

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME N°2

Note de présentation

Approuvée par délibération municipale le



COMMUNE D'ELLIANT

SOMMAIRE

Préambule	Page 3
1 Présentation de la commune d'ELLIANT	Page 4
2 Les modifications du Plan Local d'Urbanisme	Page 6
2.1 Réglementer les extensions d'habitations et constructions annexes situées en zone naturelle	Page 7
2.2 Modification du zonage rue de Tournch	Page 11
2.3 Suppression de l'emplacement réservé n°1	Page 13
3 Les incidences sur l'activité agricole	Page 14
4 Les incidences sur l'environnement	Page 14
5 Les surfaces des zones	Page 15
6 Tableau des emplacements réservés	Page 16
7 Conclusion	Page 17

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

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

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

Le dossier sera soumis à enquête publique par le maire.

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

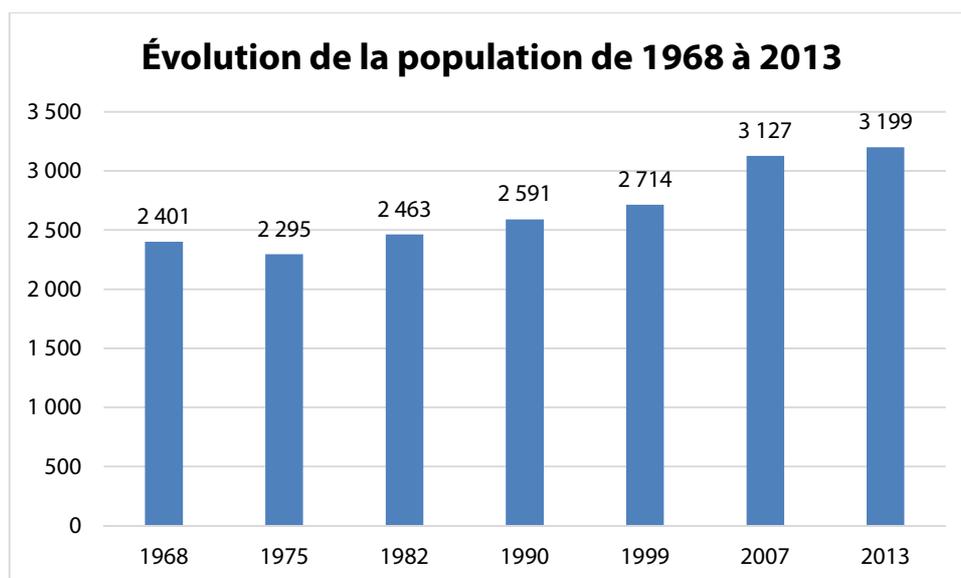
A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du conseil municipal.

Administrativement, ELLIANT est rattachée au canton de Concarneau et à l'arrondissement de Quimper.

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

ELLIANT présente en outre l'avantage de posséder un accès rapide à Quimper (via la RD 115), pôle d'emplois et d'activités à fort rayonnement.

Comme toutes les communes de la Communauté d'Agglomération excepté Concarneau et Pont-Aven, ELLIANT a gagné des habitants entre 2007 et 2013. Son taux d'évolution annuel moyen de la population est de +0,4% lors de la dernière période intercensitaire.



La commune est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 24 novembre 2006 et ayant fait l'objet d'une révision simplifiée, d'une modification et d'une modification simplifiée. Ces trois procédures ont été approuvées le 25 janvier 2010.

Le Conseil Municipal d'ELLIANT, dans sa délibération en date du 20 janvier 2016, a décidé de procéder à une seconde modification de son PLU.

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

Le dossier de modification n°2 du PLU d'ELLIANT entre dans le champ d'application de la modification de droit commun, ayant pour objet :

- ✓ de se conformer avec les réglementations en vigueur et notamment la Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (Loi Macron) pour permettre la réalisation d'annexes et d'extensions en dehors des zones urbaines et à urbaniser.
- ✓ la modification de deux autres points figurant sur le règlement graphique.

