

Notice de présentation

MAÎTRISE D'OUVRAGE : Questembert Communauté

PROCEDURE : Modification du PLU de PLUHERLIN

Juillet 2016

CITADIA Conseil

Procédure de modification n°1

du

Plan local d'Urbanisme de Pluherlin.

Notice de présentation

| | Prescription | Arrêt | Approbation |
|--------------------------------|--------------|------------|-------------|
| <i>Élaboration</i> | 07/02/2006 | 31/07/2007 | 28/05/2008 |
| <i>Modification n°1</i> | | | |

| | |
|--|------------------|
| <u>1. ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE</u> | <u>5</u> |
| <u>2. CREATION D'UN SOUS-SECTEUR.....</u> | <u>7</u> |
| <u>ÉVALUATION GENERALE DES INCIDENCES DU PROJET</u> | <u>24</u> |

1. Éléments de contexte et choix de la procédure

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

La commune de Pluherlin dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28/05/2008.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire. Ainsi, le Conseil Communautaire de Questembert Communauté, compétent en matière d'évolution de documents d'urbanisme, a décidé, en accord avec la commune de Pluherlin, de lancer une procédure de modification du PLU de Pluherlin, par un arrêté du Président de la Communauté de Communes pris le 31/08/16, afin de :

- Créer un sous-secteur : il s'agit de classer une zone Aa en zone Aai pour la parcelle ZM n° 316.

La présente procédure d'évolution du PLU ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.123-13 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduit pas 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 présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme et donc dans le champ de la procédure de modification.

Article L.153-36 à 153-38 et article L.153-40 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement de l'approbation du plan local d'urbanisme modifié. Lorsque la zone d'aménagement concerté est créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public. Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

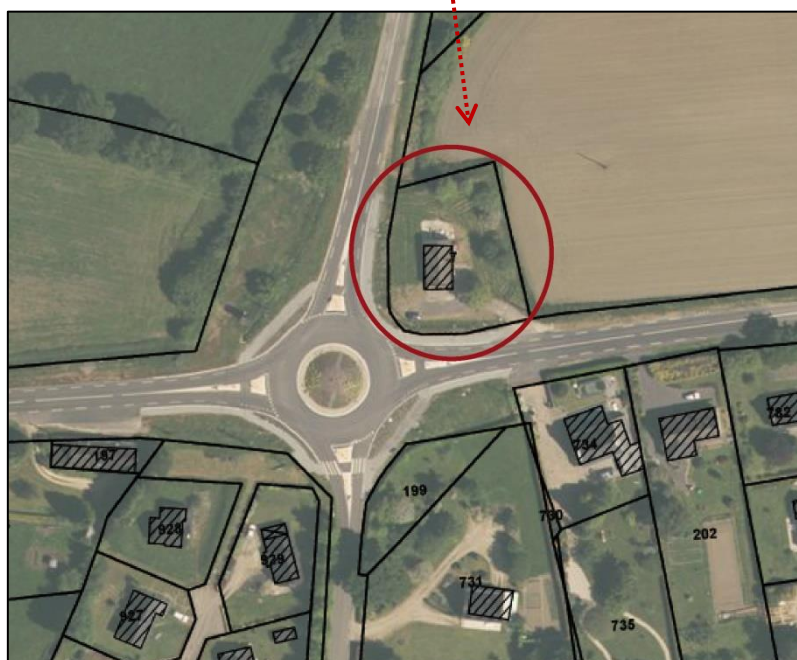
La modification ici envisagée conduit à un ajustement des documents graphiques et du règlement écrit.

