COMMUNE D'ELVEN

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION 6

1.1 L'objet du Plan Local d'Urbanisme 6

1.2 Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme 7

1.3 Le contenu du Plan Local d'Urbanisme 8

1.3.1 Le Rapport de présentation (R. 123-2) 8
1.3.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (R. 123-3) 9
1.3.3 Les Orientations d'aménagement 9
1.3.4 Le Plan de zonage (R. 123-4) 9
1.3.5 Le Règlement (R. 123-4) 9
1.3.6 Les documents annexes (articles R. 123-13 et R. 123-14) 10

1.4 Le contexte d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme 12

1.4.1 Historique du P.O.S. 12

1.5 Les modalités de concertation 12

2. DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL 15

2.1 Données socio-économiques 15

2.1.1 Eléments de démographie 15

2.2 Etat initial de l'environnement 26

2.2.1 Le relief 26
2.2.2 Réseau hydrographique et points d'eau 28
2.2.3 Faune-Flore 35
2.2.4 Climat 38
2.2.5 Géologie 40
2.2.6 Occupation des sols 43
2.2.7 Le patrimoine culturel 47

2.3 Activité agricole **53**
2.4 Le risque majeur **60**
2.4.1 Les risques naturels 60
2.4.2 Le risque technologique 61
2.5 Le paysage **62**
2.5.1 Grandes composantes du paysage 62
2.5.2 Perception du « Grand Paysage » 64
2.5.3 Unités paysagères 65
2.6 Urbanisme **85**
2.6.1 Le fonctionnement 86
2.6.2 Les équipements, commerces, services et activités 93
2.6.3 Patrimoine et formes urbaines 99
2.6.4 Le P.O.S. actuel 107
2.7 Synthèse du diagnostic et enjeux **114**
2.7.1 L'environnement 114
2.7.2 Données socio-économiques 117
2.7.3 Le paysage 119
2.7.4 Urbanisme et infrastructures 123
3. Orientations et mise en œuvre du P.L.U. **127**
3.1 Les enjeux du P.A.D.D. **127**
3.2 Habitat : accueillir et intégrer les nouveaux habitants **130**
3.3 Economie : renforcer l'attractivité d'Elven **131**
3.4 Espaces naturels : préserver et valoriser **132**
3.5 Cadre de vie : poursuivre l'aménagement des espaces publics et développer le niveau d'équipement **133**
3.5.1 Les déplacements 133
3.5.2 Les secteurs patrimoniaux 134
3.5.3 Les espaces publics, entrées de ville, aménagements de voiries et paysages à valoriser 134
3.5.4 Les équipements 134

3.6 Les Orientations d'Aménagement 135
3.6.1 Le Centre Nord / Le Centre Est / la Tannerie / Kercointe : 135
3.6.2 Le Pourprio / Kermorvan Ouest / Lamboux 136
3.6.3 Kerguelion 137
3.6.4 La Motte Verte 137
3.6.5 L'Hermitage / Le Moustoir 137
3.6.6 Lamboux / Gohélis 138
3.6.7 La Lande de Lescaut 138
4. Traduction reglementaire 140
4.1 Les zones urbaines 140
4.1.1 La zone UA 141
4.1.2 La zone UB 141
4.1.3 La zone UH 143
4.1.4 La zone UI 143
4.1.5 La zone UL 144
4.2 Les zones à urbaniser 144
4.2.1 Les secteurs 1AUBa et 1AUBb 145
4.2.2 Les secteurs 1AUI 146
4.2.3 Le secteur 1AUL 146
4.2.4 Le secteur 2AU 146
4.3 Les zones agricoles 147
4.4 Les zones naturelles et forestières 147
4.4.1 Le secteur Na 148
4.4.2 Le secteur Nc 148
4.4.3 Le secteur Ng 149
4.4.4 Le secteur Ni 149
4.4.5 Le secteur NL 149
4.4.6 Le secteur Np 149
4.4.7 Le secteur Ns 150

4.5 Les contraintes 150
4.5.1 Les emplacements réservés 150
4.5.2 Les principes de voies et intentions de voiries 150
4.5.3 Les marges de recul 150
4.5.4 Les Espaces Boisés Classés et le recensement des boisements et haies existants 151
4.5.5 Gel des constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement global (L. 123-2 a) 154
5. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT 156
5.1 Evolution du zonage 156
5.2 Impact sur l'environnement 161
5.2.1 Le principe du renouvellement urbain et le développement durable 161
5.2.2 L'activité agricole 162
5.2.3 Les milieux naturels 163
5.2.4 La préservation des paysages 168
5.2.5 Prise en compte des risques et des nuisances 170
5.3 La compatibilité du P.L.U. avec les dispositions supra-communales 172
5.3.1 La compatibilité avec la Loi d'Orientation sur la Ville 172
5.3.2 La compatibilité avec la Loi sur l'Eau 172
5.3.3 La compatibilité avec la Loi Paysage 174
5.3.4 La compatibilité avec la Loi d'Orientation Agricole 175
5.3.5 La compatibilité avec la Loi sur l'Air 175
5.3.6 La prise en compte du projet du département 176
5.3.7 La compatibilité avec le P.L.H. (Programme Local de l'Habitat) 176
5.3.8 La compatibilité avec le S.C.O.T. (Schéma de COhérence Territoriale) 176
5.3.9 La compatibilité avec la Loi relative à la Protection du Patrimoine Archéologique 178

1 – INTRODUCTION

1.1 – L'objet du Plan Local d'Urbanisme
1.2 – Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme
1.3 – Le contenu du Plan Local d'Urbanisme
1.4 – Le contexte d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
1.5 – Les modalités de concertation

1. INTRODUCTION

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace (article L. 110). »

1.1 L'objet du Plan Local d'Urbanisme

Le P.L.U. traduit une organisation du territoire communal, en proposant un aménagement de l'espace conforme aux aptitudes du milieu au regard de chacune des vocations potentielles et des usages existants ou projetés : urbanisation, agriculture, loisirs et tourisme, protection de la nature et du patrimoine, activités économiques…

Le P.L.U. expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services et réglemente l'utilisation des sols de la commune.

La mise en révision du Plan d'Occupation des Sols actuel pour passer en Plan Local d'Urbanisme a été prescrite lors de la délibération du Conseil Municipal du 31 Janvier 2005.

Une mise à jour des documents s'impose pour une mise en compatibilité avec les différentes lois existantes depuis l'approbation du dernier P.O.S. :

- Loi S.R.U. du 13 décembre 2000
- Loi Urbanisme et Habitat du 3 Juillet 2003

1.2 Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme exprime, selon l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme régissant le territoire de la commune.

Les Schémas de COhérence Territoriale, les Plans Locaux d'Urbanisme et les Cartes Communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

2- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

3- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction de nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

1.3 Le contenu du Plan Local d'Urbanisme

1.3.1 Le Rapport de présentation (R. 123-2)

1. Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1, du Code de l'Urbanisme.
2. Analyse l'état initial de l'environnement,
3. Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L. 121-2 et des dispositions mentionnées à l'article L. 121-1 et à l'article L. 111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement. En cas de modification ou de révision, il justifie le cas échéant, les changements apportés à ces règles,
4. Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

1.3.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (R. 123-3)

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

1.3.3 Les Orientations d'aménagement

Ce document facultatif tel que précisé dans la Loi Urbanisme et Habitat et indépendant du P.A.D.D. détermine dans les secteurs AU, les principes d'aménagement qui auront une valeur de compatibilité opposable aux futurs aménageurs.

1.3.4 Le Plan de zonage (R. 123-4)

Le Plan de zonage délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières ; il constitue la partie graphique du Règlement.

1.3.5 Le Règlement (R. 123-4)

Le Règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones délimitées dans le Plan de zonage dans les conditions prévues à l'article R. 123-9.

1.3.6 Les documents annexes (articles R. 123-13 et R. 123-14)

Ils indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application du e de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;
6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;

13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
14. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
15. Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.
16. Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
17. La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 ;
18. Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
19. Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application des articles L. 147-1 à L. 147-6 ;
20. D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
21. Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L. 581-10 à L. 581-14 du code de l'environnement ;
22. Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier ;
23. Les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L. 112-2 du code rural ;
24. L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa de l'article L. 145-5.

1.4 Le contexte d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

1.4.1 Historique du P.O.S.

- Elaboration du P.O.S. Août 1981
- Modification N°1 du P.O.S. Juin 1985
- Modification N°2 du P.O.S. Février 1988
- Modification N°3 du P.O.S. Octobre 1994
- Révision du P.O.S. Février 1998
- Révision du P.O.S. 10 Septembre 2001
- Modification N°1 du P.O.S. 20 Décembre 2004
- Modification N°2 du P.O.S. 18 Décembre 2006

1.5 Les modalités de concertation

Les moyens mis en œuvre pour la concertation publique ont été les suivants :

- Une réunion publique, le 11 avril 2007, présentant l'état de la réflexion du projet de révision du P.L.U. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable, Plan de zonage et Règlement)
  La réunion a été suivie d'un débat avec l'assemblée.

- Information suivie en fonction de l'avancement du dossier par l'intermédiaire des comptes rendus du Conseil Municipal.

- Publication dans la presse, dans le bulletin municipal d'Elven et diffusion à tous les administrés d'un numéro spécial "P.L.U. P.A.D.D.".

- Toutes les remarques faites par les habitants et les courriers envoyés ont été prises en considération tout au long de l'élaboration du projet de P.L.U.

- Rencontres avec les Personnes Publiques Associées : tout au long de l'élaboration du dossier, les Personnes Publiques concernées par le projet ont été consultées. Notons que ce sont tenues plusieurs réunions thématiques : cheminements doux, agriculture, zones humides, gens du voyage et E.B.C.

2 – DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

2.1 – Données socio-économiques
2.2 – Etat initial de l'environnement
2.3 – Activité agricole
2.4 – Le risque majeur
2.5 – Le paysage
2.6 – Urbanisme
2.7 – Synthèse du diagnostic et enjeux

2. DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

2.1 Données socio-économiques

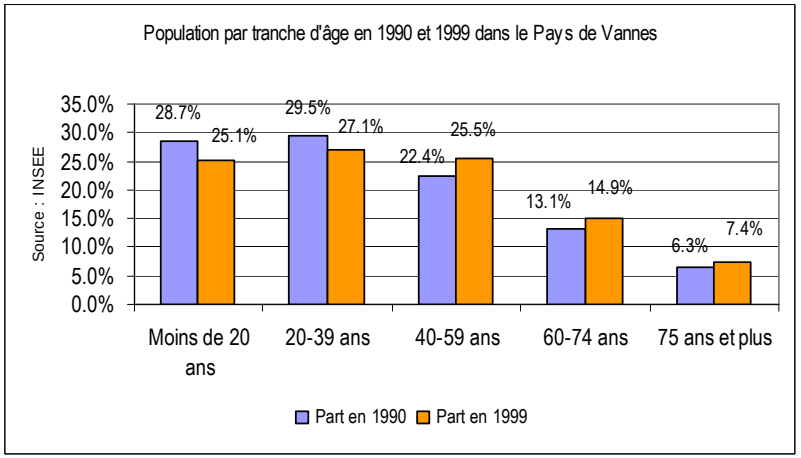
2.1.1 Eléments de démographie

2.1.1.1 Un contexte démographique dynamique dans le Pays de Vannes

- **Une progression significative le long du littoral**
  Rappelons qu'à l'échelle du Morbihan, la population évolue de façon significative depuis le début des années 1990, avec une augmentation moyenne annuelle de 0,4 %. La plupart des communes qui ont gagné des habitants sont situées près du littoral et/ou le long des grands axes routiers, telle celle d'Elven. Sur cette période intercensitaire, la croissance démographique est due à la progression du solde migratoire : celle-ci participe tout particulièrement à l'évolution de la population en première et deuxième couronne de Vannes.

- **Une tendance au vieillissement**
  Même constat à l'échelle du pays : la progression de population est importante dans le Pays de Vannes, depuis le début des années 1970. C'est la plus forte en Bretagne après celle du Pays de Rennes. Ceci étant, les ménages de plus de 60 ans ont connu une progression rapide, de 28 % sur la dernière période intercensitaire. La population âgée réside tout particulièrement sur les communes littorales. Parallèlement, la part des moins de 20 ans a diminué ; elle reste pour l'instant supérieure à celle des plus de 60 ans.

Evolution de la population par tranches d'âge entre 1990 et 1999



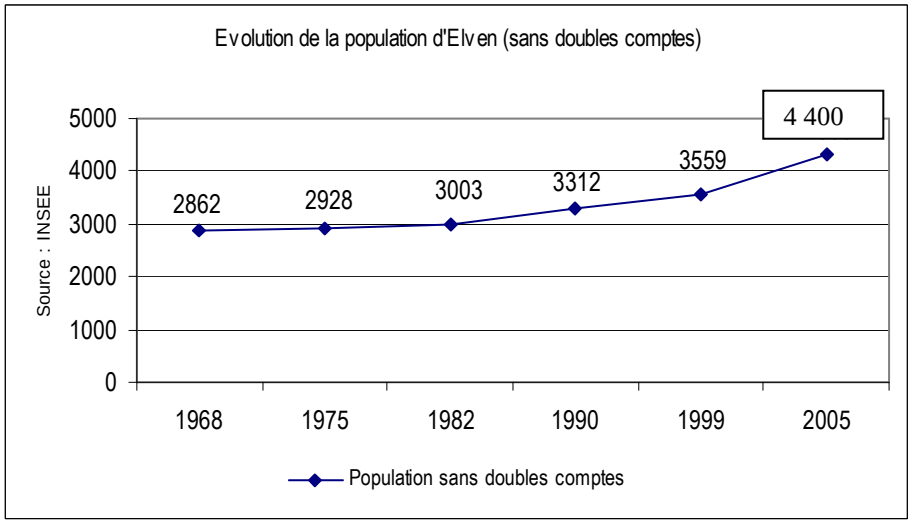
C'est également le solde migratoire qui explique cette évolution : notons que même s'il diminue sur la période 1990-1999, le solde naturel est positif. Pourquoi une telle attractivité ? La qualité du cadre de vie, le littoral, l'accessibilité, les services sont des facteurs d'installation aussi bien pour les retraités que pour les actifs, quel que soit leur âge ; si Vannes est le pôle de services le plus important, il est relayé par cinq pôles secondaires : Sarzeau, Grand-Champ, Muzillac, Questembert et Elven.

2.1.1.2 Une progression de population sur Elven qui s'accélère

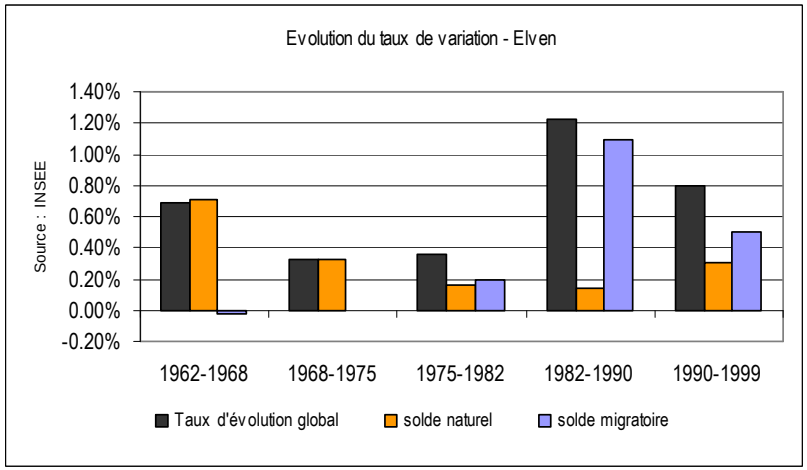
- **Une forte attractivité due à…**

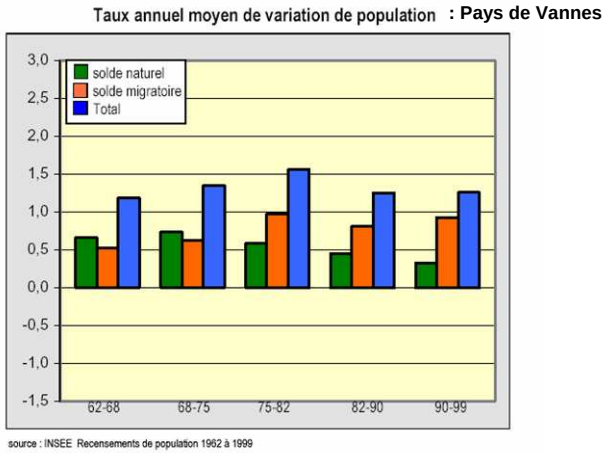
  L'évolution de la population se fait de façon régulière entre 1960 et 1980. La progression s'accélère fortement à partir du recensement de 1982 et encore plus après celui de 1990 ; sur la période 1990-1999, la population

elvinoise s'accroît d'environ 7,5 % et sur la période 1999-2005 elle s'accroît de près de 24 %. Ce fort accroissement s'observe sur d'autres communes proches d'Elven, telles Sulniac, Monterblanc, Saint-Nolff.



De même qu'à l'échelle de Pays, cette tendance s'explique plus par le solde migratoire que par le solde naturel. Si celui-ci a connu une forte diminution aux longs des années de 1960 à 1970, il connaît une hausse entre la période 1982-1990 et la période 1990-1999. Celle-ci se poursuit sur la période 1999/2005 (source : canton).





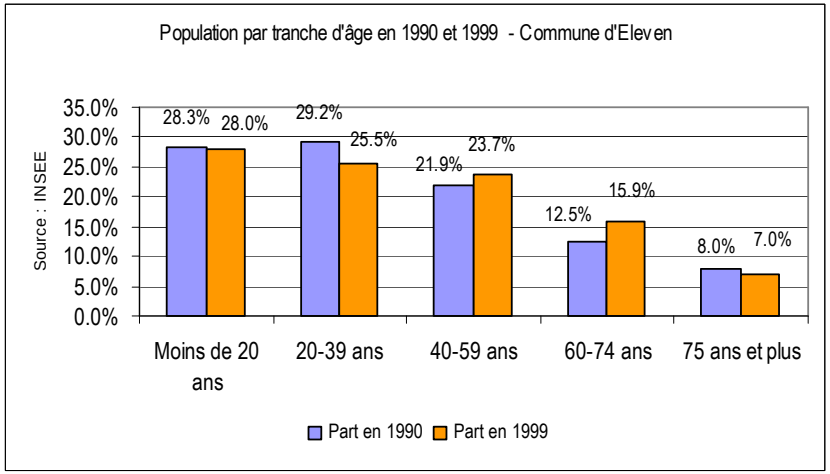
Notons que les nouveaux habitants se sont installés de façon privilégiée autour des bassins d'emploi, c'est-à-dire au niveau des grandes villes, du littoral et du pourtour du département, au détriment du centre. La commune d'Elven a profité de cette dynamique socio-économique ; elle fait partie des communes qui accueillent plus de ménages de moins de 30 ans que de ménages de 60 ans et plus.

Pour ce qui est de la répartition de la population par tranche d'âges entre 1990 et 1999, plusieurs tendances sont remarquables :

1. la stabilité des moins de 20 ans
2. la diminution des 20-39 ans
3. l'augmentation des plus de 40 ans, qui signifie un vieillissement pour les années à venir
4. la légère diminution des 75 ans et plus.

La population elvinoise connaît donc comme le Pays, un vieillissement qui reste toutefois relativement modéré ; il est dû à l'accroissement de l'espérance de vie et à l'attractivité que la commune exerce sur les retraités, mais aussi les couples jeunes en recherche d'accession à la propriété, d'après les professionnels de l'immobilier.

Evolution de la population par tranches d'âge entre 1990 et 1999



- **… de nombreux atouts**

La commune se caractérise par de nombreux atouts, qui expliquent sa forte attractivité :

1. la proximité de la ville-centre de Vannes,
2. la proximité d'un bassin d'emploi (Vannes, mais aussi Malestroit, Questembert),
3. la quatre voies, qui confère à Elven une accessibilité à Vannes, Nantes, Rennes et Paris, pour ne citer que les grands pôles ; la commune est aujourd'hui une porte d'entrée dans l'agglomération
4. le label de « Village Etape » : les gens peuvent faire une pause avant d'atteindre Vannes et le littoral,
5. les commerces,
6. les établissements scolaires (deux écoles, un collège),
7. l'Office du Tourisme du Pays de Vannes et le Pays d'accueil touristique Vannes-Lanvaux,
8. les services médicaux, de soins à la personnes, et bancaires, …

tout un ensemble d'équipements et services susceptibles de concerner aussi bien de jeunes ménages que des ménages plus âgés.

Notons en outre que depuis une quinzaine d'années les équipements et la physionomie de la commune ont beaucoup changé : amélioration de la salle polyvalente, réalisation d'une bibliothèque-médiathèque, aménagement du centre-bourg, amélioration de la gestion du stationnement et de la circulation, réalisation d'une école (à la rentrée 2002/2003), d'un centre médical, de l'extension du complexe sportif, …

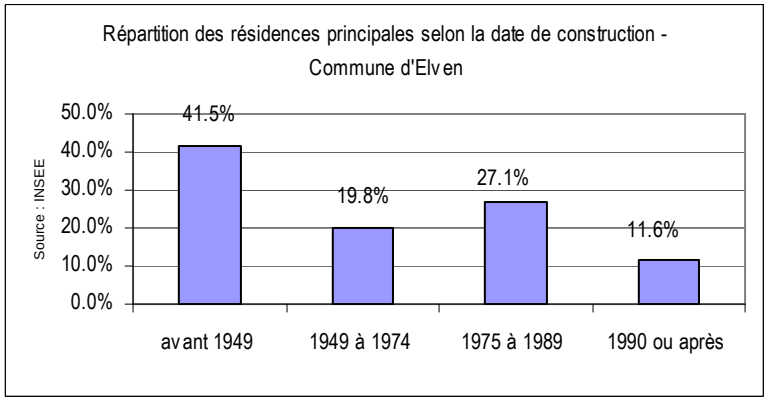
Il est évident qu'à l'échelle du Pays, c'est aussi l'extension de l'aire d'influence de Vannes qui s'étend au Nord.

2.1.1.3 Une dynamique résidentielle

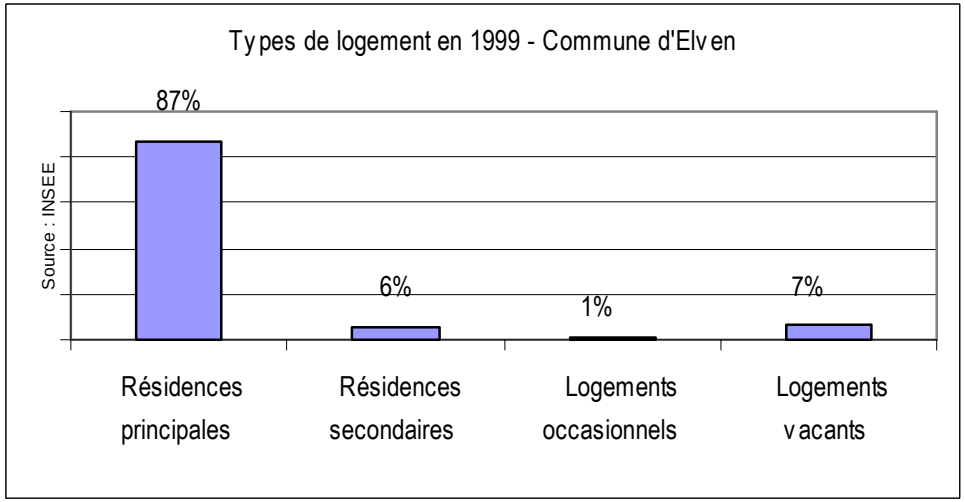
- **Un parc de logements plutôt individuel**

Le parc total de logements s'élevait à 1 533 en 1999 ; il est en 2005 (au 31 octobre) de 2 061 logements, soit une progression de 34 %.
Un peu plus de 60 % des résidences principales ont été achevées avant 1975 ; ce pourcentage a décru depuis le recensement de 1999, compte tenu des récentes réalisations. Il s'agit pour une large part -92 %- de logements individuels.

Répartition des résidences principales selon la date de construction et le type d'immeuble



Les logements sont en grande majorité (87 %) des résidences principales ; la part des résidences secondaires atteint à peine 6 % en 1999.



- **La demande en logements : intarissable ?**

  La demande en logements est soutenue aujourd'hui et ce tout particulièrement depuis 2003, selon les professionnels de l'immobilier[1]. Elle émane de deux grandes catégories de ménages :

  1. des jeunes ménages primo-accédants (30/35 ans), souvent originaires du Pays de Vannes, parfois de la ville-centre : les prix trop élevés les font s'éloigner au profit de la première et de la deuxième couronne,
  2. des ménages plus âgés (45/50 ans) : leur origine géographique est plus lointaine (autres régions françaises, région parisienne pour ce qui concerne la clientèle de certains agents) ; il est fréquent que ces ménages aient un ou des enfants dans la région, ou que l'un des membres du couple y ait des racines.
  3. Leur acquisition se raisonne en deux temps : un achat en vue d'une résidence secondaire -qu'ils louent ou non- suivi d'une installation au moment de la retraite.

