



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.....	3
1.	<i>Le PADD.....</i>	<i>3</i>
2.	<i>La traduction réglementaire du projet de territoire.....</i>	<i>5</i>
B.	Objets et justifications de la procédure de modification du PLU.....	9
C.	Évolution de zonage de la zone 2AUL vers 1AUL.....	10
1.	<i>Localisation et contexte.....</i>	<i>10</i>
2.	<i>Situation réglementaire initiale.....</i>	<i>12</i>
3.	<i>Les ambitions.....</i>	<i>12</i>
4.	<i>Évolution des pièces réglementaires.....</i>	<i>12</i>
D.	Modification du linéaire commercial.....	14
1.	<i>Localisation et contexte.....</i>	<i>14</i>
2.	<i>Situation réglementaire initiale.....</i>	<i>14</i>
3.	<i>Les ambitions.....</i>	<i>15</i>
4.	<i>Évolution du règlement graphique.....</i>	<i>15</i>
5.	<i>Évolution du règlement littéral.....</i>	<i>15</i>
E.	Modification des marges de recul le long de la route de Plogonnec.....	16
1.	<i>Localisation et contexte.....</i>	<i>16</i>
2.	<i>Situation réglementaire initiale.....</i>	<i>17</i>
3.	<i>Les ambitions.....</i>	<i>17</i>
4.	<i>Évolution des pièces réglementaires.....</i>	<i>18</i>
F.	Suppression d'un périmètre d'OAP.....	19
1.	<i>Localisation et contexte.....</i>	<i>19</i>
2.	<i>Situation réglementaire initiale.....</i>	<i>19</i>
3.	<i>Les ambitions.....</i>	<i>21</i>
4.	<i>Évolution des pièces réglementaires.....</i>	<i>21</i>
G.	modifications du règlement écrit.....	22
1.	<i>Ambitions.....</i>	<i>22</i>
2.	<i>Évolution du contenu du règlement.....</i>	<i>22</i>
H.	Suppression des changements de destination.....	25
1.	<i>Localisations.....</i>	<i>25</i>
2.	<i>Ambition.....</i>	<i>26</i>
3.	<i>Évolution du règlement graphique.....</i>	<i>26</i>
I.	Mise à jour du zonage NP1_{in}.....	27
1.	<i>Localisation.....</i>	<i>27</i>
2.	<i>Ambition.....</i>	<i>27</i>
3.	<i>Modification des zones NP1_{in}.....</i>	<i>28</i>
J.	Mise à jour des servitudes d'utilité publiques.....	29
K.	Tableau indiquant l'évolution des surfaces à la suite de la modification du PLU.....	30

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.

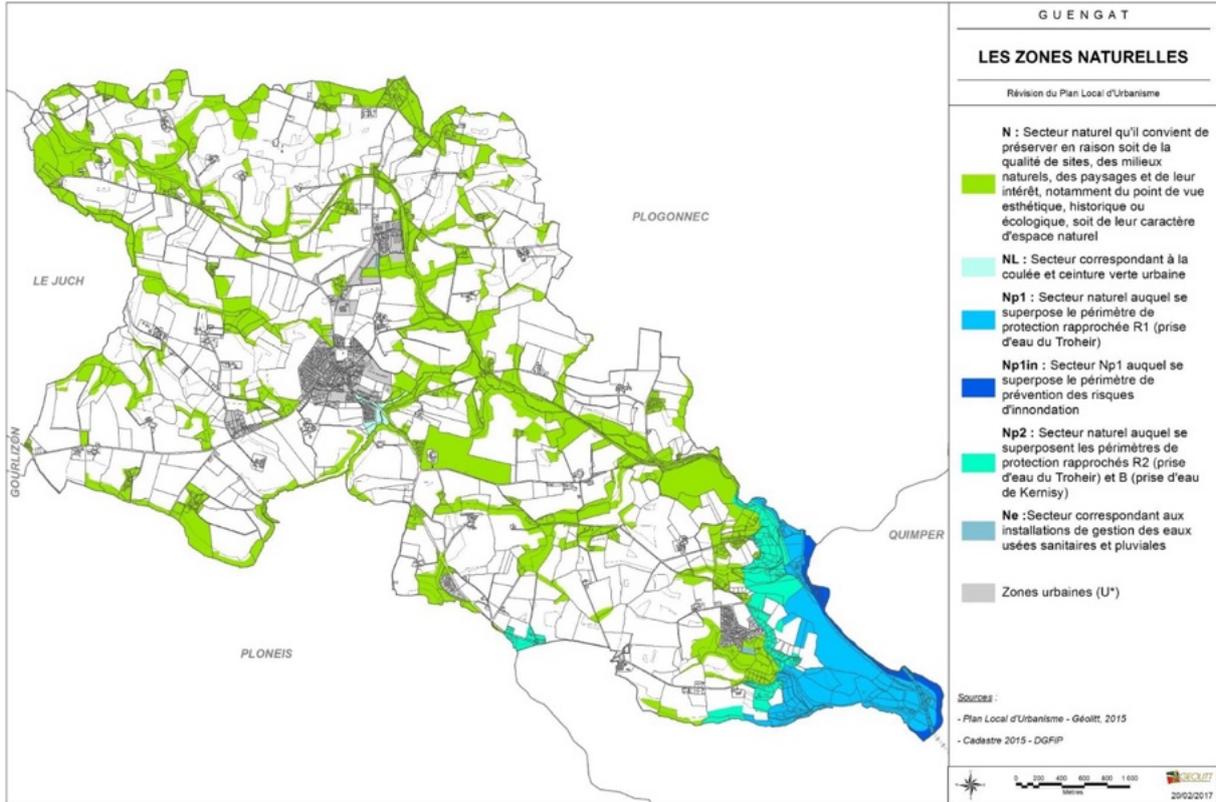
2. La traduction règlementaire du projet de territoire

a. Le règlement graphique :

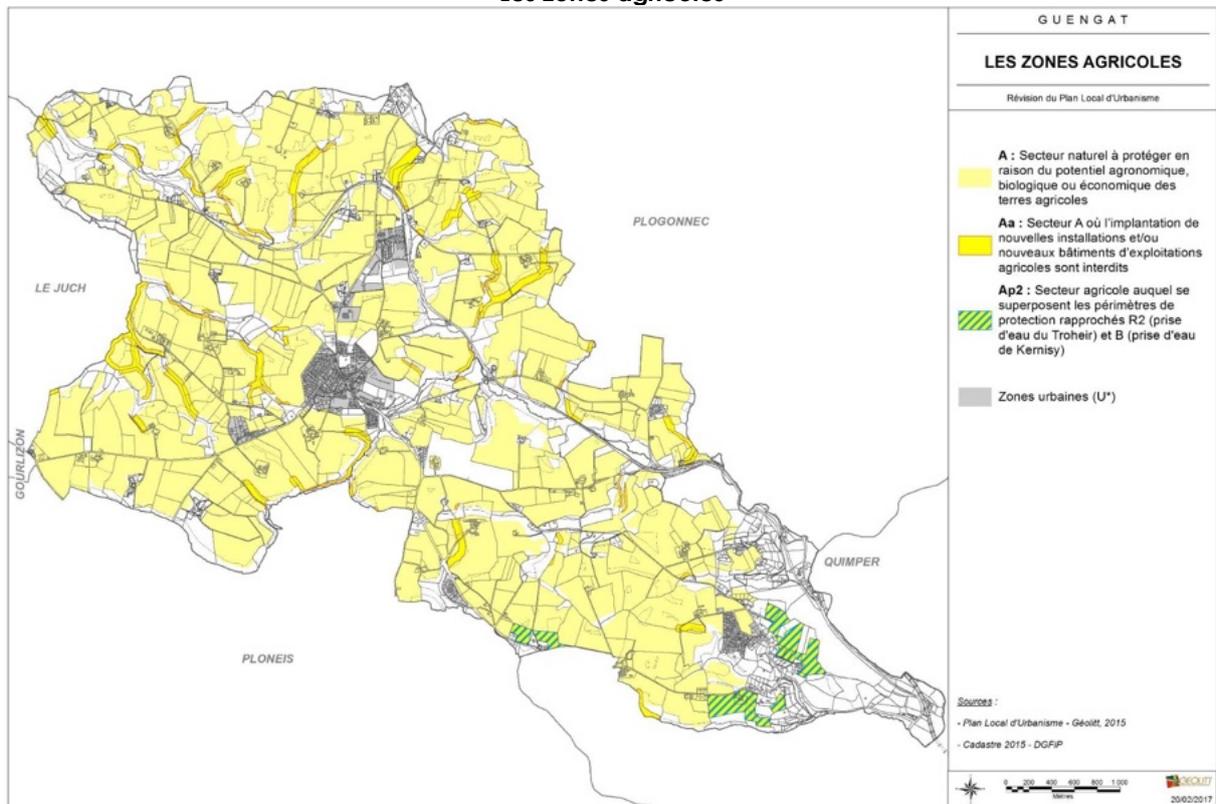
Zones	Ha		Zones	Ha	% de la superficie communale
Uha	2,7		Uha	2,5	0,11%
Uhb	42,1		Uhb	40,9	1,79%
Uhb1	0,0		Uic	0,7	0,03%
Ui	13,5		Ui	18,1	0,79%
UL	2,6		UL	5,4	0,24%
Total	60,8		TOTAL U	67,5	2,96%
1AUhb	7,4		1AUhb	7,6	0,33%
1AUL	1,6				
1AUi	5,9		2AUh	1,7	0,07%
2AUh	6,7		2AUL	1,6	0,07%
Total	21,6		TOTAL 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