2. Modification du zonage

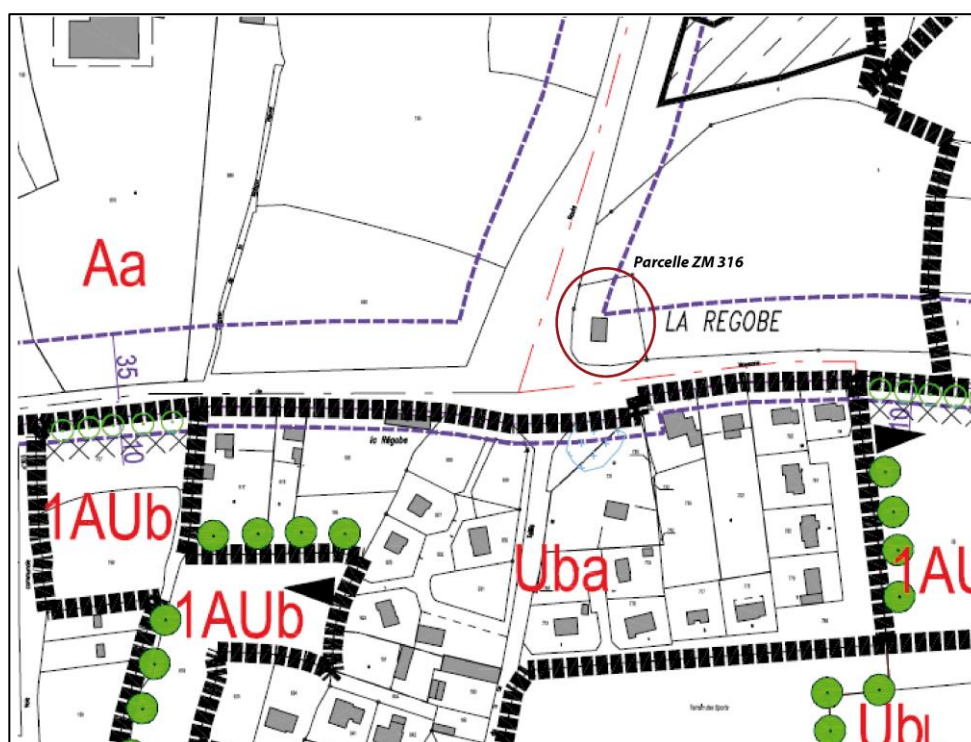
JUSTIFICATION GENERALE

Le PLU de la commune de Pluherlin souhaite faire évoluer son document d'urbanisme afin d'éviter la cessation d'activité d'une entreprise artisanale. En effet, l'activité artisanale croît et a recruté en conséquence de nouveaux salariés. L'entreprise doit donc agrandir son local pour accueillir les sanitaires et vestiaires nécessaires (normes imposées par le code du travail). Il lui est également nécessaire d'avoir un garage pour y ranger ses véhicules et ses dépôts de matériels à recycler (chauffe-eau, tuyaux...). Or, le classement actuel de la parcelle contraint ce projet d'extension. La parcelle concernée, située à proximité directe du bourg en continuité du tissu urbain, est aujourd'hui classée en zonage Aa, la modification vise à créer un sous-secteur Aai, spécifique à ce bâtiment à destination d'une activité artisanale.

❖ **Localisation**



Localisation de la parcelle ZM n°316

❖ **Contexte réglementaire**

Extrait de plan de zonage pour la parcelle ZM n°316

Le bâtiment présent sur la parcelle a été construit en 1963 et était au départ dédié à l'activité d'un forgeron. L'entrepreneur actuel a racheté ce bien en 2002 aux héritiers du forgeron après son décès, pour y installer son activité de Dépannage Entretien Chauffage et Electricité. Au début de son activité, il était seul, mais depuis 2010 des recrutements ont été effectués. Il emploie donc aujourd'hui quatre personnes.

Pour poursuivre son activité, il a besoin d'agrandir son bâtiment afin de pouvoir mettre à disposition de ses employés des vestiaires et sanitaires. En effet, l'article R. 4228-1 du Code du Travail stipule : « *l'employeur met à la disposition des travailleurs les moyens d'assurer leur propreté individuelle, notamment des vestiaires, des lavabos, des cabinets d'aisance et, le cas échéant, des douches.* »

Il lui est également nécessaire de construire un garage pour ses véhicules. En effet, ses véhicules sont aujourd'hui entreposés dehors et des vols ont eu lieu à plusieurs reprises.

