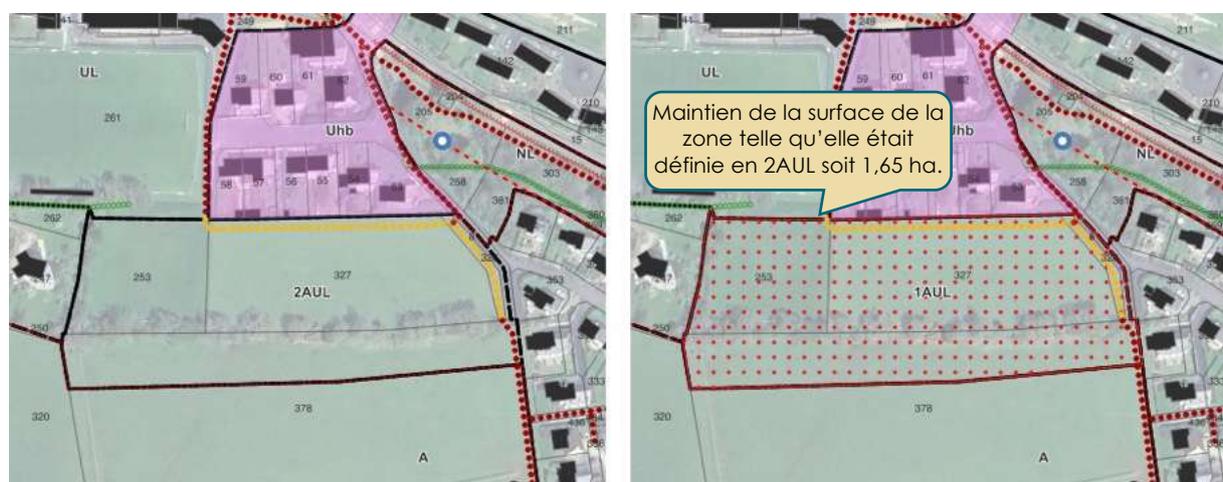
4. Évolution des pièces réglementaires

a. évolution du règlement graphique

La zone 2AUL est basculée en 1AUL, sa surface est maintenue 1,65 ha.

avant

après



b. évolution des orientations d'aménagement et de programmation

Afin d'encadrer au mieux le développement de cette zone d'équipement, des orientations d'aménagement et de programmation sont définies sur ce secteur :



Schéma présentant les orientations d'aménagement et de programmation (ajout après la page 45 du document des OAP)

Répartition et programmation des fonctions sur le site :

L'implantation des équipements privilégiera la configuration suivante :

- terrain de football à l'Ouest de la zone en veillant à maintenir un espace tampon suffisant pour que le voisinage le plus proche soit le moins impacté possible par les usages.
- plateaux sportifs sur la partie Est en prévoyant notamment les emprises nécessaires à un plateau sportif intégrant plusieurs types de terrains (ex : tennis, city stade, boudrome...etc.)

Ces équipements pourront intégrer des constructions modestes (sanitaires par exemple) nécessaires à la fréquentation du site en veillant à un impact paysager réduit par un programme de plantation par exemple.

Mobilité / déplacement /stationnement

Le site est accessible pour les véhicules depuis la rue des lavandières. L'espace de stationnement limitera les espaces imperméabilisés : un objectif de 50% d'espace perméable est souhaité. Plus largement, la gestion des eaux est privilégiée en surface en prévoyant des dispositifs d'infiltration.

L'aménagement global de l'espace comprendra des possibilités de circulation douces pour la promenade/déambulation ainsi que du mobilier adapté à l'accueil du public (bancs, tables).

Plantations / aménagement paysager

En cas de destruction totale ou partiel du linéaire bocager, une compensation minimale de 1,5 pour 1 est souhaitée sur site ou à proximité. Dans ce cadre, il sera vivement conseillé création d'un nouveau linéaire bocager de composition similaire en comprenant un talus. Ce linéaire veillera à une composition multistrata plus propice aux refuges de biodiversité (cf illustrations page suivante). Ce linéaire supplémentaire pourra aussi être prolongé à l'Est, le long des quartiers d'habitations.

Au sein du site, un renforcement de la végétation est aussi préconisé sur les espaces de stationnement et en interface avec les habitations au Nord. Ces plantations viendront jouer le rôle d'écran entre espaces privés et publics.



Pour la replantation du bocage, favoriser une composition multistrate et diversifiée intégrant des espèces locales. La création d'un talus est aussi souhaitée.



Exemple d'aménagement paysager d'interface entre espaces publics et privés



Les espaces de stationnement devront garantir une perméabilité des revêtements et être plantés d'espèces locales

5. Évaluation environnementale

a. État initial de l'environnement

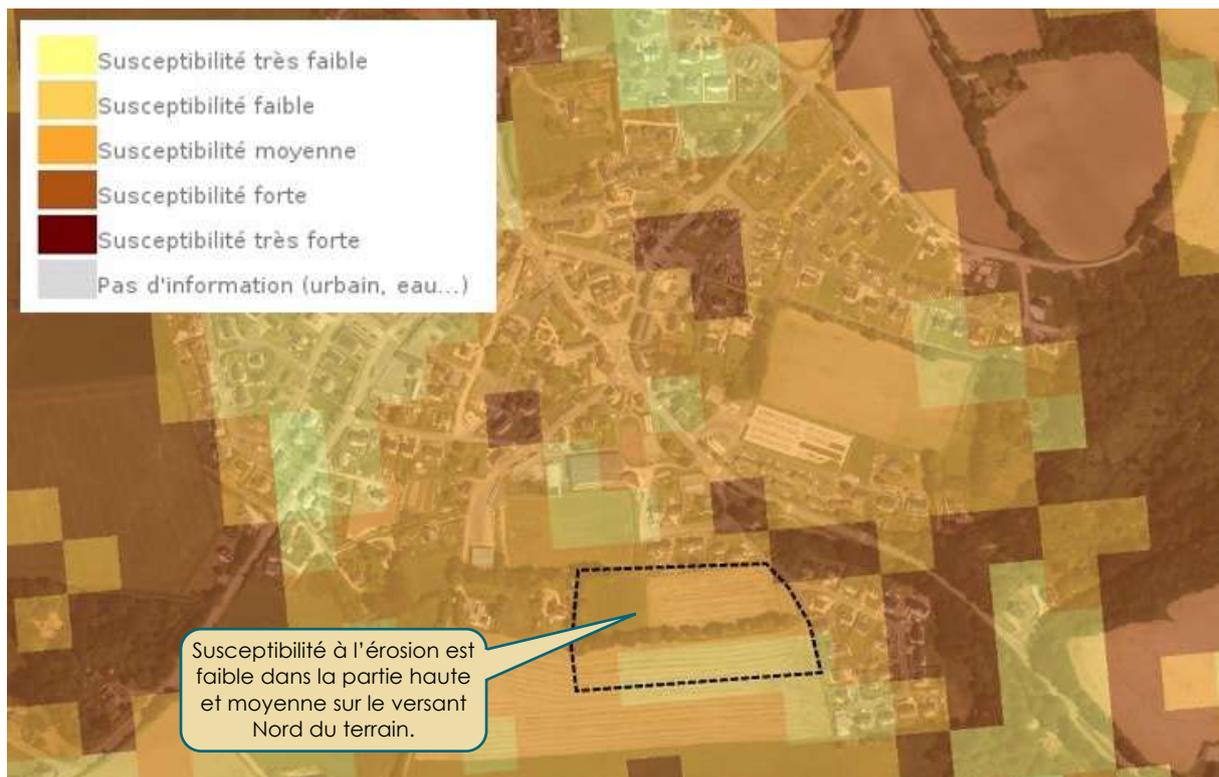
Nature des sols

La commune de Guengat est concernée par des sols qualifiés comme *moyennement profonds et sols profonds des plateaux ondulés issus de granite à filons de quartzites et micaschistes* selon le portail des sols de Bretagne « Géosas ». Les caractéristiques de ces sols sont les suivantes :

Susceptibilité à l'érosion

Les sols des terrains concernés par le changement de zonage affichent une susceptibilité faible à moyenne. Elle dépend en partie de la pente et de la végétation présente : la partie haute du terrain montre effectivement une sensibilité plus faible liée à la présence du bocage d'une part et d'un terrain plus plat d'autre part.

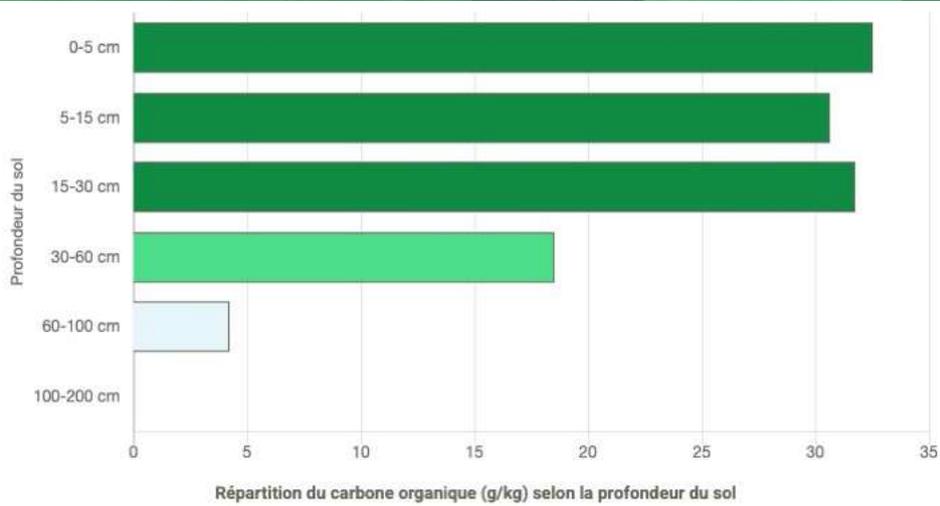
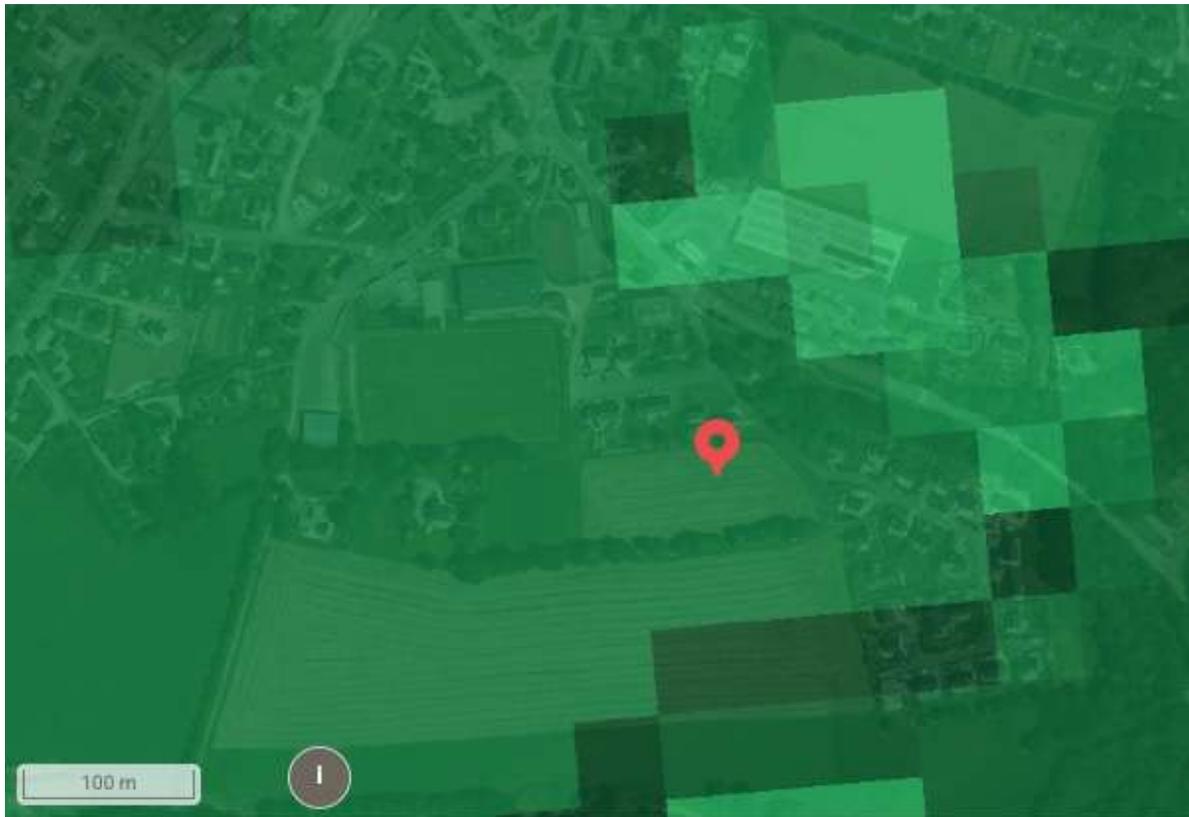
Caractéristiques du sol (valeurs dominantes)