1 Ont été interviewés en novembre 2005 des professionnels des agences MACE Immobilier, GAMMA Immobilier et de l'Office notarial du Pays d'Elven

La demande est forte et les agents et promoteurs immobiliers ont du mal à répondre à la demande de :

- **terrains à bâtir** : les jeunes ménages disposent d'un budget de 150 000 € maximum ; or le m² atteint aujourd'hui 90/100 €. Le coût d'un terrain de 500 m² atteint donc 60 000 € ; le coût de la maison est d'environ 100 000 €. Certains jeunes ménages ne peuvent donc plus franchir le cap … à moins que la taille des terrains diminue : ils sont déjà passés de 600/700 m² en 2003 à 500, voire 400 m² en 2005.
- **grands terrains** (700/800 m²) pour les ménages plus aisés
- **maisons à vendre dans l'existant** (types 4/5) pour un budget de 150 000 €
- **maisons « de ville » de petite taille** (deux chambres) à louer à un niveau de loyer de 600/620 € ; notons qu'une partie du parc locatif est composée de logements vétustes ou mal rénovés[2]
- **petits appartements locatifs**, type 2 et types 3 pour les petits ménages célibataires ou en couples.

Enfin même si le parc d'habitat social a augmenté ces dernières années, la demande reste supérieure à l'offre ; sa part est passée de 4% du parc total à 8% en 2005.

Mais pendant combien de temps la demande va t-elle rester soutenue ? Les professionnels se disent « *un peu inquiets quant à l'évolution des prix* » à la hausse, liée au manque de foncier constructible en regard avec la demande. Les jeunes notamment ont de plus en plus de mal à s'installer à Elven : « *quelle est la solution ? S'installer à 40 ou 50 km de Vannes ? Avec l'augmentation du prix de l'essence, ça n'a pas de sens !* ». Certains pensent ainsi que la demande va se raréfier, si les prix ne se tassent pas ; la maîtrise du foncier doit être plus significative, pour tenter « *de limiter la flambée des prix qui touche tout le grand Vannes* ».

2 « Le canton d'Elven bouge », octobre 2004

2.1.1.4 Les enjeux des années à venir

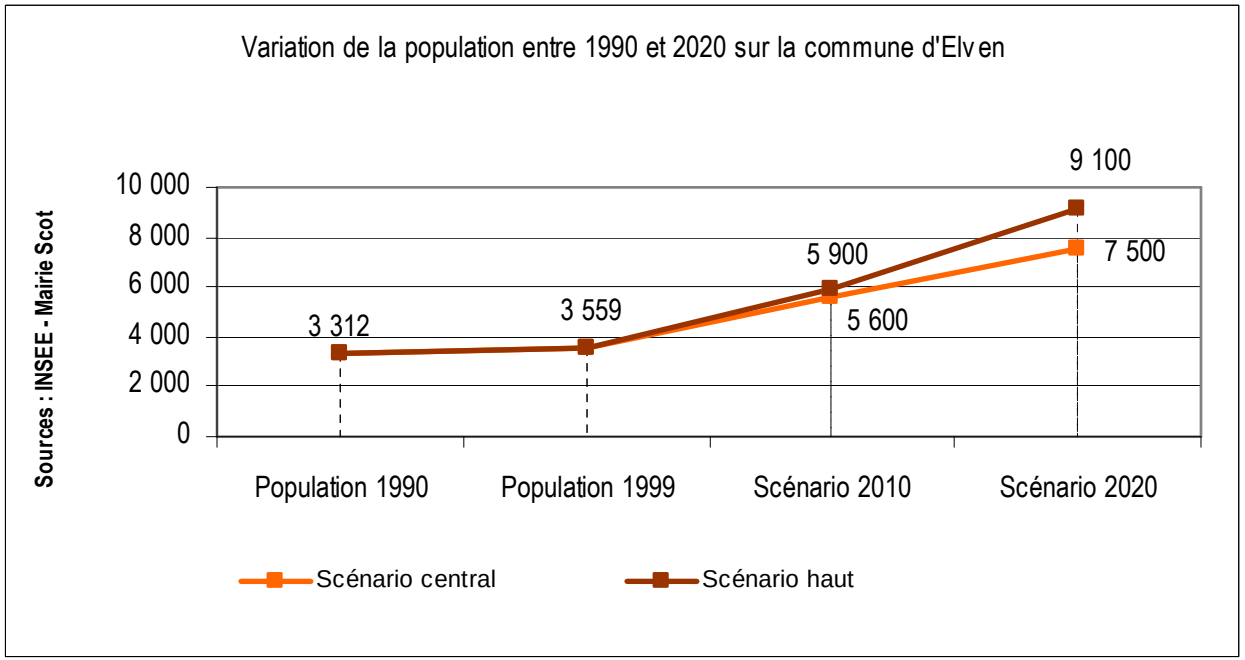
S'il est fort probable que la commune poursuive son développement dans les dix années à venir à un rythme plutôt soutenu, quel que soit le scénario retenu, il est primordial pour les professionnels interrogés de :

- **maintenir un bourg semi-rural**, tant en terme de lien social qu'en terme de paysage
  . « *le défi à relever, c'est l'accueil des nouveaux habitants et des enfants du pays !* »
  . « *pour faciliter l'intégration des populations nouvelles, il importe de soutenir les associations* »
  . « *si on ne propose que des petits terrains de 400 m², ça risque d'accroître l'effet banlieue !* »
  . « *il importe de garder notre cachet, voire de le valoriser* ! »
- veiller à une **diversification de l'habitat** : petits collectifs, habitat social, petites maisons de ville, terrains de taille différentiée…
  . « *il faut pouvoir accueillir les jeunes, ce qui veut dire des prix qui soient abordables !* »
- **ne pas engorger le bourg**
  . « *on risque de tuer la dynamique du bourg par une circulation intense !* »
- veiller à un accompagnement au niveau des **équipements**

D'après les potentiels de logements sur la commune et les hypothèses de développement proposées par le S.C.O.T.[3], **deux scénarios** sont envisageables :

- l'un en accord avec les travaux du S.C.O.T., qui annonce 7 500 habitants en 2015, soit une progression de 75% sur la décennie à venir
- l'autre, synonyme d'un accroissement plus modéré, atteignant 7 500 habitants en 2020, soit une progression de 50 % d'ici 10 ans.

3 Schéma de COhérence Territoriale, Projet de document d'orientations, novembre 2005



Les logements d'ores et déjà prévus d'après les opérations en cours de réalisation, accordées et en cours d'instruction[4] corroborent l'hypothèse d'un scénario fort à court terme ; en effet, 273 logements prévus à l'horizon 2007 correspondent à un apport de populations nouvelles de 710 habitants, sachant que la taille moyenne des ménages est de 2,4 personnes par ménage.

4 Source : Mairie

Cependant la poursuite d'une telle progression sur le moyen terme –horizon 10 ans- nous semble forte et appelle les **points de vigilance** suivants :

- l'adéquation entre l'offre et la demande en logements : n'y a t-il pas un risque de dérèglement du marché, si les prix restent aussi élevés ?
- l'accueil et l'intégration des nouveaux arrivants
- l'organisation de la circulation : un engorgement notamment dans le centre bourg serait nuisible à l'attractivité de la commune
- la capacité d'accueil des équipements, notamment des écoles : le scénario le plus fort signifie la réalisation de 1 280 logements d'ici 2015, soit 3 200 nouveaux arrivants, soit environ 1 000 enfants scolarisables de moins de 10 ans[5]. Les écoles primaires accueillent 770 enfants aujourd'hui ; soulignons que la localisation d'un collège public à Elven jouerait un « effet domino » sur cette évolution, renforçant encore l'attractivité.
- l'extension du bourg le long de l'axe principal ; rappelons que le bourg s'étire sur près de deux kilomètres. Un recentrage vers l'Ouest des futures zones d'habitations n'est-il pas à rechercher ?
- la valorisation du vallon, située près du cœur de la commune.
- in fine, le passage d'un statut de bourg à celui de petite ville.

Ce futur devra s'envisager dans un **contexte de développement durable**, ce qui signifie notamment sur la commune :

- le cadre de vie, en veillant à accueillir toutes les populations,
- les conditions de vie : emploi,
- la gestion des déchets en impliquant les citoyens,
- la qualité de l'eau,
- la gestion de l'énergie, qui s'inscrit dans un débat beaucoup plus large.

5 d'après les modes de calcul de l'Inspection académique

2.2 Etat initial de l'environnement

2.2.1 Le relief

Le territoire communal montre un relief accentué très nettement corrélé à la nature et à l'orientation des formations géologiques et structuré par la vallée de l'Arz qui traverse le territoire communal d'Ouest en Est.
De la limite communale Nord à la vallée de l'Arz, l'altitude est comprise entre 50 et 110 mètres ; le versant à pente forte est entaillé par de nombreux petits talwegs très encaissés qui prennent naissance à la limite entre le granite et les formations schisteuses.

De la vallée de l'Arz à une ligne Nord-Ouest Sud-Est reliant Le Grano à Kerado, l'altitude est comprise entre 50 et 110 mètres. Le versant est entaillé par de très nombreux talwegs ; étroits dans leur partie amont, ces talwegs qui naissent, comme ceux du Nord de l'Arz, à la limite entre granite et schistes, s'élargissent à l'aval avant leur confluence avec l'Arz.

Au Sud de la ligne reliant Le Grano à Kérado, l'altitude est comprise entre 110 et 150 mètres. Il s'agit de la partie la plus haute du territoire communal qui correspond à une large bande granitique.
A l'extrême Sud du territoire communal, le ruisseau de Condat coule dans une vallée relativement étroite.

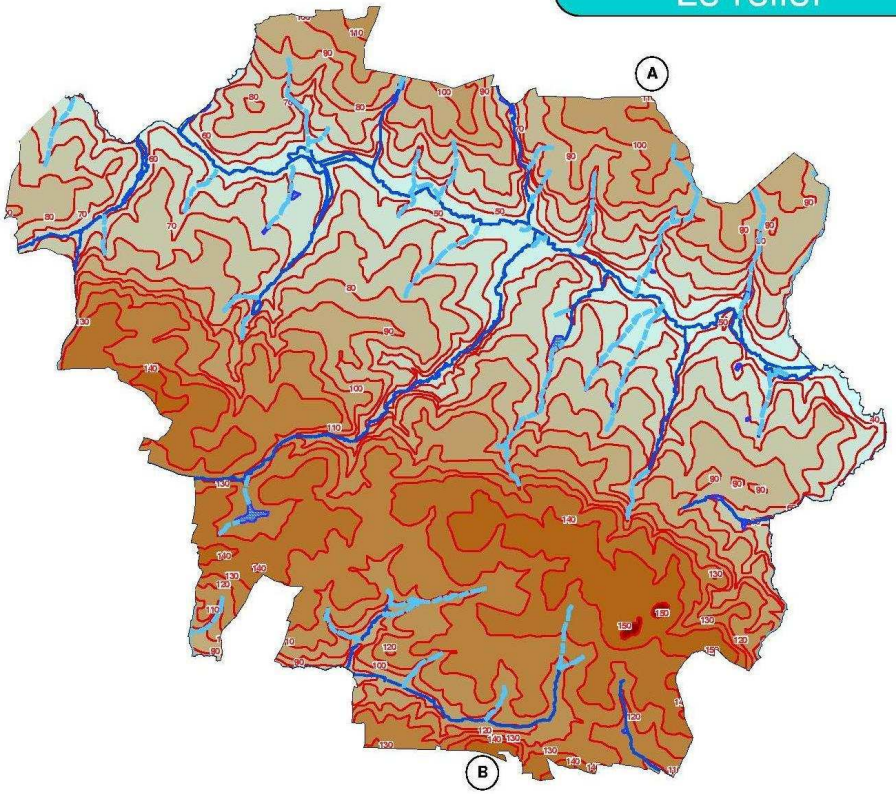
Commune d'ELVEN - Révision du PLU

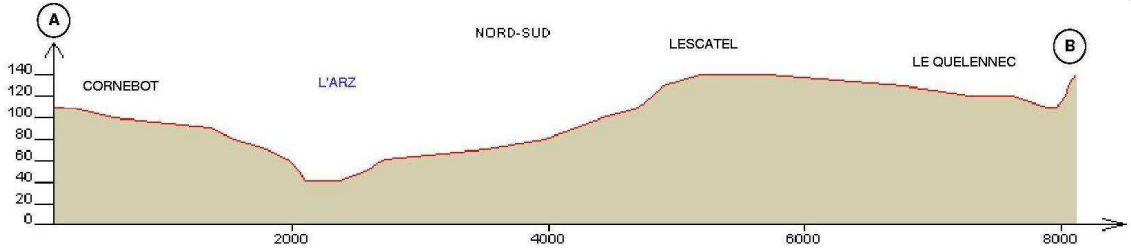
Analyse de l'état initial

Le relief

Classes de relief

- 30-40 m
- 40-50 m
- 50-60 m
- 60-70 m
- 70-80 m
- 80--90 m
- 90-100 m
- 100-110 m
- 110-120 m
- 120-130 m
- 130-140 m
- 140-150 m
- 150-160 m





2.2.2 Réseau hydrographique et points d'eau

2.2.2.1 Réseau hydrographique

Le réseau hydrographique comprend principalement :

- L'Arz, qui traverse le territoire communal d'Ouest en Est ; l'Arz est une rivière de 70 Km de long, affluent de l'Oust qu'elle rejoint à l'Ouest de Redon ;
- Plusieurs ruisseaux tributaires de l'Arz, dont les principaux se trouvent en rive droite comme les ruisseaux de Kerbiler, de la Haie Belle-Fontaine. En rive gauche, à l'exception du ruisseau des Landriaux, les cours d'eau sont très courts et ne coulent qu'une partie de l'année ;
- Le ruisseau de Condat qui prend sa source au Sud du Vieux Pré, près de la départementale 183 et rejoint le Gornay sur la commune de Saint-Nolff. Ce dernier forme, avec le ruisseau de Bilair qui coule sur la commune de Saint-Avé, le ruisseau de Liziec qui se jette dans le golfe du Morbihan à l'Est de Vannes au niveau de Saint-Léonard. Il est à noter que la ville de Vannes est en partie alimentée en eau par une prise d'eau située sur le Liziec.
- Au Sud de Lescatel, un ruisseau qui coule vers la Vraie-Croix et contribue à alimenter le ruisseau de l'étang de Pen Mur à Muzillac, étang qui est utilisé pour la production d'eau potable.

La majorité du territoire communal appartient au bassin versant de l'Arz, affluent de l'Oust, lui-même affluent de la Vilaine.

La partie Sud du territoire se répartit en 2 bassins versants principaux :

- à l'Ouest, le bassin versant du ruisseau de Caradec, tributaire du golfe du Morbihan ;
- à l'Est, le bassin versant du ruisseau qui prend sa source au Sud de Lescatel et contribue à alimenter l'Etang de Pen Mur.

La partie du territoire communal qui appartient au bassin versant de l'Arz est incluse dans le périmètre du S.A.G.E. Vilaine approuvé le 1er avril 2003[6]. Les deux autres bassins versants ne sont pas couverts par un S.A.G.E.
L'une des prescriptions du S.A.G.E. Vilaine concerne la protection des cours d'eau. Dans le cadre du P.L.U., le classement en zone N d'une bande de 35 mètres de part et d'autre du cours d'eau est recommandé.

2.2.2.2 Qualité des cours d'eau

Les données ci-dessous sont celles de la base de données de l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne. La qualité des cours d'eau est classiquement évaluée grâce aux cartes linéaires de qualité par altération.
Les cartes linéaires de qualité des périodes 1997-1999 et 2000-2002 portent sur les 5 altérations de la qualité de l'eau, concernant les macro polluants, qui sont régulièrement suivies :

- matières organiques et oxydables (MOOX),
- matières azotées hors nitrates,
- nitrates,
- matières phosphorées,
- effets des proliférations végétales.

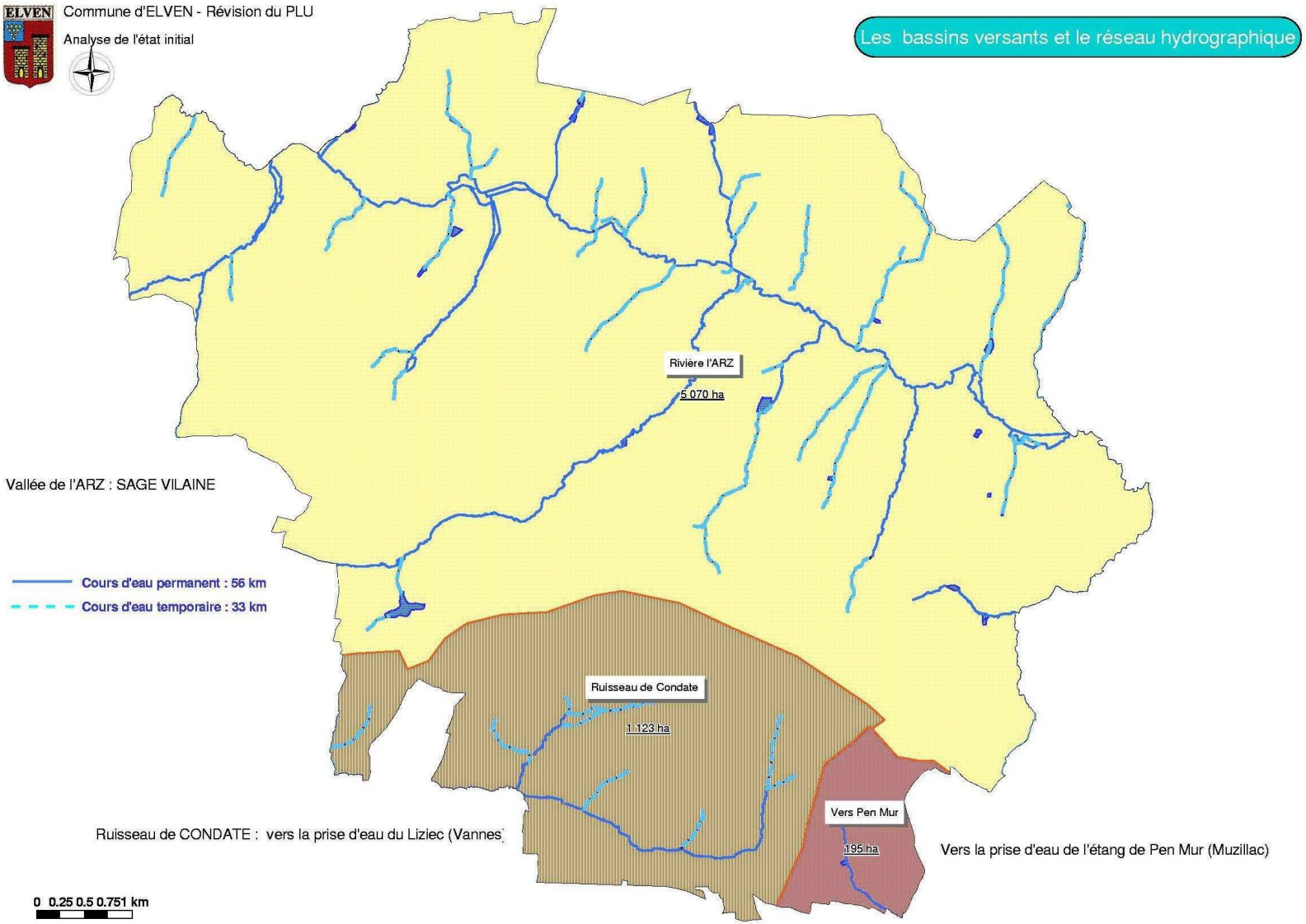
Concernant l'Arz, seules quelques données 1997-1999 sont disponibles. Le suivi de cette rivière ne semble pas avoir été poursuivi sur la période 2000-2002 par l'agence de l'eau. Le suivi de la rivière Arz est assurée par le Grand Bassin de l'Oust.

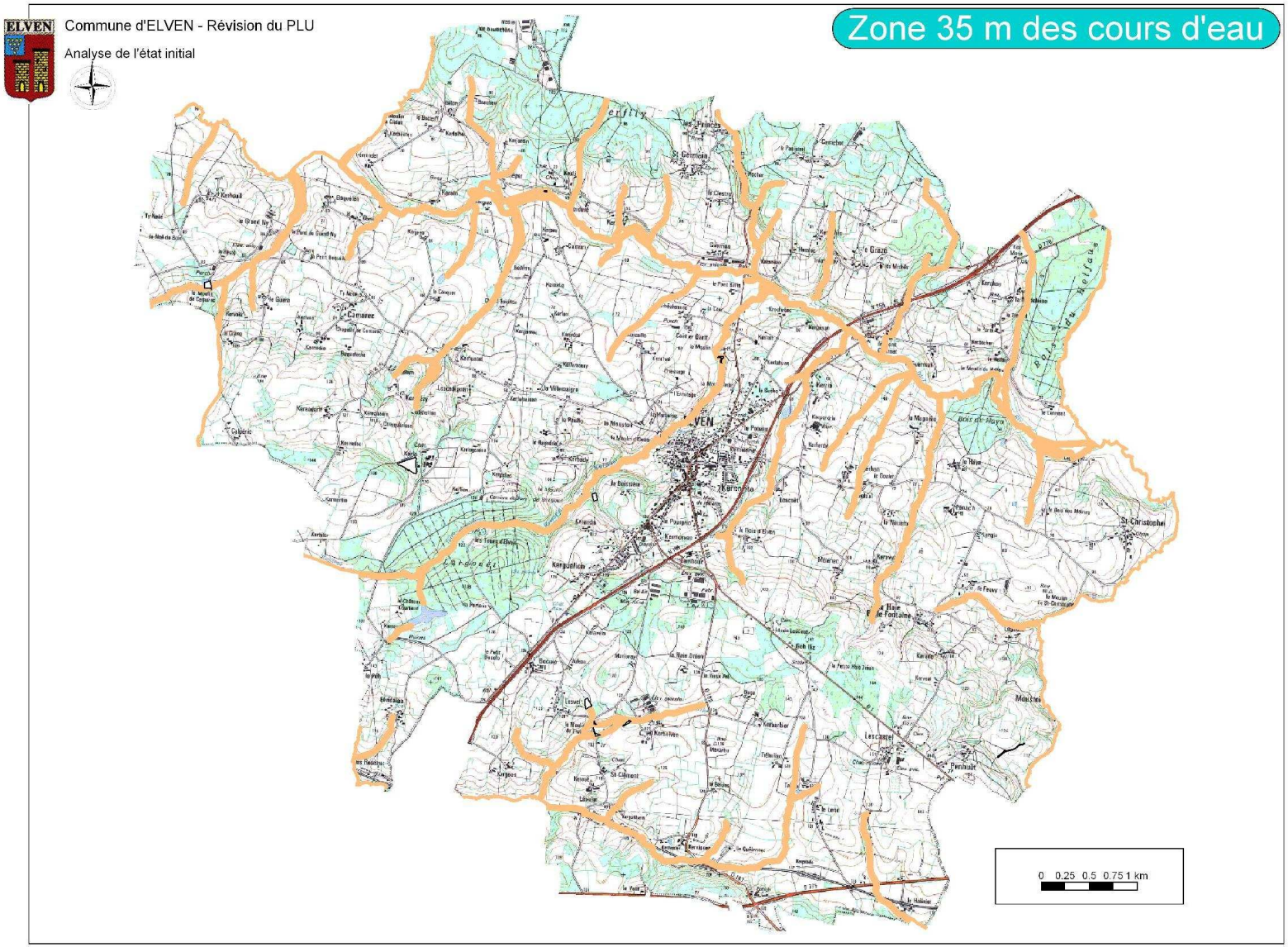
Matières azotées	Qualité bonne à passable
Nitrates	Qualité mauvaise
Matières phosphorées	Qualité passable

6 C'est le plus grand S.A.G.E. du bassin Loire-Bretagne (10 900 km²). L'enjeu majeur du bassin concerne l'approvisionnement en eau potable.

2.2.2.3 Périmètres de protection des captages d'eau

Aucun périmètre de protection de captage d'eau potable n'est présent sur le territoire communal. Le captage de Kerguelion a été fermé définitivement par délibération du syndicat d'eau en 1996.


Commune d'ELVEN - Révision du PLU
Analyse de l'état initial
Les bassins versants et le réseau hydrographique
Rivière l'ARZ
5 070 ha
Vallée de l'ARZ : SAGE VILAINE
Cours d'eau permanent : 56 km
Cours d'eau temporaire : 33 km
Ruisseau de Condate
1 123 ha
Vers Pen Mur
195 ha
Ruisseau de CONDATE : vers la prise d'eau du Liziec (Vannes)
Vers la prise d'eau de l'étang de Pen Mur (Muzillac)
0 0.25 0.5 0.751 km


Commune d'ELVEN - Révision du PLU
Analyse de l'état initial
Zone 35 m des cours d'eau
0 0.25 0.5 0.75 1 km

L'ARZ

Keranézo: embacles

Au pont Guilmet

Ruisseaux

Bodérin

Ru près de St Clément : zone humide très étroite

2.2.2.4 Inventaire des cours d'eau et des zones humides

Le Grand Bassin de l'Oust a été missionné pour réaliser l'inventaire des cours d'eau et des zones humides sur l'ensemble du territoire de la commune. Ce travail s'inscrit dans le cadre des recommandations du Cahier des charges du S.A.G.E. Vilaine et s'est fait dans une démarche de concertation.

L'étude a été annoncée par courrier individuel auprès des propriétaires et exploitants (courriers des 6 et 13 septembre 2006) et un groupe de référents a été mis en place.

