

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ELLIANT

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Approbation en date du 4 juillet 2019





SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.4
QUELQUES ENJEUX POUR ELLIANT	p.5
1. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT EN MAITRISANT LA CONSOMMATION FONCIERE	p.6
2. MAINTENIR UN CADRE DE VIE AGRÉABLE	p.8
3. CONFORTER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	p.10
4. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER ELLIANTAIS	p.12



AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de loi Solidarité et Renouvellement Urbain, promulguée en décembre 2000. Il a pour objectif de traduire le projet d'aménagement et de développement durables de la commune sur une période de 10 ans.

La loi «Grenelle II» et la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) y apportent un certain nombre de modifications concernant la protection de l'activité agricole et de l'environnement, ainsi que l'urbanisation hors agglomération.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune d'ELLIANT sera le fondement du futur PLU. Il devra définir les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune retenus par les élus locaux pour les années à venir. C'est à partir de ces objectifs que sera ensuite établi le règlement du PLU, qui porte sur l'utilisation des sols et les principes de construction.

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à plusieurs principes énoncés dans le code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.

1. ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT EN MAITRISANT LA CONSOMMATION FONCIERE

RAPPEL DU CONTEXTE :

ELLIANT se caractérise par une croissance démographique annuelle soutenue (+1,3%) entre 1999 et 2012, passant de 2 714 à 3 202 habitants. En 2016, la population communale est estimée à 3 250 habitants.

Même si le rythme de construction s'est ralenti dernièrement, la commune doit pouvoir continuer d'accueillir de nouveaux habitants, garants d'un renouvellement de la population et du dynamisme elliantais.

Pour ce faire, le PADD du PLU propose un développement urbain cohérent avec les capacités d'accueil de son territoire, ses contraintes topographiques et fondé dans un souci de préservation de la ressource foncière pour les générations futures.

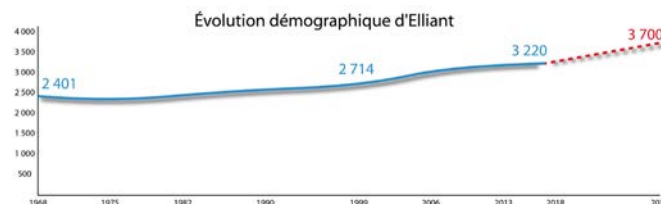
Dans cette logique, le projet urbain proposé vise à renforcer et valoriser le tissu urbain existant et limite ainsi les extensions urbaines nouvelles.

D'autre part, la commune dispose à la fois d'une proportion importante de très grands logements mais aussi d'une faible part d'appartements et de logements sociaux : 9,1% de logements aidés contre 12,8% pour Concarneau Cornouaille Agglomération (CCA).

Face à ce constat, il s'agira de diversifier l'offre de logements afin de permettre à toutes les catégories de la population, quels que soient leurs niveaux de revenus et leur âge, de se loger sur la commune.

OBJECTIF N°1 : APPORTER UNE RÉPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS

La commune s'est fixée un objectif moyen de 25 logements neufs par an (environ 250 au total), afin d'atteindre d'ici une dizaine d'années environ **3 700 habitants**, soit une croissance démographique annuelle de **1,3%**. Cette croissance moyenne annuelle correspond aux objectifs fixés par le PLH de CCA.



OBJECTIF N°2 : MAÎTRISER L'EXTENSION URBAINE

Afin de limiter la consommation des espaces et ainsi protéger au maximum les zones naturelles et agricoles, afin aussi de limiter les déplacements de véhicules, de maintenir un dynamisme dans le centre-bourg, de ne pas éloigner les futurs habitants des commerces, des équipements et des services, la réalisation de logements se fera en priorité en densifiant les **enveloppes agglomérées**. C'est pourquoi les élus d'ELLIANT ont procédé à une analyse fine du potentiel de densification du bourg et de Croaz Ménez Bris.

Celle-ci aboutit à la conclusion suivante :

- une **cinquantaine** de logements seront créés dans la ZAC du centre-bourg.
- près d'une **soixantaine** de constructions pourraient raisonnablement voir le jour lors de la prochaine décennie en densification des zones agglomérées du bourg et de Croaz Ménez Bris.

Les autres habitations prendront place :

- dans les hameaux de Lanniec et Penker Kerdaénès (une dizaine de logements).
- mais également sur trois secteurs d'extension ur-

baine, situés à l'est du bourg, représentant au total environ 7,5 hectares. Ces zones pourront accueillir au moins 125 nouveaux logements.