Enfin, la loi oblige aujourd'hui les artisans à recycler les déchets de chantier, tels que les chauffe-eau ou les tuyaux en ce qui concerne ici l'activité de cet artisan chauffagiste-électricien. L'artisan n'ayant pas assez de place dans son bâtiment pour entreposer ces déchets, il les stocke dehors, ce qui cause des impacts paysagers significatifs sur l'entrée de ville.

Les photographies présentées ci-après attestent de ces éléments.



Photo des véhicules à l'extérieur



Photo de l'intérieur du bâtiment



Photographies du dépôt de déchets sur la parcelle

Cependant, le classement de cette parcelle en zone Aa au PLU limite la réalisation des travaux nécessaires. En effet, en zone Aa l'extension est limitée à 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 30m² d'emprise au sol.

- L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sur l'ensemble de l'ilot de propriété quel que soit le nombre de bâtiments sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.

Extrait du règlement du PLU pour la zone Aa

La surface actuelle du bâtiment est de 94 m². Au vu du règlement de la zone Aa, il ne pourrait agrandir son bâtiment que de 28 m². Or, il lui faudrait agrandir son bâtiment d'au moins 90 m².

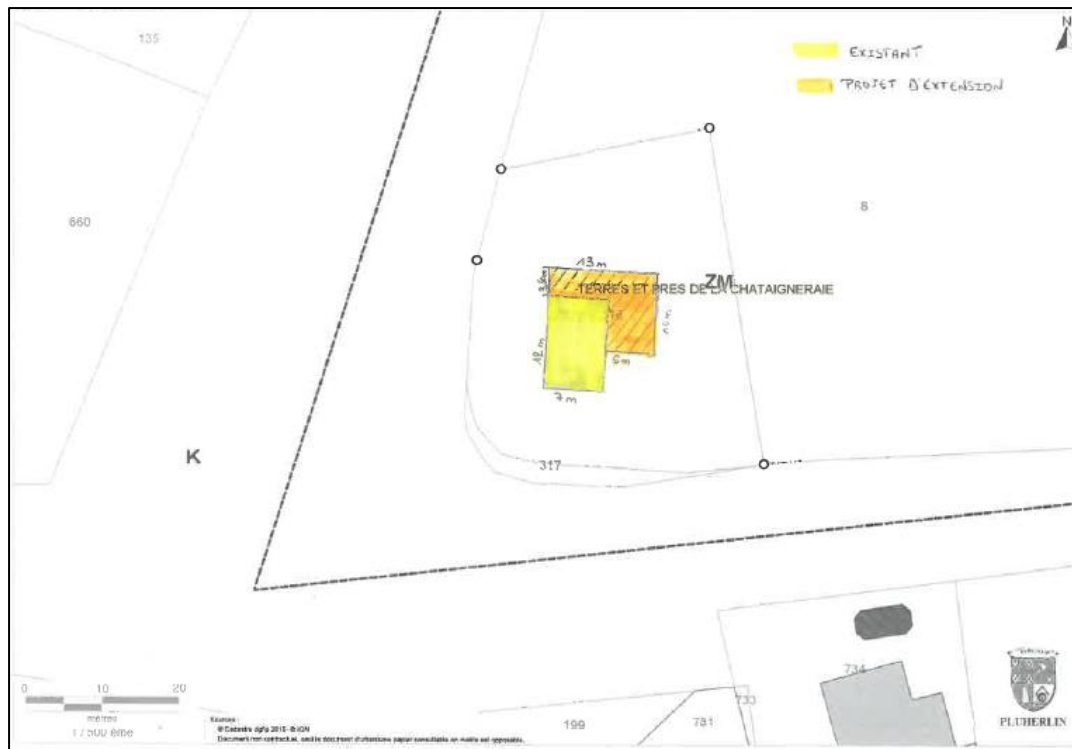
La création d'un sous-secteur spécifique Aai, encadrer et exclusivement réservé à ce bâtiment, est donc nécessaire, afin de permettre l'extension souhaitée et indispensable à la pérennisation de cette activité.