Le déroulement a été le suivant :
- chacun de ces référents a accompagné dans son secteur (six au total) les techniciens en charge de réaliser l'inventaire ;
- le résultat de l'inventaire a été présenté lors d'une réunion publique le 25 janvier 2007 annoncée par communiqué de presse paru dans les 2 journaux locaux semaines 3 et 4 (41 participants dont 50% exploitants agricoles, 25% propriétaires non exploitants et 25% associations et particuliers) ;
- le dossier était consultable en Mairie jusque fin février (3 consultations) et un cahier de doléance a été laissé à disposition du public (une observation écrite de rectification) ;
- tous ceux qui ont fait des remarques lors de la réunion publique ont été rencontrés sur place par les techniciens en charge de réaliser l'inventaire afin de préciser les contours ;
- le document a été approuvé au Conseil Municipal du 2 avril 2007 à l'unanimité.

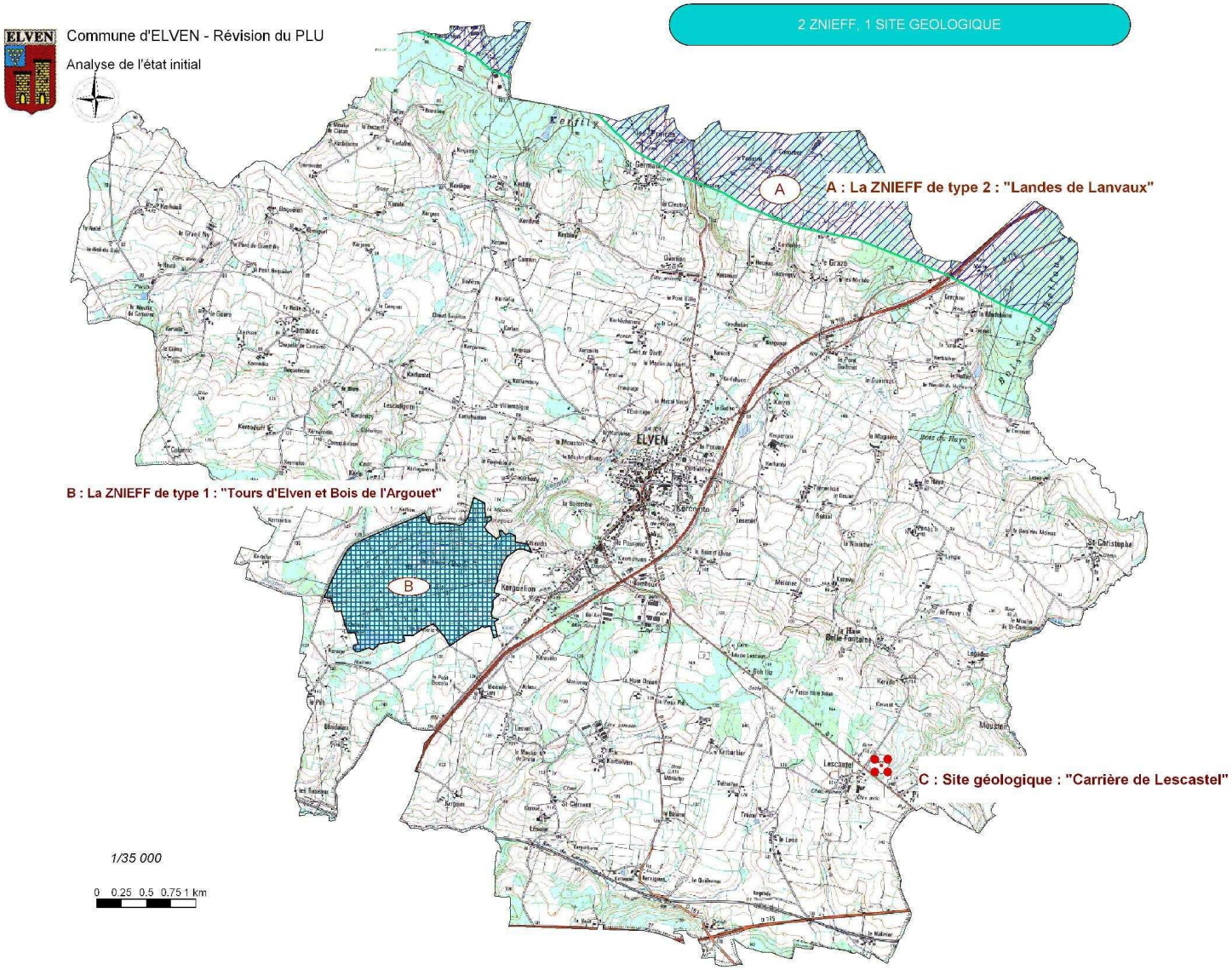
L'ensemble des planches du résultat cartographique de cet inventaire ont été rassemblées et figure dans l'Annexe "Inventaire des cours d'eau et des zones humides" du P.L.U.

2.2.3 Faune-Flore

Le territoire communal recèle deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F.). L'inventaire Z.N.I.E.F.F. est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère de l'Environnement. Il constitue un outil de connaissance du patrimoine national de la France.
Cet inventaire différencie deux types de zone :
Les Z.N.I.E.F.F. de type 1 sont des sites, de superficie en général limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne.
Les Z.N.I.E.F.F. de type 2, concernent les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs zones de type 1 ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.
L'inventaire Z.N.I.E.F.F. est un outil de connaissance. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe. Toutefois l'objectif principal de cet inventaire réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis-à-vis du principe de la préservation du patrimoine naturel.

- **Tours d'Elven et bois de l'Argoët** : Z.N.I.E.F.F. de type 1, d'une surface approximative de 200 hectares. Le boisement mixte comprend des arbres creux qui peuvent accueillir 6 espèces de chauves souris. La tourbière présente, à l'Ouest du site, une petite surface occupée par une lande humide. De nombreuses cavités souterraines abritent des Chiroptères : 10 espèces protégées au total utilisent le site en hiver, une s'y reproduit. L'escargot de Quimper (espèce protégée en France, annexe 2 de la Directive Habitats), est présent dans les bois et sur les murs des tours. Ce site constitue la limite de répartition de l'espèce en Bretagne. Le Triton marbré, protégé, trouve refuge dans les boisements et habitats humides du site. La tourbière s'est boisée naturellement, 4 espèces végétales protégées ou rares n'ont pas été revues depuis le début du siècle. Seul subsiste Carex rostrata, espèce figurant sur la liste rouge armoricaine. La Z.N.I.E.F.F., en tant que site d'hivernage de chauves souris est complémentaire de la colonie de reproduction de grand Murin de Saint-Nolff.

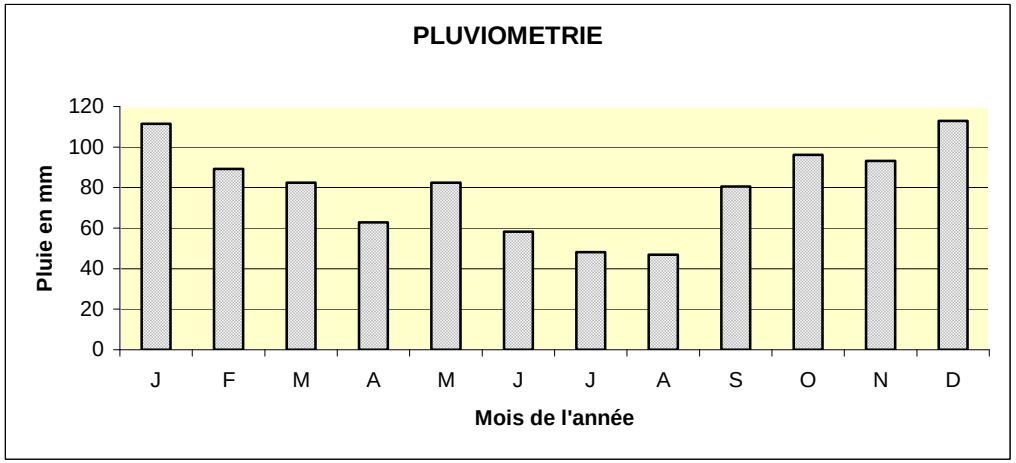
- **Landes de Lanvaux** : Z.N.I.E.F.F. de type 2, d'une surface de 18 957 hectares. Seule une petite partie de cette zone se trouve sur le territoire d'Elven.
  D'autre part, le territoire communal présente plusieurs secteurs propices au développement d'une faune et d'une flore variée tels que :
  - les bois de Kerfily, du Helfaut et du Hayo au Nord ;
  - les bois et landes du Sud ;
  - la vallée de l'Arz et les vallons de ses différents tributaires.


Commune d'ELVEN - Révision du PLU
Analyse de l'état initial
2 ZNIEFF, 1 SITE GEOLOGIQUE
A : La ZNIEFF de type 2 : "Landes de Lanvaux"
B : La ZNIEFF de type 1 : "Tours d'Elven et Bois de l'Argouet"
C : Site géologique : "Carrière de Lescastel"
ELVEN
1/35 000
0 0.25 0.5 0.75 1 km

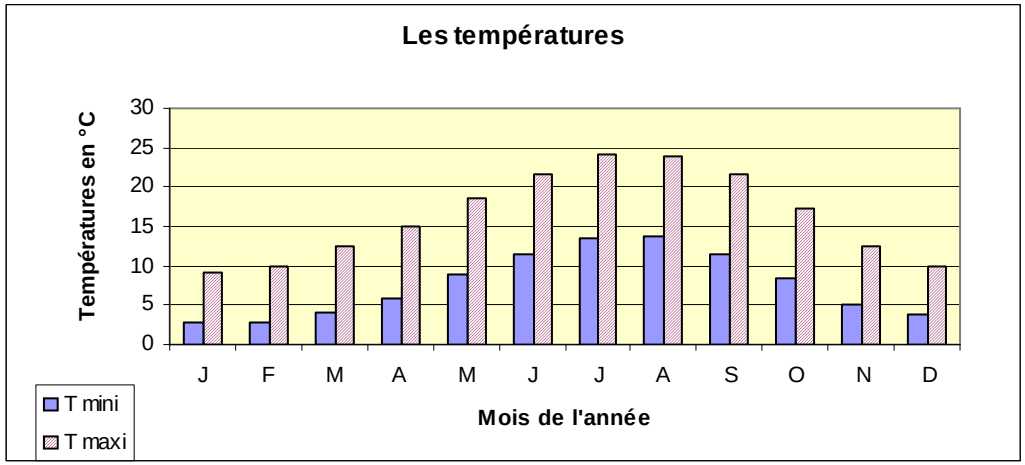
2.2.4 Climat

Les données sont celles des stations d'Elven pour la pluviométrie et Vannes pour les températures.

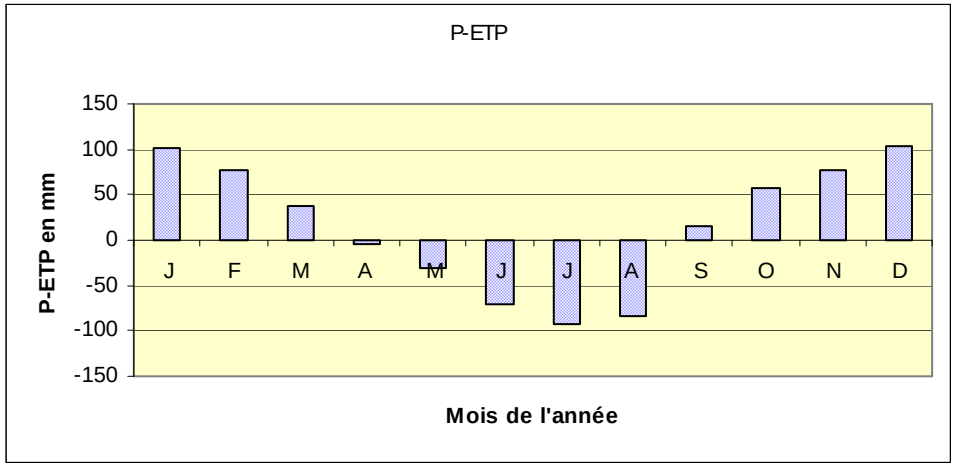
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Année
Pluie	111.4	89.2	82.5	62.9	82.4	58.3	48.1	46.9	80.6	96.1	93.2	112.9	965
Jours	15	12.3	12.6	10.4	11.7	9.3	7	7.6	9.6	12.1	12.7	13.9	134
T mini	2.8	2.8	4.1	5.8	8.8	11.5	13.6	13.7	11.4	8.5	5.1	3.8	7.7
T maxi	9.1	9.8	12.4	15.1	18.5	21.7	24.2	23.9	21.6	17.2	12.5	10	16.3
ETP en mm	9.7	12.7	45.8	68.2	114	127.9	140.4	130.7	64.5	38.9	15.8	9.8	778
P-ETP	101.7	76.5	36.7	-5.3	-31.6	-69.6	-92.3	-83.8	16.1	57.2	77.4	103.1	186.1
Jours de gel	9	7.7	5.1	1.2	0.2	0	0	0	0	0.1	4.2	7	34.5



La pluviométrie, plutôt assez forte, est répartie sur toute l'année. On note cependant un minimum bien marqué en juillet et août, ainsi qu'en avril. Ce dernier est nettement moins pluvieux que le mois de mai; cette caractéristique s'observe sur la plupart des stations de Bretagne.



Les températures moyennes maximales sont peu élevées, elles sont de l'ordre de 23 à 24° C pendant les mois d'été. Les mois les plus froids sont janvier, février et décembre. Pendant ces mois les gelées sont assez fréquentes (7 à 9 jours)



Le diagramme Pluviométrie – Evapotranspiration potentielle (P.E.T.P.) met en évidence une période de déficit hydrique plutôt courte puisqu'elle est ne comprend que les mois d'avril à août, le déficit d'avril étant très faible. Le déficit cumulé est reste peu élevé, de l'ordre de 260 mm. L'excédent hydrique cumulé de septembre à mars est relativement important, puisqu'il est de l'ordre de 450 mm.

Les roses des vents de Vannes indiquent la prédominance des vents d'Ouest, du Sud-Ouest et du Nord-Est. Les vents très forts soufflent surtout en hiver, ils proviennent de l'Ouest et du Sud-Ouest.

2.2.5 Géologie

Les données sont celles de la carte de Vannes au 1/80 000. La carte de la page suivante montre que le territoire communal est occupé par des roches qui forment des bandes alignées parallèlement du Nord-Ouest au Sud-Est. Il s'agit dans leur majorité de roches très répandues en Bretagne : granite et schistes.

Granite feuilleté de Lanvaux (γ1xs) : ce granite qui présente de très nombreuses variétés caractérisées par leur structure feuilletée gneissique occupe la partie Nord du territoire communal.

Schistes et arkoses de Bains (**XS**) : cette formation qui affleure au Sud de la précédente est constituée de schistes, grauwackes, grès blancs et d'une arkose blanche feuilletée. C'est dans cette formation que coule l'Arz.

Schistes micacés de Bains (XSγ1) : ce sont des schistes écaillés, noueux, feldspahisés et micacés (mica noir et blanc) métamorphisés par le granite à deux micas.

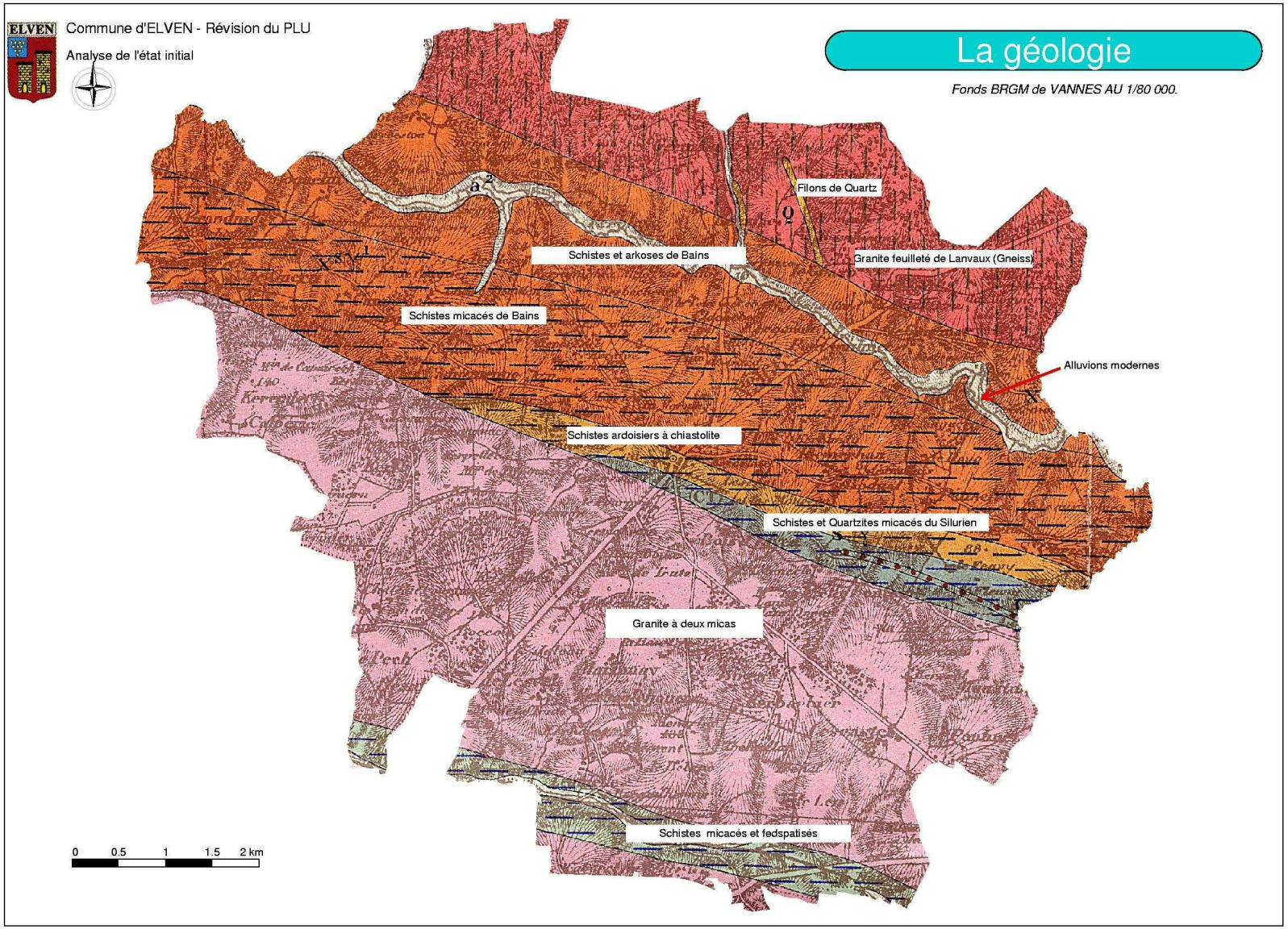
Schistes Ardoisiers à Chiastolites (s2γ1) : ce sont des schistes ardoisiers noirs métamorphisés par le granite et présentant des cristaux de chiastolithe. La chiastolithe est une andalousite à inclusions charbonneuses, disposées au centre et aux angles des cristaux.

Schistes et quartzites micacés du Silurien ($S^{4-3}\gamma^{1}$) : issues du métamorphisme des schistes et grès siluriens, ces roches affleurent en une bande relativement étroite comprise entre les schistes ardoisiers à chiastolithe et le granite à deux micas.

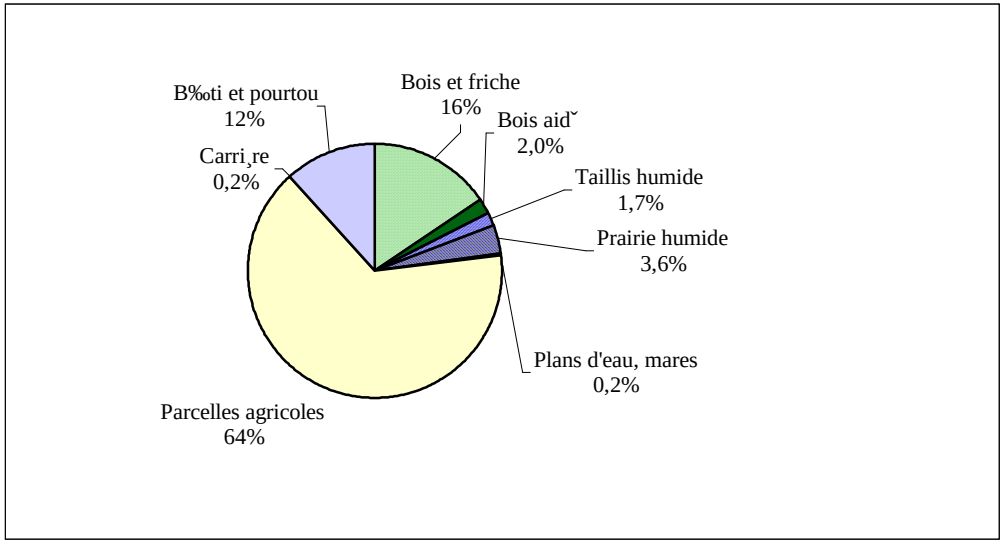
Le granite à deux micas (γ1) : il occupe la moitié Sud du territoire communal. C'est un granite à grain moyen, avec muscovite et biotite.

Les schistes micacés feldspathisés (Xγ1) : issus du métamorphisme des formations briovériennes ils forment des auréoles autour des massifs granitiques. Ils s'agit de schistes très chargés de mica, feldspath, grenat, staurotide, andalousite.

Alluvions récentes (Fz) : elles constituent le fond de la vallée de l'Arz.


Commune d'ELVEN - Révision du PLU
Analyse de l'état initial
La géologie
Fonds BRGM de VANNES AU 1/80 000.
Filons de Quartz
Schistes et arkoses de Bains
Granite feuilleté de Lanvaux (Gneiss)
Schistes micacés de Bains
Alluvions modernes
Schistes ardoisiers à chiastolite
Schistes et Quartzites micacés du Silurien
Granite à deux micas
Schistes micacés et fedspatisés
0 0.5 1 1.5 2 km