OBJECTIF N°3 : MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACES

Dans les orientations d'aménagement et de programmation, les élus ont pour objectif une densité nette moyenne de 20 logements par hectare, sachant que l'analyse de la consommation d'espaces de la dernière décennie fait apparaître une densité de 9,5 logements par hectare.

Ce nouveau parti d'aménagement s'inspire directement des principes d'un urbanisme durable qui vise à :

- répondre aux besoins diversifiés, notamment en logement, tout en limitant au maximum la consommation de l'espace.
- préserver les zones naturelles et les milieux écologiques sensibles.
- protéger les terres agricoles afin de favoriser le maintien d'une agriculture périurbaine.
- faire en sorte que les nouveaux habitants ne soient pas éloignés des équipements et services afin de ne pas multiplier les déplacements de véhicules.

OBJECTIF N°4 : FAVORISER UNE DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENTS

Afin de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de CCA, dans les futures opérations à vocation d'habitat d'ELLIANT, une réflexion particulière sera menée quant à la mise en œuvre d'une mixité :

- **des types d'habitat** (logements collectifs, intermédiaires, individuels groupés et/ou lots libres).

- **de la population** (en mêlant les populations de milieux divers permettant les rencontres).
- **des fonctions urbaines** (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements).

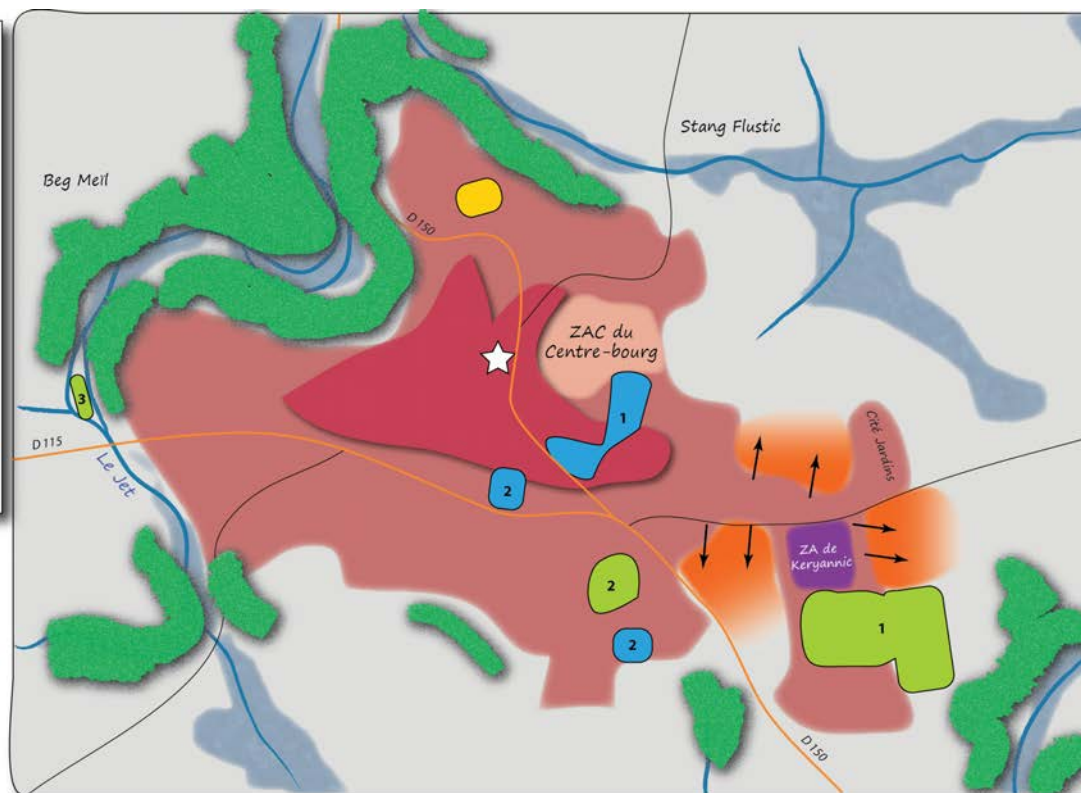
OBJECTIF N°5 : PORTER UNE ATTENTION PARTICULIÈRE À LA QUALITÉ URBAINE DANS LES NOUVELLES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

Cela passe par :

- La prise en compte de l'**environnement et du paysage**.
- La **diversité dans les parcelles**, aux formes et aux surfaces variées, permettant d'éviter de consommer trop d'espace et de banaliser le paysage avec des quartiers trop standardisés.
- Un **lien entre le quartier nouveau et le reste de la commune**, évitant les impasses, ouvrant le quartier sur la ville, favorisant les échanges, les rencontres et l'intégration des nouveaux résidents.
- Des **espaces collectifs de qualité** avec des cheminements piétons, des places et placettes, des voiries correctement dimensionnées, des espaces de rencontre, du mobilier urbain, un éclairage adapté, ... permettant de créer une convivialité et un cadre de vie agréable et attractif pour l'ensemble des habitants.