Extrait de la carte de la susceptibilité des sols à l'érosion (sources : géosas.fr)

Teneur des sols en carbone

Les sols sont des stocks de carbone de part leur composition organique, selon les informations cartographiques disponibles (géosas.fr) le terrain d'étude est concerné par des teneurs en carbone principalement dans les 30 premiers centimètres du sol.



Sources : geosas.fr

Composantes naturelles du milieu

Selon les données cartographiques du conservatoire botanique de Brest, le secteur est essentiellement composé d'un milieu prairial qui se prolonge largement au Sud de l'agglomération.

Le linéaire bocager (végétation de haies et talus) vient scinder l'espace d'étude en deux. Il a comme socle un talus sur lequel poussent plusieurs espèces locales avec une dominante de châtaigniers.

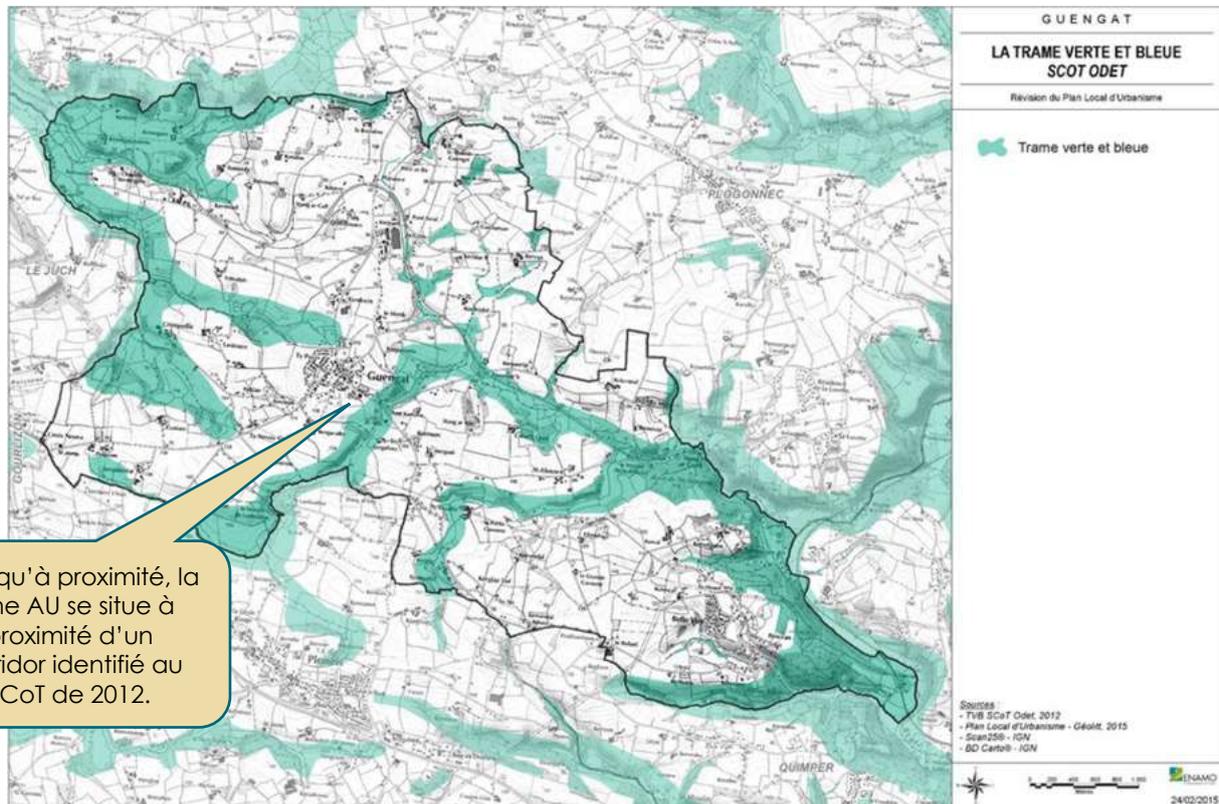


Sources : conservatoire botanique de Brest

Continuités écologiques

La trame verte et bleue à l'échelle du SCoT

À l'échelle du SCOT, la TVB se décline principalement le long des cours d'eau de la commune, englobant les vallées qui leurs sont associées. On peut remarquer que le bourg est au croisement de deux grandes entités de la trame verte et bleue qui correspondent à l'affluent du Steïr, qui longe la partie Sud du bourg, et au ruisseau du Ris, à l'Ouest.



La trame verte et bleue à l'échelle de la commune

Ces deux types d'éléments forment la trame verte et bleue se traduisent à l'échelle de la commune de Guengat :

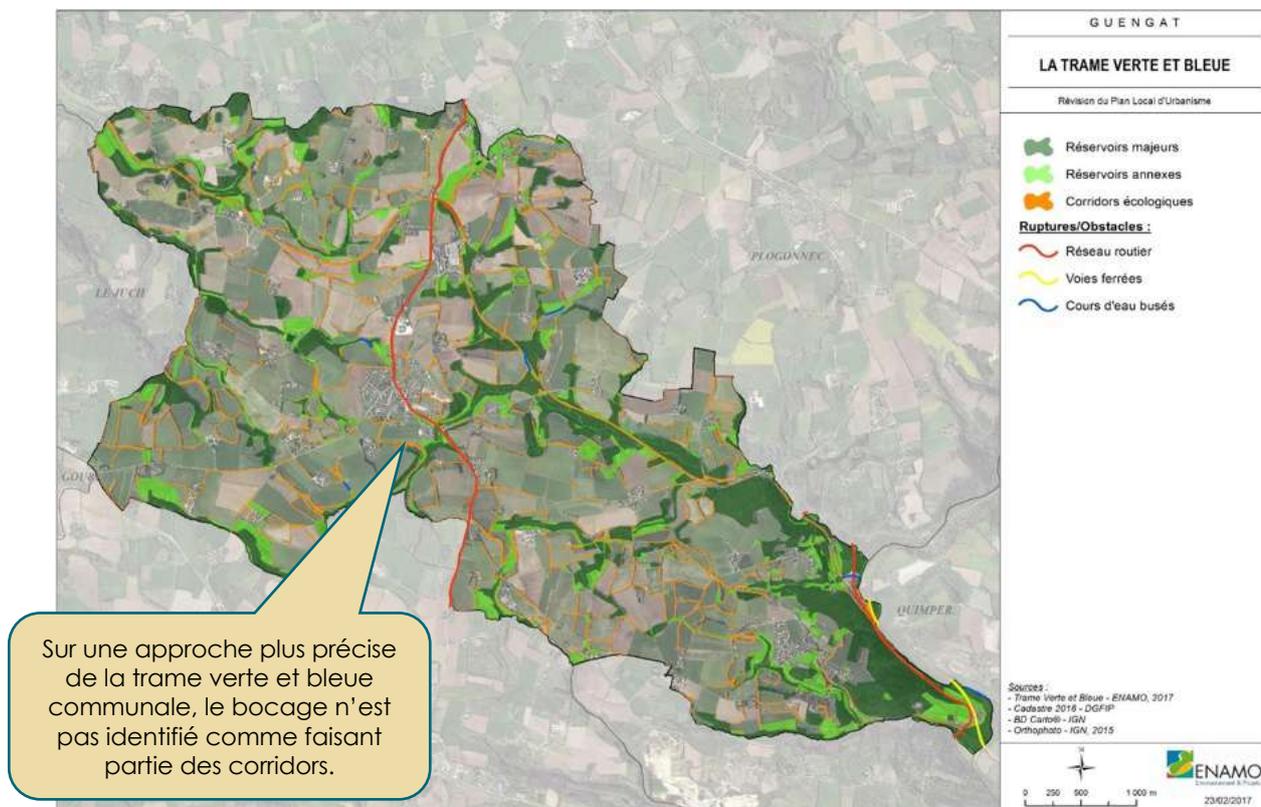
- les continuités aquatiques et humides (cours d'eau, zones humides) constituant soit des réservoirs de biodiversité, soit des corridors écologiques permettant de relier les réservoirs de biodiversité entre eux ;
- les boisements identifiés ;
- les vallées (liaisons amont/aval, continuités bocagères ou boisés) constituant des corridors écologiques au travers des continuités aquatiques et humides et des liens entre les espaces bocagers, prairiaux et forestiers.

La présence du Steïr et de sa vallée à l'Est forme un réservoir de biodiversité vaste et bien connecté au reste de la commune. L'ensemble du réseau hydrographique qui irrigue la commune crée un maillage dense de connexions entre les réservoirs de la TVB. Le Névet et le Ris à l'Ouest forment un réseau moins large mais doté de nombreuses ramifications à travers la commune.

Ces connexions ont la particularité d'entrer en contact avec le bourg de la commune. Ce bourg se trouve dans une position de pivot entre la partie Est et la partie Ouest du territoire communal. Ainsi, des bras du Ris encadrent la partie Ouest du bourg, tandis que les zones humides associées aux confluent du Steïr s'insèrent entre les habitations.

La présence du maillage bocager permet de lier les différentes vallées entre elles, sans forcément suivre les cours d'eau. Il constitue un maillage plus fin, et d'intérêt pour la faune et la flore terrestres.

La liaison entre les bassins hydrographiques de la commune est mal articulée et constitue une limite à la bonne continuité de la trame verte et bleue. En effet, le réseau bien développé de l'Est ne rentre pas en contact direct avec celui de l'Ouest. Il n'existe pas de boisement ou de maillage bocager dense pour jouer le rôle de relai entre ces deux grands réseaux.