2.2.6 Occupation des sols

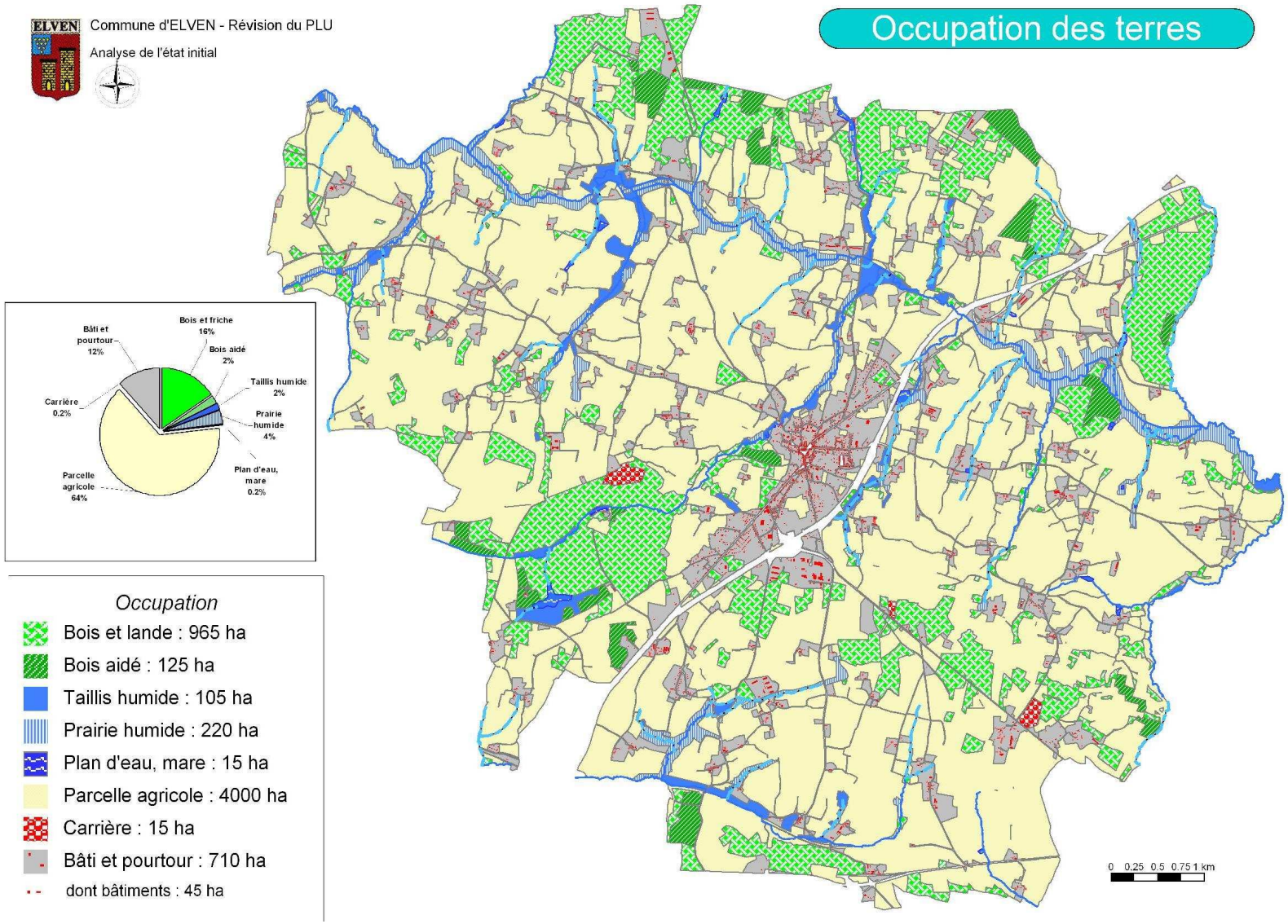


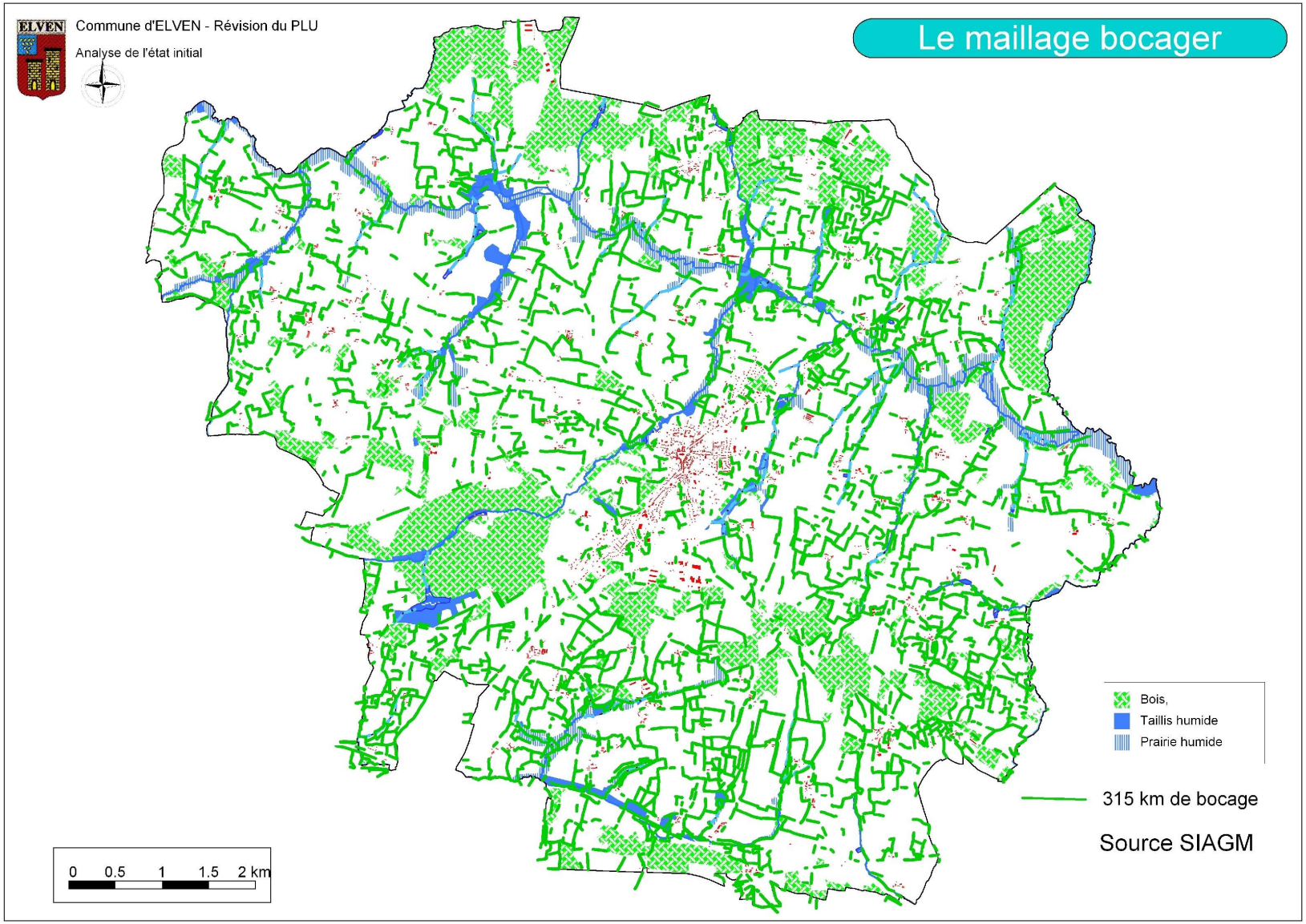
Les surfaces agricoles sont largement dominantes puisqu'elles occupent plus de 60 % du territoire. Elles forment un bocage à maille variable. Plutôt lâche sur les parties hautes du territoire le bocage se resserre nettement à proximité du réseau hydrographique. Les principaux massifs boisés sont situés sur les points les plus hauts de la commune. Au Nord, le bois de Kerfily, les landes de Lanvaux et le bois du Helfaut forment une bande verte quasi continue d'Ouest en Est ; le bois du Hayo est séparé de celui du Helfaut par la vallée de l'Arz. Au Sud-Ouest, le bois de l'Argoët constitue une Z.N.I.E.F.F. de type 1. De nombreux autres petits espaces boisés ou landes sont disséminés sur l'ensemble du territoire.

Les espaces bâtis et leur pourtour occupent 12 % de la surface ; ils sont principalement concentrés entre le vallon de Kerbiler et la RN 166, le reste constitue les très nombreux hameaux répartis sur l'ensemble du territoire.

Un intérêt particulier a été porté aux zones humides compte tenu de leur impact souvent bénéfique sur la qualité de l'eau, la régulation des débits, la diversité des espèces animales et végétales. Sur Elven, elles sont en général limitées aux vallées des cours d'eau et aux étangs et leurs abords. Elles occupent 5.5 % de la surface communale. Elles ont été cartographiées par :

- analyse de la photo aérienne ;
- comparaison avec les données du S.I.A.G.M. En dehors des eaux stagnantes (code 22.1) et des ruisseaux (code 24.1) les codes Corine Biotope les plus fréquents sont les codes 37.21, 37.241, 37.25 (prairies humides, prairies humides à joncs, prairies humides abandonnées), 44.92 (taillis humides de saules).
- contrôle sur le terrain associé à la prise de vues photographiques.


Commune d'ELVEN - Révision du PLU
Analyse de l'état initial
Occupation des terres
Bâti et pourtour 12%
Bois et friche 16%
Bois aidé 2%
Taillis humide 2%
Prairie humide 4%
Plan d'eau, mare 0.2%
Parcelle agricole 64%
Carrière 0.2%
Occupation
Bois et lande : 965 ha
Bois aidé : 125 ha
Taillis humide : 105 ha
Prairie humide : 220 ha
Plan d'eau, mare : 15 ha
Parcelle agricole : 4000 ha
Carrière : 15 ha
Bâti et pourtour : 710 ha
dont bâtiments : 45 ha
0 0.25 0.5 0.75 1 km


Commune d'ELVEN - Révision du PLU
Analyse de l'état initial
Le maillage bocager
Bois,
Taillis humide
Prairie humide
315 km de bocage
Source SIAGM
0 0.5 1 1.5 2 km

Taillis humide

Plans d'eau

2.2.7 Le patrimoine culturel

2.2.7.1 Monuments historiques

Les édifices ou sites suivants bénéficient d'une aire de protection au titre des monuments historiques :

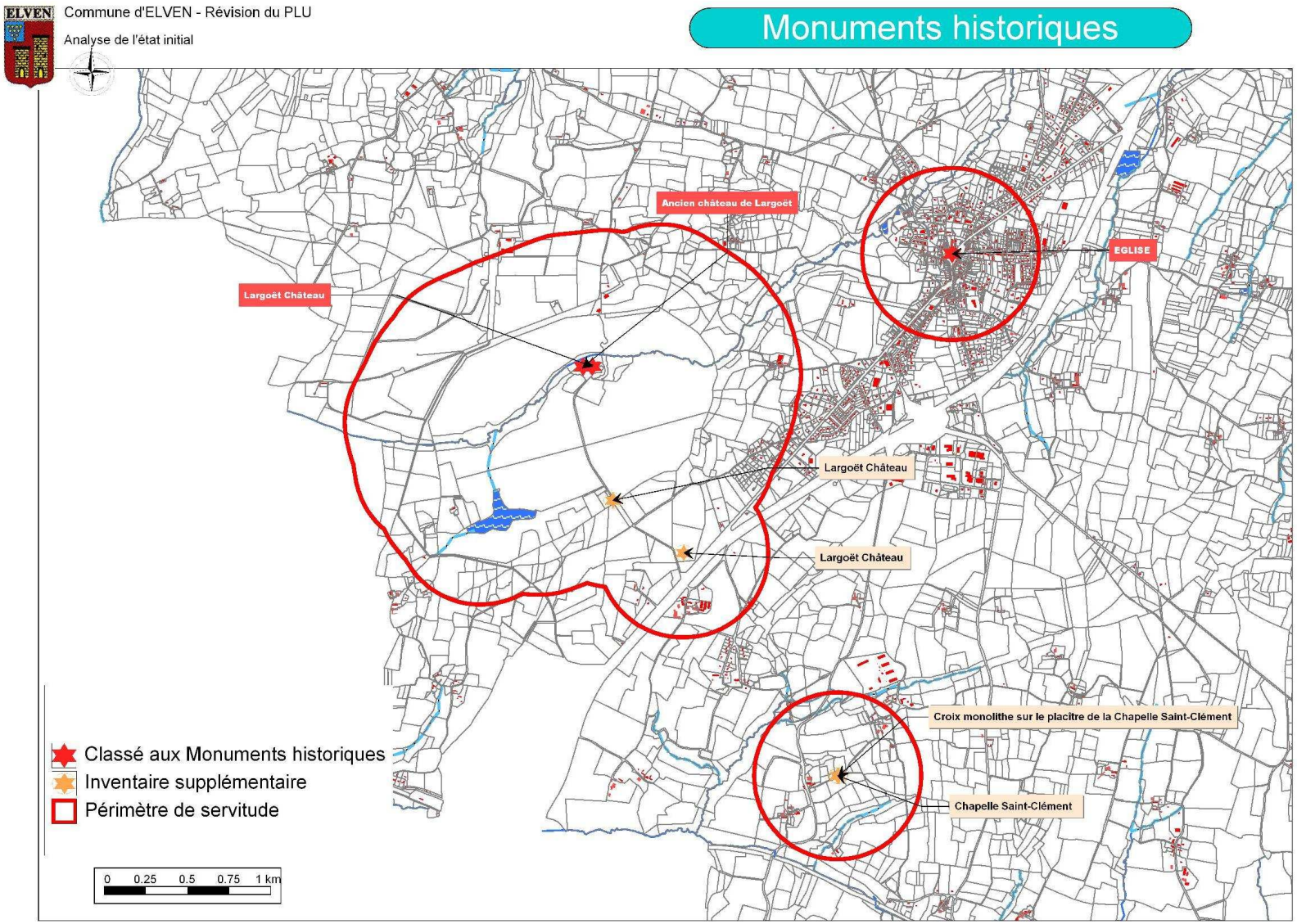
- Ancienne forteresse ou ancien château de Largoët (12ème, 14ème siècles et 1er quart du 20ème siècle) : le château se constitue aujourd'hui des ruines des deux corps de logis (Nord et Sud) et du châtelet, d'une tour ronde Nord-Ouest à trois étages et d'un donjon de plan octogonal massif irrégulier, haut de 50 mètres, comprenant cinq étages.
  La tour est classée par liste de 1862 ; l'ensemble des ruines est classé par arrêté du 11 août 1932.
  Les parties non classées, à savoir : la basse-cour (sols et vestiges qui s'y trouvent), les douves, l'étang, la digue de l'étang, les ruines de la chapelle, la maison de garde, dite la porterie, pour ses façades et ses toitures, le portail à double entrée cochère et piétonne, le puits, les quatre piliers placés au carrefour des deux allées principales du bois, les deux piliers placés à l'entrée du domaine en bordure du chemin rural n° 101, dit des Tours d'Elven, les murs de clôture du domaine sont inscrites par arrêté du 11 février 2000.

- Chapelle Saint-Clément et croix monolithe sur le placître (15ème, 16ème siècles) : la croix est inscrite par arrêté du 24 octobre 1973.

- Eglise (16ème siècle) : la sacristie et l'abside sont inscrites par arrêté du 24 avril 1925.

A ces édifices s'ajoutent un certain nombre d'objets classés :

Nature de l'objet	Lieu	Date de classement
Vierge à l'enfant en bois polychrome (16ème siècle)	Chapelle Saint-Clément	7 juillet 1959
Cinq fragments de vitraux en verre transparent (limite 16ème et 17ème siècle)	Chapelle Saint-Germain	28 février 1938
Calice en argent (18ème siècle)	Eglise	1er juillet 1959
Calice et patène en argent (18ème siècle)		
Calice et patène en argent doré (17ème siècle)		
Ciboire en argent doré (17ème siècle)		
Calice en argent (17ème siècle)		


Commune d'ELVEN - Révision du PLU
Analyse de l'état initial
Monuments historiques
Ancien château de Largoët
EGLISE
Largoët Château
Largoët Château
Largoët Château
Croix monolithe sur le placitre de la Chapelle Saint-Clément
Chapelle Saint-Clément
Classé aux Monuments historiques
Inventaire supplémentaire
Périmètre de servitude
0 0.25 0.5 0.75 1 km

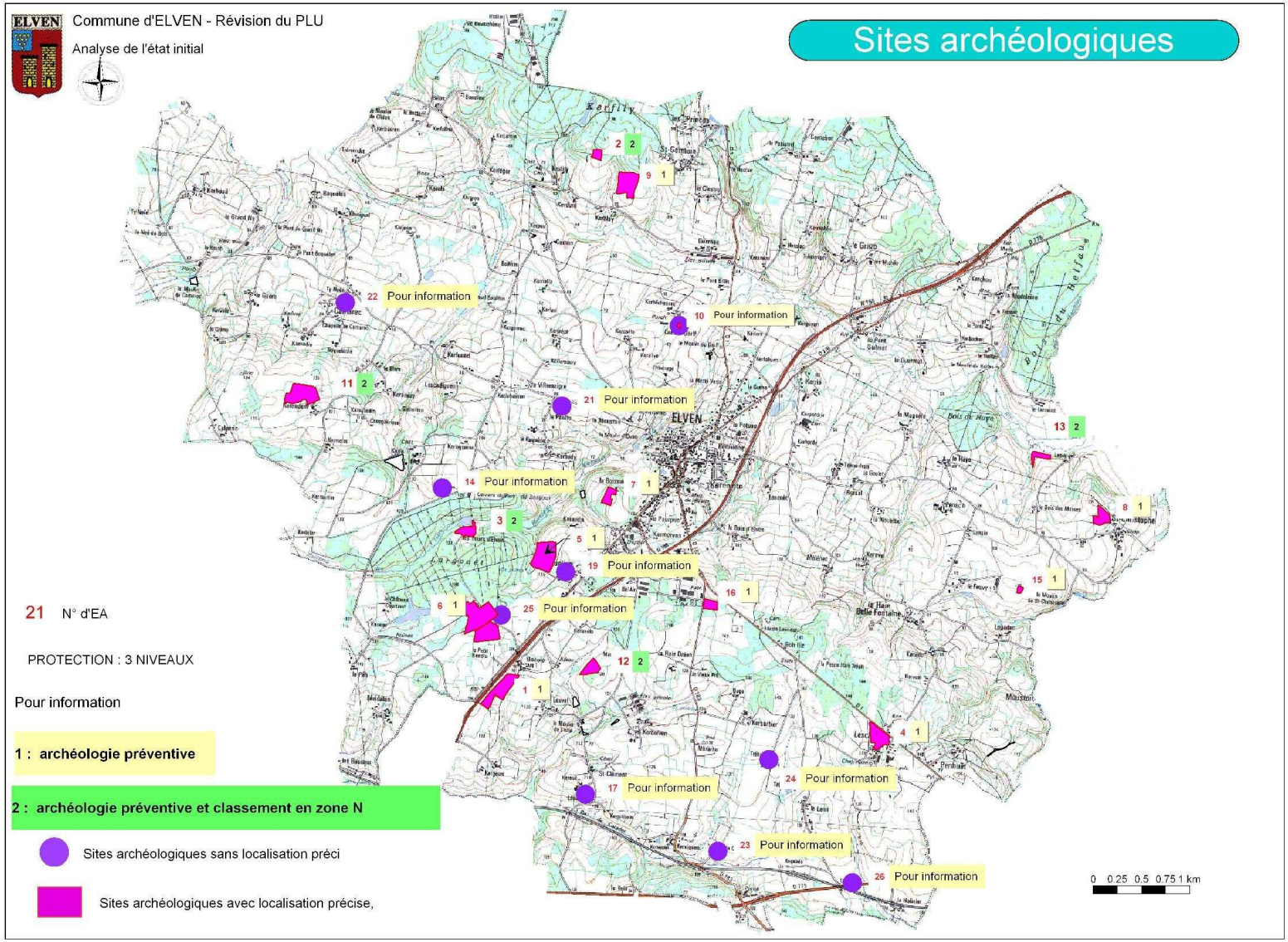
2.2.7.2 Sites archéologiques

Le service régional de l'archéologie a recensé plusieurs sites archéologiques sur le territoire communal pour lequel il demande l'application des dispositions de la loi 2011-44 relatives à l'archéologie préventive. La liste de ces sites et la protection demandée figurent dans le tableau ci-après.

N° du site	Lieu-dit	Périodes	Vestiges	Section - Parcelles	Degré de protection
1	Boccolo	Age du bronze	Dépôt	1980 : H 192, 193, 199, 200, 201	1
2	Kerfily	Néolithique	Dolmen	1980 : A3 776, 777	**2**
3	Largoët	Moyen-âge classique	Château Fort	1980 : L1 10, 11, 12, 9	**2**
4	Lescastel	Gallo-romain	Occupation	1980 : F3 936, 937, 957, 958, 959, 975	1
5	Le Pech	Gallo-romain	Occupation	1980 : L2 174, 175, 176, 177, 178	1
6	Lande la Bouvière	Gallo-romain	Occupation	1980 : L3 238, 239, 240, 241, 242	1
7	La Boissière	Gallo-romain	Occupation	1980 : L4 1153, 1157, 1158	1
8	Saint-Christophe	Gallo-romain	Villa	1980 : D3 645, 649, 731	1
9	Kerblaye	Gallo-romain	Occupation	1980 : A3 759	1
10	Coët-er-Garff	Age du bronze ancien	Tumulus	1980 : L1 140	Pour information
11	Kerenderf	Epoque indéterminée	Enceinte	1980 : M4 346, 347, 348	**2**
12	Mérionnec	Epoque indéterminée	Enceinte	1980 : H1 145a, 145b	**2**
13	Lesvy	Epoque indéterminée	Enceinte	1980 : D2 377, 378	**2**
14	Kerhon	Age du fer	Stèle	1980 : non localisé	Pour information
15	Le Feuvy	Epoque indéterminée	Enceinte	1980 : F1 220	1
16	La Haie Dréan	Epoque indéterminée	Enceinte	1980 : G 580	1
17	Léaulet	Epoque indéterminée	Enceinte	1980 : non localisé	Pour information
18	Kerboulard	Age du bronze	Dépôt	1980 : non localisé	Pour information
19	Kerguélion	Age du bronze	Dépôt	1980 : non localisé	Pour information
20	Maison des trois allouettes	Bas-empire		1980 : non localisé	Pour information
21	Le Grand Poulho	Epoque moderne	Dépôt monétaire	1980 : non localisé	Pour information
22	Camaret	Epoque indéterminée	Enceinte	1980 : non localisé	Pour information
23	Quélennec	Epoque indéterminée	Enceinte	1980 : non localisé	Pour information

N° du site	Lieu-dit	Périodes	Vestiges	Section - Parcelles	Degré de protection
24	Threhuillan	Epoque indéterminée	Enceinte	1980 : non localisé	Pour information
25	Lande de Bouvière	Gallo-romain	Atelier de potier	1980 : L 229	1
26	Lescatel	Gallo-romain	Bâtiment Occupation	1980 : F3 840	1

Degré de protection :
1 – Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive
2- *Secteur soumis à l'application de la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive et classement en zone N au P.L.U.*


Commune d'ELVEN - Révision du PLU
Analyse de l'état initial
Sites archéologiques
21 N° d'EA
PROTECTION : 3 NIVEAUX
Pour information
1 : archéologie préventive
2 : archéologie préventive et classement en zone N
Sites archéologiques sans localisation préci
Sites archéologiques avec localisation précise,
ELVEN
0 0.25 0.5 0.75 1 km

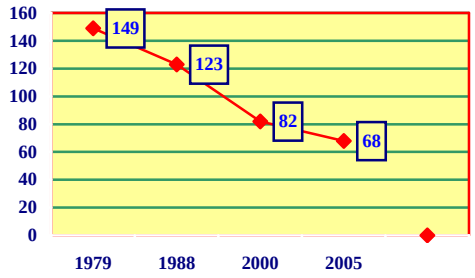
arte

2.3 Activité agricole

Le diagnostic agricole spécifique réalisé en Décembre 2005 – Février 2006 sur la base d'une convention avec la Chambre d'agriculture du Morbihan du 14 décembre 2005 dans le cadre du P.L.U. a permis de dresser un état des lieux de l'agriculture sur la commune. Il s'agit d'une enquête exhaustive par entretien personnalisé avec les 70 agriculteurs. Une réunion publique de rendu a eut lieu le 9 mars 2006 (45 participants dont ¾ d'exploitants agricoles et ¼ de particuliers). Les données ci-dessous sont issues de ce diagnostic.

Nombre d'exploitations

	1979	1988	2000	2005
Exploitations professionnelles[7]	149	123	82	68
Autres exploitations	95	79	38	3
Toutes exploitations	244	202	120	71

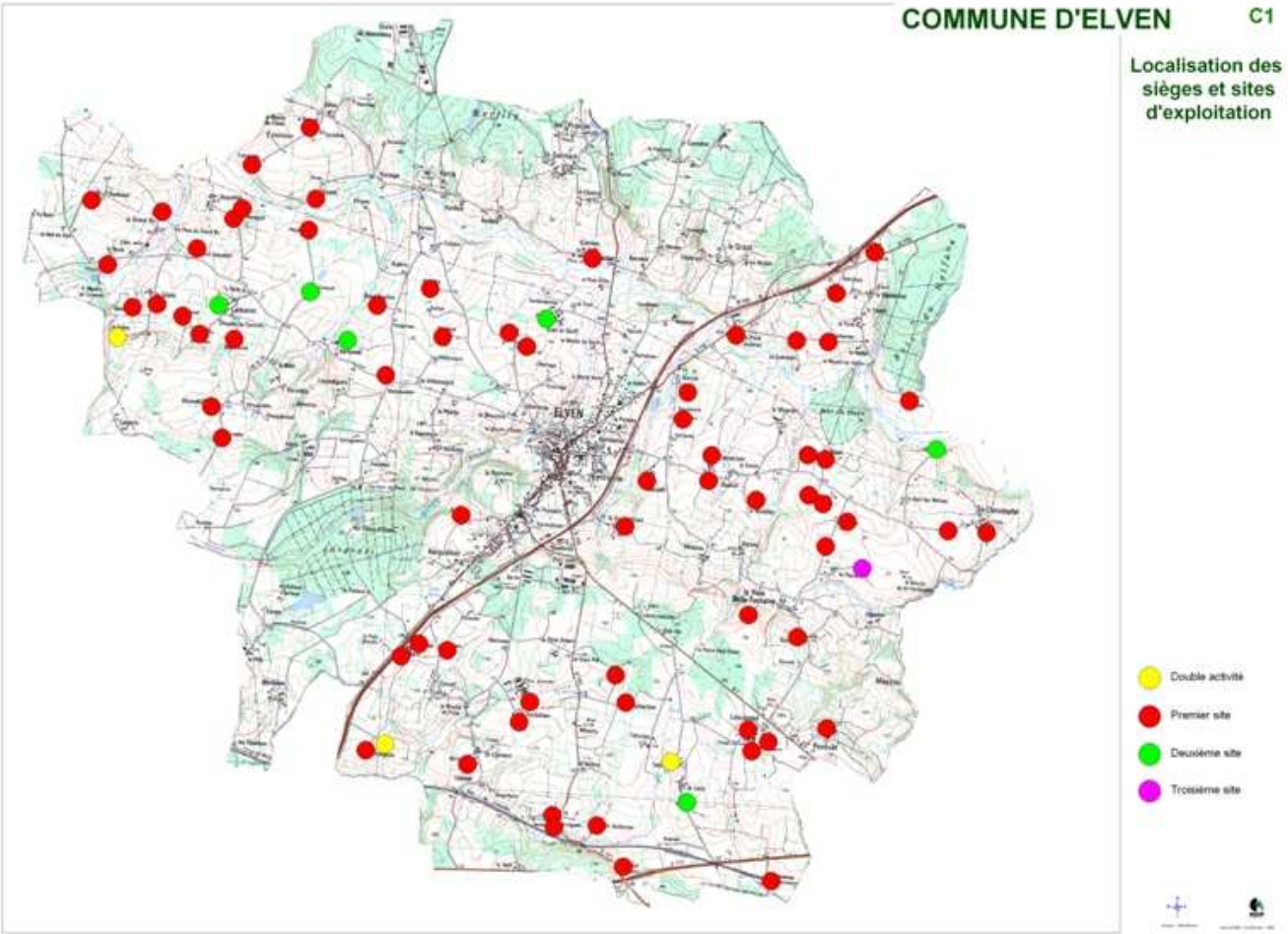


En 2005, Elven compte 68 exploitations professionnelles et 3 exploitations tenues par des retraités ou des double actifs. Le nombre d'actifs est de 115 dont 2/3 d'hommes et 1/3 de femmes, l'ensemble représente 109 équivalents temps plein. La quasi totalité des actifs sont des chefs d'exploitation ou des conjoints, on ne compte que 2 salariés.