OBJECTIF N°6 : PRÉSERVER L'IDENTITÉ DES HAMEAUX

Dans un souci de respect des réglementations en vigueur et de préservation de l'activité agricole, les nombreux hameaux et écarts n'auront pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation, excepté Lanniec et Penker Kerdaénès. Cependant, le bâti existant des hameaux et écarts conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que l'extension, la construction d'annexe ou encore le changement de destination dans le respect de l'activité agricole avoisinante.



Habitat

Cadre de vie

Économie

Environnement

2. MAINTENIR UN CADRE DE VIE AGRÉABLE

RAPPEL DU CONTEXTE :

Commune appartenant à l'aire urbaine de Quimper, ELLIANT bénéficie d'un cadre de vie agréable.

La commune possède également un bon niveau d'équipements collectifs (écoles, maison de retraite, médiathèque, piscine, poste...). Elle se doit d'offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés. Enfin, elle devra prévoir l'évolution des besoins de l'ensemble des utilisateurs des équipements publics.

En termes de déplacements, la voiture individuelle reste, aujourd'hui, le moyen de locomotion le plus utilisé. Des aménagements pour les circulations douces ont été réalisés mais des tronçons manquent pour assurer des continuités.

La réalisation de nouvelles liaisons douces sécurisées est primordiale afin d'encourager des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle et de renforcer les liaisons entre les secteurs attractifs de la commune.

OBJECTIF N°1 : ADAPTER LES ÉQUIPEMENTS AUX ÉVOLUTIONS DE LA POPULATION

La commune d'ELLIANT possède un bon niveau d'équipements dans son bourg. De telles structures sont essentielles dans le sens où elles constituent des lieux d'échanges et de rencontres entre la population. Les activités associatives qui y sont liées sont souvent le vecteur de liens sociaux entre les habitants.

Afin de répondre aux besoins accrus de la population en matière d'équipements et de renforcer le dialogue

entre habitants, la commune souhaite conforter les structures existantes.

Face au développement urbain envisagé, de nouveaux besoins en matière d'équipements peuvent émerger. Cela se traduit par la mise en place de plusieurs réserves foncières ayant notamment pour objectifs éventuels :

- un agrandissement du pôle scolaire/enfance,
- une extension des ateliers municipaux,
- la création d'une nouvelle salle aux abords de la salle de sport,
- un agrandissement de la maison de retraite,
- une extension du cimetière.



OBJECTIF N°2 : CONFORTER LES DÉPLACEMENTS SUR LA COMMUNE

La commune d'ELLIANT souhaite faire des déplacements un enjeu majeur. Plusieurs objectifs ont été définis sur la commune :

Repérer les tronçons non aménagés et manquants pour assurer des continuités piétonnes et cyclistes.

Des liaisons douces sont souhaitées entre le bourg et les STECAL de Lanniec et Penker Kerdaénès. Ces liaisons permettraient à tout un chacun d'accéder au bourg en toute sécurité.

Les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti seront confortés. Il s'agira de renforcer les liaisons entre les secteurs résidentiels et les pôles d'équipements et de services. L'effort en la matière sera prolongé

dans les futures opérations d'urbanisation.

Enfin, des liaisons entre le bourg et des hameaux périphériques sont à l'étude.

Réorganiser le stationnement.

Une réflexion générale concernant le stationnement autour des équipements collectifs est en cours. Cette réorganisation du stationnement permettra de faciliter l'accès aux équipements et de sécuriser les déplacements piétons.

Sécuriser et mettre en valeur des voies.

Toujours dans le but de sécuriser les déplacements des piétons et cyclistes, plusieurs voies structurantes du bourg méritent de faire l'objet de réaménagements. Il s'agit entre autres de la rue de Quimper et de la route de Tourc'h.

Enfin, le carrefour entre les routes de Rosporden, de Quimper et de Tourc'h fera l'objet d'une réflexion pour faciliter les déplacements.

Mieux mettre en valeur les entrées de ville.

Les entrées du bourg d'ELLIANT présentent des fonctionnalités différentes et sont de qualités inégales. Les actions et opérations conduites au cours des années à venir s'attacheront à mieux les mettre en valeur mais également à sécuriser les secteurs les plus dangereux.

Étudier une nouvelle voie de contournement du bourg.