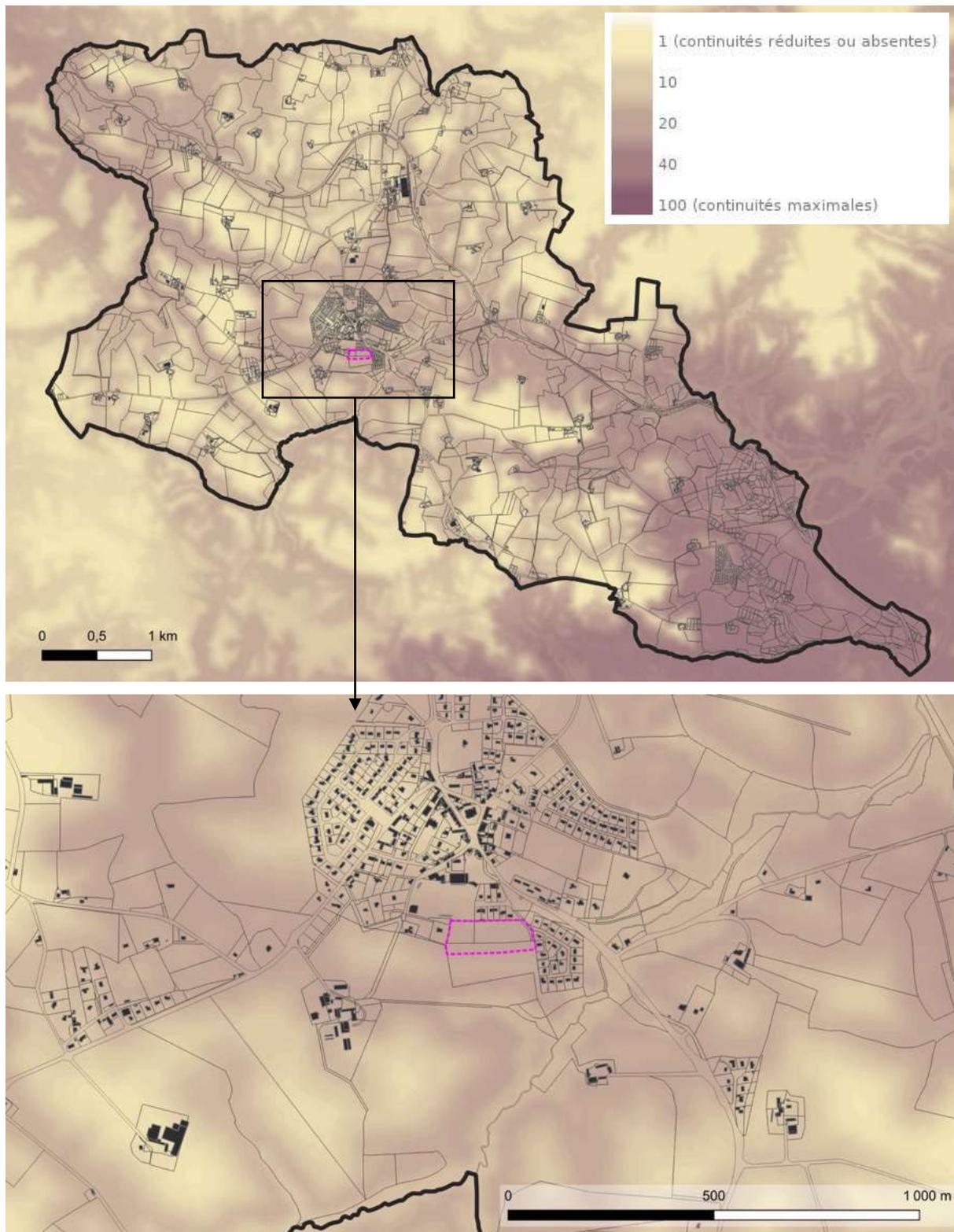


Carte des continuités écologiques de la commune (sources : rapport de présentation du PLU)

Les continuités bocagères

Le secteur de projet se situe au Sud du bourg, au contact d'un espace rural maillé de linéaires bocagers.

À une échelle communale, les données cartographiques indiquent la valeur moyenne des continuités écologiques de 4 mammifères aux affinités bocagères (Muscardin, Blaireau européen, Écureuil roux et Lapin de garenne) en Bretagne et Loire-Atlantique continentales. Ces valeurs, distribuées de 1 à 100 dans cette trame diffuse, synthétisent la qualité et la quantité des connexions possibles entre les cœurs d'habitat de ces espèces représentatives des mammifères du bocage.



Cartographie des continuités pour les espèces bocagères (sources : groupe mammalogique breton)

Analyse paysagère

La commune de Guengat s'inscrit sur un territoire au relief assez varié et vallonné. Dans ce cadre, le bourg se développe plutôt sur les parties hautes et les versants d'une crête. De fait, les perceptions, selon où l'on se situe, peuvent être assez lointaines, notamment au Nord, vers le Juch ou Douarnenez.

Le terrain d'étude se situe lui aussi sur une de ces lignes de crête, à proximité de quartiers d'habitations. Depuis la partie haute de ce secteur, il est possible de voir une bonne partie du tissu pavillonnaire qui compose le bourg. De la même manière, les vis-à-vis existent avec le centre ancien et notamment l'église.

La proximité de maisons individuelles directement au Nord et à l'Est de la zone représente un enjeu pour ce secteur. À l'ouest, où ce sont les équipements qui dominent (stade de football, ateliers municipaux) les habitations sont plus rares



Vue lointaine du terrain depuis la route de Plonéis au Sud-Est



Les lotissements situés directement à l'Est de la zone avec au fond, le hameau de Kermarc



Les vues sur le clocher sont nombreuses depuis le terrain d'étude



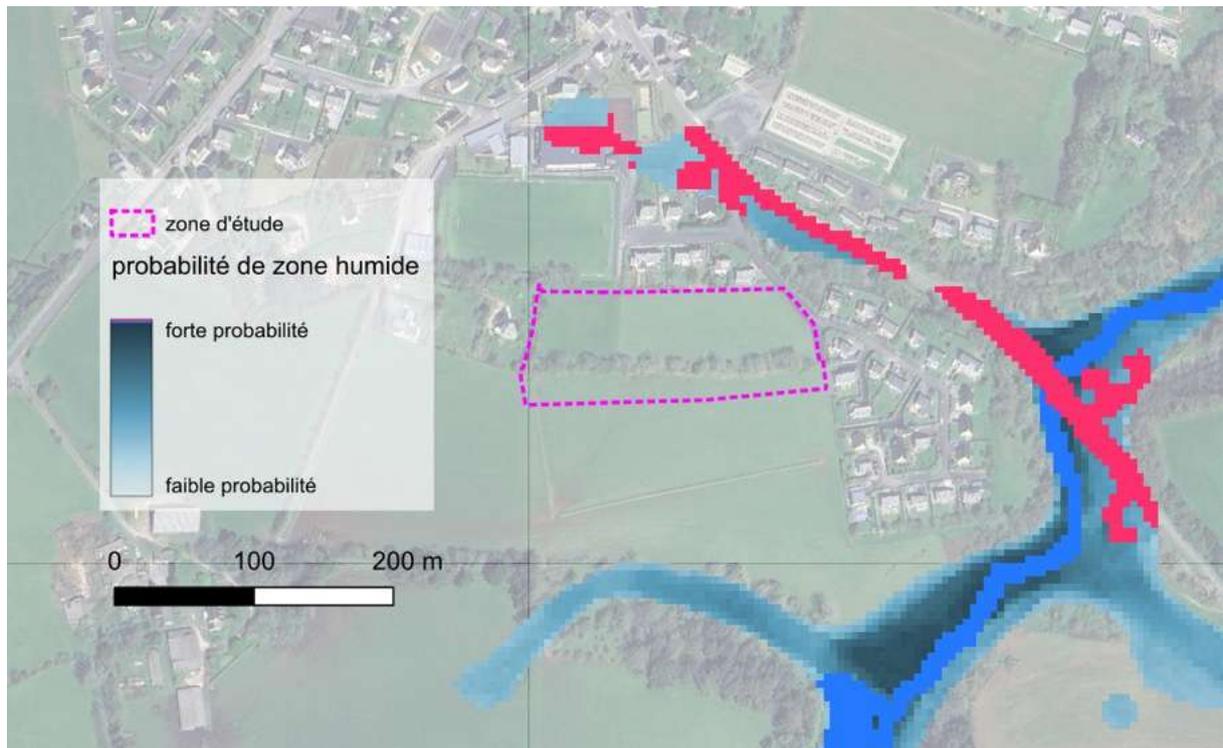
Vue plus discrète sur le terrain depuis le stade et le bâtiment des services techniques de la commune



À travers le bocage, la vue au Sud s'ouvre sur un grand paysage vallonné

Milieu aquatiques/zones humides

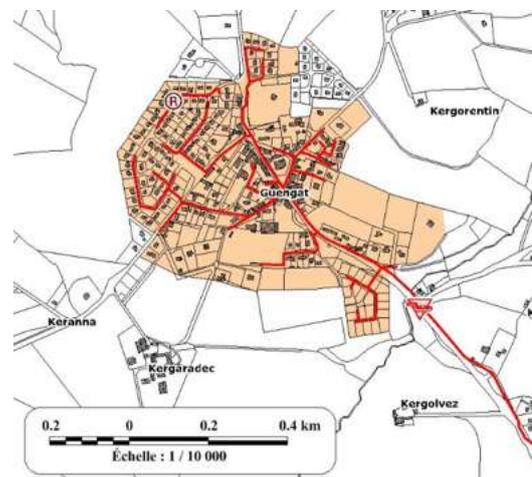
Aucune zone humide et aucun cours d'eau proches ne sont recensés sur cette zone. Les vallons situés en contrebas du bourg viennent drainer les eaux des espaces urbains.



Desserte des réseaux d'eau et assainissement

Selon les données des annexes sanitaires du PLU, le terrain d'études est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.

Type de réseau	desserte
Eau potable	oui
Eau usée	oui
Eau pluviale	oui



Légende

Réseau

-  Exutoire
-  Mesure compensatoire
-  Canalisation

Il n'existe pas de réseau de collecte des eaux de pluie au contact direct du terrain. Par gravité, les eaux doivent cheminer vers le Nord jusqu'au vallon en contrebas.

Climat et énergie

Le climat local

Le climat de Guengat est celui de la Bretagne occidentale, à savoir un climat océanique marqué par une **influence maritime forte**. Il se caractérise par :

- **Des températures modérées** tout au long de l'année, avec des hivers doux et des étés frais. Les écarts thermiques sont peu marqués.
- **Une pluviométrie abondante et régulière**, souvent répartie sur l'ensemble de l'année, avec un maximum en automne-hiver.
- **Une forte humidité** liée aux vents dominants de secteur ouest à sud-ouest.
- **Une nébulosité fréquente** et un ensoleillement modéré, surtout sur les côtes exposées.
- **Des vents soutenus**, parfois violents en hiver, notamment sur les littoraux.

Ce climat favorise une végétation verte et dense, mais peut limiter certaines cultures sensibles à l'humidité ou au manque de chaleur estivale.

Les changements climatiques à venir

Dans les décennies à venir, le climat finistérien devrait connaître des évolutions notables sous l'effet du changement climatique. Les modèles climatiques prévoient une **hausse progressive des températures**, avec des étés plus chauds et plus secs, contrastant avec des hivers toujours doux mais potentiellement plus humides. Les épisodes de **pluies intenses** pourraient devenir plus fréquents, augmentant les risques d'inondations, tandis que les périodes de **sécheresse estivale** s'allongeraient, impactant la ressource en eau et les milieux agricoles. Bien que Guengat ne soit pas une commune littorale, le **niveau de la mer** est également attendu à la hausse, ce qui, conjugué à des tempêtes plus intenses, pourrait accentuer l'érosion du littoral. Enfin, la biodiversité locale pourrait être fragilisée par ces bouleversements, notamment les espèces dépendantes d'un climat tempéré humide.