❖ **Contexte actuel**



Photographie du bâtiment en l'état actuel depuis le carrefour de la rue Taillis et de la RD777

❖ *Le projet*



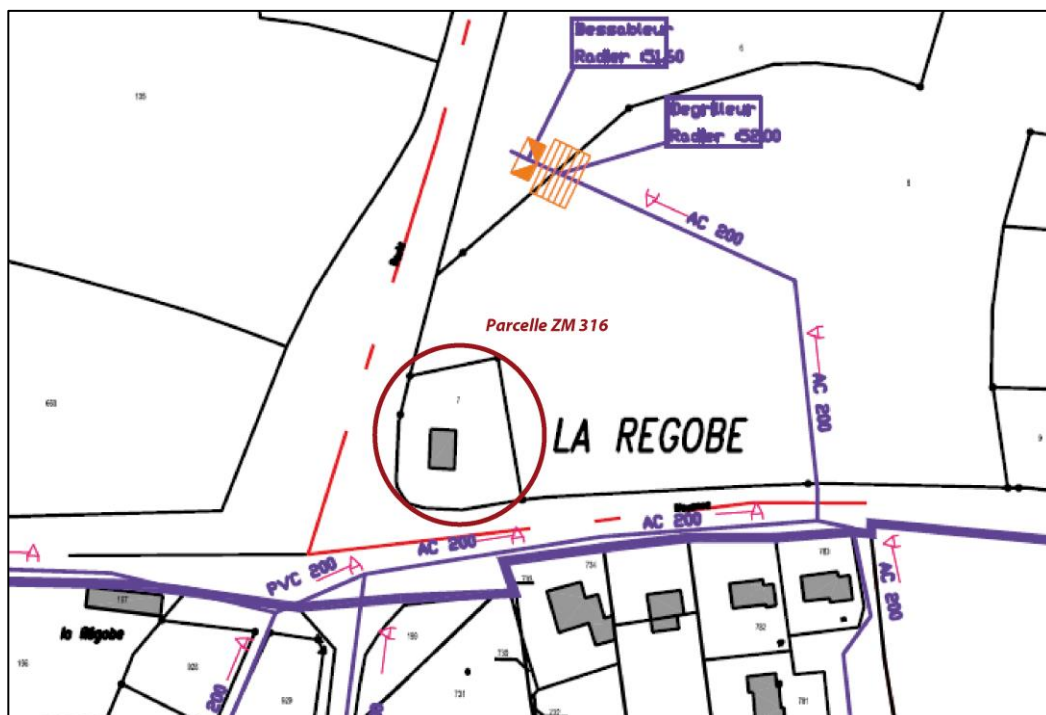
Plan du projet d'extension souhaitée

❖ **Desserte par les réseaux**

La parcelle concernée se localise en continuité du tissu urbain et est desservie par l'ensemble des réseaux nécessaires : réseau d'eau potable (AEP), réseau d'eau usée (EP), réseau d'électricité (BT) et réseau téléphonique (FT).



Extrait du plan des AEP annexé au PLU



Extrait du plan des EU annexé au PLU

❖ **Contexte économique et démographique**

La commune de Pluherlin compte sur son territoire 103 établissements actifs au 31 décembre 2013, ainsi que 44 postes salariés (Insee).

L'entreprise implantée sur la parcelle ZM n°316, emploie 3 salariés ce qui représente 7% de la part des emplois présents sur la commune. Pour la commune de Pluherlin (1402 habitants en 2012), cette part est non négligeable, la pérennité de ces emplois est donc un enjeu économique d'importance.