Dans le but de réduire les flux de véhicules (notamment poids-lourds et tracteurs) traversant le bourg du nord au sud, une éventuelle voie de contournement est étudiée entre le Pont-Neuf et la route de Tourc'h. Cet éventuel tracé prendra en compte les caractéristiques environnementales du secteur.

Enfin, rappelons que dans le but de limiter les déplacements et de réduire les gaz à effet de serre, l'urbanisation future d'ELLIANT sera privilégiée le plus proche possible des équipements, commerces et services.

OBJECTIF N°3 : FACILITER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

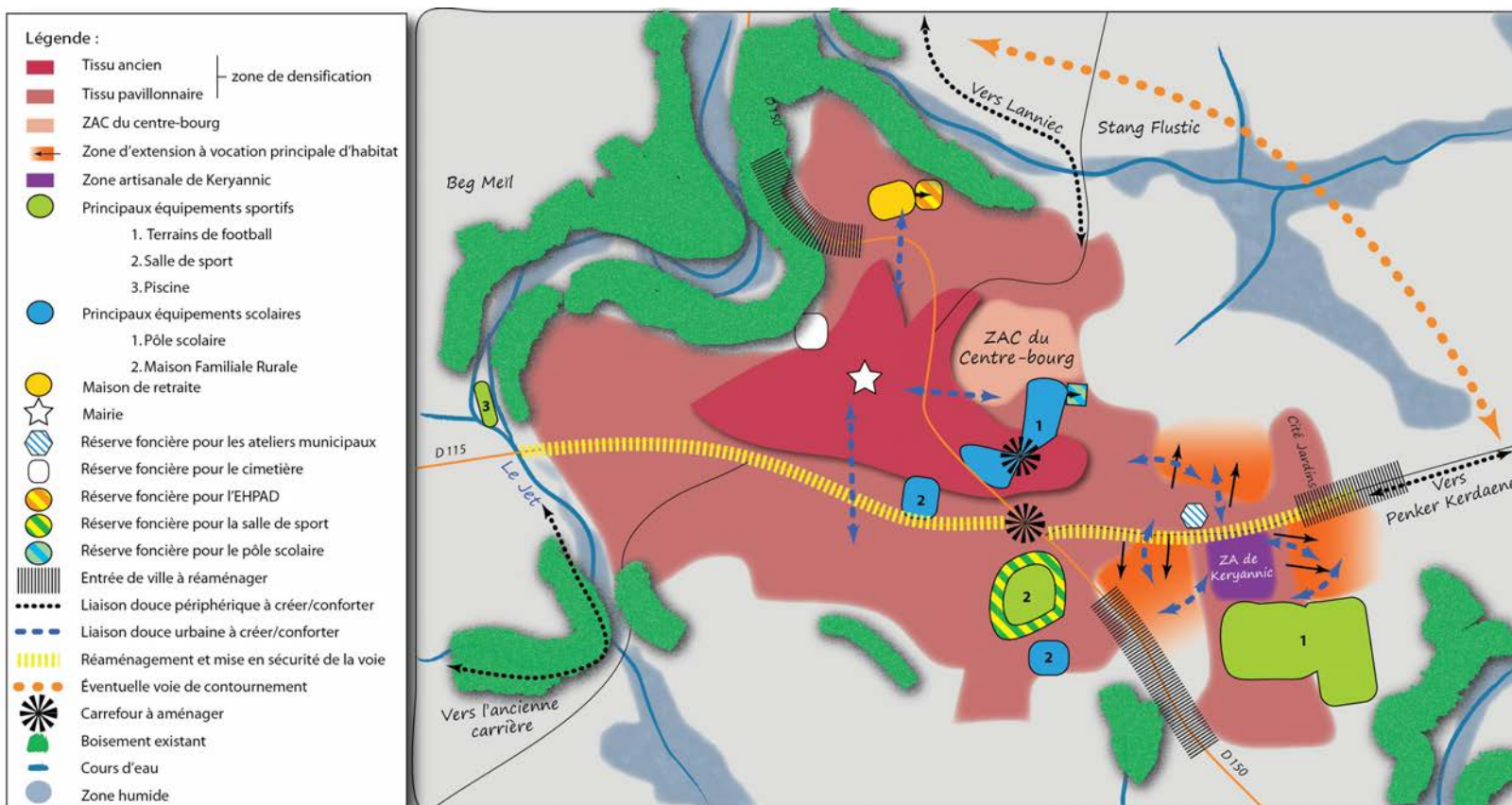
La commune souhaite favoriser des formes d'habitat moins énergivores et encourager les énergies renouvelables. La volonté communale est aussi de faciliter de nouveaux procédés de construction et de limiter les contraintes architecturales, suivant la localisation du projet.