Les enjeux du terrain face au climat

Au regard de la composition du milieu étudié, plusieurs enjeux sont à relever. En effet, une prairie bocagère joue un rôle face au changement climatique et dans l'amélioration du cadre de vie local. Grâce à la végétation herbacée et aux haies qui l'entourent, elle constitue un **puits de carbone** efficace en stockant du CO₂ dans le sol et la biomasse (cf partie précédente). Le bocage, également stock de carbone, favorise aussi la **régulation thermique locale**, en atténuant les effets des vents, en limitant les amplitudes thermiques et en créant des zones d'ombre qui réduisent les pics de chaleur.

En écho aux thématiques développées précédemment, il convient de rappeler aussi que sur le plan hydrologique, ce paysage freine le **ruissellement**, favorise l'**infiltration de l'eau** et limite ainsi les risques d'inondation. À proximité des habitations, la prairie bocagère, offre un **écran visuel et sonore**, abrite une riche biodiversité et contribue à un **cadre de vie apaisé**, propice à la santé et au bien-être des riverains.

Nuisances sonores

La zone d'étude se situe au contact de quartiers résidentiels calmes. Le bourg dans son ensemble connaît un trafic automobile raisonnable dont les nuisances sonores restent ponctuelles et n'impacte qu'à faible échelle le terrain d'étude situé en retrait.

Qualité de l'air

Au regard du contexte rural du site d'étude et l'éloignement relatif aux axes de circulation, l'analyse de la qualité de l'air n'appelle pas à une vigilance particulière.

Risques naturels et technologiques

Situé aux abords d'espace habité, la zone n'est pas sujette à des risques naturels ou technologiques.

Agriculture

Situé aux abords d'espace habité, les parcelles sont essentiellement utilisées à des fins de pâturage. L'historique du registre parcellaire agricole témoigne d'une constante dans l'usage de ces sols depuis au moins une quinzaine d'années. D'autre part, il n'existe pas de chef d'exploitation à proximité du terrain.



Le registre parcellaire agricole (ici 2009) indique une constante dans l'utilisation de ces terrain comme prairie

b. Synthèse de l'état initial

Thématique environnementale	État initial	Enjeux potentiels
Sols et sous-sols	Sols moyens à profonds issus de granite avec quartzites et micaschistes.	Sensibilité à l'érosion faible à moyenne selon la pente et la végétation.
Ressource en eau	Absence de zone humide ou de cours d'eau proches ; vallons drainant les eaux en contrebas.	Risque d'inondation limité mais à considérer en cas de modification du ruissellement.
Assainissement des eaux usées	Raccordé au réseau collectif.	Aucun enjeu particulier identifié.
gestion des eaux pluviales	Pas de réseau spécifique au contact du terrain ; écoulement gravitaire vers le Nord.	Risque de ruissellement et besoin de maîtrise des écoulements.
Paysage	Relief vallonné, vue ouverte depuis la zone vers le bourg et les environs.	Préserver les perspectives et limiter les impacts visuels depuis les habitations.
Patrimoine naturel/biodiversité	Présence de bocage (non protégé), milieu prairial.	Maintenir les continuités écologiques, préserver la biodiversité locale.
Climat et énergie	Climat océanique humide, végétation dense ; rôle écologique de la prairie bocagère.	Atténuation du changement climatique, régulation thermique, gestion de l'eau.
Qualité de l'air	Contexte rural, bonne qualité de l'air.	Aucun enjeu significatif.
Gestion des déchets	Non précisé dans le document.	Prévoir une gestion adaptée pour les futurs aménagements.
Nuisances sonores	Quartier résidentiel calme ; trafic modéré.	Préserver le calme ambiant, attention aux nouvelles infrastructures.
Risques naturels et technologique	Aucun risque identifié.	Aucun enjeu identifié.
Agriculture	Zone de pâturage, usage constant depuis au moins 15 ans, pas d'exploitation à proximité.	Faible enjeu agricole, possible disparition de prairies.

c. Articulation avec les objectifs du SCoT

Le projet de la commune de Guengat visant à ouvrir à l'urbanisation un terrain destiné à accueillir des équipements sportifs publics trouve plusieurs éléments de cohérence avec les orientations définies dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT du Pays de Quimper (2012).

Tout d'abord, Guengat est identifiée comme un *pôle de proximité* dans l'armature urbaine du territoire. À ce titre, elle est confortée dans sa fonction d'accueil de services élémentaires en cohérence avec son développement démographique. Le DOO prévoit explicitement que ces communes rurales peuvent proposer des sites pour l'urbanisation et l'implantation d'équipements au sein ou en continuité des zones urbaines existantes, dans un souci de qualité et de respect des espaces naturels et agricoles.

Ensuite, l'orientation n°10.5 du SCoT insiste sur le renforcement des *polarités d'équipements de proximité* dans les communes, pour favoriser une vie locale dynamique et limiter les déplacements. Il est expressément demandé que chaque commune développe une offre d'équipements publics en adéquation avec son poids démographique et sa position dans le territoire. Cette offre doit être implantée au plus près des centres-bourgs, facilement accessible à pied ou à vélo, et contribuer à l'animation locale

d. Explication des choix retenus

Explication sur les choix d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL

La commune de Guengat est aujourd'hui confrontée à une progression continue des besoins en logements, dans un contexte de maîtrise de l'étalement urbain. Afin d'accompagner cette évolution de manière structurée, la municipalité envisage le déplacement des équipements sportifs existants, actuellement implantés en cœur de bourg, vers un secteur situé en périphérie immédiate du centre.

Cette démarche s'inscrit pleinement dans les orientations du SCoT de l'Odet, qui privilégie l'optimisation foncière dans le tissu urbain et le renouvellement urbain. En concentrant les nouvelles zones résidentielles à proximité des centralités et des services, la commune peut ainsi répondre à la fois aux objectifs de gestion économe du foncier et de mixité sociale, tout en maintenant une offre sportive de qualité, facilement accessible via des cheminements doux.

Ce repositionnement des équipements participe ainsi à un projet global d'aménagement cohérent et conforme aux ambitions du PLU.

Explication du parti d'aménager

Les différentes séances de travail menées sur le basculement de la zone 2AUL en 1AUL ont abouti au choix des élus de garder la même surface.

Ce choix est motivé par l'ambition de nouvelles infrastructures sportives et de loisir, notamment un nouveau terrain de football. Dans ces conditions, le scénario d'une zone réduite à la limite du bocage existant n'offrirait pas la largeur nécessaire à ce projet. Il a donc été écarté des solutions envisagées.

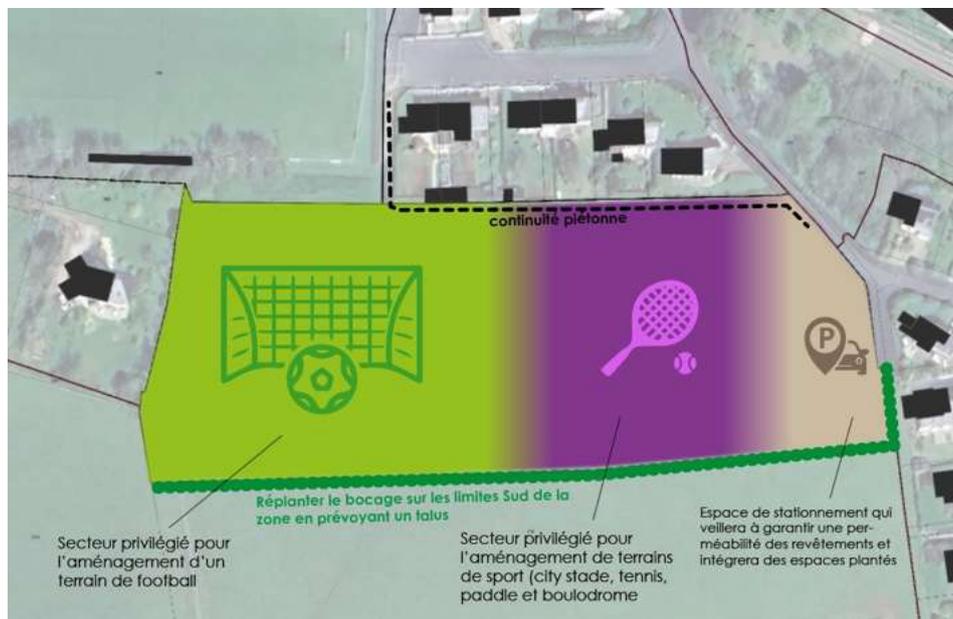
Aussi la volonté est que dans l'hypothèse d'un arasement de ce linéaire, la récréation d'un talus serait exigé dans le cadre des OAP de ce secteur. Implanté en limite de zone et intégrant un programme de plantation composé de plusieurs strates de végétation, cet objectif de compensation vise à améliorer les conditions de refuge pour la biodiversité. Ce linéaire est par ailleurs projeté jusqu'en bordure des quartiers environnants à l'Est.

Un effort de plantation est aussi exigé sur l'espace de stationnement afin d'augmenter le potentiel de compensation et limiter les effets d'imperméabilisation sur ces espaces.

Évolution du projet

Dans le cadre de l'évaluation environnementale, les orientations d'aménagement et de programmation ont été modifiées pour tenter d'atténuer les impacts du projet. Les principes d'aménagement ont notamment été plus approfondis, notamment sur la démarche de compensation liée à l'éventuelle destruction du linéaire bocager.

Version 1 :



Version 2 (retenue) :



Dans cette seconde version de l'OAP, l'interface avec les habitations au Nord a été davantage appréhendée. De plus, la continuité du linéaire bocager à l'Est entre dans les orientations ainsi qu'une gestion des eaux in situ pour limiter les excès d'écoulement dans le vallon adjacent.

e. Synthèse des impacts de la modification

Thématique environnementale	Description des incidences	Intensité de l'incidence	Mesures ERC
Sols et sous-sols	Excavation nécessaire pour nivellement du terrain. Destruction de la qualité édaphique des sols		R : maintien d'une partie du site perméable (stationnements, terrain de football, abords)
Ressource en eau/ gestion des eaux pluviales	Imperméabilisation mesurée du terrain dans la mesure où la programmation prévoit des équipements sportifs		R : maintien d'une partie du site perméable (stationnements, terrain de football, abords)
Assainissement des eaux usées	Faible augmentation des volumes d'eau usées dans l'hypothèse de création de sanitaires.		R : Placement des infrastructures d'accueil sur la partie Nord.
Paysage	Destruction éventuelle du bocage sur la partie Sud. Modification du paysage pour les habitants proches		C : replantation d'un autre linéaire en bordure du site et renforcement du bocage à l'Est
Patrimoine naturel	Destruction du bocage sur la partie Sud.		C : Plantations à prévoir sur la périphérie et à l'intérieur du site.
Climat et énergie	Destruction de stock carbone par l'arasement du bocage et décaissement des sols pour les besoins de nivellement et l'aménagement des futures infrastructures		C : Plantations à prévoir sur la périphérie et à l'intérieur du site.
Qualité de l'air	Pas ou peu d'impact		-
Gestion des déchets	La fréquentation du lieu peu générer de la production de déchet		R : Prévoir l'installation de bac de récupération de déchets
Nuisances sonores	Augmentation des nuisances sonores par la fréquentation du site		R : la création de barrière végétale en bordure du site permettrait de réduire le bruit
Risques naturels et technologique	Pas ou peu d'impact		-
Agriculture	Destruction de surface de fourrage		-

légende des incidences :

incidence positive :



incidence neutre :



incidence faible :



incidence notable :



f. Résumé non technique

L'objet n°1 de la modification n°2 du PLU de Guengat porte sur le reclassement d'une zone 2AUL en 1AUL en vue d'accueillir de nouveaux équipements sportifs. Cette transformation concerne un secteur de 1,65 ha situé au sud du bourg, partiellement occupé par un terrain de football et traversé par un linéaire bocager.