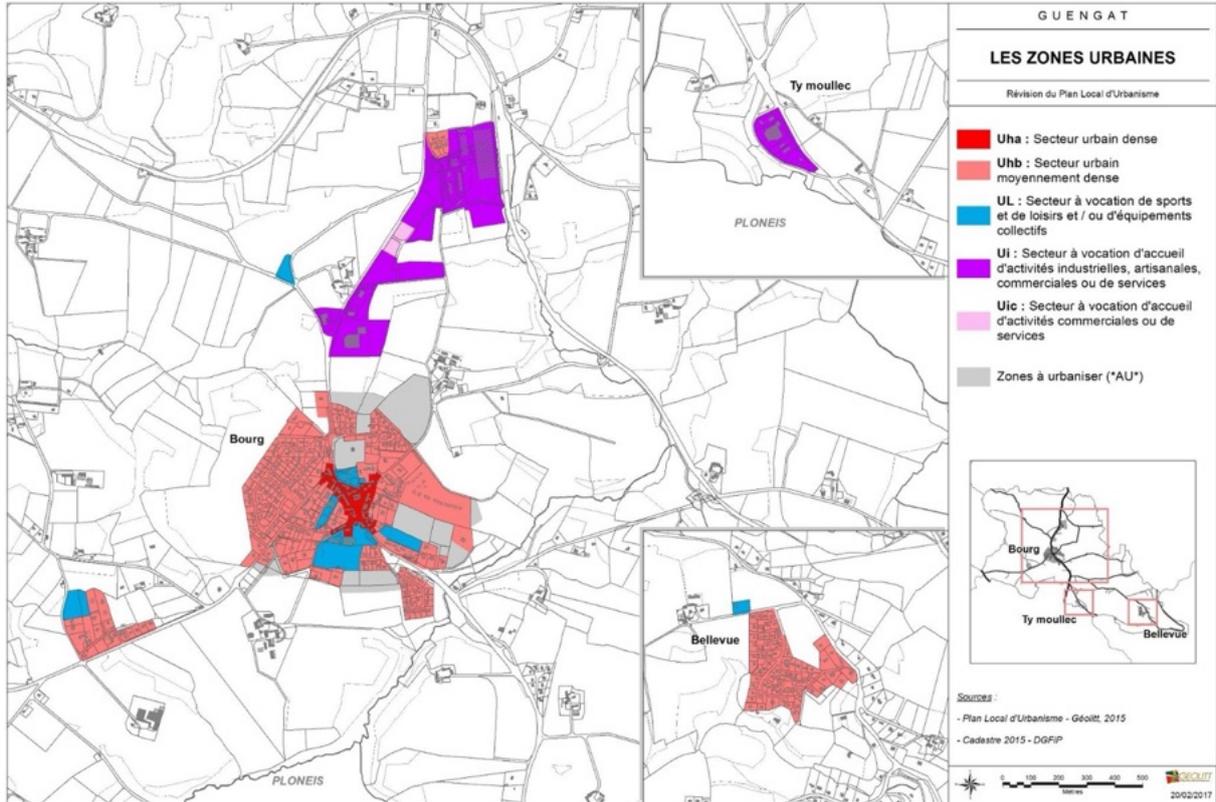
Les zones naturelles



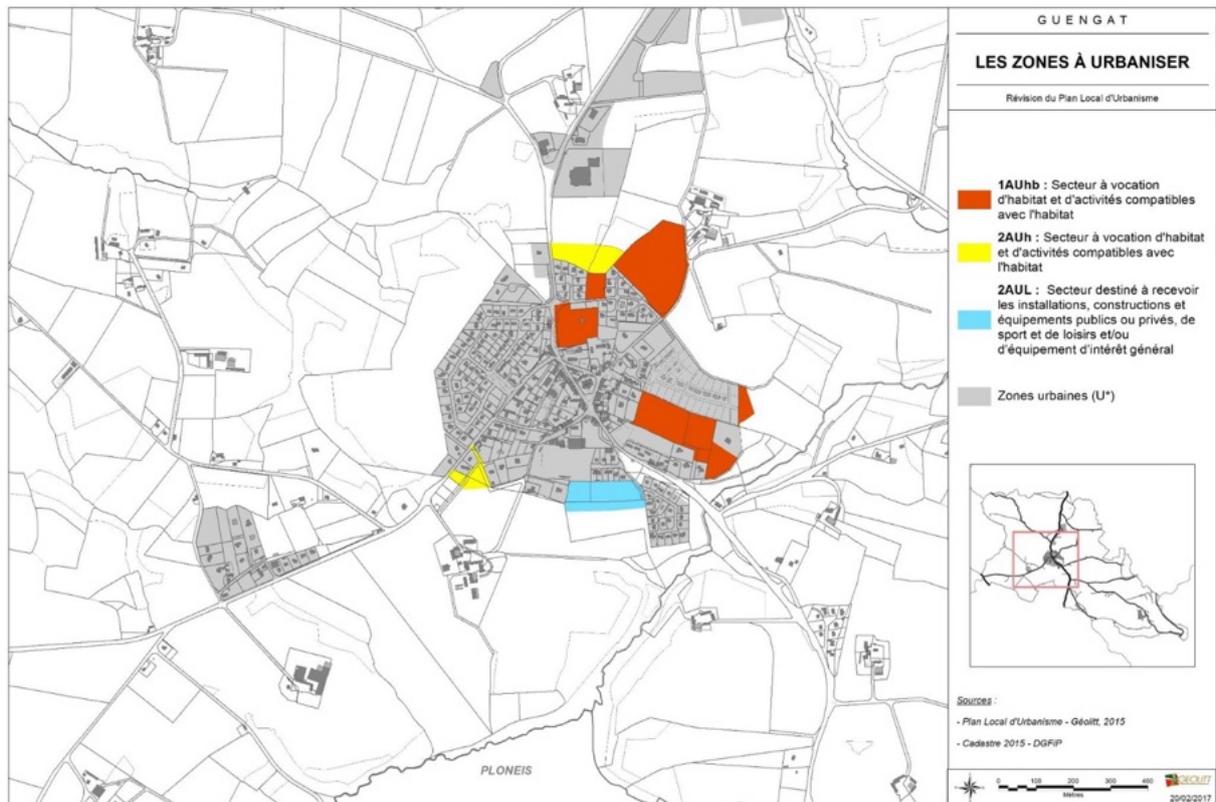
Les zones agricoles



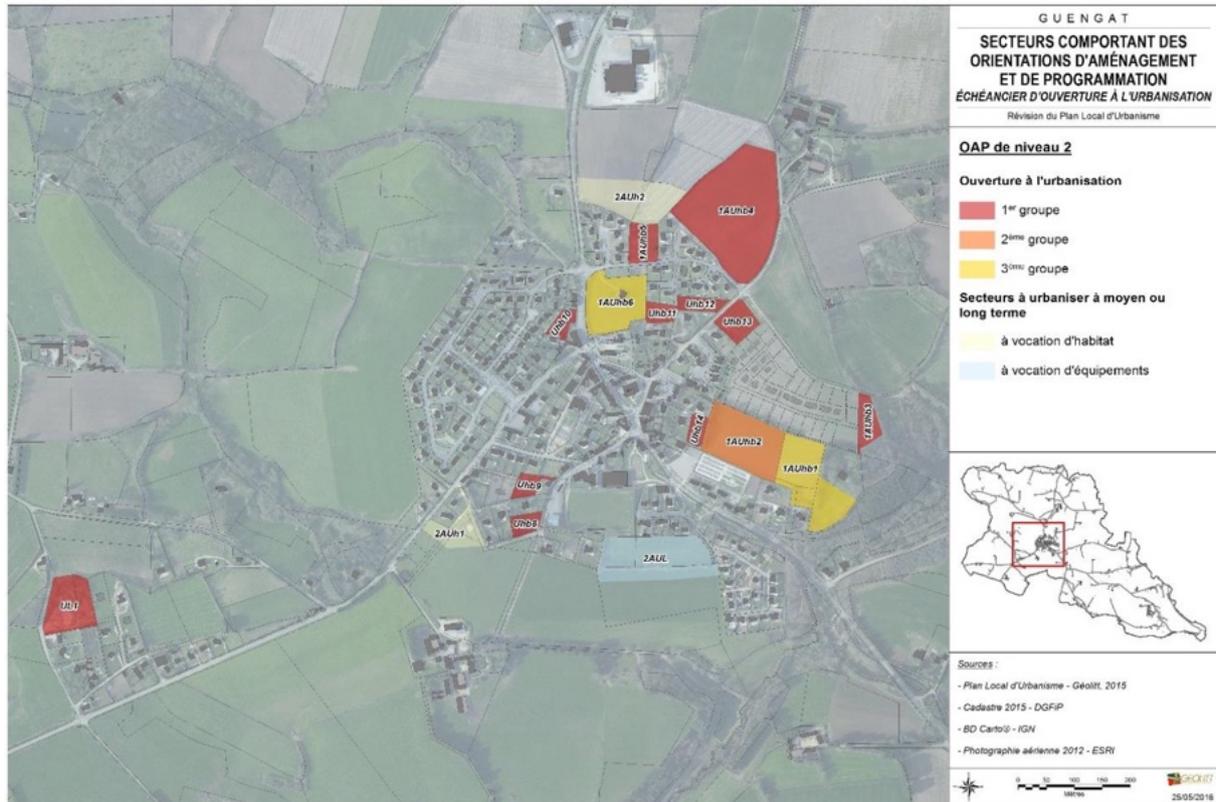
Les zones urbaines



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

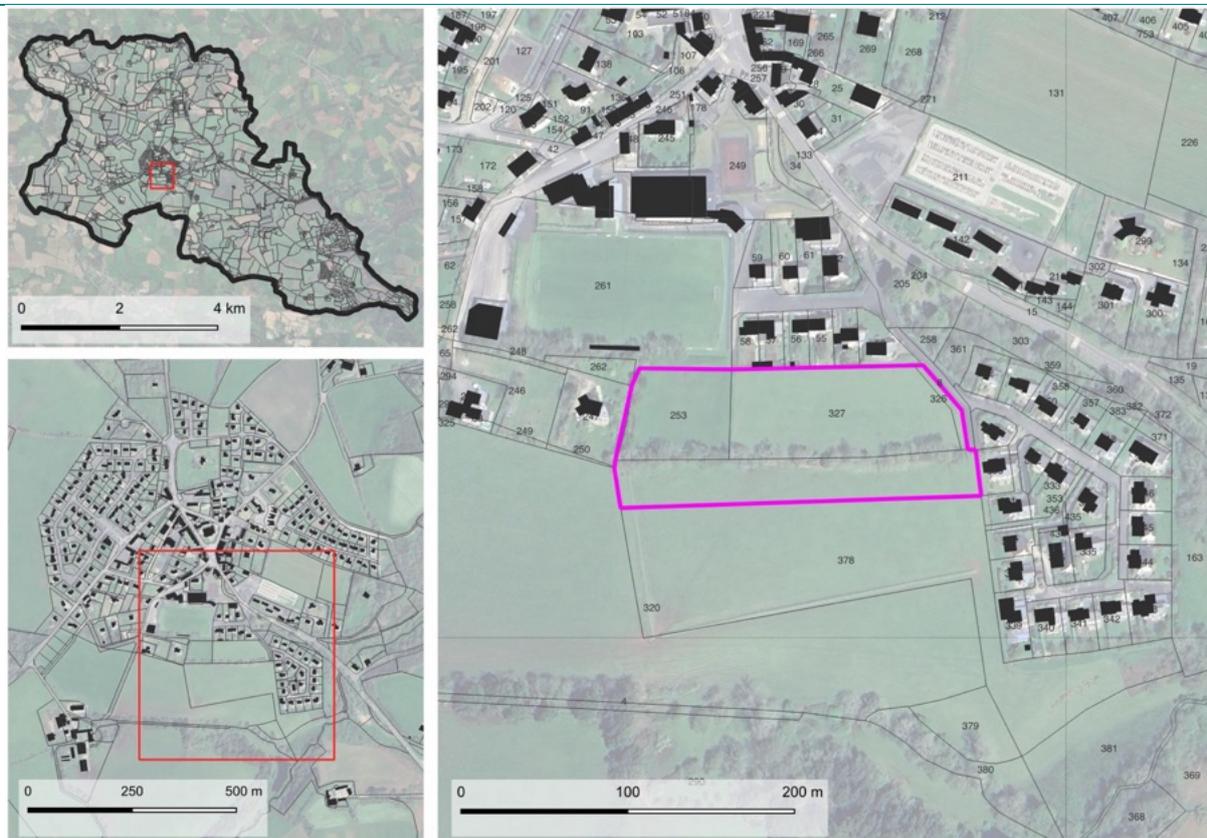
Après huit ans d'application et une première modification approuvée en 2023, la municipalité a souhaité opérer plusieurs ajustements sur les pièces réglementaires du PLU. Elles s'inscrivent en conformité des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme. En effet, le choix de cette procédure 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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.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, 327326 et 376.



localisation du plateau sportif



La partie Est 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.