OBJECTIF N°4 : PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Le projet de PLU, en regroupant au maximum le développement de l'habitat et de l'activité économique, permettra de favoriser le développement des communications numériques.

OBJECTIF N°5 : PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE D'INONDATION

Afin de limiter l'exposition de la population aux risques engendrés par les inondations, les projets d'aménagement prendront en compte le schéma directeur des eaux pluviales communale. De plus, les constructions nouvelles seront limitées aux abords du Jet et de l'Odét.



3. CONFORTER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

RAPPEL DU CONTEXTE :

Sur 7 003 ha, la Surface Agricole Utile communale couvrait quasiment 5 310 hectares en 2010. L'activité principale de la soixantaine d'exploitations est la production laitière.

L'agriculture est une composante importante de l'économie locale et la bonne tenue des parcelles participe à la valorisation du territoire.

Le bourg d'ELLIANT présente un tissu commercial et de services développé. Ceci est un atout décisif contribuant à l'attractivité de la commune.

Quant à l'activité artisanale, elle est notamment regroupée au sein des zones d'activités de Keryannic et de Kerambars.

Conforter l'attractivité de la commune en protégeant l'activité agricole et en dynamisant l'activité commerciale et artisanale, tels sont les enjeux fixés par le PADD d'ELLIANT.

OBJECTIF N°1 : ASSURER LA PÉRENNITÉ DES SITES D'EXPLOITATION EN ZONE AGRICOLE

Près de 76% de la superficie communale possèdent un caractère agricole. L'agriculture demeure ainsi une composante essentielle de l'équilibre du territoire et joue un rôle important dans l'entretien et l'identité communale.

Les exploitations agricoles présentes sur la commune jouent également un rôle important dans l'économie locale. Il est donc nécessaire de préserver le plus possible la ressource foncière et les surfaces agricoles en

limitant leur consommation et leur artificialisation, pour assurer la pérennité des activités économiques qui leur sont liées. Ainsi, en zone agricole, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée.

OBJECTIF N°2 : CONFORTER L'ACTIVITÉ COMMERCIALE DANS LE BOURG

Le bourg possède plusieurs commerces de proximité. Ces activités apparaissent comme essentielles pour les habitants et, en particulier pour ceux dont les possibilités de déplacements sont réduites (jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...).

A ce titre, les élus souhaitent inciter au maintien des commerces dans l'hyper-centre en interdisant leur changement de destination.

Le PLU doit également proposer des potentialités de développement économique, commercial et de services. Ainsi, il offrira la possibilité d'installation de commerces et de services de proximité dans le bourg. Cette localisation sera privilégiée de telle manière que ces activités nouvelles puissent capter les habitants d'ELLIANT mais également ceux traversant le territoire communal.

OBJECTIF N°3 : MAINTENIR LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE COMMUNAL ET ÉTENDRE LA ZONE D'ACTIVITÉS DE KERAMBARS

Forte de son dynamisme économique, Concarneau Cornouaille Agglomération, et plus précisément la commune d'ELLIANT, se doit de continuer à attirer des

emplois.

Cet objectif majeur passe par la mise en place de leviers et d'outils réglementaires permettant de répondre à deux enjeux :

- accueillir de nouvelles entreprises.
- satisfaire les besoins de développement des entreprises déjà présentes sur la commune.

Accueillir des entreprises :

Pour accompagner le développement économique de Concarneau Cornouaille Agglomération, la zone d'activités de Kerambars doit être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises. Ainsi, il semble particulièrement important d'anticiper les besoins de foncier d'activité en quantité suffisante pour les entreprises qui souhaiteront s'y implanter. Cette future extension se traduit par la délimitation d'une réserve foncière située à l'ouest de la zone existante.

Satisfaire les besoins de développement des entreprises :

Il est également important d'anticiper les besoins pour les entreprises existantes désireuses de s'agrandir et d'évoluer.

C'est pourquoi le futur règlement du PLU permettra de répondre à cet objectif en autorisant l'évolution des entreprises situées dans le bourg (dont la zone d'activités de Keryannic) mais également dans la zone industrielle de Dioulan.



OBJECTIF N°4 : PERMETTRE À LA CARRIÈRE D'ÉVOLUER

La vie communale est marquée par la présence de la carrière de Kerhoantec et le site de Kerandreign sur son territoire. Conformément à la réglementation en vigueur, les deux sites existants seront confortés.

Par ailleurs, la carrière pourra faire l'objet d'une extension en direction du nord.