L'évaluation environnementale, rendue obligatoire par la MRAE, met en évidence les enjeux liés à la consommation d'espaces naturels, la présence de continuités écologiques et les impacts potentiels sur le bocage local. Le projet est justifié par une volonté communale de déplacer les infrastructures sportives pour libérer et permettre à terme, une optimisation foncière du centre-bourg.

Ce repositionnement est jugé cohérent avec les orientations du SCoT de l'Odet, qui favorise une urbanisation maîtrisée au sein des centralités. Toutefois, l'étude souligne les risques d'artificialisation des sols, de perte de biodiversité et d'altération du paysage, en particulier en cas de suppression du bocage.

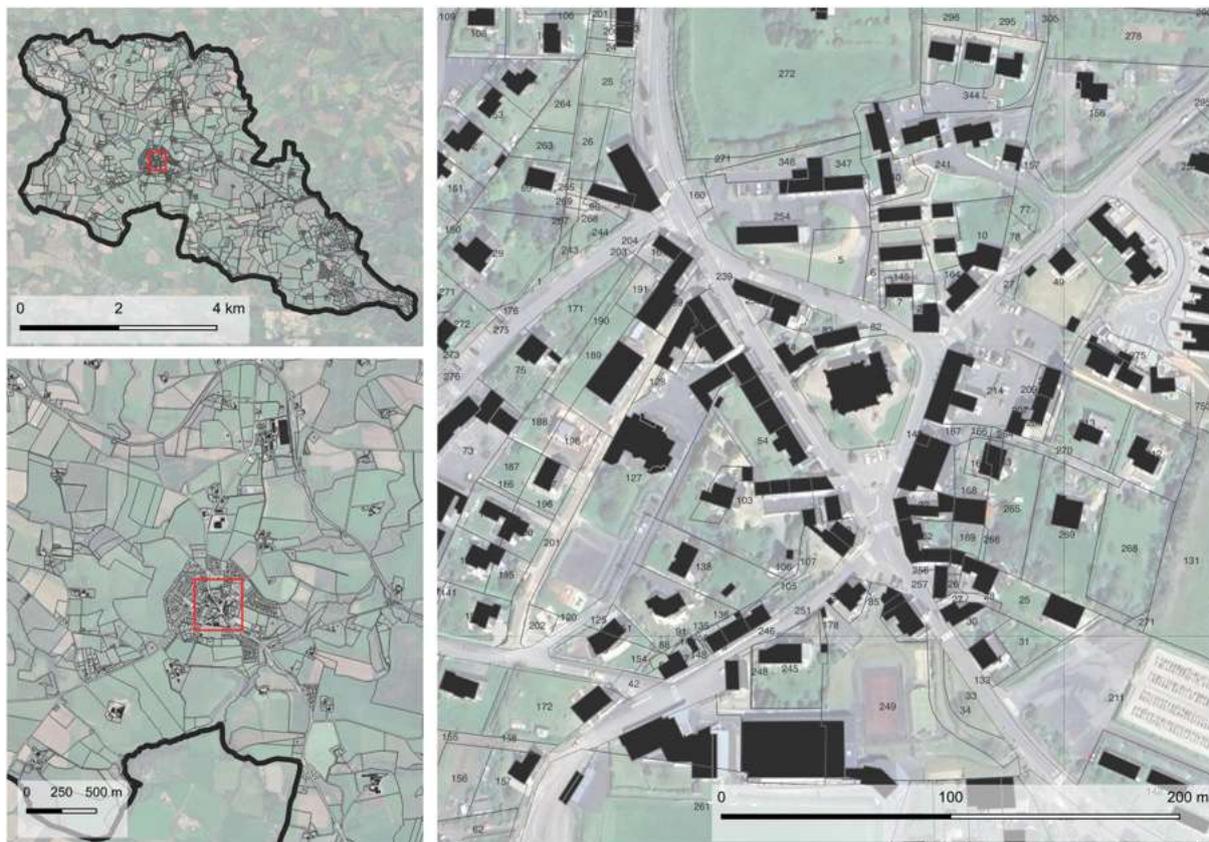
Pour y répondre, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont intégrées aux OAP : maintien d'un taux de perméabilité de 50 %, replantation d'un bocage équivalent à 1,5 fois la surface supprimée, gestion paysagère soignée et implantation d'infrastructures limitant l'impact visuel et sonore.

Il en résulte des incidences majeures concentrées sur les milieux naturels et le paysage, avec des effets plus limités sur les ressources en eau, le climat local ou l'agriculture, du fait de l'usage ancien du site comme pâturage sans exploitation active à proximité.

E. Modification du linéaire commercial

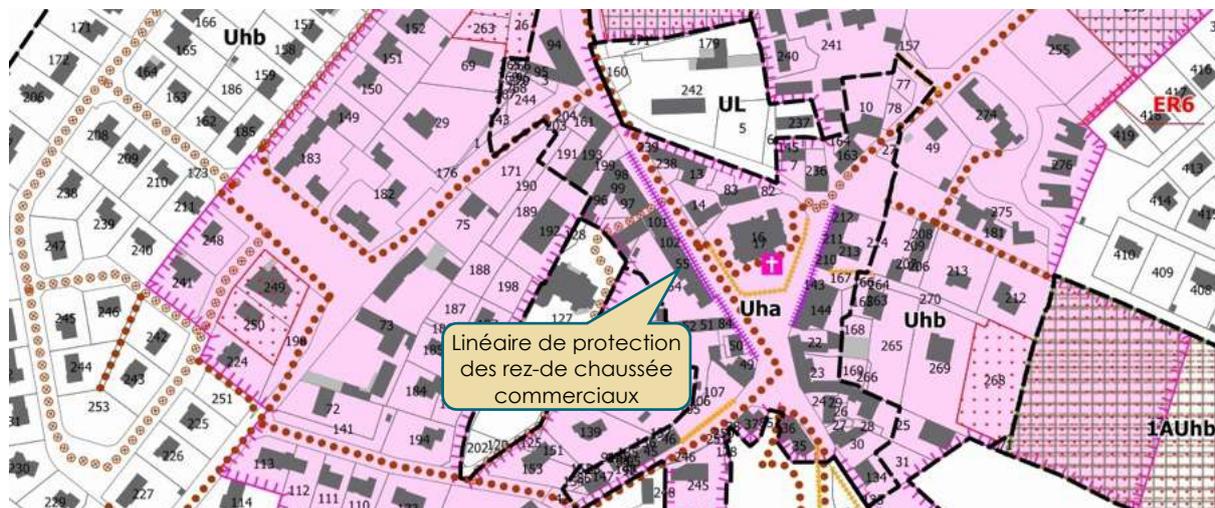
1. Localisation et contexte

Le centre-bourg de Guengat est le point névralgique de la commune. Il concentre l'essentiel des commerces et équipements.



2. Situation règlementaire initiale

Le linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux s'applique sur les rues de Bretagne et de la Mairie. Aujourd'hui, certains anciens locaux ne sont pas intégrés à cette prescription, notamment au Nord de la rue de Bretagne.



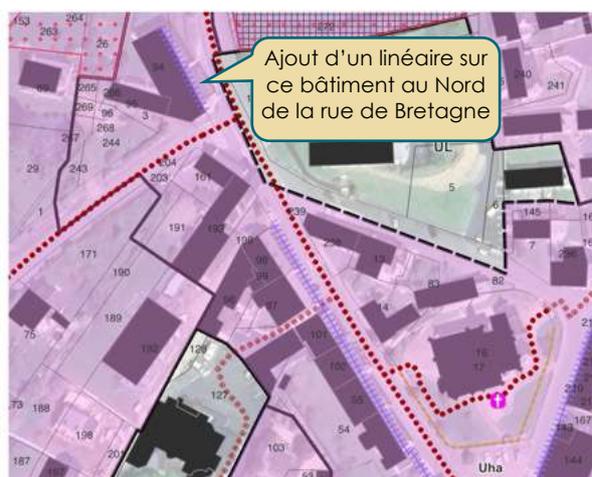
3. Les ambitions

L'évolution du linéaire commercial se justifie par la volonté d'étendre cette prescription à des locaux commerciaux encore non-concernés au Nord de la rue de Bretagne. Un ajustement de la règle relative à ces surfaces commerciales est aussi souhaité afin d'élargir la protection.

4. Évolution du règlement graphique

avant

après



détail des évolutions de la prescription de protection des rez-de-chaussée commerciaux.

5. Évolution du règlement littéral

La modification intervient à la page 10 (article Uh1 : occupations et utilisations du sol interdites)

avant

après

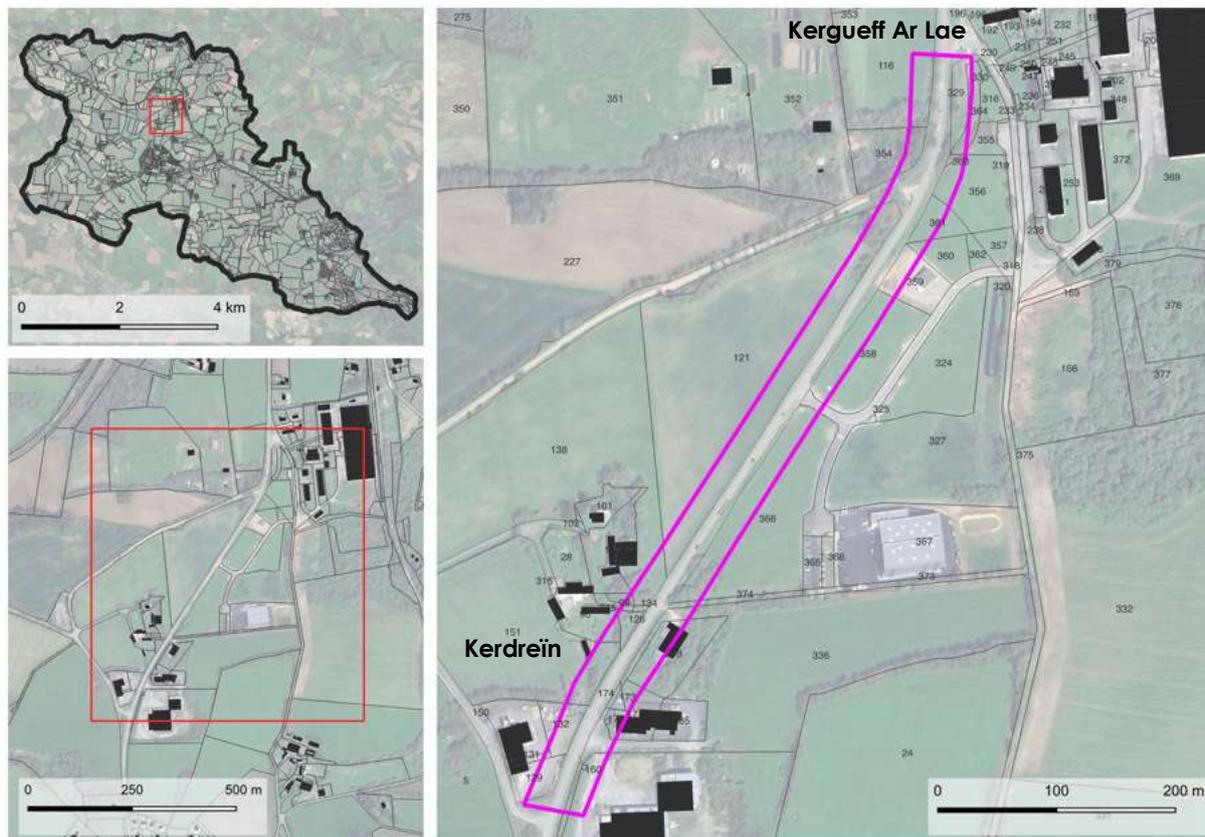
« En plus pour les constructions concernées par le linéaire commercial protégé (linéaire indiqué sur le règlement graphique), **tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce de détail vers de l'habitat est interdit.** Cette règle ne s'applique que pour les commerces ayant une emprise au sol minimale de **100 m²**. »

« En plus pour les constructions concernées par le linéaire commercial protégé (linéaire indiqué sur le règlement graphique), **tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce de détail vers de l'habitat est interdit.** ~~Cette règle ne s'applique que pour les commerces ayant une emprise au sol minimale de 100 m².~~ »

F. Modification des marges de recul le long de la route de Plogonnec

1. Localisation et contexte

Le secteur concerné par l'objet de cette modification se situe le long de la route départementale n°56 qui relie le bourg de Guengat à celui de Plogonnec. Le tronçon en question s'étend du hameau de Kerdreïn au Sud à celui de Kergueff ar Lae au Nord.