7 Exploitation dont le nombre d'U.T.A. est supérieur ou égal à 0.75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalents blé.

Répartition des sites d'exploitations

La carte ci-dessous (réalisée par la Chambre d'Agriculture) montre que les sites d'exploitations sont répartis sur l'ensemble du territoire communal à l'exception du Nord (landes de Lanvaux) et du Sud-Ouest (bois de Largouët). La densité des sites d'exploitations est de 1.21 au km² pour une moyenne départementale de 1.09 au km².



Superficie des exploitations

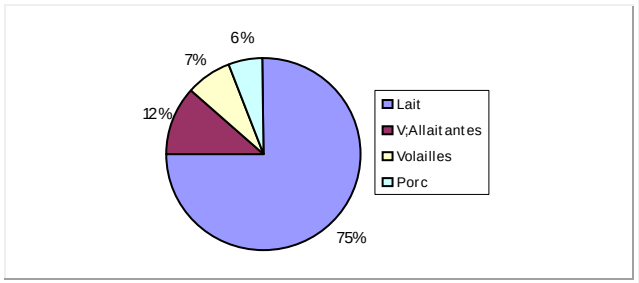
Surface en hectares	Nombre d'exploitations	%
Moins de 40	23	33
De 40 à 80	35	50
De 80 à 120	8	11
De 120 à 160	3	4
Plus de 160	1	1

La surface moyenne est de 52.8 hectares pour une moyenne cantonale de 46 hectares et une moyenne départementale de 47,6 hectares.

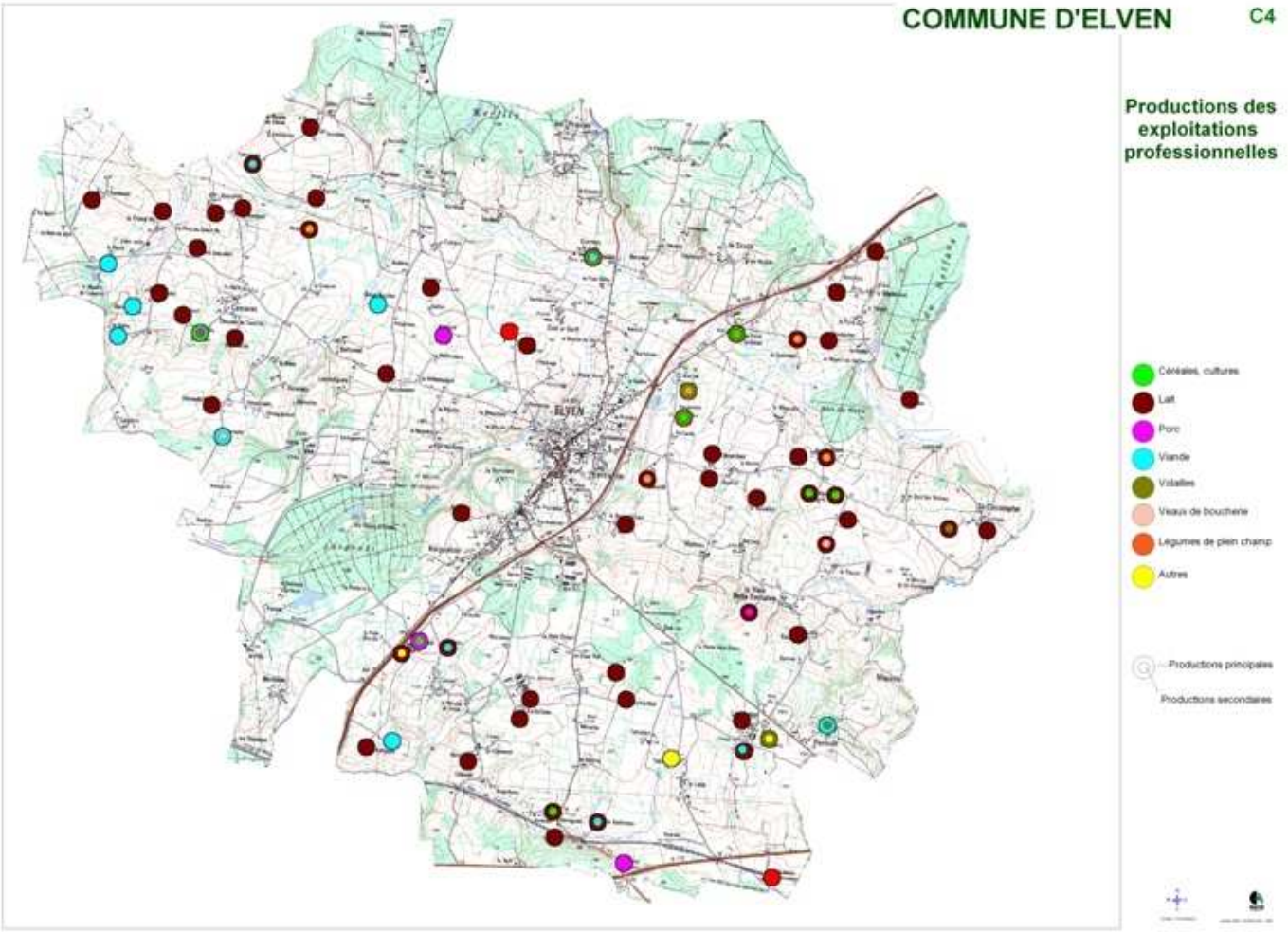
Les productions agricoles

Les productions professionnelles sont à très forte dominante laitière et bovine comme le montrent le tableau ci-dessous :

Production	Nombre d'exploitations
Lait	51
Vaches allaitantes	8
Porcs	4
Volailles	5

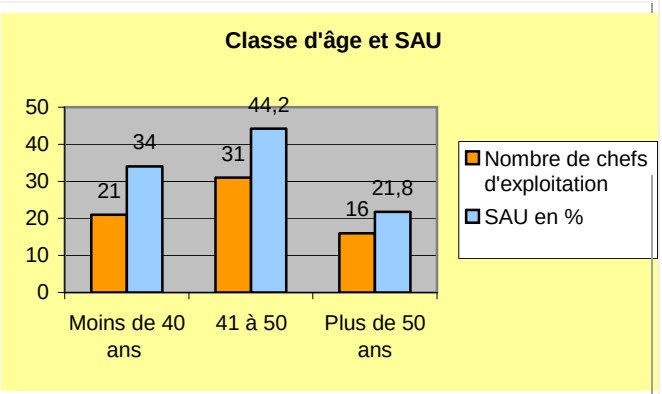


45 sont des exploitations spécialisées, c'est-à-dire qu'elles n'ont qu'une seule production, 23 sont des exploitations dont la production principale est complétée par des productions secondaires (veaux de boucherie, bovins viande, cultures, légumes de plein champ…). Les productions sont traditionnelles, sans activité de diversification ou de nouvelles filières.


COMMUNE D'ELVEN
C4
Productions des exploitations professionnelles
Céréales, cultures
Lait
Porc
Viande
Volailles
Veaux de boucherie
Légumes de plein champ
Autres
Productions principales
Productions secondaires
ELVEN

Age des chefs d'exploitation et répartition de la S.A.U.

Age	Nombre de chefs d'exploitation	S.A.U. en %
Moins de 40 ans	21	34
41 à 50 ans	31	44.2
Plus de 50 ans	16	21.8



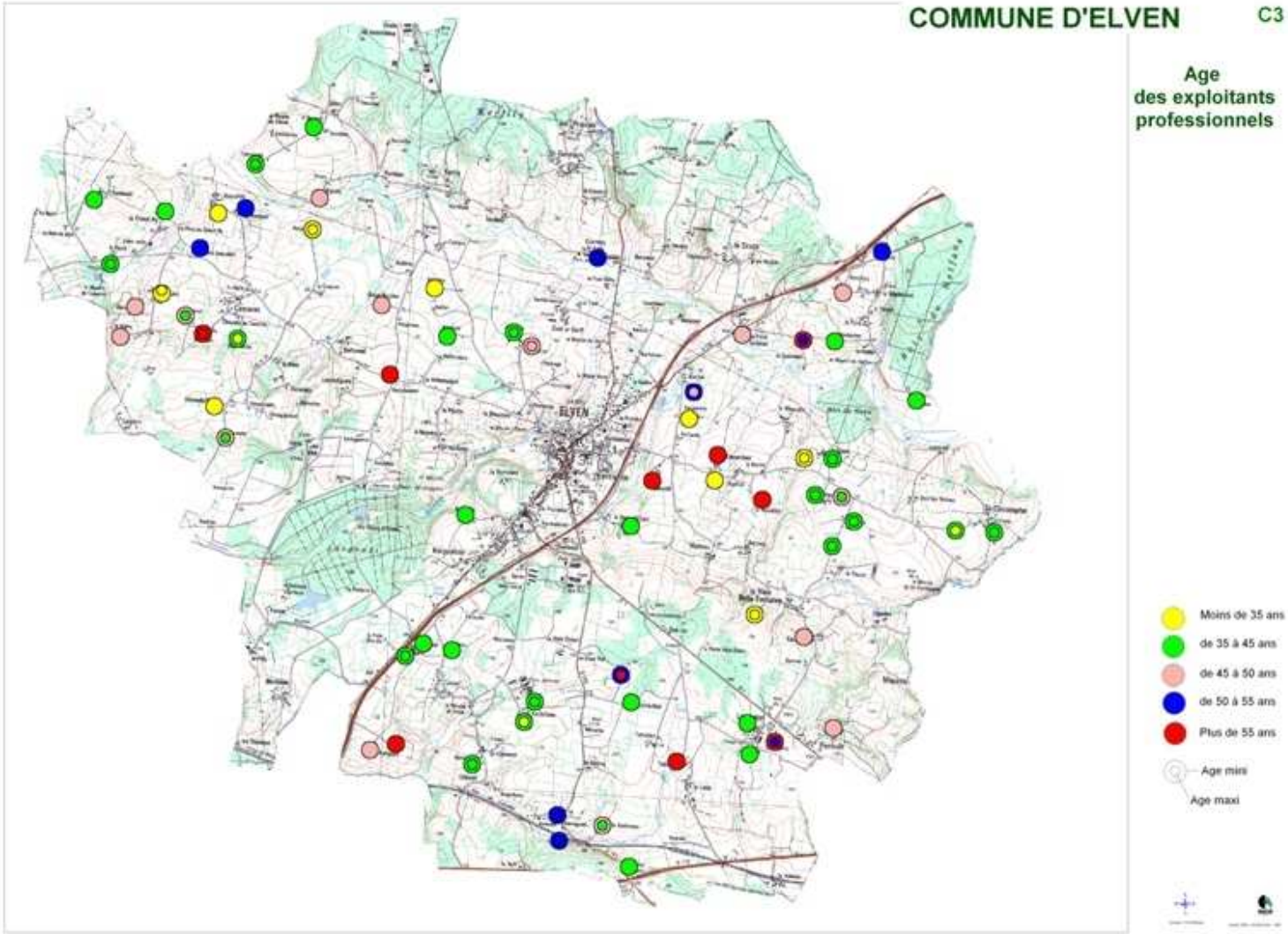
Cette répartition laisse penser que des mouvements fonciers peuvent concerner 21.8 % de la S.A.U. dans les dix ans à venir.

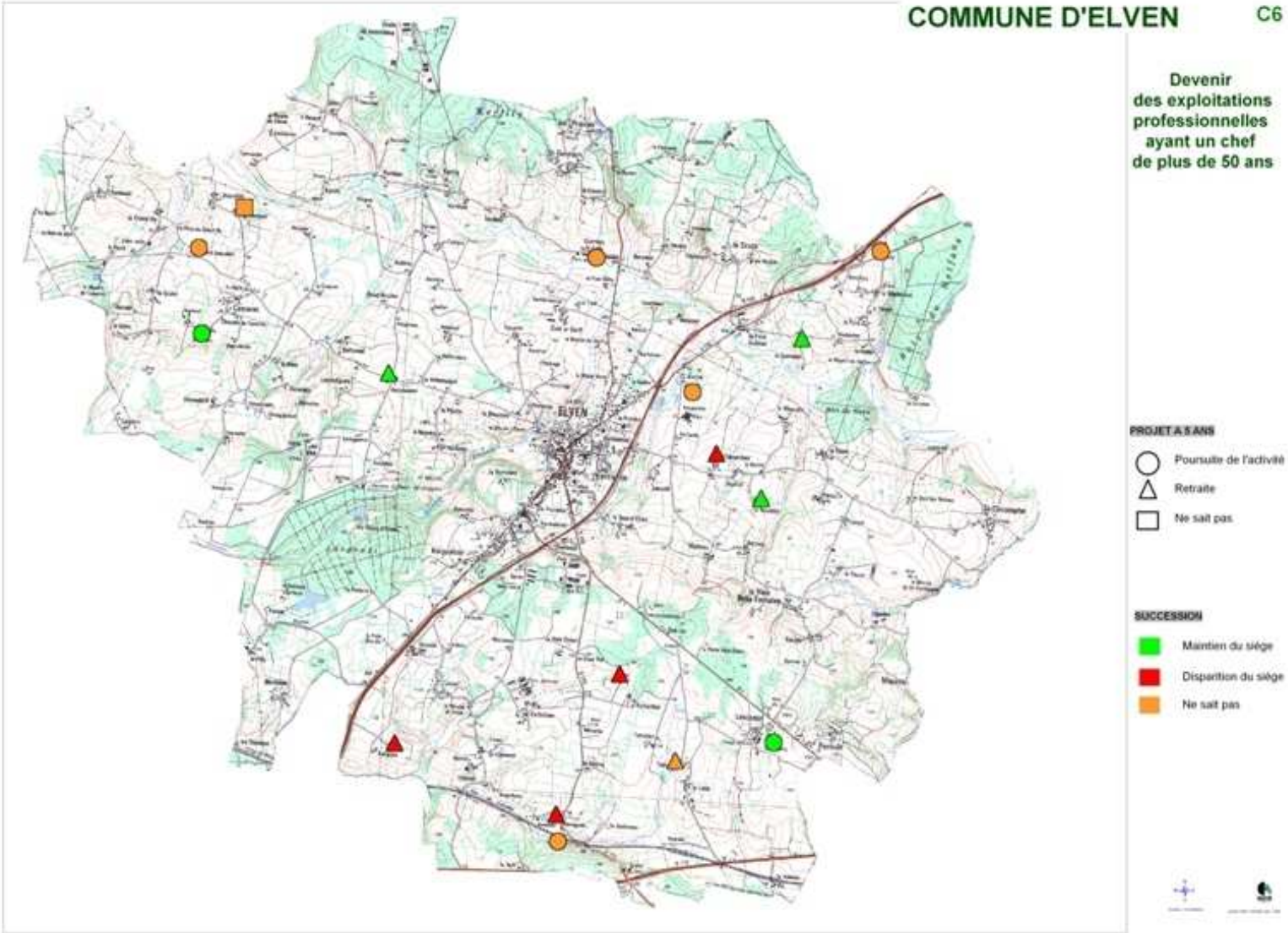
Devenir des exploitations

Le diagnostic est le suivant :

- 21 exploitants jeunes de moins de 40 ans
- 31 exploitants de 41 à 50 ans dont 1 départ anticipé ;
- 16 exploitants de plus de 50 ans dont l'évolution prévue est :
  - 8 départs à la retraite d'ici 5 ans,
  - 2 départs anticipés,
  - 6 poursuites de l'activité agricole.
- Doubles actifs : 3 exploitations pour lesquelles la succession n'est pas recherchée.

En 2011, 57 à 60 exploitations devraient se maintenir sur la commune, toutes les terres étant reprises.


COMMUNE D'ELVEN
C3
Age
des exploitants
professionnels
Moins de 35 ans
de 35 à 45 ans
de 45 à 50 ans
de 50 à 55 ans
Plus de 55 ans
Age mini
Age maxi


COMMUNE D'ELVEN
C6
Devenir des exploitations professionnelles ayant un chef de plus de 50 ans
PROJET A 5 ANS
Poursuite de l'activité
Retraite
Ne sait pas
SUCCESSION
Maintien du siège
Disparition du siège
Ne sait pas
ELVEN

2.4 Le risque majeur

Le nouveau dossier départemental risques majeurs (D.D.R.M.) a été approuvé par arrêté préfectoral du 22 juin 2004. Il se substitue à celui établi en 1996 et recense 3 types de risque majeur :
- les risques naturels : avalanche, feu de forêt, inondation, mouvement de terrain, cyclone, tempête, séisme et éruption
- les risques technologiques : d'origine anthropique, ils regroupent les risques industriel, nucléaire, biologique, rupture de barrage, …
- les risques de transports de matières dangereuses sont des risques technologiques. On en fait cependant un cas particulier car les enjeux varient en fonction de l'endroit où se développe l'accident.

2.4.1 Les risques naturels

Les risques concernant la commune d'Elven sont le risque tempête, le risque feu de forêt, le risque inondation et le risque séisme.

- Le risque tempête est présent sur l'ensemble du département du Morbihan.
  Les dernières tempêtes ayant causé d'importants dégâts sont celles d'octobre 1987 et février 1990.
  Une carte de "vigilance météorologique" est élaborée 2 fois par jour par Météo-France et attire l'attention sur la possibilité d'occurrence d'un phénomène météorologique dangereux dans les 24 heures qui suivent son émission.
  Le niveau de vigilance vis-à-vis des conditions météorologiques à venir est présenté sous une échelle de 4 couleurs et qui figurent en légende sur la carte :
  - Niveau 1 (Vert) : Pas de vigilance particulière.
  - Niveau 2 (Jaune) : être attentif à la pratique d'activités sensibles au risque météorologique ;
  - Niveau 3 (Orange) : être très vigilant - phénomènes météos dangereux prévus ;
  - Niveau 4 (Rouge) : vigilance absolue - phénomènes météos dangereux d'intensité exceptionnelle.
- Le risque feu de forêt : le feu de forêt est un incendie qui se propage toutes zones boisées (forêts, landes…). Le Morbihan est classé "niveau 4" sur une échelle de 1 à 5 au niveau national.

- Le risque séisme : Elven figure sur la liste des communes à risque établie après le séisme du 30 septembre 2002, près d'Hennebont et qui a atteint une magnitude de 5,4.
- Le risque inondation : les inondations qui affectent la commune sont dues au débordement de l'Arz. Le plan de prévention du risque inondation du bassin de Saint-Eloi qui intégrera Elven sera prochainement arrêté.

2.4.2 Le risque technologique

Le D.D.R.M. ne recense ni risque industriel ni risque de transport de matières dangereuses.

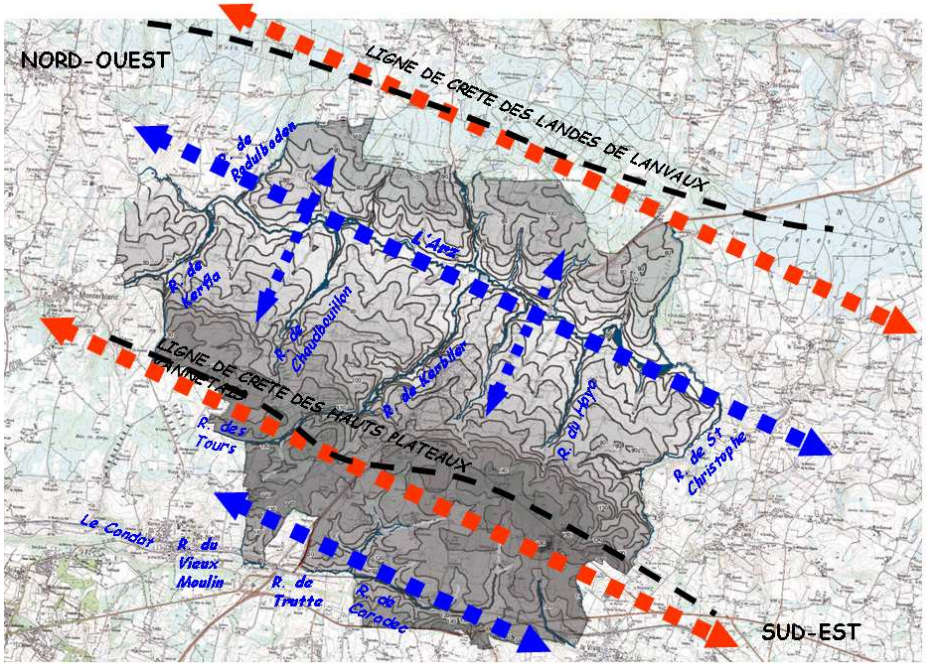
2.5 Le paysage

2.5.1 Grandes composantes du paysage

2.5.1.1 Topographie et hydrographie

Orientation générale Nord-Ouest / Sud-Est du relief et de la rivière de l'Arz

Orientation Nord-Est / Sud-Ouest des cours d'eau affluents de l'Arz et de la succession de talwegs rythmant la vallée de l'Arz

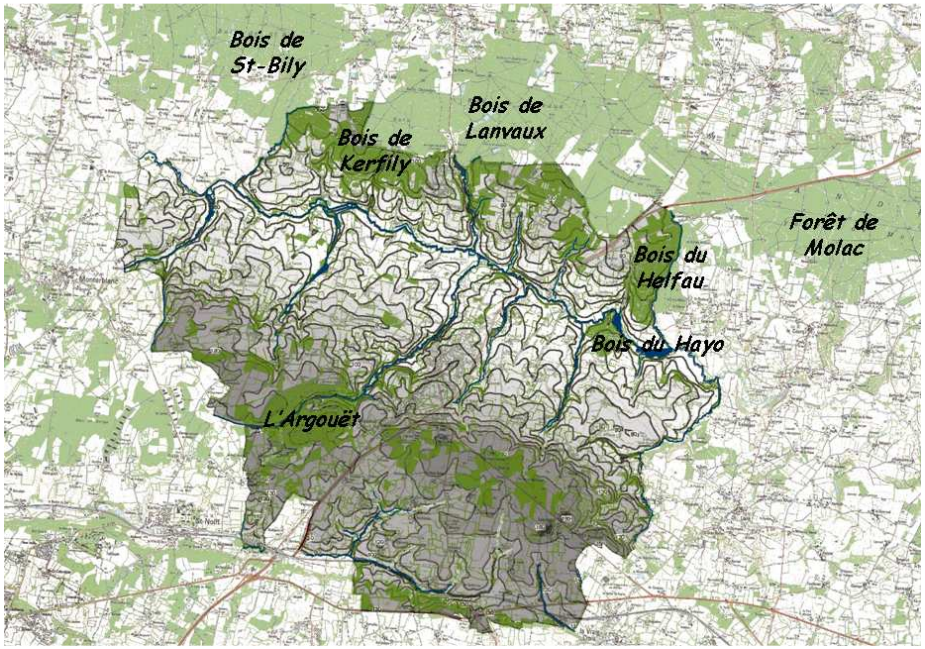


2.5.1.2 Relief et couverture végétale

Forte proportion de boisements sur le territoire communal

Boisements situés sur les reliefs

Bocage dense sur les reliefs et plus ouvert dans la vallée

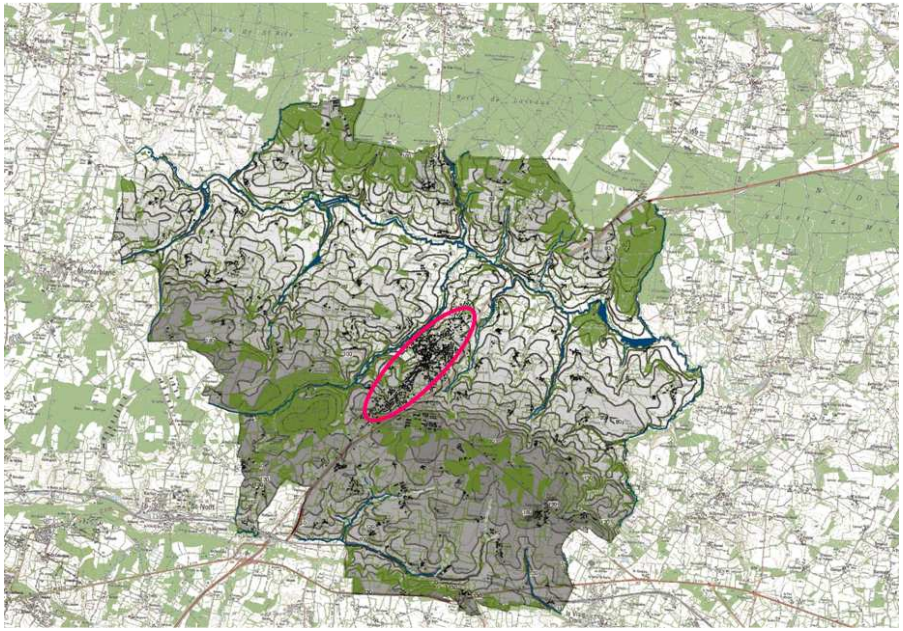


2.5.1.3 Bâti

Bourg situé au cœur de la commune et sur les coteaux Sud de la vallée de l'Arz

Nombreux hameaux traditionnels engendrés par la forte activité agricole, dont quelques villages importants