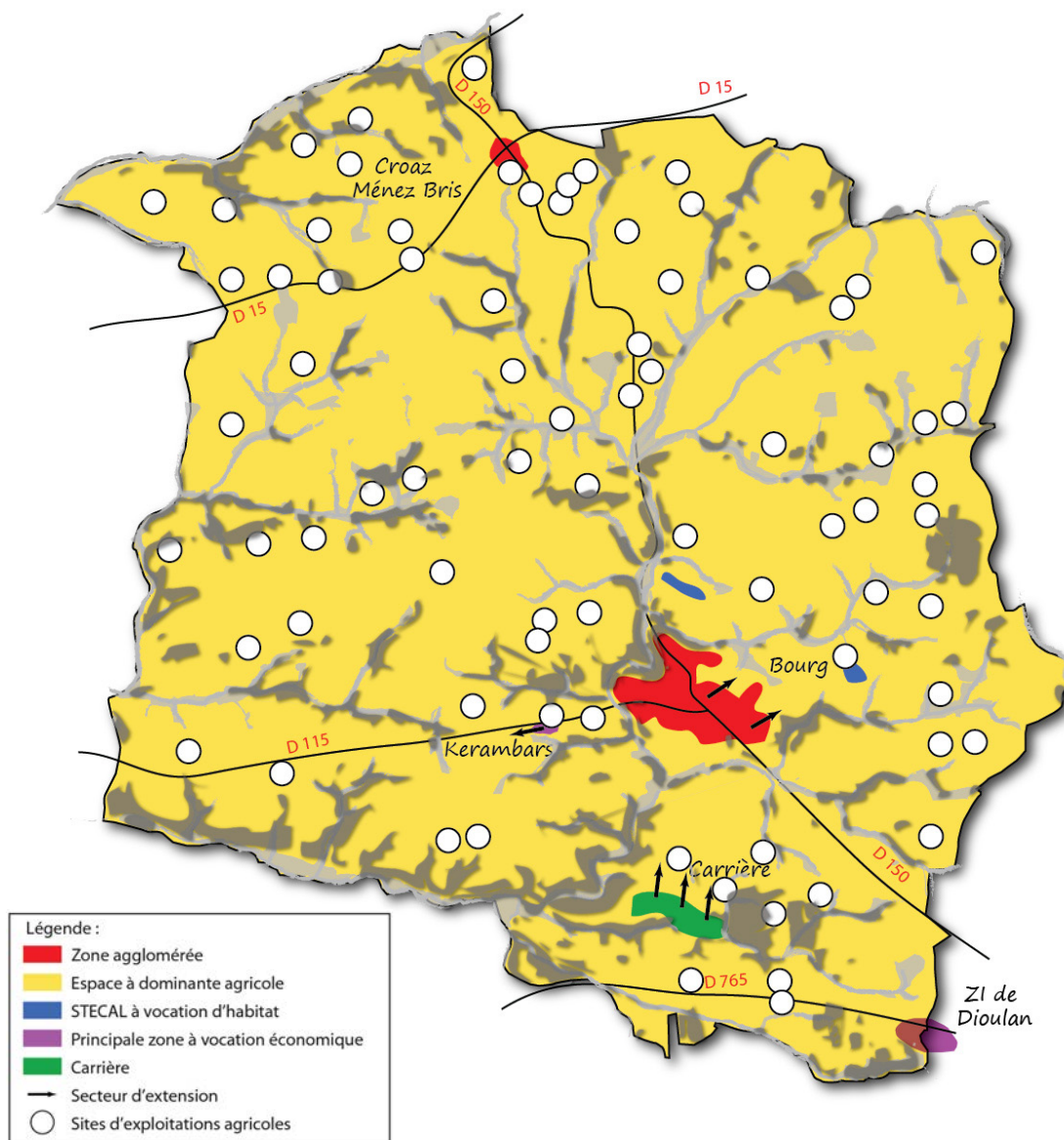


OBJECTIF N°5 : NE PAS FIGER LES ACTIVITÉS INSTALLÉES EN CAMPAGNE

Le territoire elliantais comporte de nombreuses activités (bien souvent artisanales, mais également de loisirs...) implantées en campagne. Les élus souhaitent maintenir cette vitalité économique.

C'est pourquoi, comme le permet le code de l'urbanisme, le PLU déterminera des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation économique, et ce afin de permettre aux entreprises en place de pouvoir évoluer.

La délimitation de ces STECAL s'effectuera dans le respect et la préservation de l'activité agricole avoisinante.



4. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER ELLIENTAIS

RAPPEL DU CONTEXTE :

L'observation du contexte géomorphologique local montre que la commune occupe une partie relativement animée du territoire en termes de relief.