2. Situation règlementaire initiale



Extrait du zonage initial du PLU

3. Les ambitions

La zone d'activités de la base est un projet piloté par la communauté d'agglomération (Quimper Bretagne Occidentale). L'ambition est de faciliter l'implantation d'entreprises le long de la voie départementale en modifiant les marges de recul de 25 m à 15 m. En effet certains lots de la zone d'activités sont contraints par cette prescription très restrictive au regard du trafic très modéré (environ 3000 véhicules/jour) de cet axe d'une part et de la nature des constructions qui sont autorisée sur la zone d'activités.



4. Évolution des pièces réglementaires

a. Modification du règlement graphique

La modification du règlement graphique consiste uniquement à un recul de la marge de constructibilité passant d'une distance de 25 m à 15 m le long de la zone d'activités Ui.

avant

après



Détail des évolutions de zonage

b. Modification du règlement littéral

extrait du règlement page 22 :

avant

Par rapport aux autres routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- 25 m pour les RD 56 et RD 63.

après

Par rapport aux autres routes départementales hors agglomération, au sens du code de la route, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

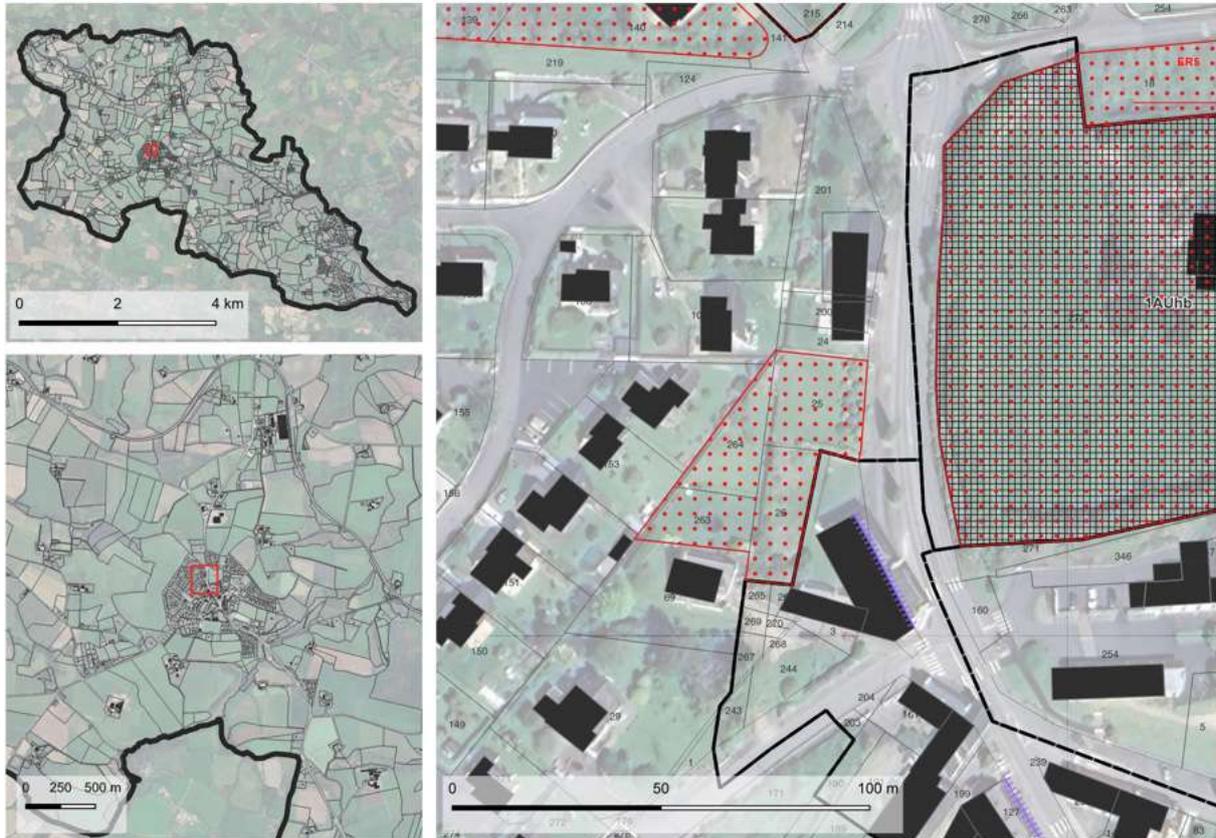
- 25 m pour les RD 56 et RD 63.

- 15 m le long de la RD 56 pour ce qui concerne la zone Ui

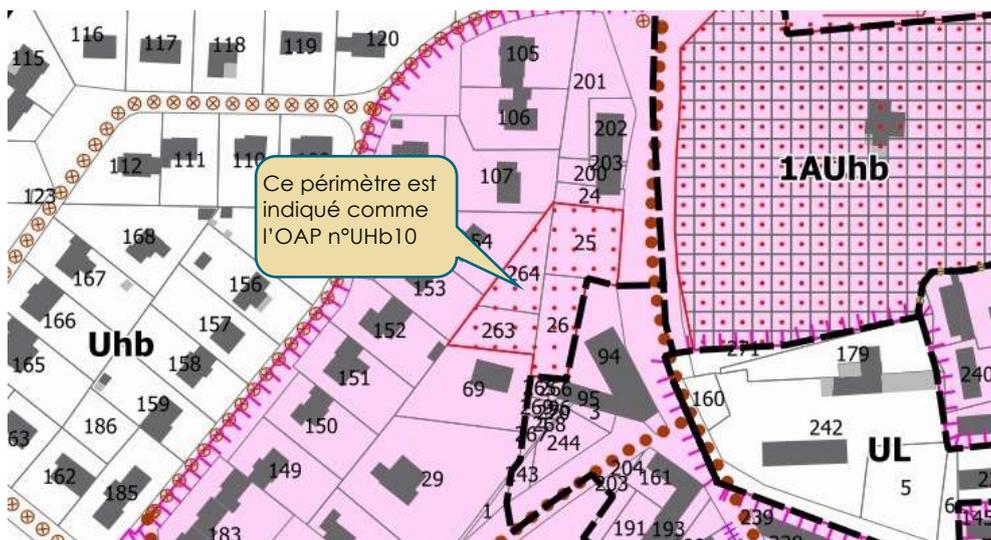
G. Suppression d'un périmètre d'OAP

1. Localisation et contexte

Le secteur concerné par l'objet de cette modification est localisé dans le centre-bourg. Il concerne les parcelles 263, 264, 25 et 26 de la section ZP.



2. Situation réglementaire initiale



Extrait du zonage initial du PLU

SECTEUR Uhb10 : DENT CREUSE A L'OUEST

DIAGNOSTIC :

Superficie : 0.16 ha

Parcellaire : 3 parcelles cadastrales (n°25, 26 et 68), actuellement privées et à vocation de jardin.

Situation : Le secteur est situé à 100 m au nord-ouest de la rue de la mairie. Il est en plein cœur de l'urbanisation et constitue de ce fait une « dent creuse ».

Tissu urbain alentour : La zone est située en limite entre un tissu bâti pavillonnaire relativement dense (16 logements/ha) et le tissu du centre-bourg avec un alignement à la voie et un front bâti dense (22 logements/ha).

Topographie : Le secteur est légèrement descendant vers le sud.

Végétation : La parcelle est utilisée en jardin et ne présente pas d'élément paysager particulier.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES :

Enjeux :

- Conforter l'agglomération du bourg, en comblant une dent creuse,
- Renforcer la densité du tissu urbain.

Vocation de la zone : En cohérence avec l'urbanisation existante et les objectifs de densité affichés dans le PADD (densité de 20 logements/ha), le secteur voué à l'habitat devra donc comporter **au minimum 3 logements**.

Ce secteur est situé dans le périmètre de diversité/ centralité commerciale, l'implantation de commerces y est donc autorisée.

Mixité sociale : Afin d'accueillir des habitants d'origine sociale variée, la taille des lots sera diversifiée.

Principes d'implantation du bâti : Les bâtiments devront être implantés afin de permettre d'avoir les façades principales au sud et ainsi que l'utilisation d'un jardin ensoleillé (limitation des consommations énergétiques liées au chauffage et à l'éclairage).

Accès : 2 accès sont prévus :

- Un accès à double sens permettra de desservir le lot au nord du site,
- Un deuxième accès plus au sud desservira les deux autres lots.

Liaisons douces : Aucune.

Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant. La zone a un double sens d'écoulement à l'est et un autre au sud. Le volume indicatif de la mesure compensatoire est de 15 m³.

Éléments de végétation : Aucun.

3. Les ambitions

La définition de ce périmètre d'OAP a été jugé peu pertinente au regard de la situation foncière de ces parcelles. En effet, les différentes parcelles concernées appartiennent à de multiples propriétaires ce qui complexifie et compromet fortement les orientations poursuivies ici à savoir la création d'au moins 3 logements.

4. Évolution des pièces règlementaires

c. Modification du règlement graphique

La modification du règlement graphique consiste uniquement à la suppression du périmètre d'OAP concerné.

avant

après



d. Suppression des OAP correspondant à ce périmètre

Dans le document des orientations d'aménagement et de programmation, les paragraphes relatifs au secteur UHb10 (pages 29 et 30) sont supprimés.

H. modifications du règlement écrit

1. Ambitions

Plusieurs modifications de rédaction du règlement ont été souhaitées par l'équipe municipale afin d'en améliorer la compréhension, l'interprétation et éviter certains écueils observés par l'application actuelle :

- L'évolution des règles relatives aux clôtures sur voie en zone Uh se justifie par la volonté d'éviter un cloisonnement trop important des murs pleins et leur impact sur le paysage de la rue.
- L'évolution des règles relatives au recul des constructions en zones A et N s'inscrit dans une volonté d'harmonisation

2. Évolution du contenu du règlement

e. Règles sur les clôtures sur voie en zone Uh

Règlement des clôtures en zones UH (page 16) :

Avant :

Les clôtures sur voie seront établies selon les façons suivantes :

secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
UHa et UHb	- Murets enduits ou d'aspect moellons apparents, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmontés d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, le tout d'une hauteur maximale de 1,80m.
	- Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 2m au-dessus du niveau de la rue.
	- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
	- Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,80m.).