2. Les modifications du Plan Local d'Urbanisme

2.1. Réglementation des extensions d'habitations et constructions annexes situées en zone naturelle

2.1.1. Rappel du contexte

Préalablement à l'approbation de la révision générale du PLU, la commune souhaite se mettre en conformité avec les réglementations en vigueur, dont la Loi Macron, et apporter des modifications au règlement écrit de la zone N qui, en l'état, rend illégales les extensions d'habitations et d'annexes.

Ainsi, dans le but de faciliter la réalisation de ces constructions, il convient de modifier et/ou compléter les règles relatives à l'implantation, l'emprise au sol et la hauteur des constructions situées en zone Naturelle.

2.1.2. Modification du règlement littéral

2.1.2.1. Règles relatives à l'implantation

Avant modification

ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour la RD 15 (...).

1. Par rapport aux voies communales, les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant des voies.

Le recul concerne le corps principal des constructions, des débords de toit et des saillies mineures sont autorisés dans la limite de 0,50 m.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,*
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,*
- en raison de l'implantation de constructions voisines,*
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,*
- à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.*
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.*

Ce recul sera compris entre 0 et 5 m.

2. Par rapport aux routes départementales hors agglomération, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

35 m en bordure des routes départementales de 1^o catégorie (disposition applicable aux RD 15 et RD 765 ; ce recul est porté à 25 mètres pour les constructions autres que les habitations ;

25 m en bordure des routes départementales de 2^o catégorie (disposition applicable à la RD 150 entre Elliant et Rosporden),

15 m en bordure des routes départementales de 3^o catégorie (disposition applicable à la RD 115 entre Elliant et Ergué Gaberic et à la RD 150 entre Elliant et Langolen).

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Les extensions de constructions existantes ainsi que les constructions ou ouvrages liés à des équipements techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles définies dans ce paragraphe.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Le recul concerne le corps principal des constructions, des débords de toit et des saillies mineures sont autorisés dans la limite de 0,30 m.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment pour :

la modification ou l'extension de constructions existantes.

des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles.

des raisons d'implantation de constructions voisines.

permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

les ouvrages techniques d'intérêt général.

Après modification

ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour la RD 15 (...).

1. Par rapport aux voies communales, les constructions, *extensions et annexes* doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant des voies.

Le recul concerne le corps principal des constructions, des débords de toit et des saillies mineures sont autorisés dans la limite de 0,50 m.

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

pour la modification ou l'extension de constructions existantes,

pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,

*en raison de l'implantation de constructions voisines,
dans le cas d'une extension d'une construction existante située dans cette marge de recul,
pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
pour les ouvrages techniques d'intérêt général.*

Ce recul sera compris entre 0 et 5 m.

2. Par rapport aux routes départementales hors agglomération, le recul des constructions, extensions et annexes nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

35 m en bordure des routes départementales de 1° catégorie (disposition applicable aux RD 15 et RD 765 ; ce recul est porté à 25 mètres pour les constructions autres que les habitations ;

25 m en bordure des routes départementales de 2° catégorie (disposition applicable à la RD 150 entre Elliant et Rosporden),

15 m en bordure des routes départementales de 3° catégorie (disposition applicable à la RD 115 entre Elliant et Ergué Gaberic et à la RD 150 entre Elliant et Langolen).

Par ailleurs, les constructions, extensions et annexes nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Les extensions de constructions existantes ainsi que les constructions ou ouvrages liés à des équipements techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles définies dans ce paragraphe.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, les constructions, extensions et annexes seront édifiées avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Le recul concerne le corps principal des constructions, des débords de toit et des saillies mineures sont autorisés dans la limite de 0,30 m.

Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment pour :

~~la modification ou l'extension de constructions existantes.~~

des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles.

des raisons d'implantation de constructions voisines.

permettre une préservation de la végétation ou des talus existants.

les ouvrages techniques d'intérêt général.

2.1.2.2. Règles relatives à l'emprise au sol

Avant modification

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A. Equipements d'intérêt général

(...)

B. Restauration du patrimoine bâti, aménagement des habitations existantes et constructions d'annexes qui leur sont liées.

Peuvent être admis sous réserves :

du respect des contraintes de l'économie agricole, et de l'article L.111-3 du Code Rural.

de la capacité des réseaux existants.