Habitat individuel plus récent autour de certains de ces villages ou le long d'axes routiers



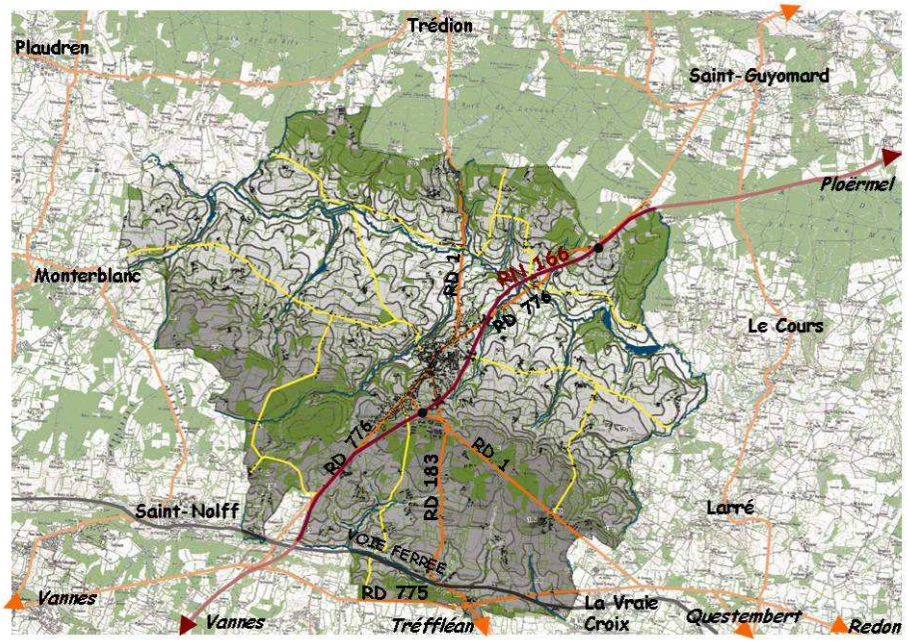
2.5.1.4 Réseau viaire

Réseau de voies départementales et communales organisé selon le schéma traditionnel en étoile convergeant sur le bourg

RD 1 appuyée sur la crête des reliefs Sud

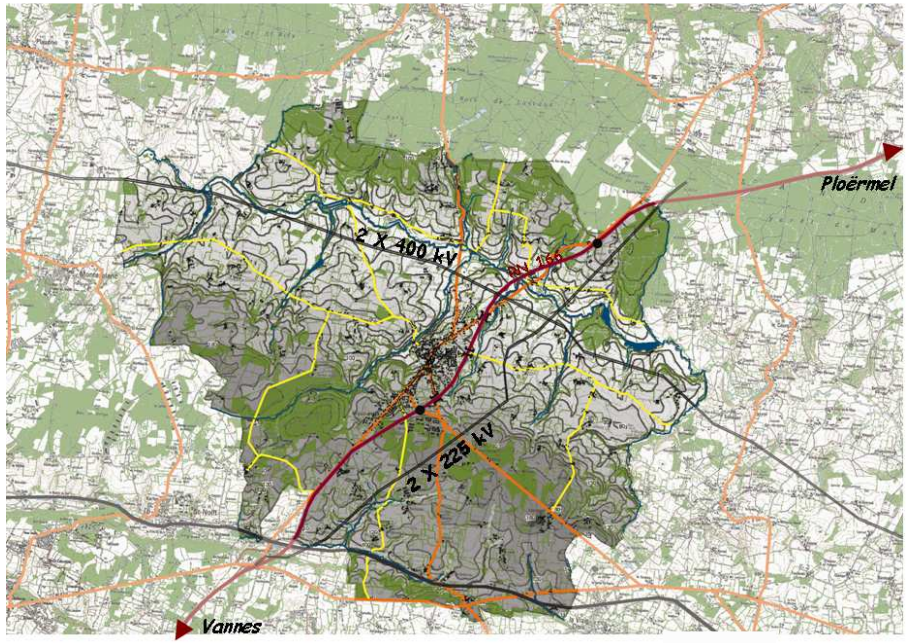
2 voies communales encadrant la vallée de l'Arz

- Le nouveau tracé de la route nationale (RN 166) reliant Vannes à Ploërmel contourne l'agglomération par le Sud-Est
- Son inscription dans le relief (déblais / remblais) crée un effet de coupure plus ou moins marqué dans sa traversée du territoire communal



2.5.1.5 Lignes électriques

Deux lignes THT (l'une parallèle à l'Arz, l'autre suivant la RN 166) sont omniprésentes et marquent fortement le paysage communal



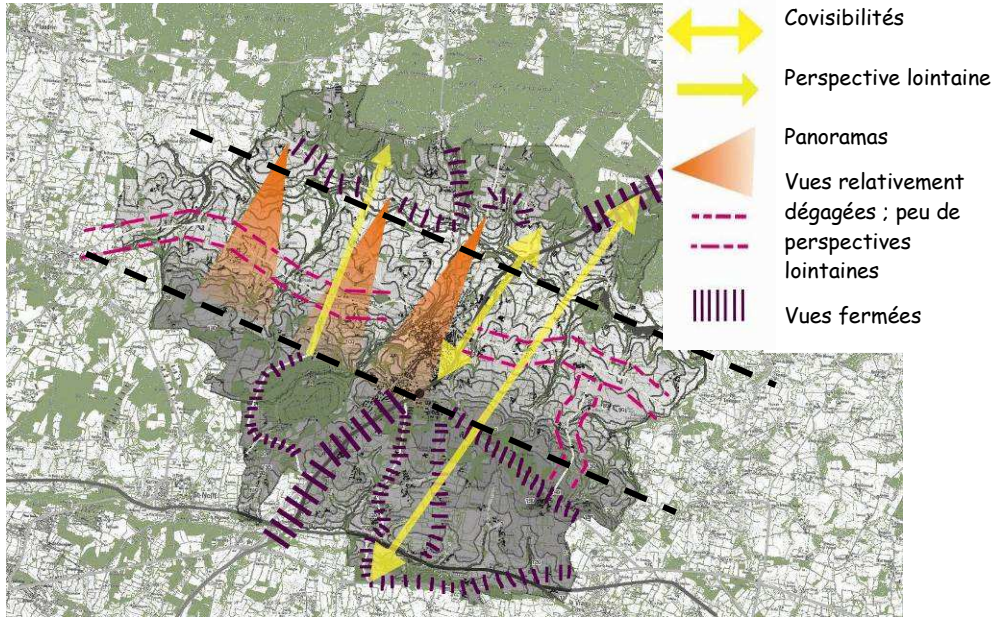
2.5.2 Perception du « Grand Paysage »

La perception du paysage se fait au travers des voies de circulation, principaux vecteurs de découverte du paysage.

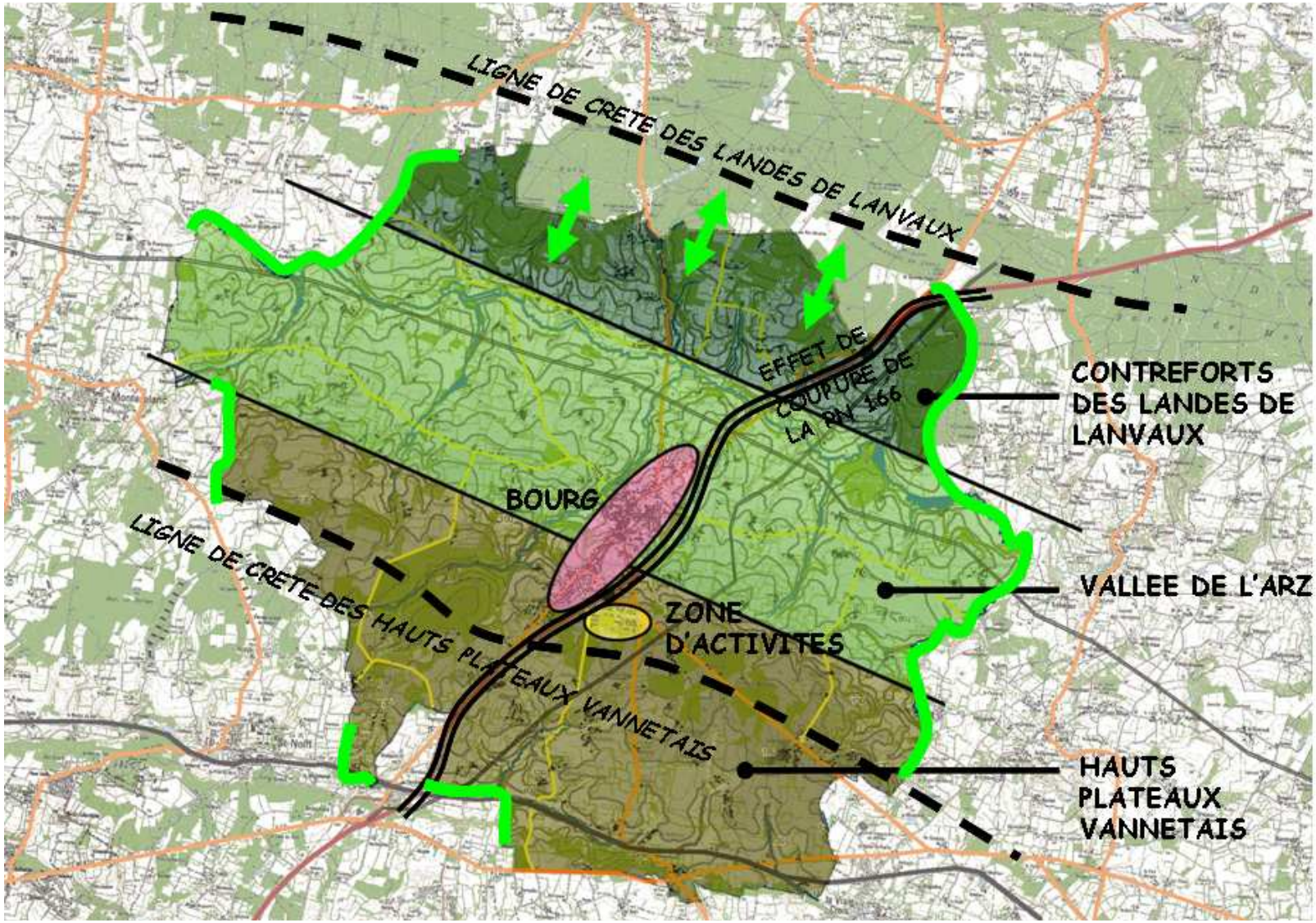
Le territoire de la commune se divisé en 3 unités visuelles :

- Au Nord, sur les contreforts des Landes de Lanvaux, les vues sont globalement fermées mais alternent avec de larges panoramas sur la vallée de l'Arz et le relief de la partie Sud.
- Dans la vallée de l'Arz, le relâchement de la trame bocagère permet de belles ouvertures visuelles mais la situation entre 2 'barres' de relief ne permet pas de perspectives lointaines.
- Dans la partie Sud, sur les Hauts plateaux Vannetais, le relief chahuté associé à la présence de nombreux boisements génèrent un paysage fermé. Certaines perspectives sur les Landes de Lanvaux sont possibles depuis certains points dégagés.

Ces 3 unités sont très perceptibles lorsque l'on traverse la commune du Nord au Sud par la RN 166. Au niveau de la vallée de l'Arz, on observe une covisiblité entre les 2 unités de relief.



2.5.3 Unités paysagères



2.5.3.1 Unités du « Grand Paysage »

2.5.3.1.1 Contreforts des Landes de Lanvaux

Paysage de caractère, très marqué par la topographie chahutée due aux nombreux talwegs qui entaillent les contreforts et à la forte présence des boisements des Landes de Lanvaux.
Alternance de paysage fermé et d'ouvertures visuelles sur la vallée de l'Arz en premier plan, l'agglomération et au-delà sur les Hauts Plateaux Vannetais. Petites voies bordées de talus.
Sentiment d'espace préservé et un peu à l'écart où se nichent plusieurs hameaux ou villages anciens de qualité quelquefois confrontés à l'arrivée de constructions récentes.

Panorama sur la partie Sud du territoire

Depuis 'Le Grazo' à proximité de l'échangeur au Nord de la RN 166

Voie communale longeant le cours d'eau sur les contreforts

Vue sur l'Arz

Depuis la voie communale

2.5.3.1.2 Hauts Plateaux Vannetais

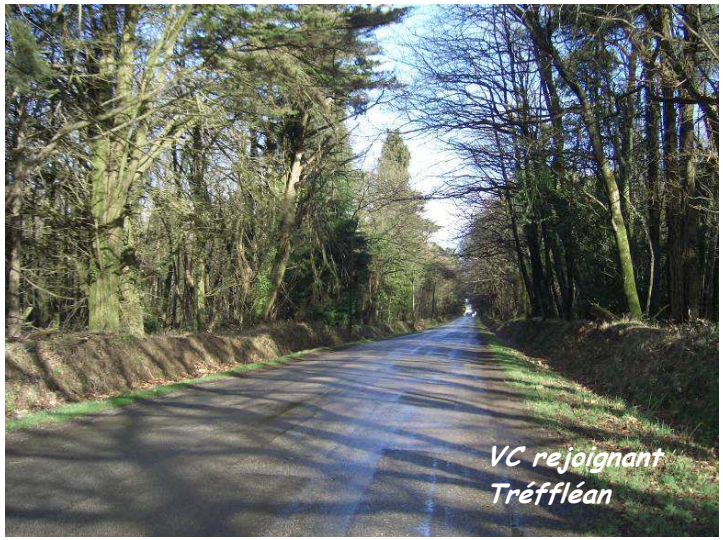
Paysage fermé, à l'exception de quelques points de vue vers le Nord : au niveau des contreforts du plateau au Sud du bourg et à l'extrémité Sud du territoire.

Depuis les contreforts, près du bois de Largouët

Depuis l'extrémité Sud de la commune à proximité de la RD 775

Paysage fortement boisé, marqué par la topographie, omniprésence des boisements situés sur les crêtes.
Plusieurs hameaux ou villages anciens de qualité quelquefois confrontés à l'arrivée de constructions récentes.

RD 183


VC rejoignant Tréffléan

A proximité du village de Saint-Clément

2.5.3.1.3 Vallée de l'Arz

Paysage agricole plus ouvert portant une trame bocagère lâche.
Impact plus important des extensions récentes autour des hameaux ou le long des voies, qui engendrent une forme de banalisation de ce paysage de campagne.

Vue depuis 'Kerprézé'

VC rejoignant Monterblanc
A proximité du 'Poullo'

Allée boisée descendant vers la vallée de l'Arz en direction du château de Kerfily

2.5.3.1.4 Problématiques concernant les paysages ruraux

Développement des extensions d'habitat autour des hameaux traditionnels

Développement d'un habitat dispersé le long des voies

Impact de certaines constructions isolées

Risques de banalisation des paysages de campagne

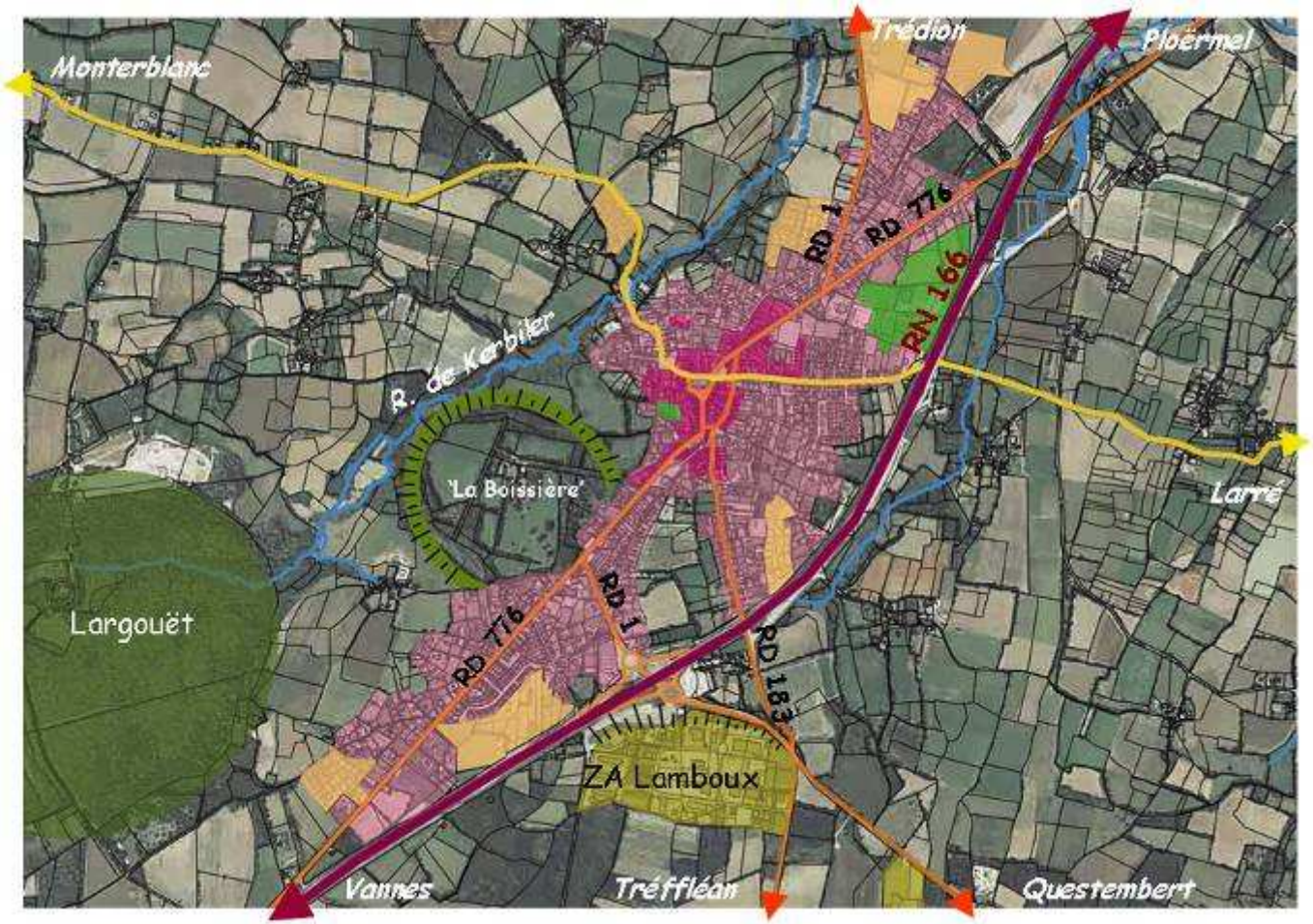
Impact des bâtiments agricoles dans le paysage

Impact des haies de conifères dans le paysage

Impact du centre d'enfouissement de déchets professionnels sur la Croix Irtelle sur la commune de la Vraie Croix

2.5.3.2 Paysage urbain : le bourg et la zone d'activités

2.5.3.2.1 Configuration générale



Développement du bourg jusqu'ici contenu par :

- le vallon de Kerbiler et le promontoire boisé de 'La Boissière' à l'Ouest
- le petit vallon et le nouveau tracé de la RN 166 à l'Est

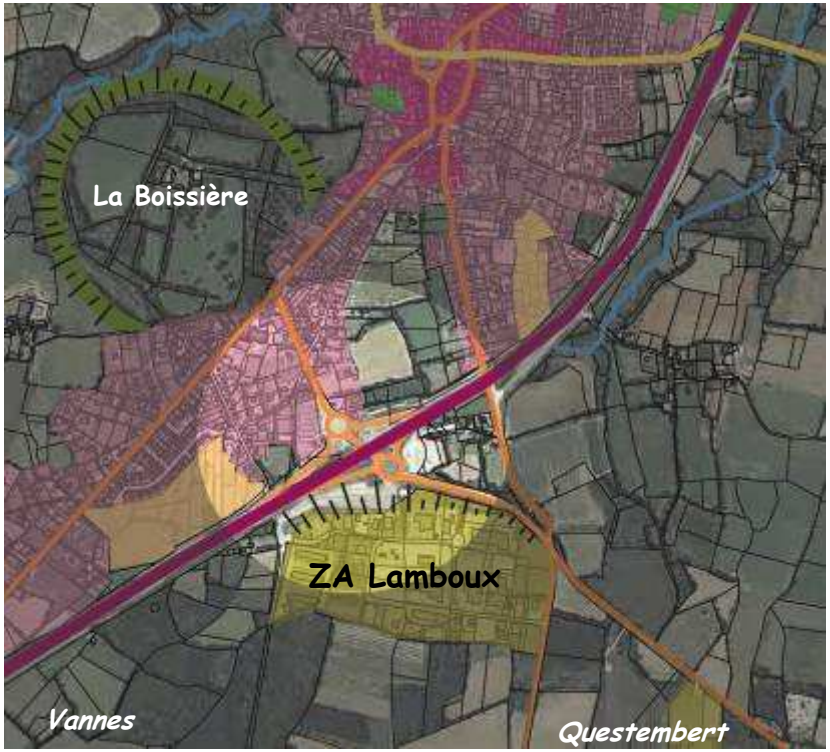
La ZA de Lamboux s'est greffée sur l'échangeur de la RN 166.

Un premier lotissement s'est toutefois implanté en entrée Ouest du bourg, au-dessus du vallon de Kerbiler.

- Bourg ancien
- Agglomération
- Lotissement récent
- Zone sport/loisir

2.5.3.2.2 Entrées de bourg

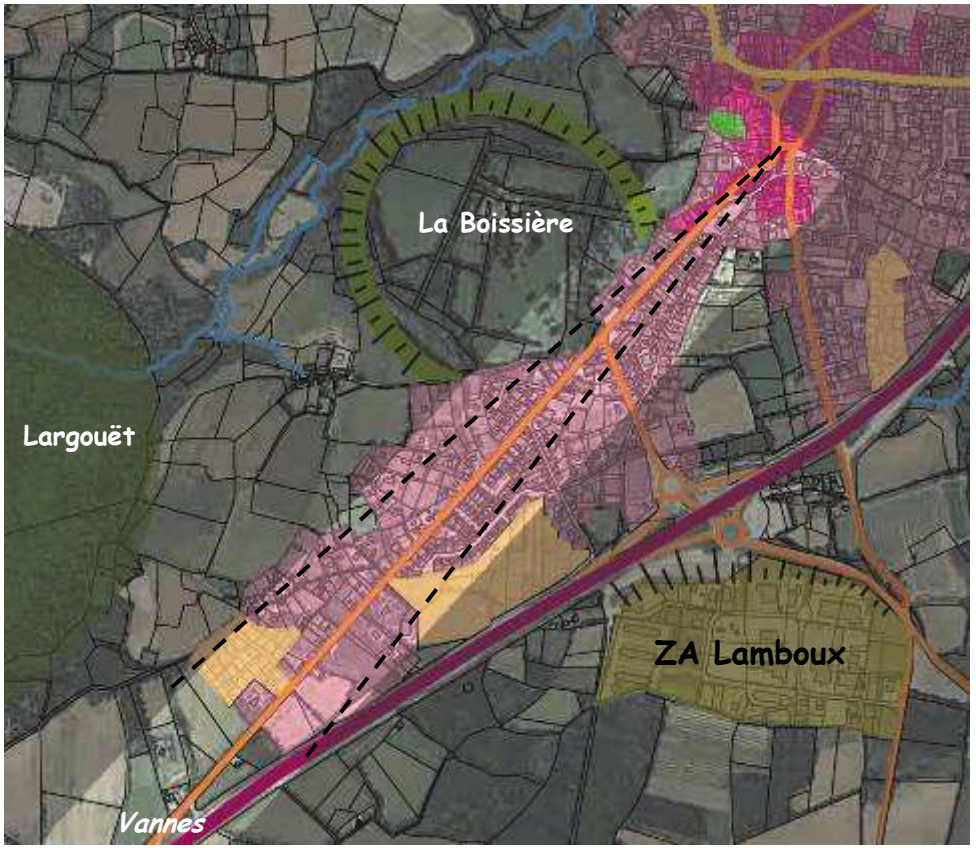
ENTREE PAR L'ECHANGEUR DE LA RN 166 ET LA RD 1 AU SUD



Séquence 1 : Porte d'entrée principale de l'agglomération, fortement marquée par les terrassements brutaux de la RN 166, l'impact négatif de la façade de la Z.A. de Lamboux, l'absence de structuration urbaine et la grande banalité du secteur de l'Intermarché

Séquence 2 : RD 1, ancienne voie secondaire convertie en entrée de bourg. Elle se greffe sur la RD 776 au niveau d'un secteur peu valorisant mêlant activité et habitat. (Présence du restaurant routier dont la zone de stationnement est peu qualitative et consommatrice d'espace.)