Après :

Les clôtures sur voie seront établies selon les façons suivantes :

secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
UHa et UHb	- Murets enduits ou d'aspect moellons apparents, d'1 mètre maximum devant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmontés d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, le tout d'une hauteur maximale de 1,80m.
	- Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 2m au-dessus du niveau de la rue.
	- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
	- Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,80m.).

f. Règles sur les marges de recul par rapport à l'espace public

Règlement de la zone A (page 55) et N (page 67) :

Avant :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Zones A :

secteur	Implantations par rapport aux voies et emprises
A, Aa, Ap2	- à une distance au moins égale à 5 m

Zones N :

secteur	Implantations par rapport aux voies et emprises
N, Ne, NL, Np1, Np1 _{in} , Np	- à une distance au moins égale à 3 m

Après :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Zones A :

secteur	Implantations par rapport aux voies et emprises
A, Aa, Ap2	- soit à l'alignement - soit à une distance de 3 m minimum

Zones N :

secteur	Implantations par rapport aux voies et emprises
N, Ne, NL, Np1, Np1 _{in} , Np	- soit à l'alignement - soit à une distance de 3m minimum

g. Règles sur le stationnement

Évolution de l'article **Uh.12 (pages 16 et 17 du règlement)** - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement :

Avant :

Pour les constructions à usage d'habitation est exigé :

- 2 places de stationnement par logement sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour une opération de 4 logements ;
- 1,5 place de stationnement par logement collectif ;
- lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, aucune disposition particulière n'est imposée.

Après :

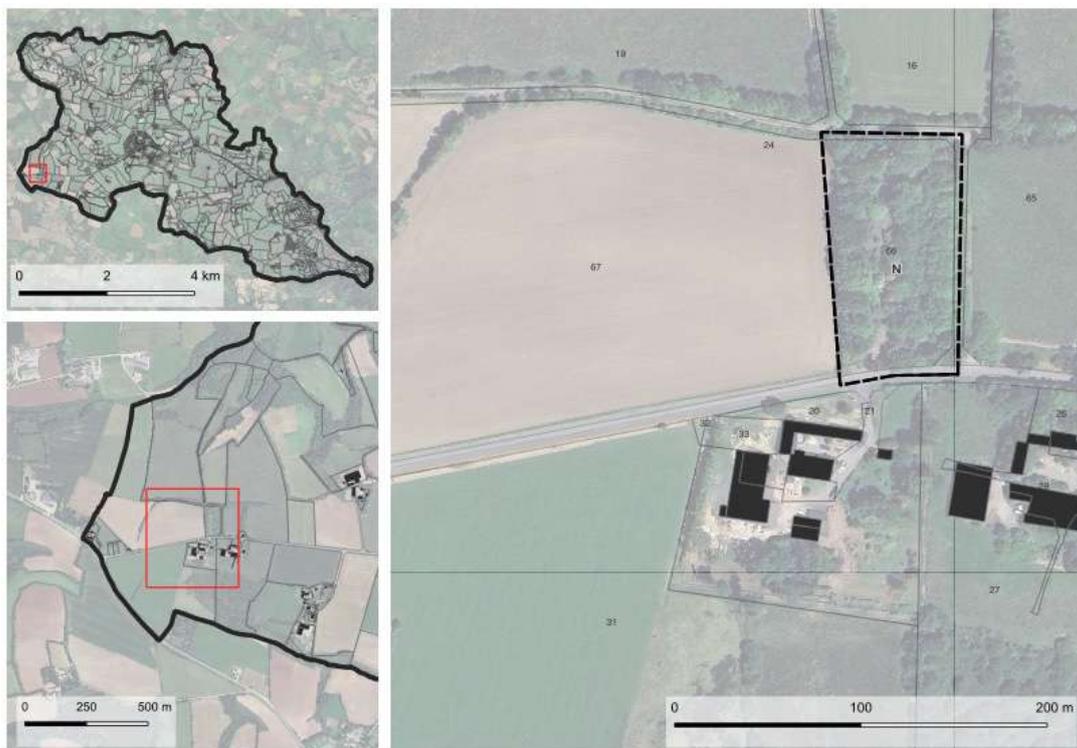
Pour les constructions à usage d'habitation est exigé :

- 2 places de stationnement par logement sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour une opération de 4 logements ;
- 1,5 place de stationnement par logement collectif ;
- lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, aucune disposition particulière n'est imposée.
- **En zone Uha aucune disposition particulière n'est imposée**

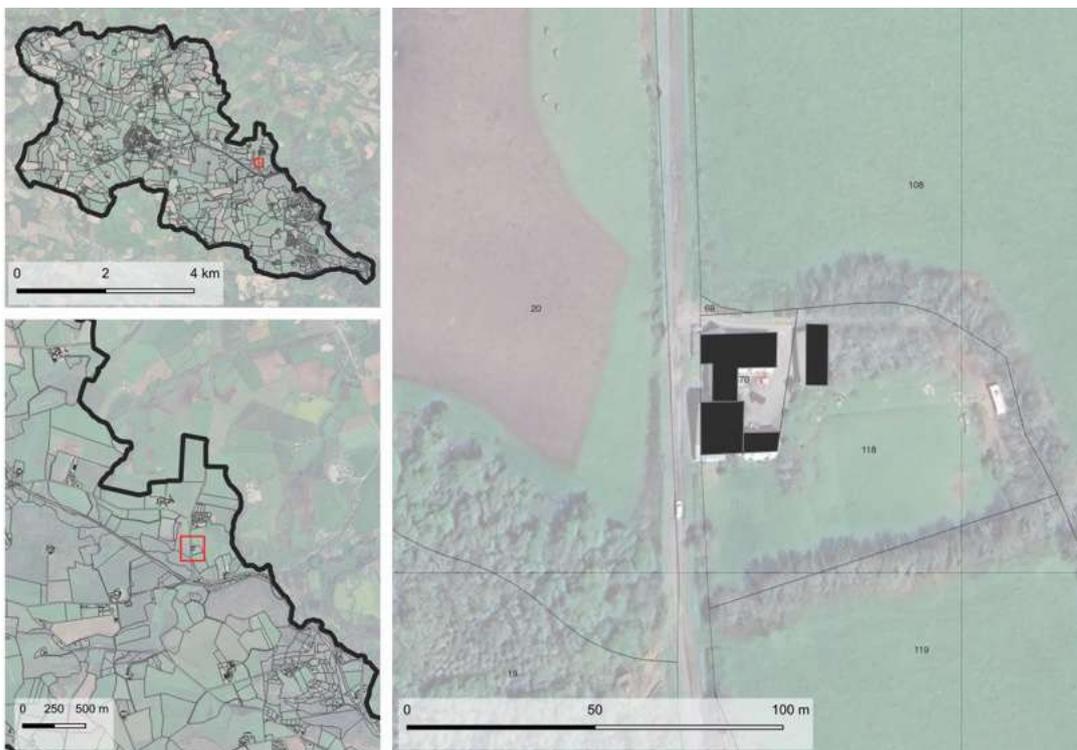
I. Suppression des changements de destination

1. Localisations

Le hameau de Pellavon est situé route de la Croix Neuve, à 2 km à l'Ouest du bourg :



Le hameau de Kernevez est situé route de Stang Ar Guell, à 2,4 km à l'Est du bourg :



2. Ambition

Ces bâtiments sont aujourd'hui concernés par une prescription ponctuelle (étoilage) de changement de destination.

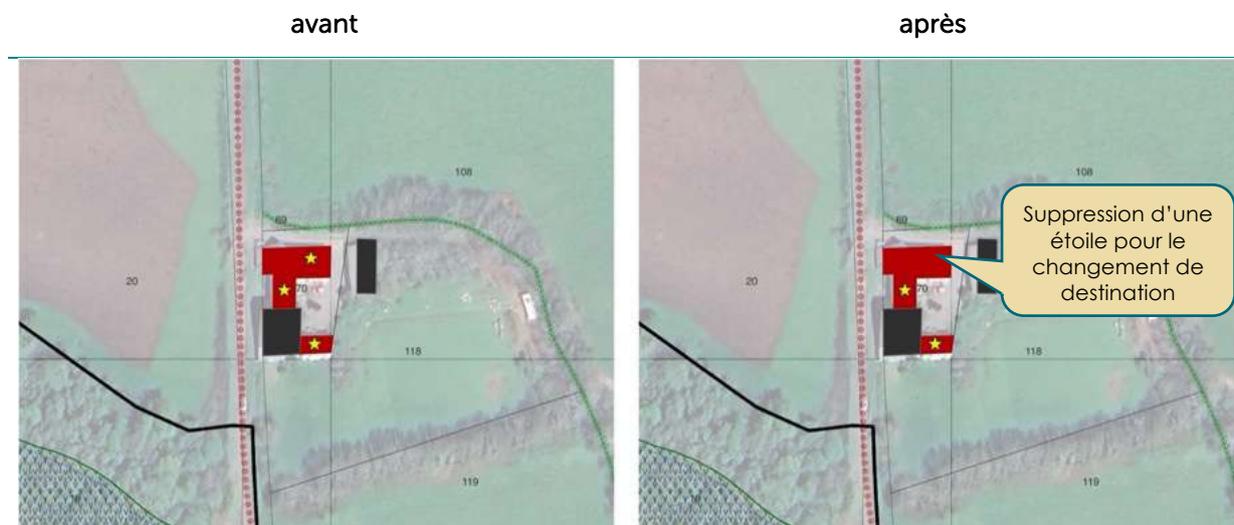
- Pour Pellavon : S'avérant que le bâtiment situé le plus à l'Est est déjà transformé en logement, cette prescription ne se justifie plus.
- Pour Kernevez : S'avérant que le bâtiment est déjà transformé en logements, ces prescriptions ne se justifient plus.

3. Évolution du règlement graphique

a. Pellavon



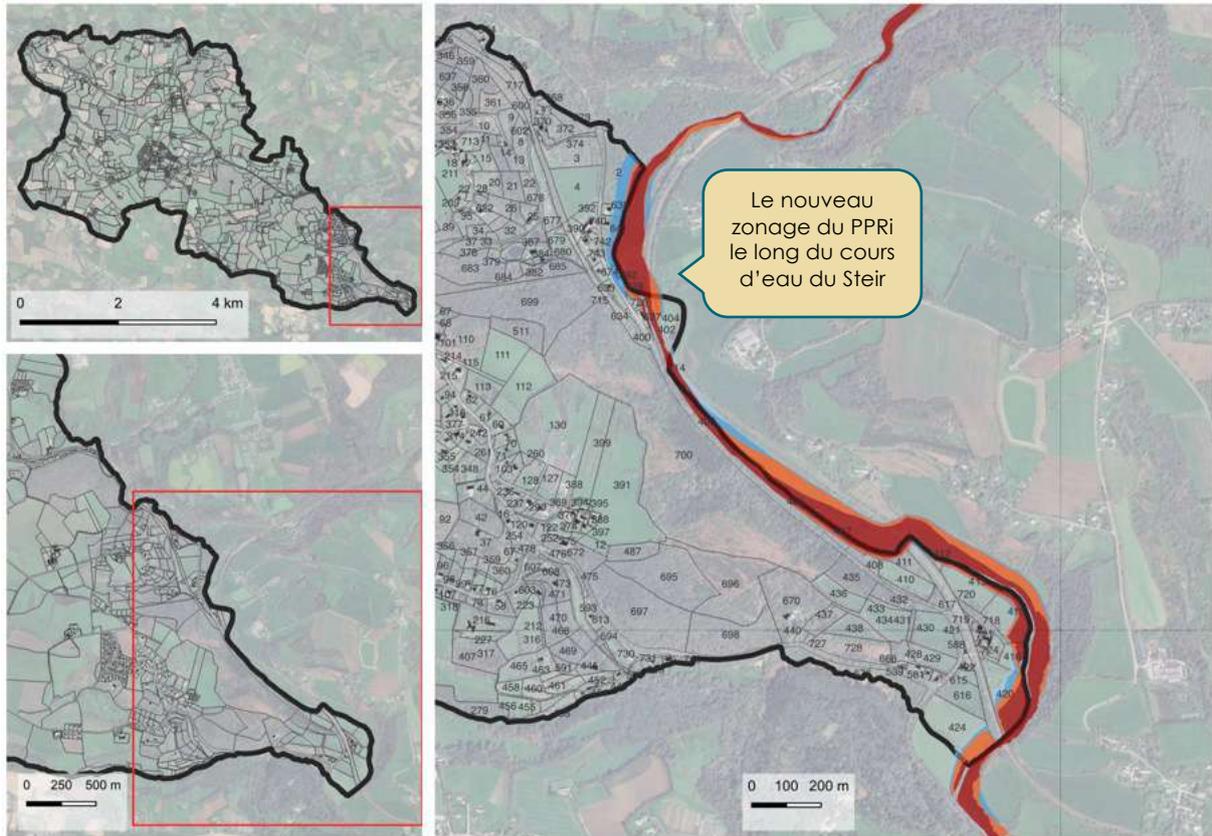
b. Kernevez



J. Mise à jour du zonage NP1_{in}

1. Localisation

Situé à l'Est du territoire communal, les zones NP1_{in} correspondent aux secteurs concernés par le risque d'inondation du Steir. Il s'agit principalement des lieux dits Kervouyen, Ty Planche et Loscoat.