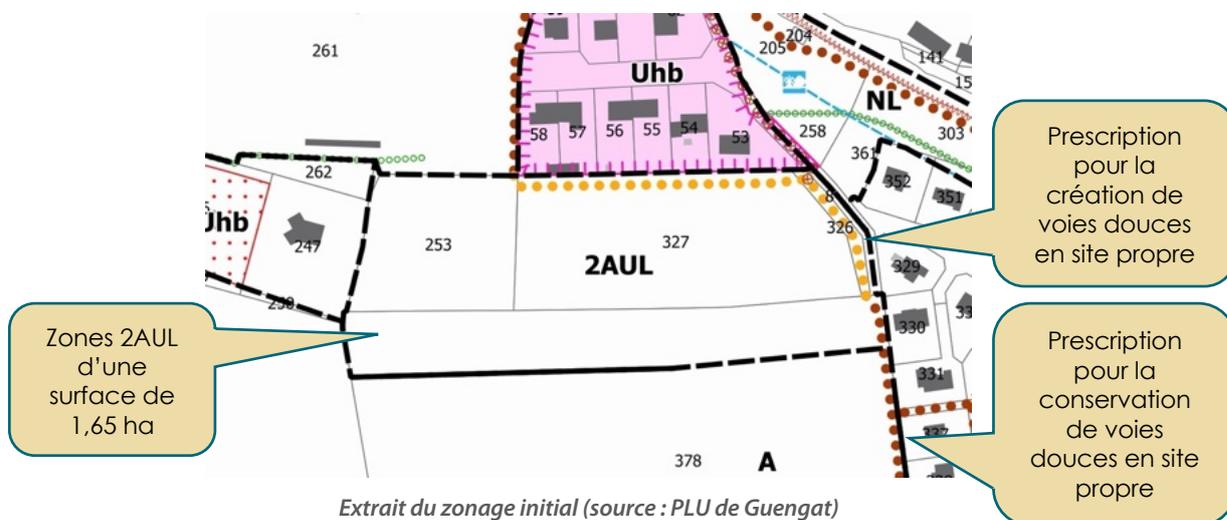


Sur sa partie Sud, la zone est traversée par un linéaire bocager qui se compose d'un talus planté d'arbres d'essences locales, principalement des châtaigniers.



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

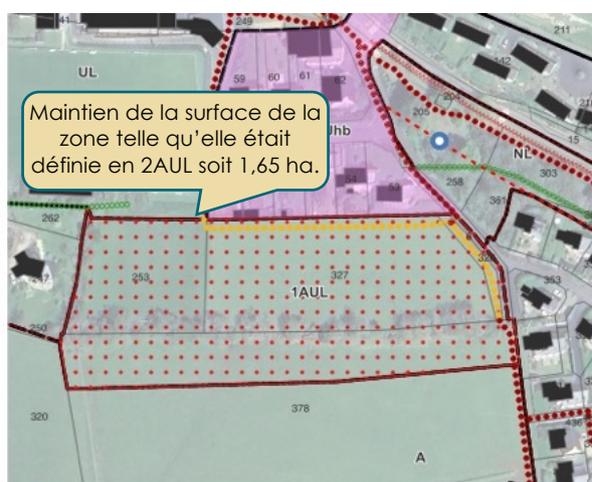
4. Évolution des pièces réglementaires

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 :

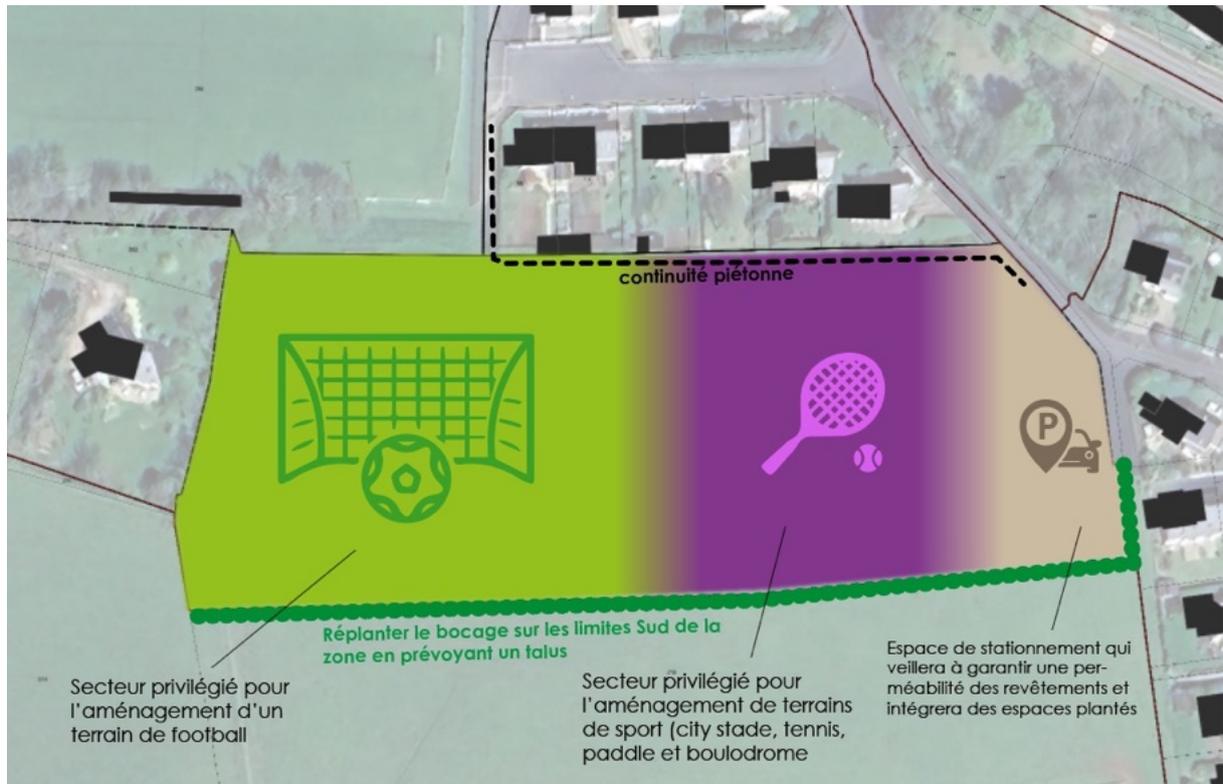
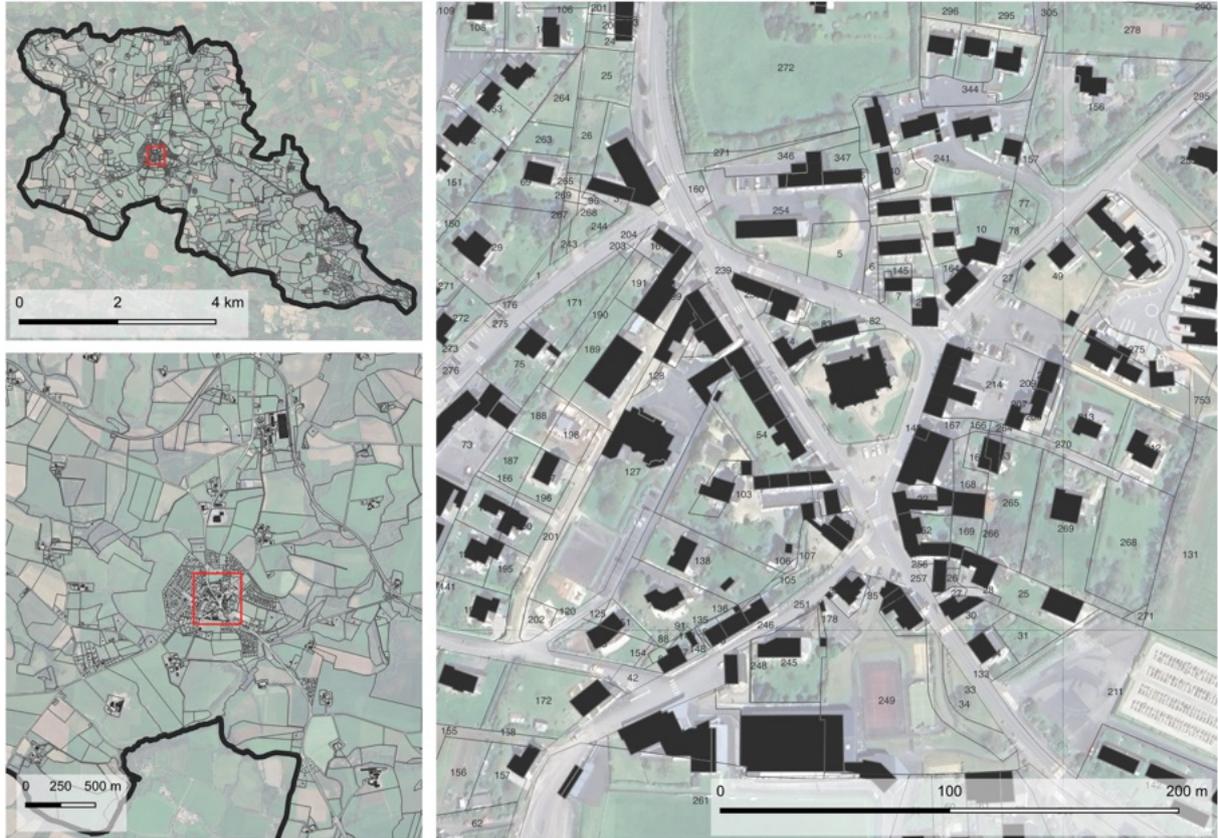