ENTREE PAR LA RD 776 AU SUD

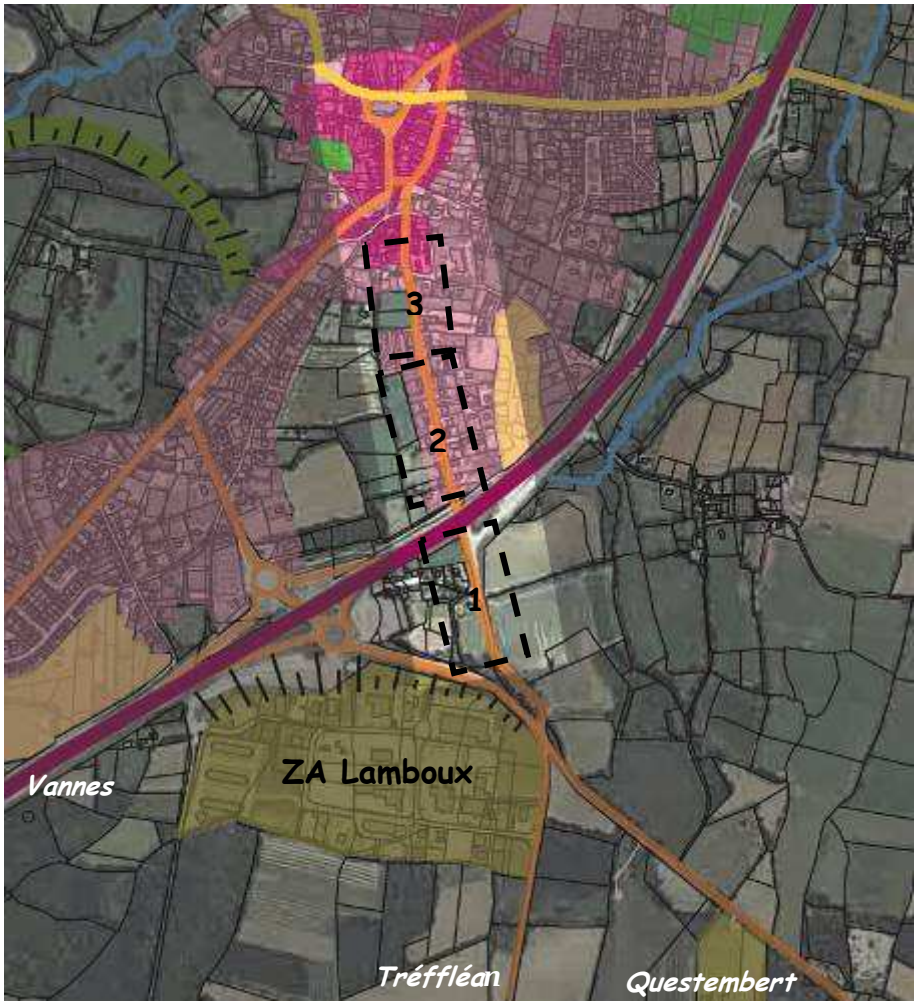


- **Progression** dans la structuration de l'espace public depuis le seuil au point haut jusqu'au centre ancien : voie de plus en plus étroite, bâti de plus en plus structurant.

- Voie rectiligne s'étirant sur 1 500 m, espace public peu qualitatif, dédié à la voiture.

- Place de la mairie : l'absence d'aménagement urbain ne permet pas de dégager de l'espace pour la mise en valeur du bâtiment.

ENTREE PAR LA RD 183 AU SUD

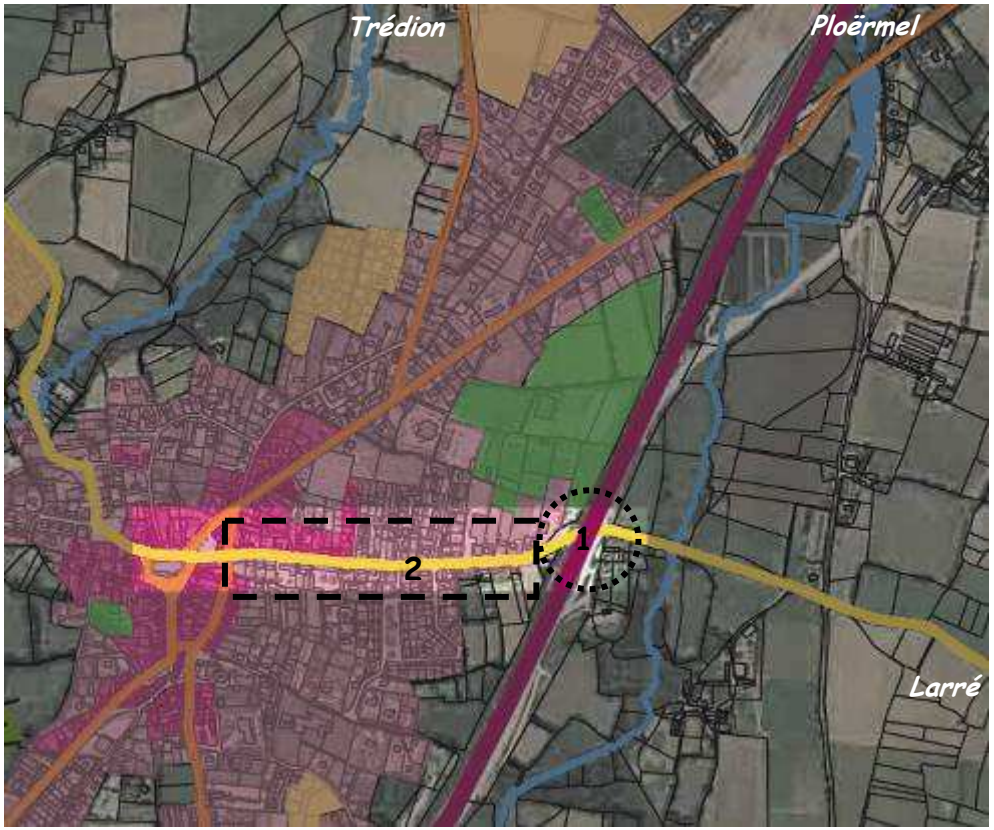


Séquence 1 : Perspective sur le clocher, seuil matérialisé par le passage sous la RN 166.

Séquence 2 : Faubourg urbain où le bâti structure fortement l'espace public.

Séquence 3 : Secteur plus récemment urbanisé (quelques collectifs), en voie d'urbanisation.

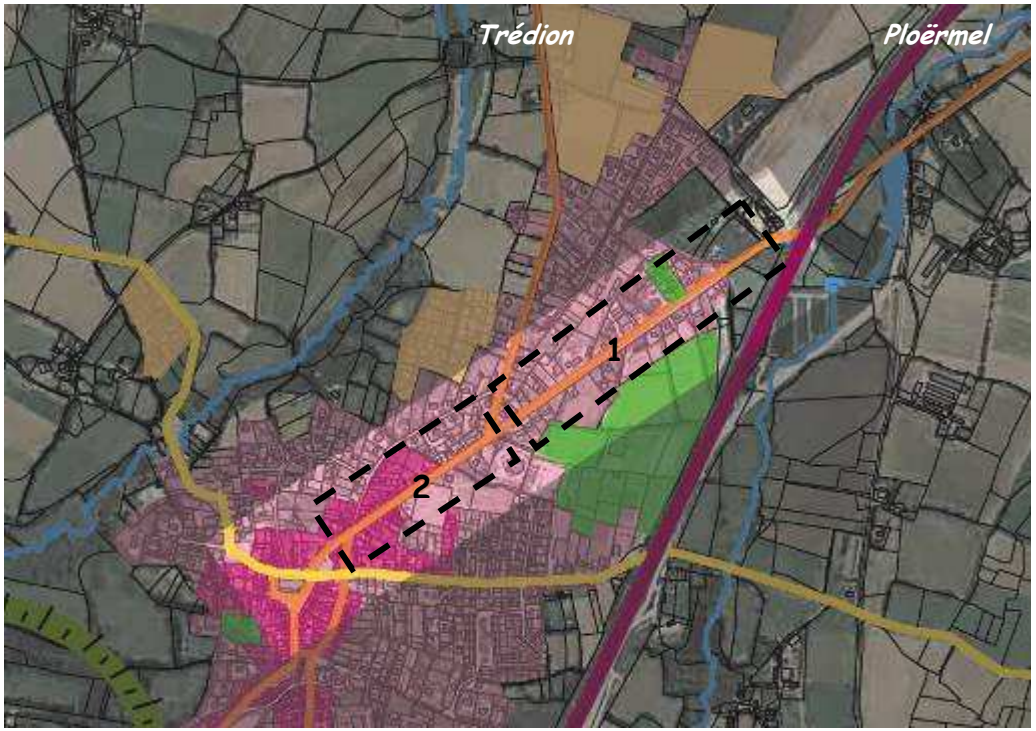
ENTREE PAR LA VC A L'EST DU BOURG



Séquence 1 : Zone confuse, peu valorisante comme entrée de bourg : présence des ateliers municipaux, site des conteneurs de recyclage, vue sur les arrières des terrains de sport.

Séquence 2 : Véritable entrée de bourg : bâti structurant l'espace public, perspective sur clocher. Depuis cette voie, accès par des voies secondaires aux quartiers d'habitat plus ou moins récents situés de part et d'autre (dents creuses urbanisées au fil du temps).

ENTREE PAR LA RD 776 AU NORD

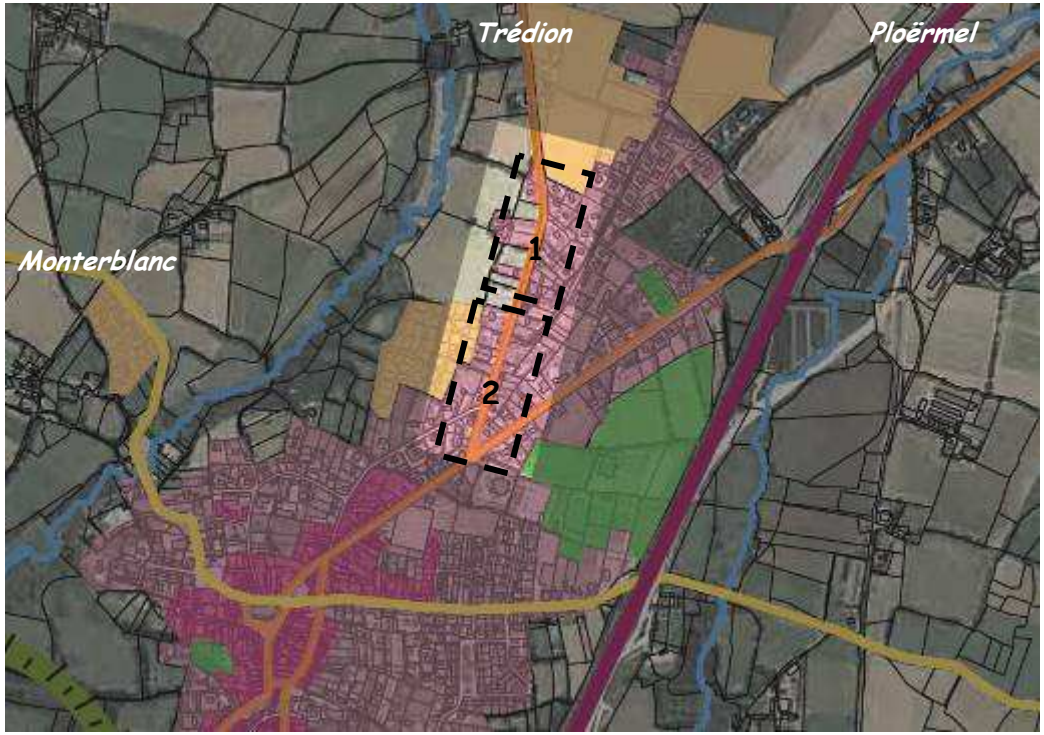


Ancienne entrée de bourg principale venant de Rennes, marquée par la perspective sur le clocher depuis le giratoire de la RN 166.

Séquence 1 : Espace public récemment aménagé, nature hétérogène du bâti.

Séquence 2 : Espace public récemment aménagé, voie moins large, bâti plus structurant.

ENTREE PAR LA RD 1 AU NORD



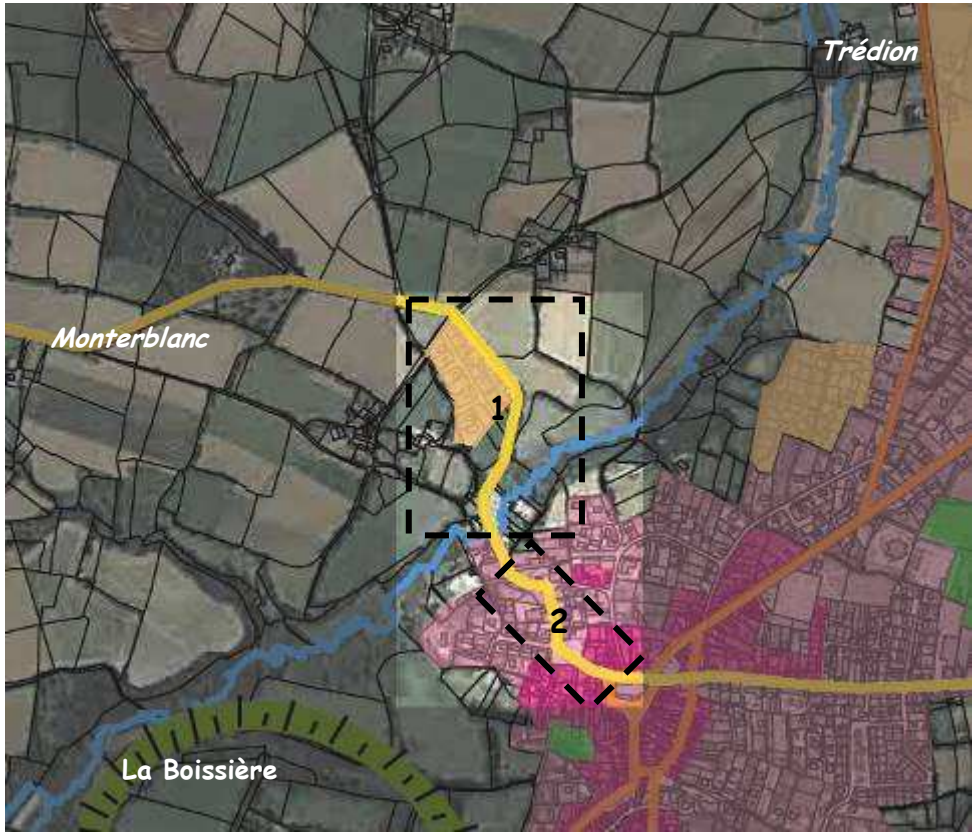
Séquence 1 : Entrée de bourg en mutation :

- A l'Ouest, secteurs résiduels non urbanisés qui permettent des vues sur le secteur de l'Hermitage. Structure champêtre de la voie conservée.
- A l'Est, secteurs urbanisés et lotissement en construction. La voie a perdu son caractère champêtre de ce bord.

Séquence 2 : Séquence de bâti pavillonnaire plus homogène. Espace public minéral, peu qualitatif.

Cette entrée vient se greffer à la RD 776.

ENTREE PAR LA VC A L'OUEST DU BOURG



Entrée de bourg en mutation

Séquence 1 : Du lotissement de la Marquise au vallon de Kerbiler

Entrée de bourg signalée par le nouveau lotissement.

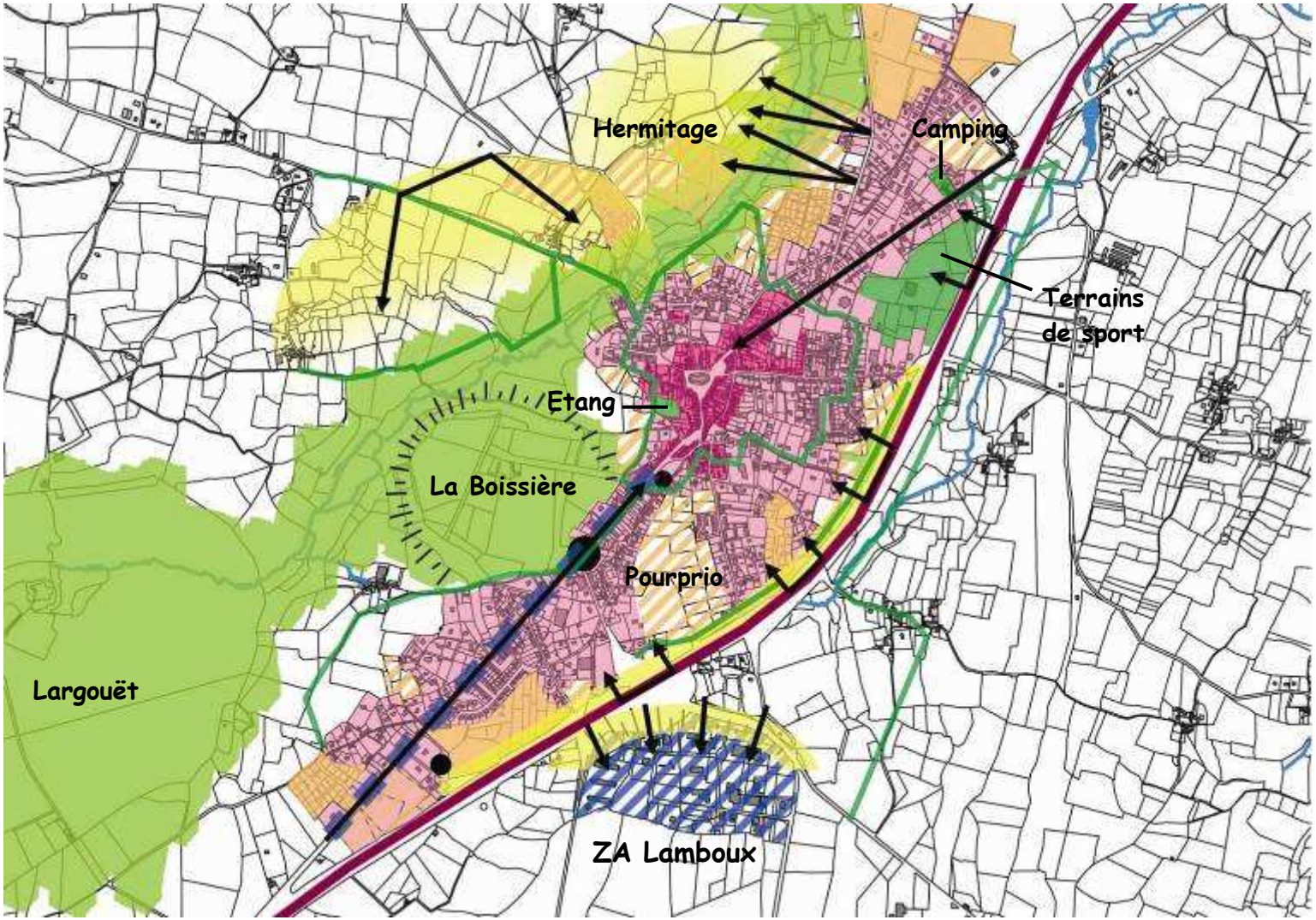
A l'Est, secteur de l'Hermitage visuellement exposé en voie d'urbanisation.

Séquence 2 : Du vallon au centre bourg

Le vallon constituait auparavant une limite naturelle à l'Ouest du bourg. (2 maisons situées de part et d'autre de la voie signalent l'ancien seuil au niveau du vallon.)

L'ascension vers le centre bourg se fait par un secteur mêlant habitat, activité et services.

2.5.3.2.3 Perception



Bourg ancien

Agglomération

Extension récente

Projet d'urbanisation

Espace naturel

Zone sport/loisir

Cheminement piéton

Zone de sensibilité visuelle

Perspective / Ouverture visuelle

Point noir

Impact très médiocre de la Z.A. de Lamboux et de la traversée principale du bourg (RD 776)

Le bourg ancien :

Trois pôles d'attraction dissociés spatialement constituent le bourg ancien : le pôle église, comprenant le noyau bâti entourant l'édifice, dans lequel se trouvent la plupart des commerces, le pôle mairie – médiathèque plus au Sud et le pôle Chapelle – Collège Ste Marie plus au Nord. Ces 3 pôles sont reliés par un maillage de rues qui s'étire suivant l'axe Nord-Sud, axe que reprend aujourd'hui la physionomie générale du bourg. Le bourg ancien est caractérisé par un bâti en pierre de qualité.

L'agglomération :

L'agglomération s'est principalement développée le long de l'axe Nord-Sud de la RD 776, autrefois voie principale reliant Vannes à Ploërmel. Le paysage du bourg est fortement lié aux époques successives d'urbanisation : faubourgs urbains, habitat pavillonnaire… Les relations entre espace public et espace privé déterminent la perception du paysage urbain : dominance minéral ou végétal, paysage ouvert ou fermé, etc.

Le souci de qualité du cadre urbain est visible dans les extensions récentes, les aménagements liés aux nouveaux équipements et les requalifications. Néanmoins certains secteurs plus anciens de l'agglomération nécessiteraient d'être requalifiés pour redonner la place aux piétons, introduire du végétal, améliorer la qualité des aménagements. C'est le cas la RD 776 au Sud du bourg, ainsi que la partie Nord non réaménagée, la place de la Mairie, un certain nombre de voies secondaires d'une grande banalité .

Les extensions récentes :
De manière générale, on note le souci d'intégration de ces nouvelles zones dans la trame paysagère existante ainsi que le travail réalisé sur l'espace public. Ce type d'urbanisation assez systématique pourrait somme toute être enrichi afin de conférer plus d'identité aux lotissements qui se développent de façon importante au niveau du bourg.

Cheminements piétons
Un maillage piétonnier existe aujourd'hui au niveau du bourg et l'on constate qu'il est encouragé dans les nouvelles opérations.

Les projets d'urbanisation :

Ils s'orientent aujourd'hui vers :

- le comblement des « dents creuses » existantes au sein du bourg. La zone non urbanisée la plus importante est celle du Pourprio, comprise entre la RN 166 et les secteurs d'habitat au Sud de la Mairie.
- Au-delà de l'emprise existante du bourg, notamment au-delà du vallon de Kerbiler à l'Ouest du bourg (secteur de l'Hermitage).

Sensibilités visuelles :

- Le secteur de l'Hermitage est un secteur d'extension envisagé, fortement visible en raison de sa position topographique et des ouvertures visuelles depuis la RD 1 et la VC vers Monterblanc. C'est donc une zone de fort enjeu.
- De manière générale, la silhouette du bourg est bien conservée sur sa façade Ouest en venant de Monterblanc. Ce secteur présente donc une sensibilité forte par rapport à d'éventuels projets d'urbanisation ou d'infrastructure qui se situeraient en premier plan.
- La frange visible du bourg depuis la RN 166 est également une zone de sensibilité car cela représente en quelque sorte une vitrine pour la commune depuis l'extérieur. La vision alterne entre des zones fermées par des merlons ou de la végétation, des zones ouvertes comme l'échangeur de la RN 166 et quelques perspectives vers le centre.

L'occupation et le traitement de cette frange, notamment des merlons qui s'élèvent en limite des nouvelles zones urbanisées, représentent un enjeu important.

- La façade de la Zone d'Activités de Lamboux qui émerge des forts talutages consécutifs à la création de l'axe Vannes - Ploërmel est aussi un aspect de la commune très en vue depuis la RN 166. L'impact des constructions est fort et en co-visibilité avec le bourg.

Points Noirs :

- La Zone d'Activité de Lamboux présente des espaces communs et des abords privatifs sans qualité. En revanche, les installations récentes de la Z.A. du Gohélis, plus au Sud, montrent une bonne intégration paysagère et une qualité architecturale des bâtiments.
- L'articulation entre la RD 1 et RD 776 est une zone peu qualitative en entrée de bourg.

2.6 Urbanisme

La ville d'Elven située au carrefour d'un réseau de voies en étoiles, s'est essentiellement développée autour de l'église, et le long de l'ancien tracé de la RN 166, sur un linéaire qui dépasse aujourd'hui les trois kilomètres. Ce n'est que plus récemment que la ville s'est développée en profondeur de part et d'autre de l'axe historique, le long des voies de communication existantes. Ce développement n'a donc pas pris en compte l'augmentation du trafic et la nécessité de construire d'autres voies Nord-Sud qui pourraient offrir une alternative à la traversée du centre-ville. Actuellement, les possibilités d'urbanisation en continuité de l'agglomération rencontrent trois obstacles : le vallon de Kerbiler et le site de la Bouëxière à l'Ouest et la RN 166 à l'Est.
Cette évolution d'Elven pris dans son contexte a des répercussions qui seront développées dans les chapitres suivants.