2. Ambition

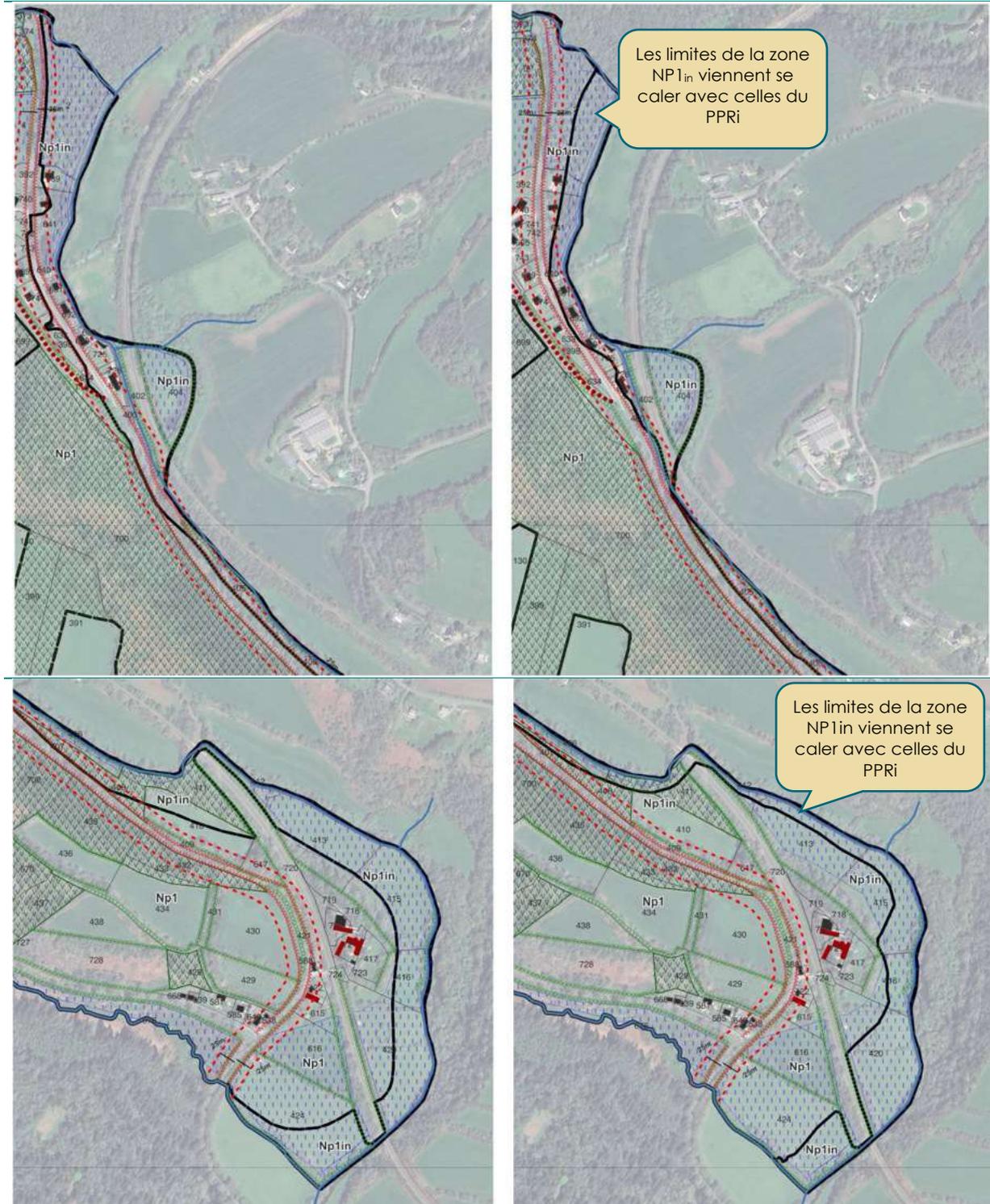
La récente révision du PPRI de l'Odet a modifié les différents zonages relatifs au risque inondation. Afin de prendre en compte ce nouveau document, les limites des zones NP1_{in} sont revues de manière à correspondre aux nouvelles surfaces à enjeux.

3. Modification des zones NP1_{in}

La récente révision du PPRi de l'Odet a modifié les différents zonages relative au risque inondation. Afin de prendre en compte ce nouveau document, les limites des zones NP1_{in} sont retravaillées de manière à correspondre aux nouvelles surfaces d'enjeux du PPRi. Au total, cette modification de zonage réduit la zone NP1_{in} d'environ 4 hectares.

avant

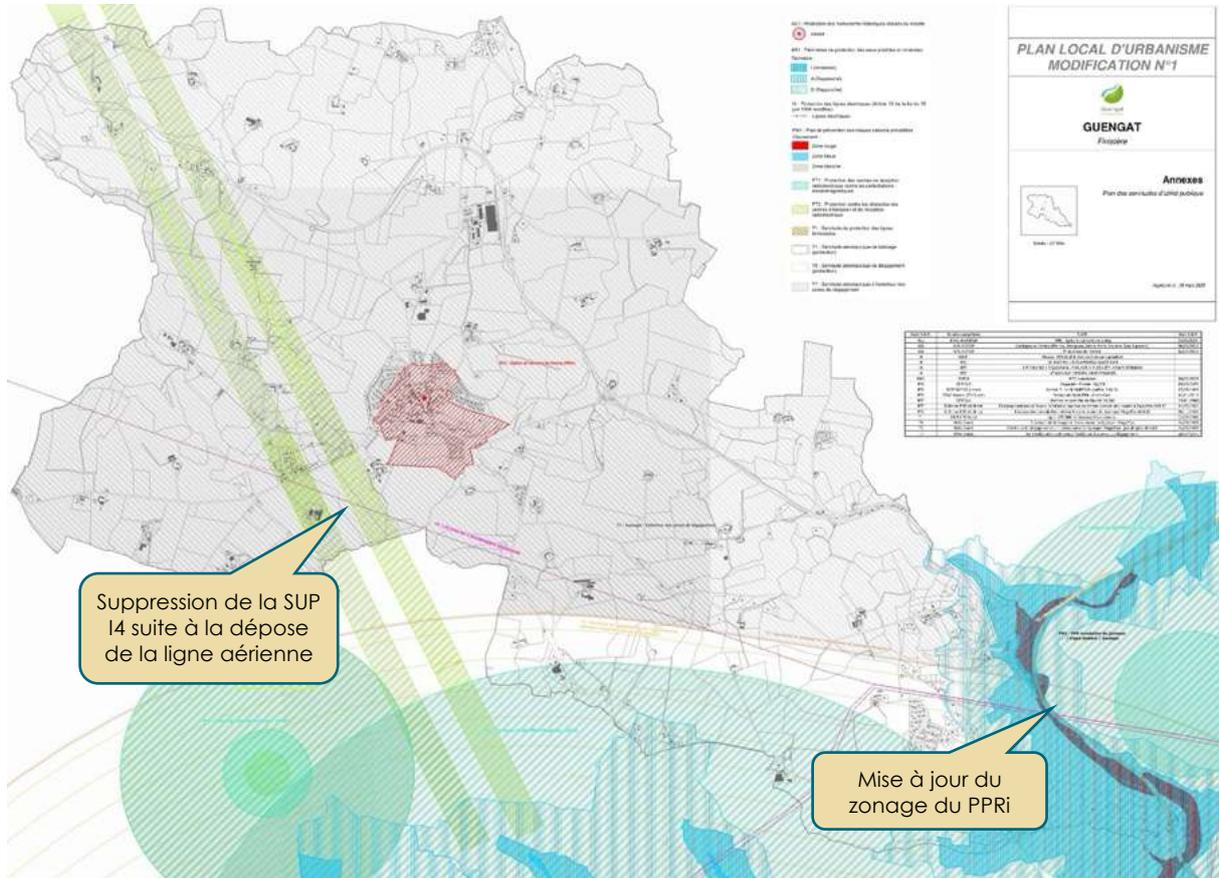
après



K. Mise à jour des servitudes d'utilité publiques

Dans le cadre de cette modification la carte et la liste des servitudes d'utilité publique sont mises à jour. Les modifications concernent :

- Le nouveau zonage du PPRI de l'Odéa
- La suppression d'une SUP I4 suite à la dépose d'une ligne électrique aérienne.



L. Tableau indiquant l'évolution des surfaces à la suite de la modification du PLU

Avant modification

Zones	Ha	% de la superficie communale
Uha	2,5	0,11%
Uhb	40,9	1,79%
Uic	0,07	0,03%
Ui	18,1	0,79%
UL	5,4	0,24%
Total U	67,5	2,96%

1AUhb	7,6	0,33%
2AUh	1,7	0,07%
2AUL	1,6	0,07%
TOTAL AU	108	0,47%

A	1457	63,68%
Aa	65,7	2,87%
Ap2	28,3	1,24%
TOTAL A	1551	67,79%

N	508	22,20%
Ne	1,0	0,05%
NL	3,9	0,17%
Np1	86,8	3,79%
Np1in	12,7	0,55%
Np2	46,4	2,03%
TOTAL N	658,7	28,80%

Après modification

Zones	Ha	% de la superficie communale
Uha	2,5	0,11%
Uhb	40,9	1,79%
Uic	0,07	0,03%
Ui	18,1	0,79%
UL	5,4	0,24%
Total U	67,5	2,96%

1AUhb	7,6	0,33%
2AUh	1,7	0,07%
1AUL	1,6	0,07%
TOTAL AU	108	0,47%

A	1457,2	63,68%
Aa	65,7	2,87%
Ap2	28,3	1,24%
TOTAL A	1551,2	67,79%

N	508	22,20%
Ne	1,0	0,05%
NL	3,9	0,17%
Np1	90,8	3,68%
Np1in	8,7	0,38%
Np2	46,4	2,03%
TOTAL N	658,7	28,80%