Schéma présentant les orientations d'aménagement et de programmation (ajout après la page 45 du document des OAP)

D. Modification du linéaire commercial

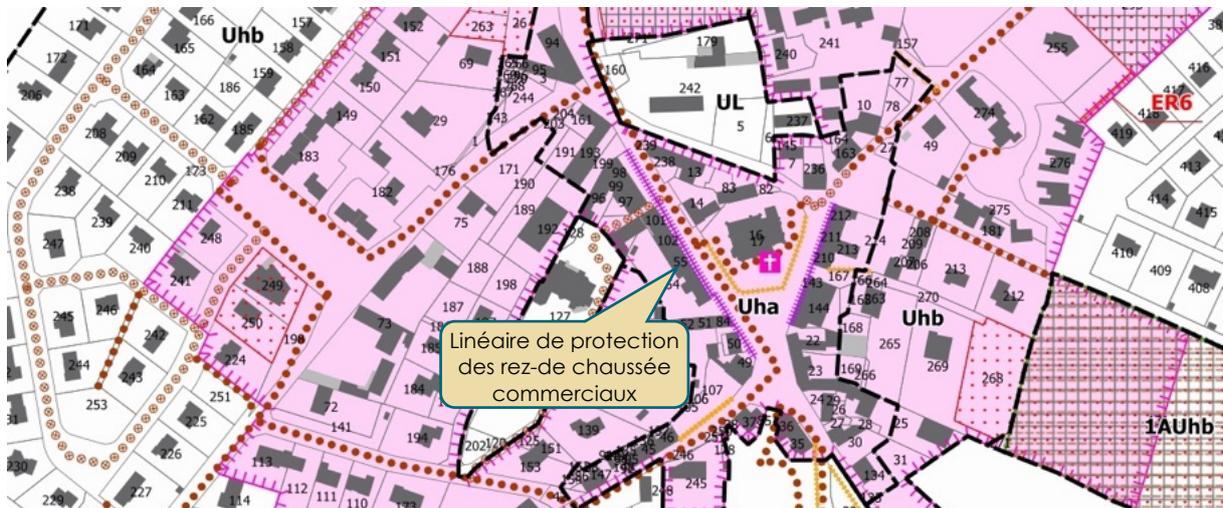
1. Localisation et contexte

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



2. Situation réglementaire 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.



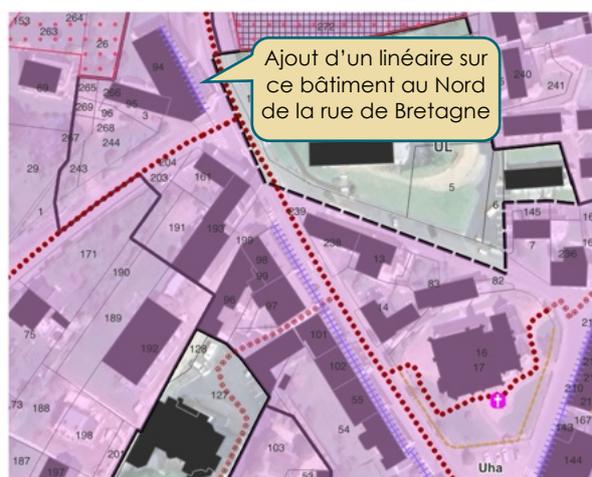
3. Les ambitions

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

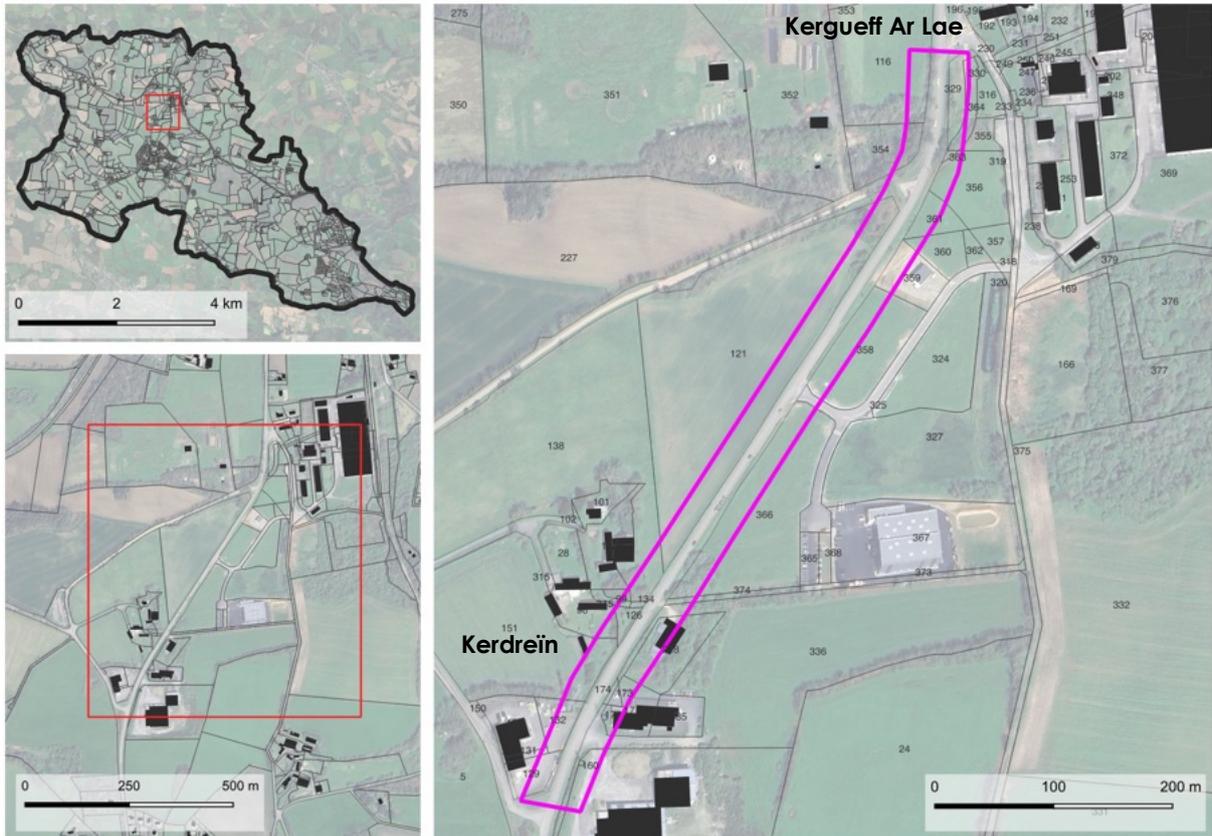
« En plus pour les constructions concernées par le linéaire commercial protégé (linéaire indiqué sur le règlement graphique), **tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce de détail vers de l'habitat est interdit.** Cette règle ne s'applique que pour les commerces ayant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