❖ *Contexte urbain*

Afin de justifier de manière plus précise le caractère particulier de cette parcelle et de ce bâtiment proche du centre-bourg, la méthode AQTA (Auray Quiberon Terre Atlantique) sur la délimitation de l'enveloppe urbaine a été appliquée. Ainsi, un tampon de 25 m a été réalisé sur le bâtiment de la parcelle ZM 316 et des bâtiments à proximité. Si l'on se réfère à cette méthode, le bâtiment peut donc être intégré à l'enveloppe urbaine (il n'y a pas de discontinuité urbaine forte).



Enveloppe urbaine, selon la méthode AQTA

MODIFICATION DU REGLEMENT : CREATION D'UN SOUS-SECTEUR

• Evolution du règlement : création d'un sous-secteur Aai

Objectifs et contexte de la modification : La création d'un sous-secteur Aai, vise à permettre l'extension d'un bâtiment artisanal essentielle à sa pérennisation, et doit être exclusivement réservée à cette parcelle et à ce bâtiment et devra encadrer strictement les droits à construire.

| Zone et article concerné | Texte avant la modification | Texte après la modification |
|---|---|---|
| Chapitre 1 – règlement applicable à la zone A | <p>La zone A comprend les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines - Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles à l'exclusion des bâtiments d'activités et de l'ouverture de carrières, en raison de la proximité de zones urbaines. | <p>La zone A comprend les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines - Aai délimitant les parties du territoire affectées aux activités artisanales. - Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles à l'exclusion des bâtiments d'activités et de l'ouverture de carrières, en raison de la proximité de zones urbaines. |
| | JUSTIFICATION : La création d'un sous-secteur dédié aux activités artisanales est nécessaire afin de régulariser les droits à construire en fonction de l'occupation du sol. | |
| ARTICLE A1 – Occupations et utilisations du sol interdites | <p>En tous secteurs : (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous sol. – Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif. – Toute reconstruction (sauf cas de sinistre), changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone. <p>En secteur Ab :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les nouvelles installations ainsi que | <p>En tous secteurs : (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Toute construction ou installation non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous sol. – Toute construction ou installation non nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif. – Toute reconstruction (sauf cas de sinistre), changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage non conforme aux objectifs relevant de la vocation de la zone. <p>En secteur Ab :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les nouvelles installations ainsi que |