Concomitamment, plusieurs types de milieux favorables d'un point de vue environnemental existent sur la commune : cours d'eau, zones humides et boisements.

D'autre part, la géomorphologie, ainsi que les interactions entre les structures du territoire, permettent d'identifier des entités paysagères singulières, répondant chacune à des problématiques propres : les vallées du Jet et de l'Odette, les nombreux vallons, le plateau nord agricole et l'urbanisation.

Le développement de l'urbanisation communale fait apparaître un étalement urbain et un mitage assez évidents. Les maisons se sont ainsi dispersées le long des routes, sans forcément de continuité avec le bourg.

Un tel étalement n'est plus souhaitable dans le paysage agro-naturel de la commune.

Quant au patrimoine historique, il est riche et ancien. Nous pouvons citer le patrimoine bâti dans le bourg et en campagne, le patrimoine culturel très représenté (église Saint-Gilles, chapelles Notre-Dame-de-Bon-Secours, Saint-Michel, de Tréanna et Sainte-Marguerite...), le patrimoine mégalithique (cairn avec dolmen de Keringuard, menhir de Cosquer Ven), mais aussi le patrimoine vernaculaire, constitué de lavoirs, puits, fontaines... qui participe également à l'identité communale.

OBJECTIF N°1 : PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS EN ASSURANT LEUR CONTINUITÉ

La préservation des espaces naturels est un axe fort pour les élus et constitue un engagement à assurer le développement durable du territoire communal.

Ce souci de préservation se traduit par la volonté de remettre en état et renforcer les continuités écologiques (trames bleues et trames vertes) définies aux échelles communales et supracommunales. A ce titre, afin de permettre une meilleure circulation des espèces entre les grands habitats naturels de la commune, la vocation agricole et/ou naturelle des parcelles situées dans ces corridors sera maintenue.

Cela passe aussi par la mise en place des prescriptions suivantes :

- préserver les multiples réservoirs de biodiversité.
- préserver les zones humides.
- protéger la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques (cours d'eau, plans d'eau...).

OBJECTIF N°2 : PRÉSERVER LA TRAME VÉGÉTALE

Les boisements et haies bocagères présentent un intérêt paysager, écologique et énergétique indéniable (régulation hydraulique, lutte contre l'érosion et les vents dominants, protection des écosystèmes...).

En conséquence, les outils législatifs et réglementaires seront mis en œuvre pour traduire la volonté communale de développer son territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux. Il sera ainsi procédé à la détermination des haies, coulées vertes et boisements qu'il sera judicieux de préserver.

OBJECTIF N°3 : SAUVEGARDER LES PAYSAGES NATURELS

Il s'agit avant tout de conserver l'identité paysagère ellientaise propre à la commune.

Ainsi, les objectifs du PLU sont multiples :

- préserver les diverses scènes fluviales et agraires des vallées et vallons.
- conforter la présence du végétal (ripisylve) qui accompagne les cours d'eau.
- maintenir la vocation agricole du coteau sud du bourg de Pennanéac'h à la RD 150.
- protéger la vallée du Jet et son affluent qui marquent les limites ouest et nord du bourg.
- préserver les vues sur le grand paysage depuis les infrastructures routières.