1. (...).

2. (...).

3. L'extension d'une habitation ou d'un bâtiment restauré :

L'extension autorisée sera d'autant plus importante que le bâtiment d'origine est petit, ceci afin de permettre une habitabilité correcte : il sera admis au maximum :

SHON initiale	SHON maximale de l'extension
<i>inférieure à 100 m²,</i>	<i>50% de la SHON initiale</i>
<i>comprise entre 100 et 150 m²</i>	<i>40% de la SHON initiale</i>
<i>comprise entre 150 et 200 m²</i>	<i>30% de la SHON initiale</i>
<i>supérieure à 200 m²</i>	<i>20% de la SHON initiale</i>

Dans le cas d'un bâtiment restauré, cette extension pourra être faite simultanément à la restauration.

4. La construction de garage, abri de jardin ou autre dépendance non habitable, sur des parcelles recevant une habitation non liée à l'agriculture, sous réserve que cette construction soit réalisée à proximité de l'habitation.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est définie.

Après modification

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A. Equipements d'intérêt général

(...)

B. Restauration du patrimoine bâti, aménagement des habitations existantes et constructions d'annexes qui leur sont liées.

Peuvent être admis sous réserves :

du respect des contraintes de l'économie agricole, et de l'article L.111-3 du Code Rural.

de la capacité des réseaux existants.

1. (...).

2. (...).

3. L'extension d'une habitation ou d'un bâtiment restauré *dans les limites fixées à l'article N.9 :*

~~L'extension autorisée sera d'autant plus importante que le bâtiment d'origine est petit, ceci afin de permettre une habitabilité correcte : il sera admis au maximum :~~

SHON initiale	SHON maximale de l'extension
<i>inférieure à 100 m²,</i>	<i>50% de la SHON initiale</i>
<i>comprise entre 100 et 150 m²</i>	<i>40% de la SHON initiale</i>
<i>comprise entre 150 et 200 m²</i>	<i>30% de la SHON initiale</i>
<i>supérieure à 200 m²</i>	<i>20% de la SHON initiale</i>

Dans le cas d'un bâtiment restauré, cette extension pourra être faite simultanément à la restauration.

4. ~~La construction de garage, abri de jardin ou autre dépendance non habitable, sur des parcelles recevant une habitation non liée à l'agriculture, sous réserve que cette construction soit réalisée à proximité de l'habitation.~~

La construction d'annexe, dans les limites fixées à l'article N.9, sur des parcelles recevant une habitation non liée à l'agriculture, sous réserve qu'elle soit édifiée sur la même unité foncière et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL

~~Aucune règle n'est définie.~~

Les extensions autorisées à l'article N.2 alinéa 7 seront limitées à 50 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'unité foncière.

Ce seuil est applicable quel que soit le nombre de bâtiments existant à la date d'approbation de la présente modification, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

La construction d'annexes autorisées à l'article N.2 alinéa 8 sera limitée à 40 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'unité foncière.

Ce seuil est applicable quel que soit le nombre d'annexes existant à la date d'approbation de la présente modification.

2.1.2.3. Règles relatives à la hauteur

Avant modification

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle n'est définie.

Après modification

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle n'est définie.

La hauteur maximale des extensions autorisées à l'article N.2 alinéa 7 ne peut excéder la hauteur, au faitage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.

La hauteur maximale des annexes autorisées à l'article N.2 alinéa 8, calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais) ne peut excéder 4 m à l'aplomb des façades, ni 6 m au faitage ou point le plus haut.

2.1.3. Modification du règlement graphique

Le règlement graphique ne fait l'objet d'aucune modification.

2.2. Modification du zonage rue de Tournch

2.2.1. Rappel du contexte

Située rue de Tournch, la parcelle cadastrée OE n°974, propriété privée d'environ 740 m², est classée dans sa partie ouest en zone Ui (vocation économique) et dans sa partie est en zone UHb (vocation d'habitat).



PLU en vigueur



Photo aérienne de la parcelle

Cette parcelle est actuellement occupée par une construction à usage d'habitat. Seule l'extrémité ouest de la parcelle (dont l'intégralité du chemin d'accès) est classée en zone Ui.