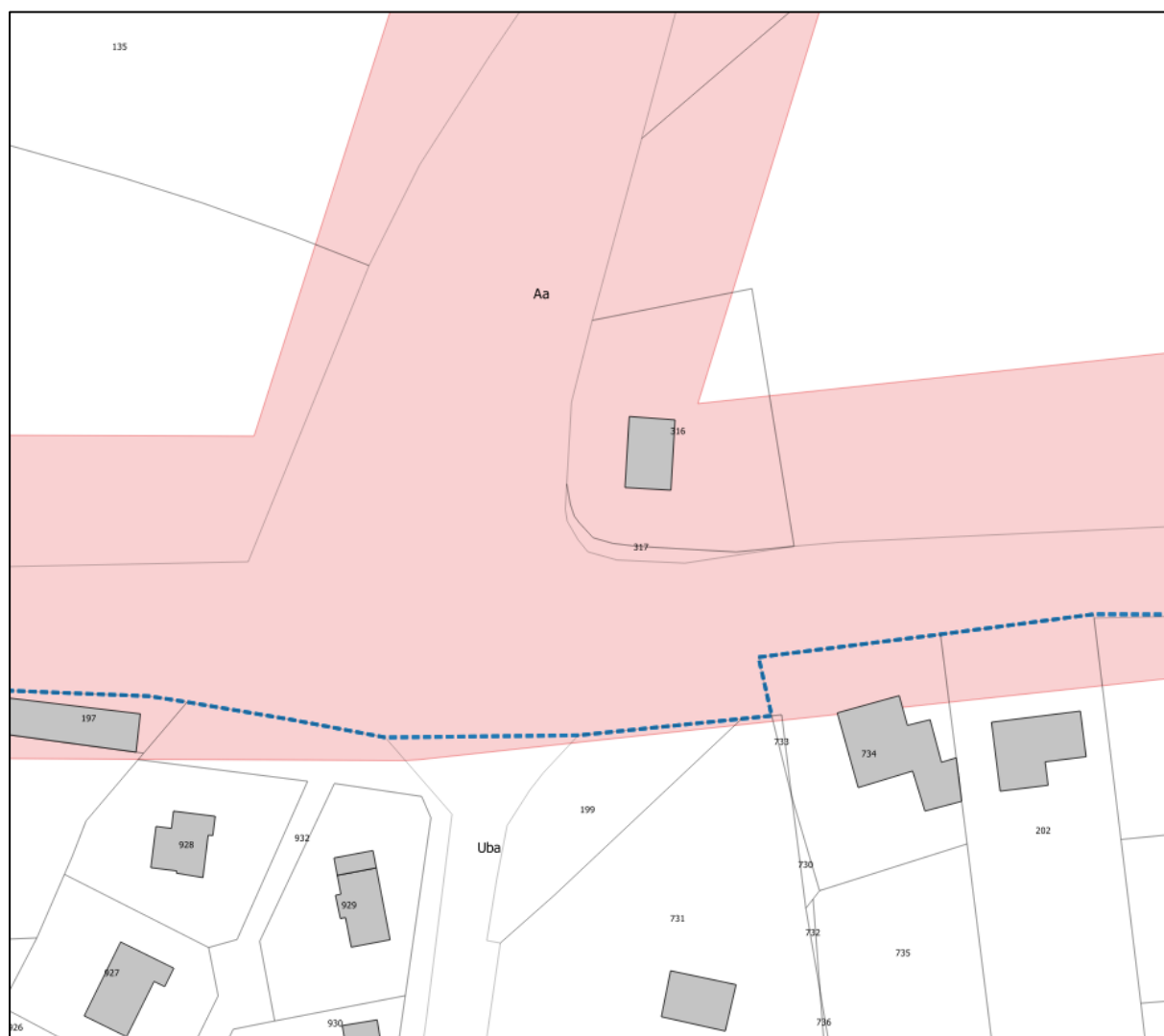
| | | |
|---|--|---|
| | <p>l'édification de constructions destinées à des activités d'élevage, à l'exception des abris visés par l'article A2,</p> <ul style="list-style-type: none"> – L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines, – L'implantation d'éoliennes. | <p>l'édification de constructions destinées à des activités d'élevage, à l'exception des abris visés par l'article A2,</p> <ul style="list-style-type: none"> – L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines, – L'implantation d'éoliennes. <p>En secteur Aai : Sont interdits les logements et locaux de gardiennage associés aux activités artisanales.</p> |
| JUSTIFICATION : L'ajout de cette mention est nécessaire afin de pérenniser la destination artisanale du secteur. | | |
| <p>ARTICLE A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</p> <p>II. Autres constructions et installations soumises à conditions particulières</p> | <p>En secteur Aa :</p> <ul style="list-style-type: none"> – La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment, – En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement désignés aux documents graphiques. (« bâtiment agricole de caractère pouvant faire l'objet d'un changement de destination ») – La reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, et que la demande de reconstruction à l'identique intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre. – L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sur l'ensemble de l'ilot de propriété quel que soit le nombre de bâtiments sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse | <p>En secteur Aa :</p> <ul style="list-style-type: none"> – La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment, – En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code Rural, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement désignés aux documents graphiques. (« bâtiment agricole de caractère pouvant faire l'objet d'un changement de destination ») – La reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, et que la demande de reconstruction à l'identique intervienne dans les cinq ans (5 ans) suivant le sinistre. – L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sur l'ensemble de l'ilot de propriété quel que soit le nombre de bâtiments sans élévation et sous réserve que cette |