OBJECTIF N°4 : LIMITER L'IMPACT DES EXTENSIONS URBAINES SUR LE GRAND PAYSAGE

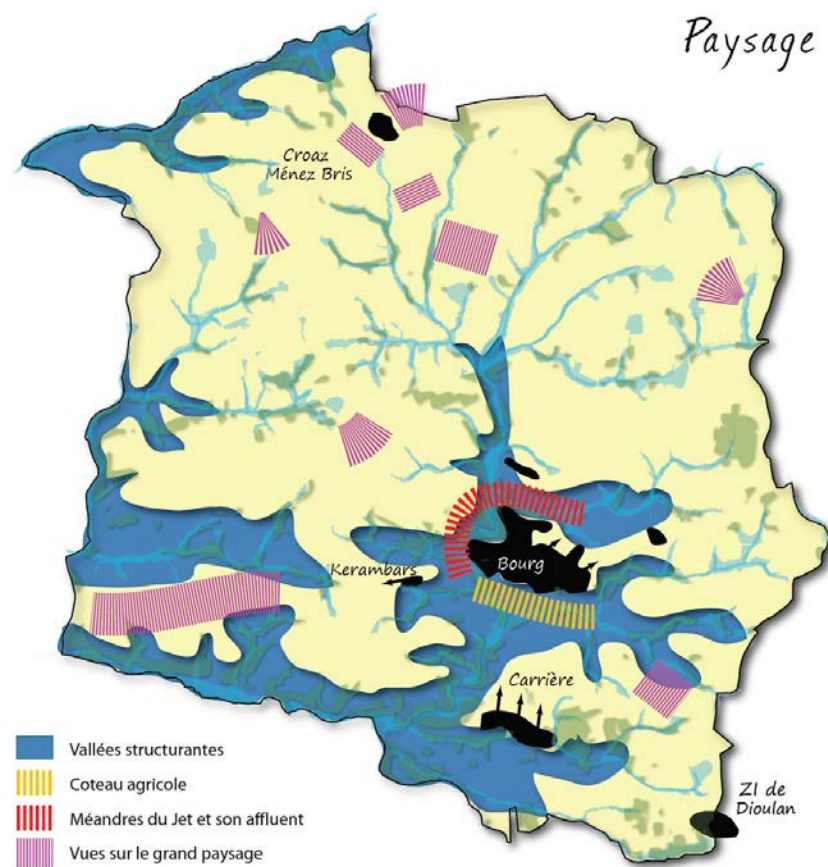
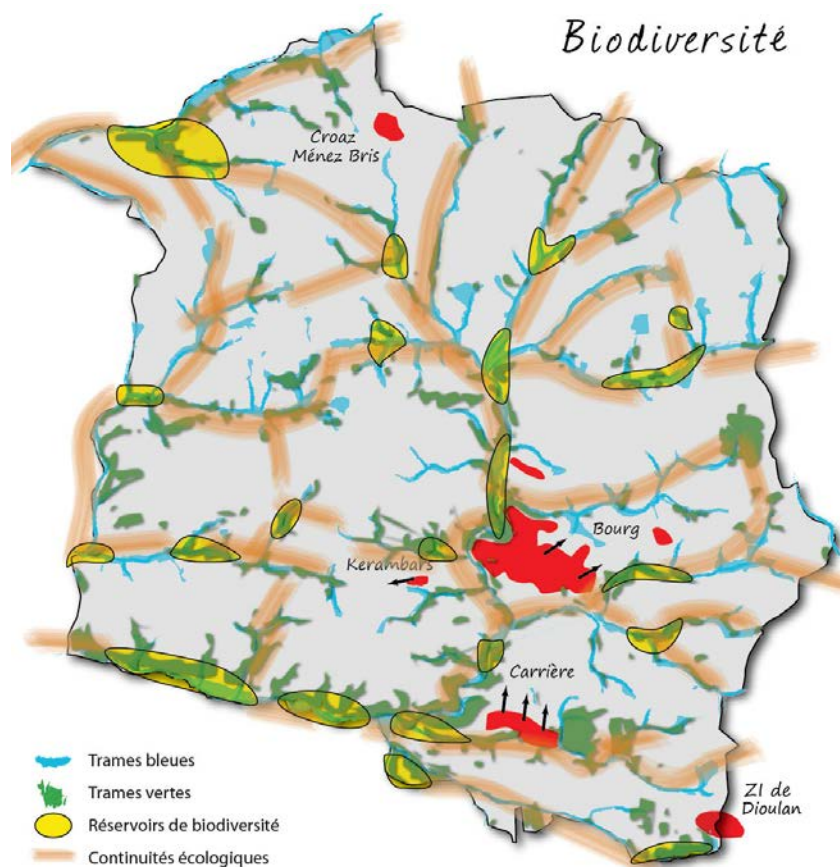
L'urbanisation récente fait souvent le paysage des entrées de ville. L'enjeu identifié par le diagnostic est de maîtriser l'impact des nouvelles constructions sur le grand paysage. Pour y répondre, deux objectifs principaux ont été définis :

- stopper l'urbanisation linéaire au coup par coup, notamment le long de la route de Tourc'h, en définissant des secteurs d'aménagement d'ensemble.
- traiter les franges urbaines afin de limiter les confrontations brutales entre les zones bâties et l'espace champêtre et bocager limitrophe.

C'est pourquoi le PLU proposera des solutions pour permettre de rendre plus qualitatives les transitions entre paysage urbain et rural. Des principes d'aménagement seront ainsi affichés sur les secteurs d'extension urbaine : il pourra par exemple être imposé la plantation de « filtres » à caractère bocager en périphérie de ces nouveaux quartiers.

OBJECTIF N°5 : PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI

En vue de sa protection et de sa valorisation, les éléments identitaires du patrimoine bâti seront pris en compte et protégés réglementairement en édictant des prescriptions architecturales vouées à leur conservation : restauration à l'identique, respect des techniques de construction et des matériaux originellement employés en cas de travaux...





SARL L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