Il convient donc de corriger cette erreur matérielle afin de reclasser l'ensemble de la parcelle OE n°974 dans la zone UHb (zone à vocation d'habitat).



PLU en vigueur

2.2.2. Modification du règlement graphique

181m² de la parcelle OE n°974 classés actuellement en zone Ui sont reclassés en zone UHb.



PLU en vigueur

PLU modifié

2.2.3. Modification du règlement littéral

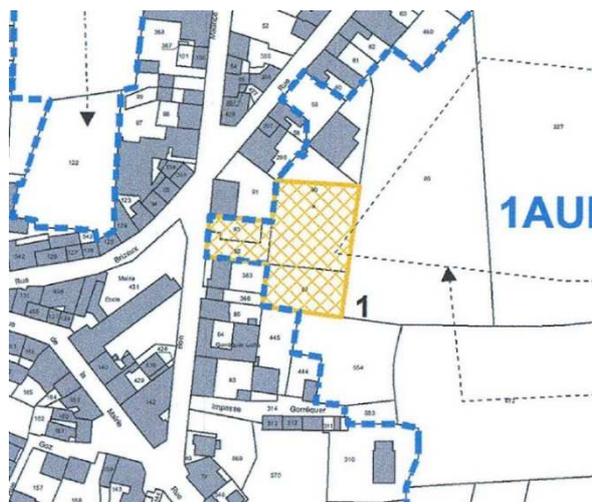
Le règlement littéral ne fait l'objet d'aucune modification.

2.3. Suppression de l'emplacement réservé n°1

2.3.1. Rappel du contexte

Située rue Maurice Bon, cet emplacement réservé d'une superficie de 2 080 m² avait pour finalité la création d'une nouvelle voie et d'un parking sur quatre parcelles.

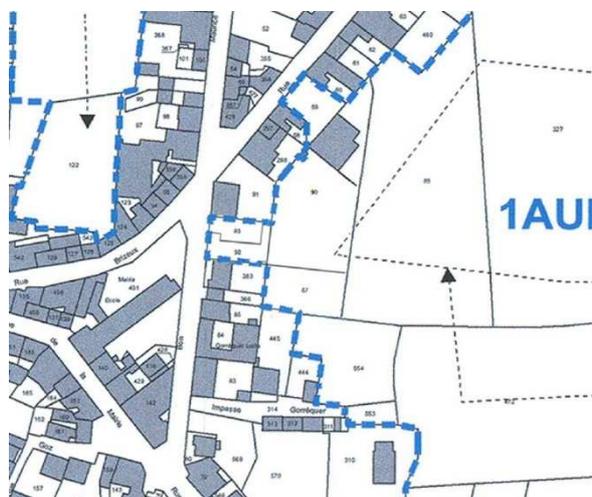
La commune ayant fait l'acquisition de ces parcelles dans le cadre de l'aménagement de la ZAC du centre-bourg (Ker Huella), cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.



PLU en vigueur

2.3.2. Modification du règlement graphique

L'emplacement réservé n°1 est supprimé.



PLU modifié

3. Les incidences sur l'activité agricole

Les diverses modifications ci-dessus évoquées auront peu d'incidences sur l'activité agricole et aucune sur la consommation d'espaces agricoles.

La commune répond aux attentes de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme qui stipule que *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières (...), les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le chapitre 2.1 de la présente modification s'attache à répondre à ces exigences dans le but de ne pas compromettre l'activité agricole.

4. Les incidences sur l'environnement

Les caractéristiques des milieux seront conservées, les écosystèmes sauvegardés

Soucieuse de préserver son environnement, la commune a souhaité encadrer l'édification d'annexes et/ou d'extensions d'habitations en dehors des zones agglomérées, par le biais de plusieurs leviers :

- ✓ Une emprise au sol limitée (50 m² pour les extensions, 40 m² pour les annexes),
- ✓ Une hauteur limitée,
- ✓ Une implantation clarifiée.

Ainsi, les zones boisées et autres milieux naturels remarquables ne seront pas affectés.