| | | |
|---|--|---|
| | <p>en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.</p> <ul style="list-style-type: none"> – A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes : – d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus, – d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 25 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant. – L'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone. | <p>extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du Code Rural.</p> <ul style="list-style-type: none"> – A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances détachées de la construction principale (abris de jardin, garages) peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes : – d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus, – d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 25 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant. – L'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone. <p>En secteur Aai :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension de bâtiments réservés exclusivement à une activité artisanale sous réserve que l'extension n'excède pas 100 m² de surface plancher. |
| | <p>JUSTIFICATION : Il est nécessaire d'encadrer l'extension des bâtiments artisanaux afin de limiter leurs éventuels impacts sur l'espace agricole et d'encourager leur relocalisation en zone d'activité.</p> | |
| <p>ARTICLE A13 – Réalisation d'espaces libres et plantations</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Des plantations d'essences locales seront réalisées en accompagnement : • Des installations et bâtiments agricoles | <ul style="list-style-type: none"> - Des plantations d'essences locales seront réalisées en accompagnement : • Des installations et bâtiments agricoles |

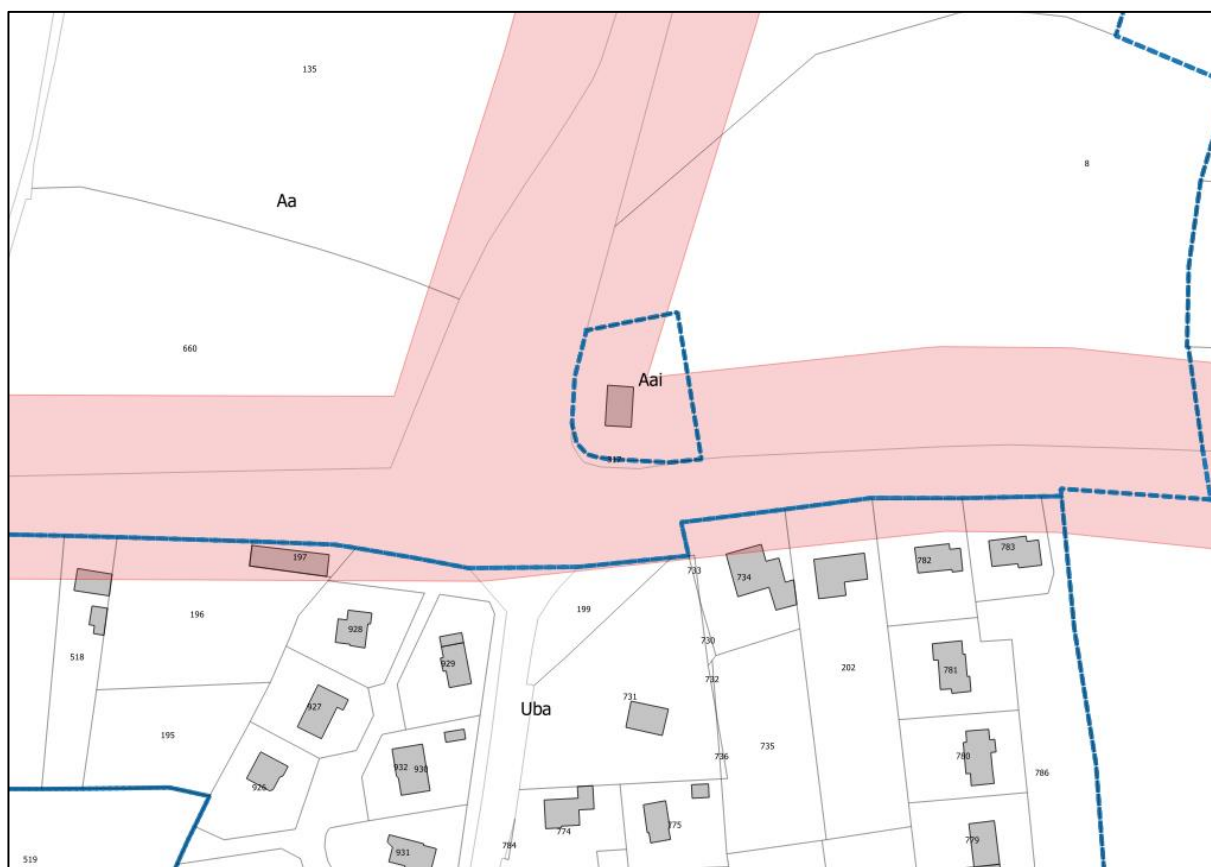
| | | |
|--|---|--|
| | <ul style="list-style-type: none">• Des dépôts et installations pouvant provoquer des nuisances | <ul style="list-style-type: none">• Des dépôts et installations pouvant provoquer des nuisances• Des bâtiments abritant des activités artisanales |
| | JUSTIFICATION : L'ajout d'une mention encadrant les bâtiments artisanaux est nécessaire afin d'assurer leur intégration paysagère. | |

MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE AVANT LA MODIFICATION



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE APRES MODIFICATION



EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Compte tenu de la nature du projet une évaluation des incidences semble nécessaire.

Au titre de l'article R 121-16 du Code de l'Urbanisme, font l'objet d'une évaluation environnementale, les procédures d'évolution (y compris modification) des documents d'urbanisme « *qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000* ».



Localisation de la parcelle ZM 316 par rapport au site Natura 2000 de la Vallée de l'Arz

Analyse environnementale du site :

| Thèmes | Principales données |
|---|---|
| Biodiversité / Continuités écologiques | <ul style="list-style-type: none"> - Présence du site Natura 2000 de la Vallée de l'Arz à 1 km - Aucune continuité écologique identifiée sur le site - Pas de zones humides recensées |
| Agriculture | <ul style="list-style-type: none"> - Espaces agricoles aux alentours (classement en Aa) |
| Énergie/ Climat | <ul style="list-style-type: none"> - Aucune remarque |
| Gestion de l'eau & Réseaux | <ul style="list-style-type: none"> - Présence de plans d'eau artificiels en dehors du site - Présence de fossés le long de la route - Présence de lignes électriques aériennes |
| Paysage & Patrimoine | <ul style="list-style-type: none"> - Relief peu marqué (parcelle surélevée) - Haies et boisements aux alentours - Site pourvu de trois arbres sans intérêt paysager majeur - Site dépourvu de haies paysagères situées en limite séparative - Impact paysager lié aux dépôts de déchets et matériaux de chantier - Pas de patrimoine spécifique - Projet d'extension située en entrée de bourg |
| Risques & Nuisances | <ul style="list-style-type: none"> - Commune soumise à des risques de mouvement de terrain - Commune soumise au risque de TMD - Pas de nuisances - Croisement routier des RD 777 et RD 777a |
| Incidences | <ul style="list-style-type: none"> - Pas de nouvelle consommation d'espace agricole - Artificialisation limitée du site mais pouvant générer des écoulements et ruissèlements qui pourront être gérés par les fossés. - Risque de pollution lié au ruissellement des eaux pluviales. - L'extension du bâti existant peut accentuer l'impact paysager du bâtiment existant peu intégré à son environnement |
| Préconisations | <p>Veiller à ce que le projet n'entraîne pas de nouvelle consommation d'espace agricole</p> <p>Améliorer l'intégration paysagère du site (sans créer d'écran visuel susceptible d'engendrer de l'insécurité routière –croisement routier et entrée de ville)</p> <p>Veiller à ce que l'extension du bâtiment intègre également un lieu de stockage pour éviter les dépôts de déchets et matériaux de chantier en plein air</p> |

Conclusion et mesures compensatoires

Les dispositions réglementaires constituent pour certaines des mesures d'évitement et de réduction qui permettent de répondre à l'ensemble des risques attendus liés au projet d'aménagement.