E. 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 :

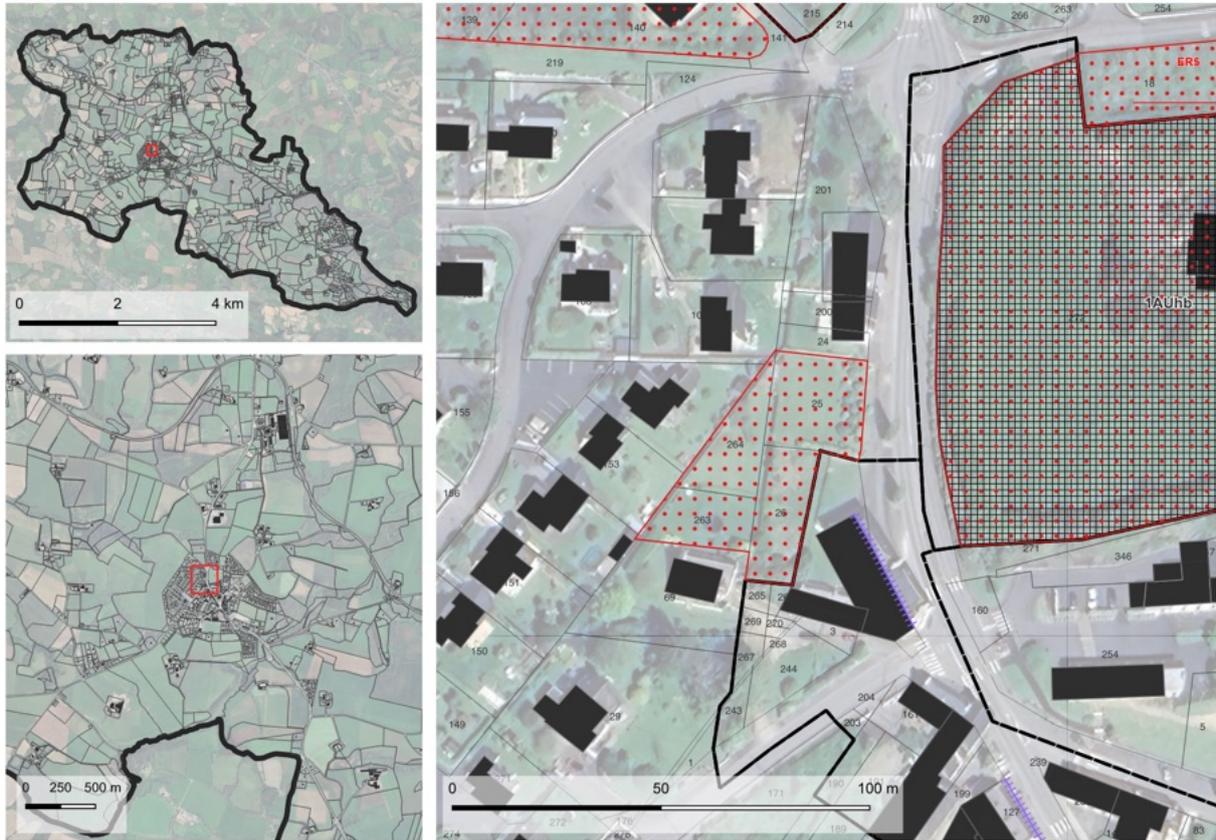
- 25 m pour les RD 56 et RD 63.

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

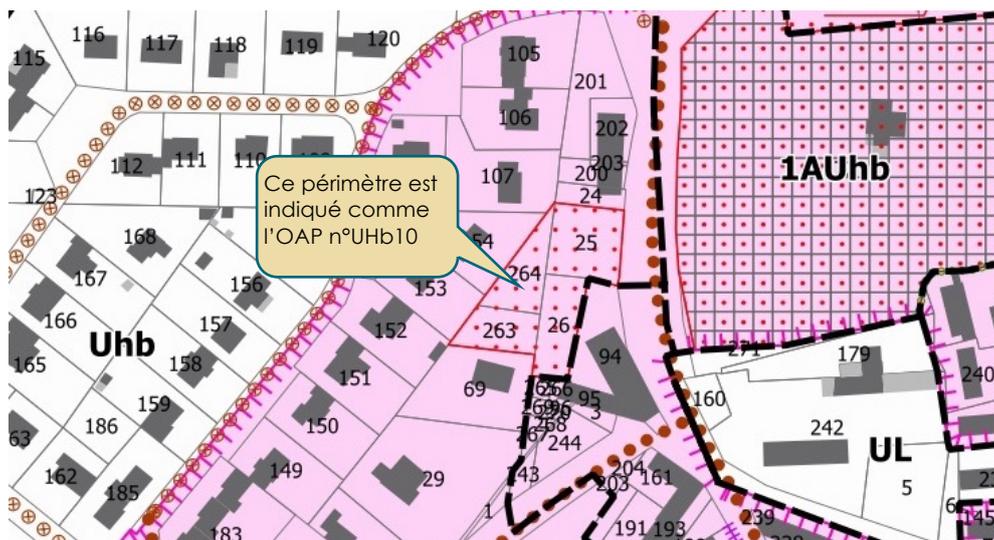
F. Suppression d'un périmètre d'OAP

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.

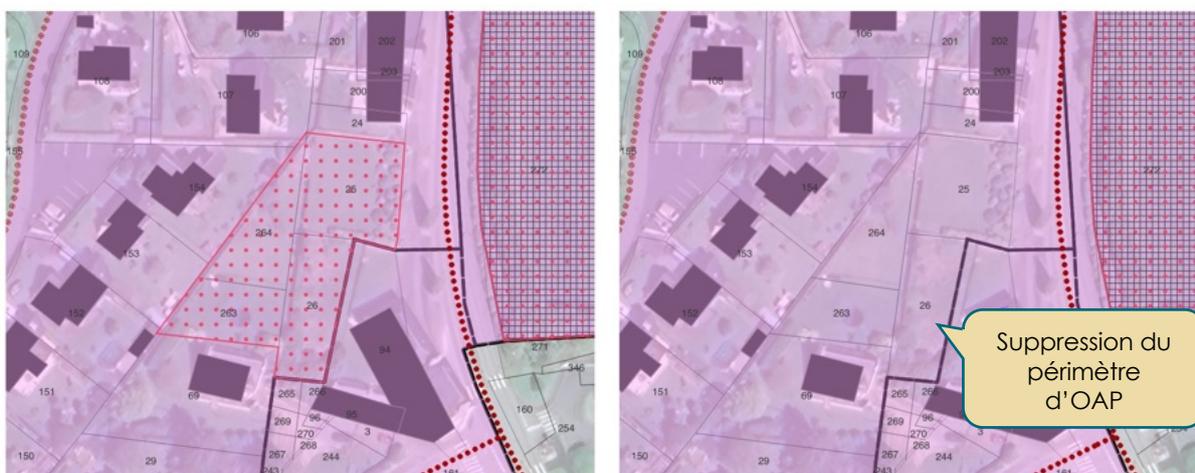
4. Évolution des pièces règlementaires

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.