La consommation des espaces est gérée

Dans le cadre de cette modification du PLU, seules les parcelles classées en zone Naturelle (N) sont susceptibles d'évoluer. Comme indiqué précédemment, ces éventuelles évolutions seront très modérées (réalisation d'extensions d'habitations et/ou d'annexes).

Les risques naturels sont pris en compte

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

Les modifications envisagées n'aggraveront pas les risques existants sur la commune : séismes, inondations, retrait-gonflement des argiles, affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mines), industriels, canalisations de transport de gaz.

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

5. Les surfaces des zones

Il convient de modifier le tableau des superficies des différentes zones du PLU.

En effet, le point n°2.2 de la présente modification réduit la superficie de la zone Ui au profit de la zone UHb.

Zones Urbaines	PLU en vigueur (ha)	Projet de modification n°2 (ha)	Évolution m ²
Zone UHa	17,7	17,7	0
Zones UHb	125,6	125,6	+181 m ²
Zone Ui	7,9	7,9	-181 m ²
Zone Uirtl	9,3	9,3	0
Zone UL	7,1	7,1	0
TOTAL ZONES U	167,6	167,6	0

Zones A Urbaniser	PLU en vigueur	Projet de modification n°2	Évolution
Zone 1AUH	33,1	33,1	0
Zone 1AUi	1,9	1,9	0
Zone 2AU	17,7	17,7	0
Zone 2AUi	3,0	3,0	0
Zone 2AUirt	7,0	7,0	0
TOTAL ZONES AU	62,7	62,7	0

Zones Agricoles	PLU en vigueur	Projet de modification n°2	Évolution
Zone A	4954,7	4954,7	0
Zone Apb	57,9	57,9	0
Zone Art	4,2	4,2	0
TOTAL ZONES A	5016,8	5016,8	0

Zones Naturelles	PLU en vigueur	Projet de modification n°2	Évolution
Zone N	1680,7	1680,7	0
Zone Npa	43,9	43,9	0
Zone Npb	3,5	3,5	0
Zone Neq	11,8	11,8	0
Zone NL	9,4	9,4	0
Zone Ni	1,0	1,0	0
Zone Nca	58,1	58,1	0
TOTAL ZONES N	1808,4	1808,4	0

TOTAL ZONAGE	7055,5	7055,5
---------------------	---------------	---------------

6. Le tableau des emplacements réservés

Il convient de modifier le tableau des emplacements réservés du PLU. En effet, l'emplacement réservé n°1 est supprimé (cf. chapitre 2.3).

N°	DESTINATION	REFERENCES CADASTRALES	BENEFICIAIRE	SURFACE APPROXIMATIVE
1	Réalisation d'une nouvelle voie et d'un parking	Section AB Parcelles n°90a (p), 92, 93 et 87	Commune	2 080 m ²
2	Réalisation d'une nouvelle voie	Section AB Parcelle n°512(p) et 511(p)	Commune	770 m ²
3	Réalisation d'une nouvelle voie	Section AB Parcelle n°327(p)	Commune	410 m ²

Tableau des emplacements réservés avant modification

N°	DESTINATION	REFERENCES CADASTRALES	BENEFICIAIRE	SURFACE APPROXIMATIVE
1	Réalisation d'une nouvelle voie et d'un parking	Section AB Parcelles n°90a (p), 92, 93 et 87	Commune	2 080 m ²
2	Réalisation d'une nouvelle voie	Section AB Parcelle n°512(p) et 511(p)	Commune	770 m ²
3	Réalisation d'une nouvelle voie	Section AB Parcelle n°327(p)	Commune	410 m ²

Tableau des emplacements réservés après modification

7. Conclusion

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

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

Les présentes modifications restent mineures et ne portent pas atteinte aux orientations générales du PADD qui se déclinent sous cinq thématiques :

1. Priorité au développement de l'urbanisation autour du bourg
2. Développement des activités économiques
3. Poursuite du développement de l'habitat en secteur rural
4. Préservation de l'activité agricole
5. Environnement et patrimoine naturel et paysager : protection et valorisation

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

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

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

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

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

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

- ✓ La présente note de présentation de la modification,
- ✓ Le plan de zonage modifié,
- ✓ Le règlement écrit modifié,

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.