G. modifications du règlement écrit

1. Ambitions

Plusieurs modifications de rédaction du règlement ont été souhaité 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'Etat, 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 :

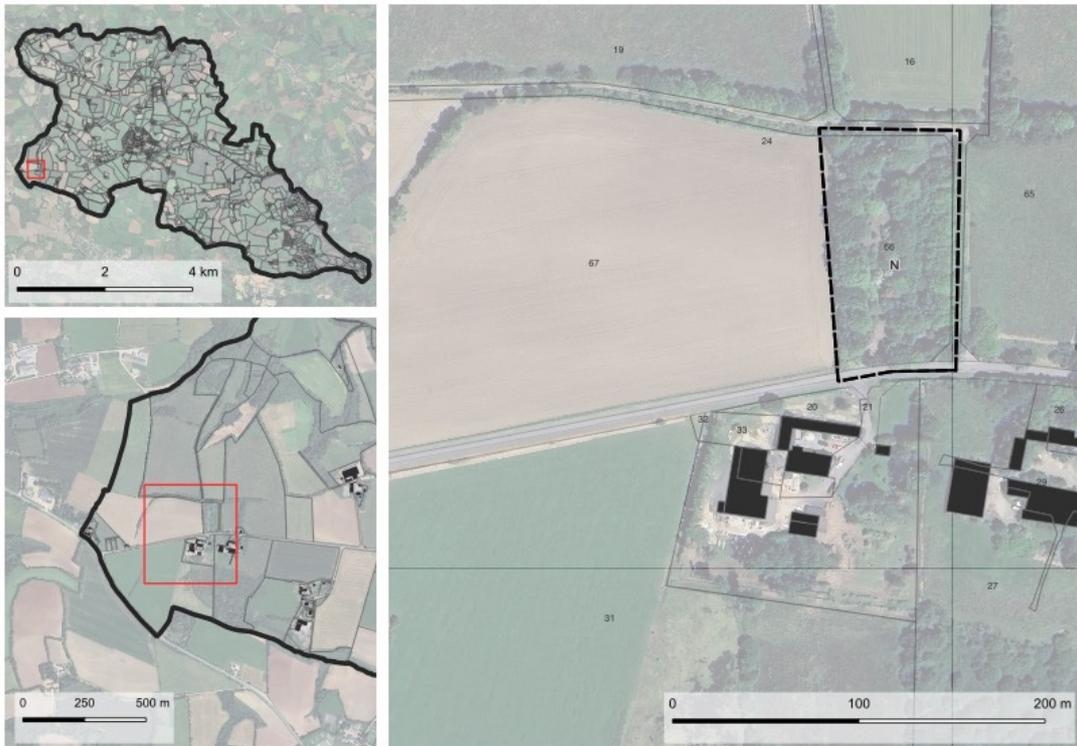
Pour les constructions à usage d'habitation est exigé :

- 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**

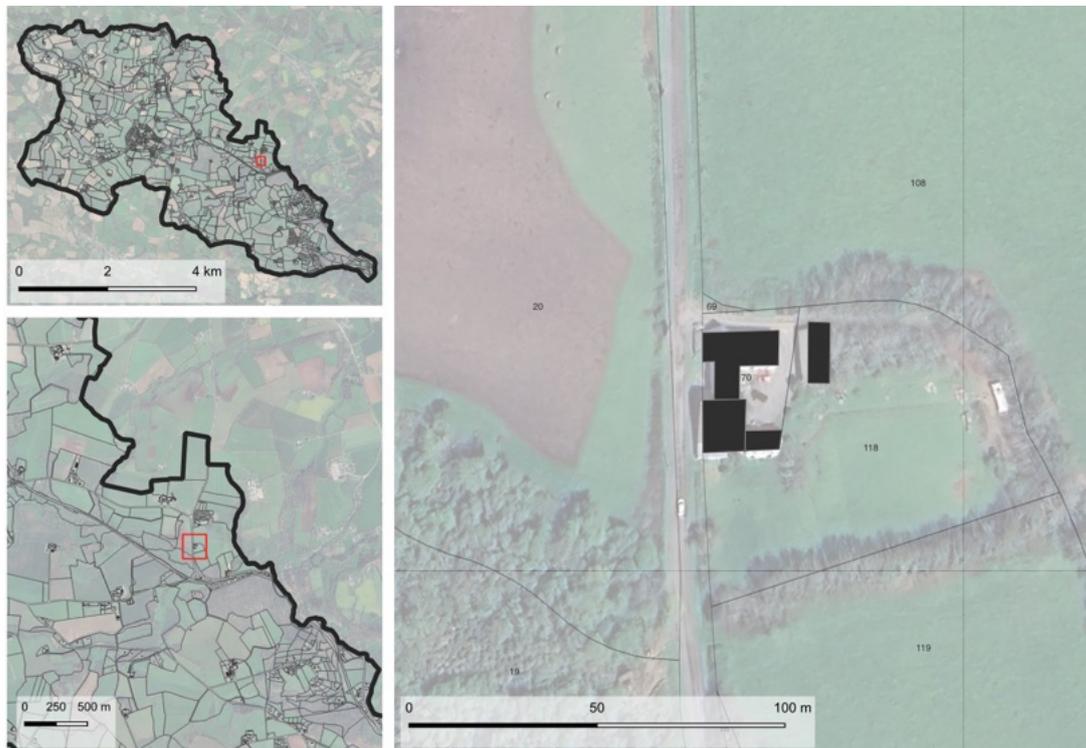
H. Suppression des changements de destination

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



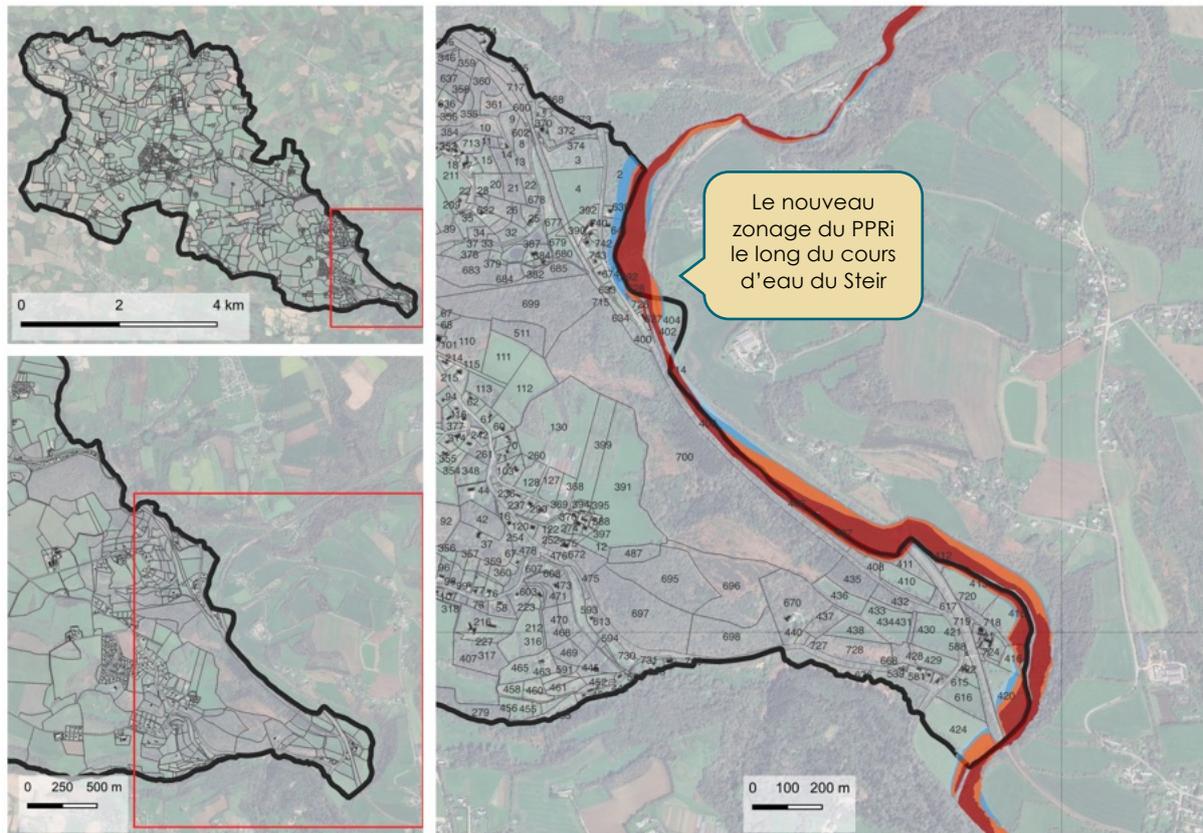
b. Kernevez



I. 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

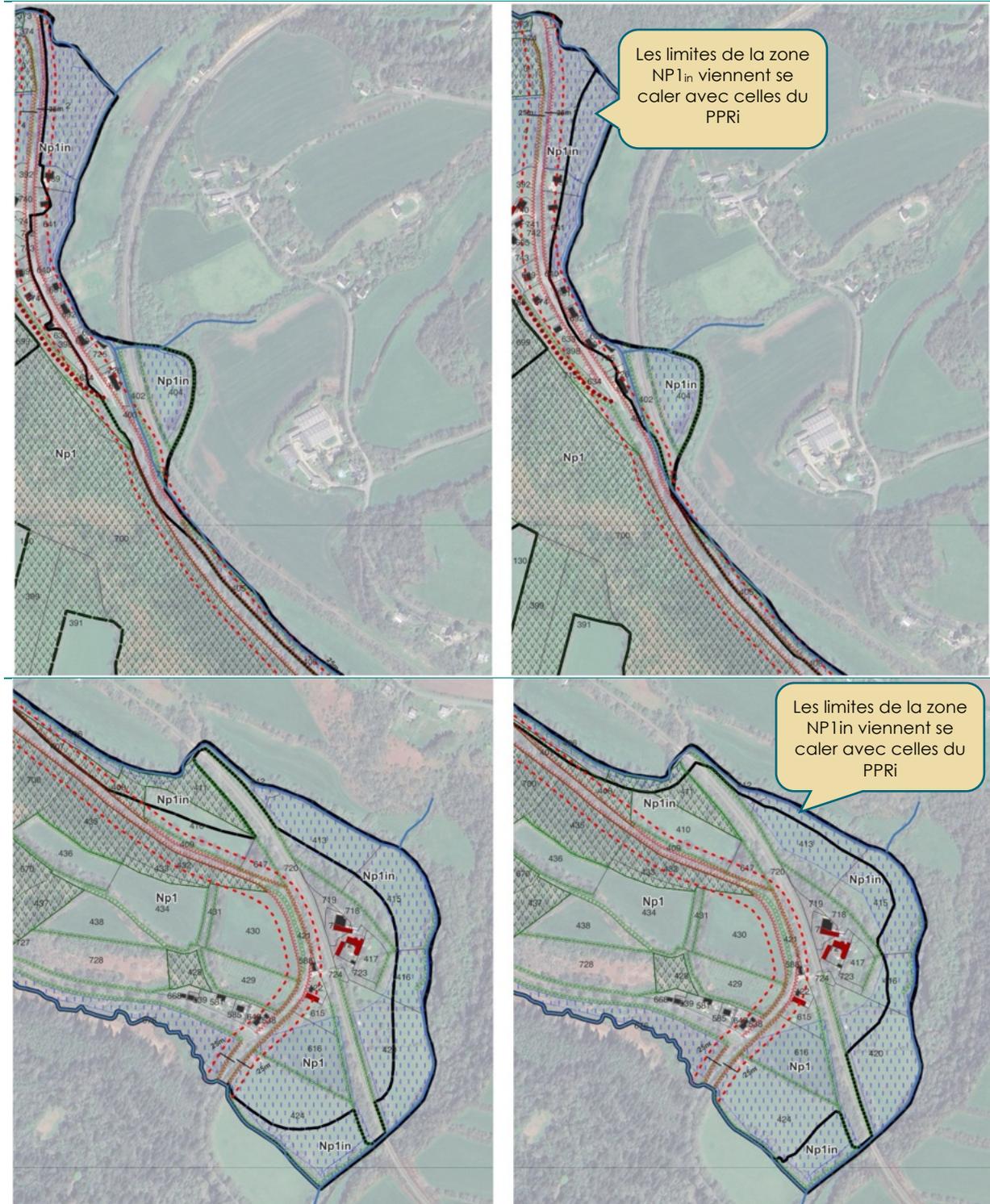
La récente révision du PPRi de l'Odet a modifié les différents zonages relatifs au risque inondation. Afin de prendre en compte ce nouveau document, les limites des zones NP1_{in} sont revues de manière à correspondre aux nouvelles surfaces à enjeux.

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

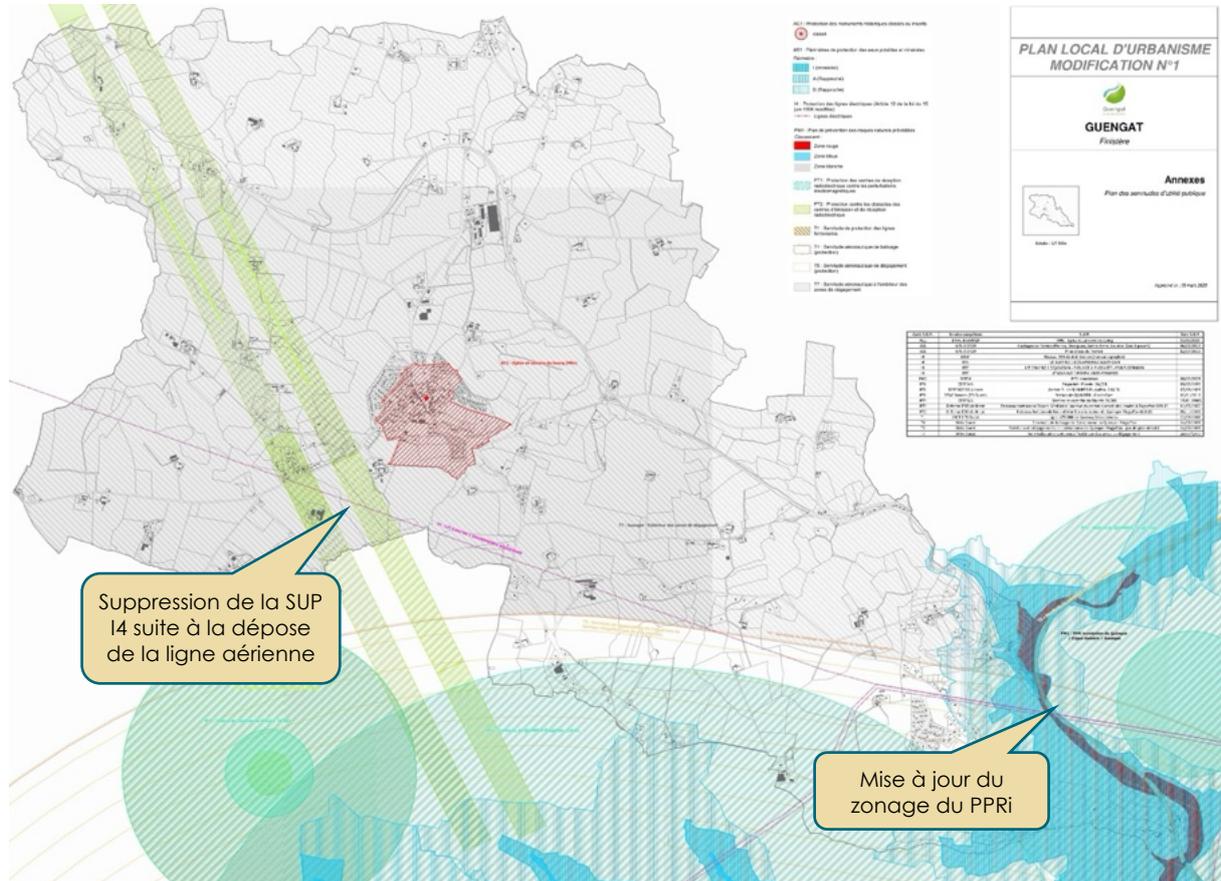
après



J. 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'Odette
- La suppression d'une SUP I4 suite à la dépose d'une ligne électrique aérienne.



K. 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%