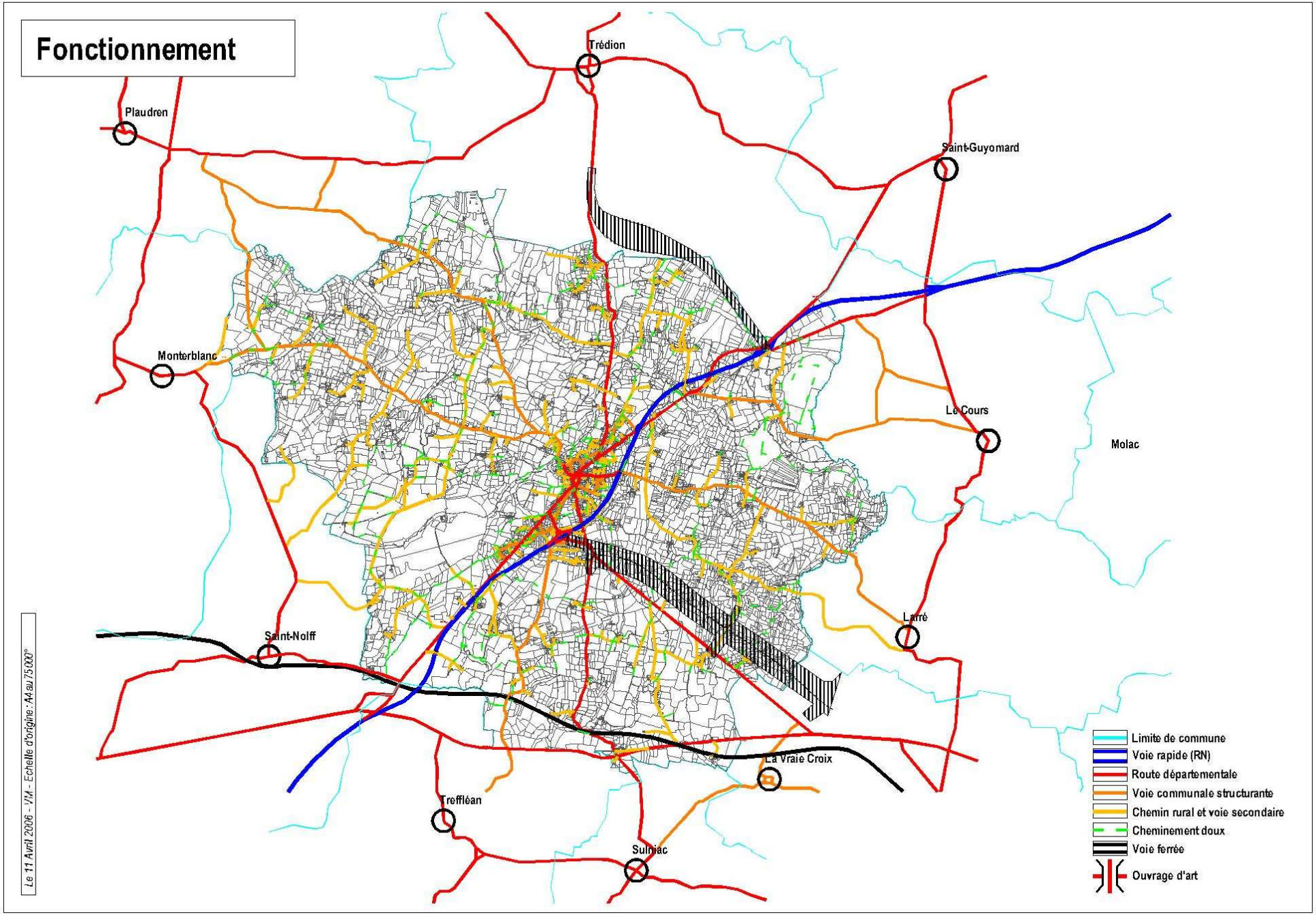
2.6.1 Le fonctionnement

Le fonctionnement peu s'appréhender à différentes échelles et notamment à celle de la commune et à un niveau plus local, autour de la ville.

Principale voie de communication, la RN 166 a été mise en 2x2 voies pour assurer le flux de transit entre Rennes et Vannes. Elle traverse la commune du Nord-Est au Sud-Ouest, offrant trois points de jonctions dont deux proches du bourg :
- au Nord-Est, un échangeur 3/4 (seule la sortie en provenant de Rennes est impossible) ; isolé des grands axes de communication, cet échangeur est aujourd'hui sous utilisé ; un projet de liaison entre la commune de Trédion et l'échangeur est à l'étude ;
- au Nord du bourg, un échangeur 1/4 (seule la sortie en provenant de Rennes est possible), ne permet pas de jouer un rôle d'accès à la RN 166 ;
- au Sud du bourg, un échangeur complet, très attractif du fait de sa position proche des grands axes de communication, mais engendrant un trafic de transit au sein du secteur aggloméré.

La RN 166 ne constitue pas une véritable coupure fonctionnelle entre les deux cotés de la commune, car la plupart des voies transversales ont conservées une continuité.
Elle constitue cependant une coupure linéaire symbolique forte, tout particulièrement autour de la ville dont elle marque la limite Est et Sud-Est. Les possibilités nouvelles de développement dans cette direction, en continuité direct de l'agglomération, sont très réduites.

Les autres voies, plus anciennes, constituent un réseau de voiries en étoile partant de la ville d'Elven, pour venir rejoindre une route départementale qui fait le tour extérieure de la commune. Cette organisation concentre le trafic vers la ville et plus précisément vers le centre-ville, engendrant des risques de congestions et de nuisances.


Fonctionnement
Trédion
Plaudren
Saint-Guyomard
Monterblanc
Le Cours
Molac
Larré
Saint-Nolff
La Vraie Croix
Treffléan
Sulniac
Limite de commune
Voie rapide (RN)
Route départementale
Voie communale structurante
Chemin rural et voie secondaire
Cheminement doux
Voie ferrée
Ouvrage d'art
Le 11 Avril 2006 - VM - Echelle d'origine : A4 au 75 000°

Les voies radiales sont de niveaux départementales pour trois d'entres elles, complétées par quatre voies communales. Il n'existe pratiquement pas de voies jouant un rôle de liaisons transversales autour de la ville, et celles existantes sont petites, ont un tracé compliqué, long et éloigné de l'agglomération.
Concernant les villages, hameaux et lieux-dits, ils sont majoritairement desservis par des voies en impasse, parfois relayer par des cheminements doux. Complétant ce réseau routier, il existe un maillage de liaisons douces à l'échelle de la commune, dont certaines sont repérées, numérotées et fléchées sur place.
Signalons enfin la présence d'une voie ferrée située au Sud de la commune, franchie au moyen de passages à niveau. Un projet à long terme de mise à grandes vitesses des voies pourrait remettre en cause certaines continuités du maillage routier.

L'étude du trafic montre une progression des voitures légères et un maintien des poids lourds. Sur le plan de la circulation à l'échelle de la commune, plusieurs disfonctionnements sont à signaler :
- Un trafic de transit en provenance de Trédion, au Nord, constitué en particulier par des poids lourds, passe actuellement par le centre ville d'Elven pour rejoindre la RN 166.
- Il en est de même à un moindre niveau pour le trafic venant de l'Ouest.
- Enfin, les poids lourds empruntant la RN 166 venant de Rennes ont pris l'habitude de sortir à l'échangeur au Nord de la ville d'Elven et de traverser le centre pour rejoindre les zones d'activités de Lamboux et de Gohélis, plutôt que de prendre l'échangeur suivant.
Il s'ensuit un engorgement du centre-ville d'Elven du fait du trafic de transit qui cherche à rejoindre l'accès à la RN 166.

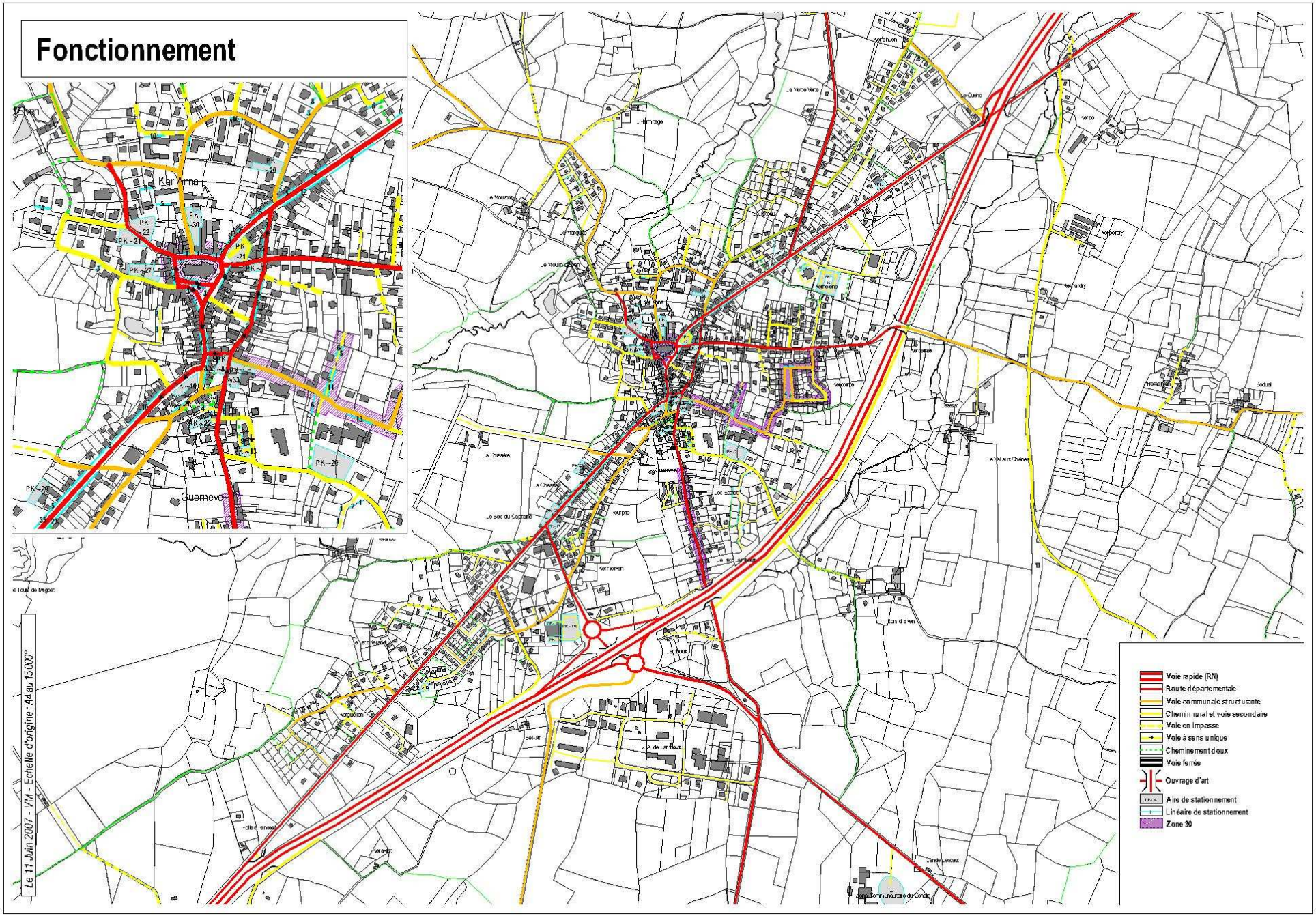
Il existe actuellement deux projets routiers actuellement à l'étude :
- la mise à 2x2 voies de l'axe Vannes-Redon qui prévoit la création d'un nouveau tracé sur le territoire d'Elven, fixe un point de raccordement du trafic Rennes/Vannes et Redon/Vannes au niveau du bourg.
- un projet de raccordement entre Trédion et l'échangeur Nord pour rabattre les poids lourds directement vers la RN 166, sans passer par le centre-ville d'Elven.

Liaisons douces et haies bocagères

Au niveau de la ville, on retrouve certains problèmes évoqués à l'échelle de la commune. Les voies sont concentriques et il n'existe pas de parcours permettant un contournement de la ville ou du centre-ville. En particulier, si l'on tient compte des sens uniques et à moins d'effectuer un important détour, seule la rue Nationale permet de passer du Nord au Sud de la ville pour rejoindre l'accès à la RN 166.
La mise en sens unique d'un certain nombre de voies à cependant permis d'organiser la circulation, d'optimiser l'emprise des voies pour offrir du stationnement linéaire, de rationaliser et de rendre plus lisible les parcours.
Malgré cet effort, le maillage en étoile des principales voies continu de concentrer le trafic dans le centre-ville, en particulier autour de l'église.

Dans le centre-ville, le tissu urbain très densément et continûment construit n'offre que peu d'opportunité pour desservir des cœurs d'îlots urbanisables, ni offrir des espaces pour recevoir du stationnement. De multiples petites aires viennent cependant offrir des places, et la mise à sens unique de voies à permis d'optimiser le stationnement longitudinale.

De son coté, l'échangeur de Lamboux offre un accès direct aux zones d'activités de Lamboux et de Gohélis, desserte qui sera renforcée par le projet de mise à 2x2 voies de l'axe Vannes-Redon. Cette disposition proche des grandes infrastructures offre un contexte favorable au développement du secteur industriel. La localisation de la Z.A. communale et du parc industriel H.Q.E. de l'agglomération, offre des atouts importants dans l'organisation de la commune. Elle est à la fois proche de la ville mais séparée de celle-ci par la RN 166 ; elle conserve des possibilités de développement économique vers le Sud-Est. Cependant, il est à craindre une augmentation importante du trafic, notamment occasionnée par le développement de la zone d'activité, et surtout par la jonction entre la RN 166 et la future 2x2 voies en direction de Redon. Le raccordement entre ces deux voies rapides se fera par l'intermédiaire de ronds-points, créant une rupture dans la fluidité du transit. Cela risque de provoquer des congestions et de créer un disfonctionnement autour de cette entrée de ville.


Fonctionnement
Le 11 Juin 2007 - VIM - Echelle d'origine : A4 au 15 000°
Voie rapide (RN)
Route départementale
Voie communale structurante
Chemin rural et voie secondaire
Voie en impasse
Voie à sens unique
Cheminement doux
Voie fermée
Ouvrage d'art
Aire de stationnement
Linéaire de stationnement
Zone 30

Zones 30, stationnement et panneaux publicitaires

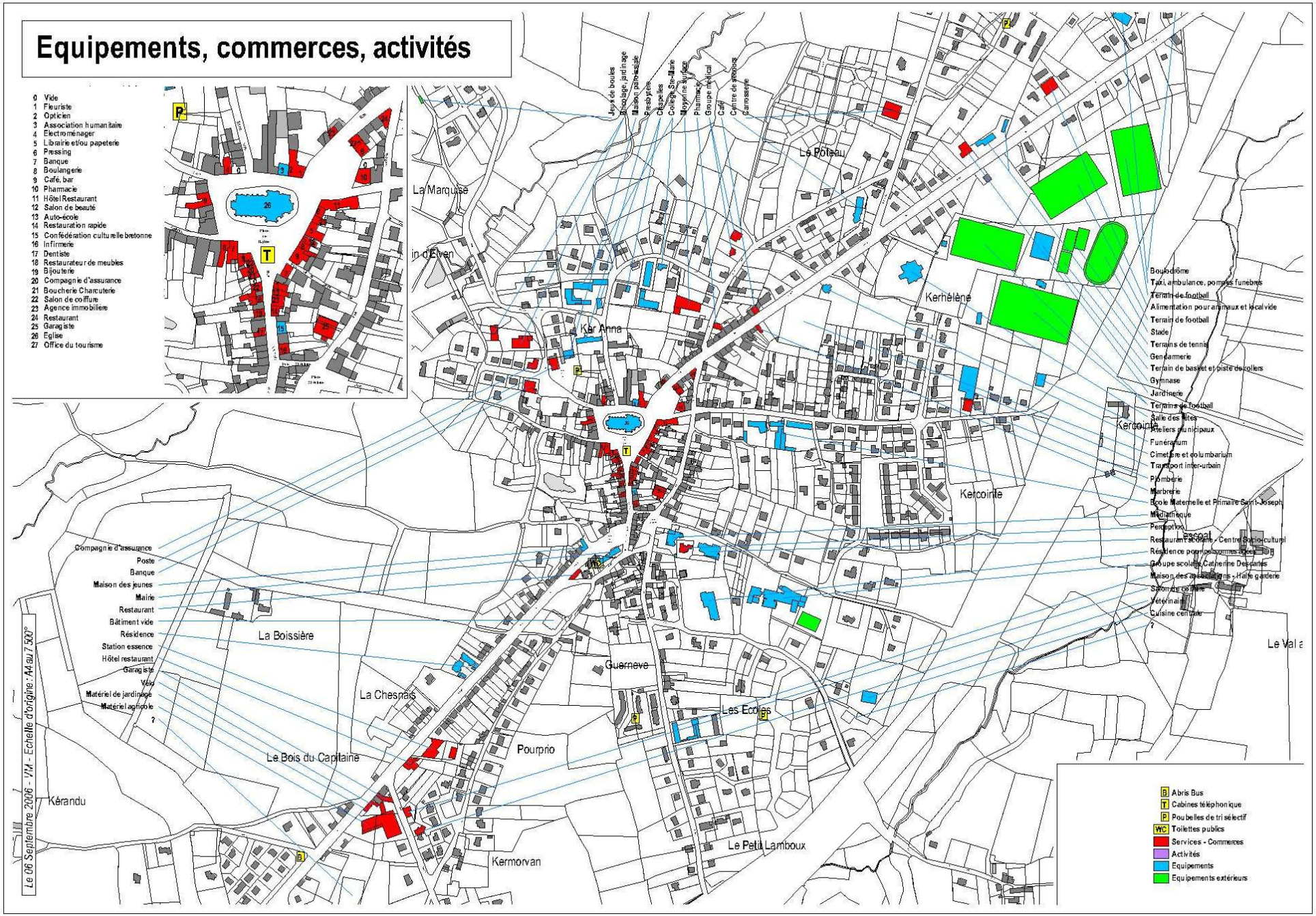
2.6.2 Les équipements, commerces, services et activités

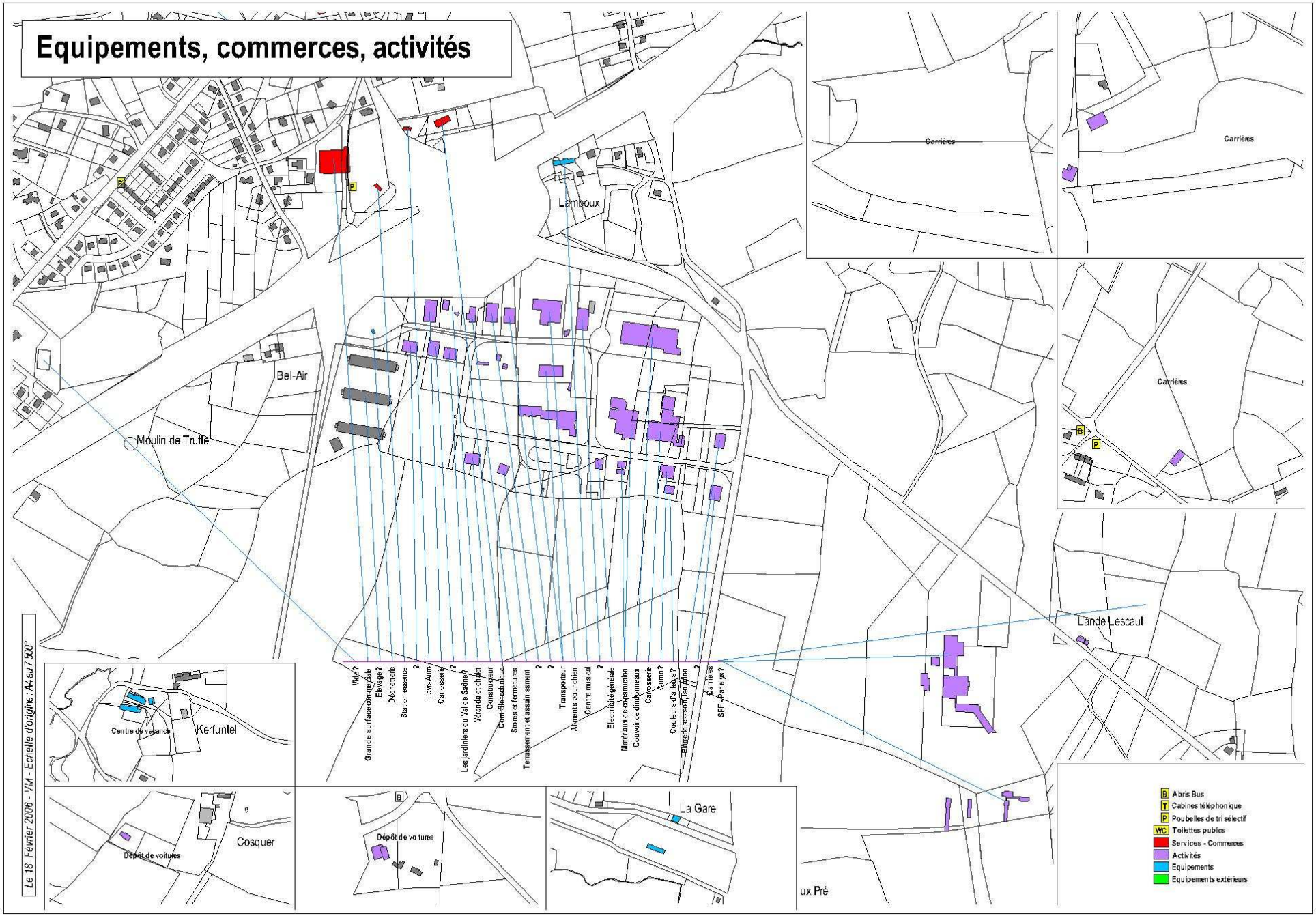
Le recensement des différentes activités sur la commune à permis de faire ressortir différentes polarités dans l'agglomération.

Le centre historique cumule traditionnellement les fonctions de commerces et services de proximité, ainsi que des équipements. La répartition géographique se fait essentiellement autour de l'église, mais aussi autour de la place du Lurin (la Poste, …) et de la place de Verdun (la Mairie, la Maison des jeunes, …), ce qui pose la question du lien entre le pôle principale et ces deux pôles secondaires. De même, la supérette située rue Jeanne d'Arc n'est pas reliée au centre, bien que se situant à proximité.
Un peu plus au Nord, également à proximité du centre-ville, sont regroupés des équipements scolaires et cultuels : la chapelle Sainte-Anne, le collège Sainte-Marie, le Presbytère. La topographie de la rue Sainte-Anne ne favorise pas la relation entre l'Eglise et ce pôle d'équipements.
Au Nord de l'église, la Z.A.C. "Centre-bourg" vient renforcer la relation entre ces différents espaces (Sainte-Anne, la place du Lurin) et permet d'étoffer la taille du centre-ville et de sa façade commerciale, notamment en relocalisant la moyenne surface commerciale.

On retrouve du commerce/service au niveau du carrefour de l'avenue de l'Argoët et de la rue de l'opération Savana, et au-delà, près de l'échangeur de Lamboux, une grande surface commerciale et des services en lien avec l'automobile.
De l'autre coté de l'échangeur et séparées de la ville par la RN 166, se situent deux zones d'activité (Lamboux et Gohélis), bien desservies par la nationale et la future voie Vannes-Redon. Ce secteur, situé à proximité de la ville, permet de limiter les trajets domiciles/travail et offre des possibilités d'extension vers le Sud.

Toujours de ce coté de la RN 166 se trouve un Centre musical. Un peu isolé aujourd'hui, ce secteur pourrait s'étoffer et constitué un nouveau pôle d'équipements tourné vers le sport et le loisir.


Equipements, commerces, activités
0 Vide
1 Fleuriste
2 Opticien
3 Association humanitaire
4 Electroménager
5 Librairie et/ou papeterie
6 Pressing
7 Banque
8 Boulangerie
9 Café, bar
10 Pharmacie
11 Hôtel Restaurant
12 Salon de beauté
13 Auto-école
14 Restauration rapide
15 Confédération culturelle bretonne
16 Infirmerie
17 Dentiste
18 Restaurateur de meubles
19 Bijouterie
20 Compagnie d'assurance
21 Boucherie Charcuterie
22 Salon de coiffure
23 Agence immobilière
24 Restaurant
25 Garagiste
26 Eglise
27 Office du tourisme
Jeux de boules
Bricolage, jardinage
Maison paysagère
Presbytère
Chapelles
Collège Ste-Marie
Moyenne surface
Pharmacie
Groupe médical
Café
Centre de secours
Carrosserie
La Marquise
Le Poteau
Kerhélène
Kar Anna
Kercointe
Boulodrôme
Taxi, ambulance, pompes funèbres
Terrain de football
Alimentation pour animaux et local vide
Terrain de football
Stade
Terrains de tennis
Gendarmerie
Terrain de basket et piste de rollers
Gymnase
Jardinerie
Terrains de football
Salle des fêtes
Ateliers municipaux
Funérarium
Cimetière et columbarium
Transport inter-urbain
Plomberie
Marbrerie
Ecole Maternelle et Primaire Saint-Joseph
Médiathèque
Pompiers
Restaurant scolaire - Centre Socio-culturel
Résidence pour personnes âgées
Groupe scolaire Catherine Desarmes
Maison des associations - Halte garderie
Salon de coiffure
Vétérinaire
Cuisine centrale
?
Escoat
Le Val a
Compagnie d'assurance
Poste
Banque
Maison des jeunes
Mairie
Restaurant
Bâtiment vide
Résidence
Station essence
Hôtel restaurant
Garagiste
Vélo
Matériel de jardinage
Matériel agricole
?
La Boissière
La Chesnais
Le Bois du Capitaine
Kérandu
Kermorvan
Pourprio
Guerneve
Les Ecoles
Le Petit Lamboux
Le 06 Septembre 2006 - VM - Echelle d'origine : A4 au 7 500°
Abris Bus
Cabines téléphonique
Poubelles de tri sélectif
Toilettes publics
Services - Commerces
Activités
Equipements
Equipements extérieurs


Equipements, commerces, activités
Lamboux
Bel-Air
Moulin de Trutte
Lande Lescaut
Carrières
Carrières
Carrières
Vide ?
Grande surface commerciale
Elevage ?
Déchetterie
Station essence
?
Lave-Auto
Carrosserie
?
Les jardiniers du Val de Saône ?
Véranda et chalet
Constructeur
Contrôle technique
Stores et fermetures
Terrassement et assainissement
?
?
Transporteur
Aliments pour chien
Centre musical
?
Electricité générale
Matériaux de construction
Couvoir de dindonneaux
Carrosserie
Cuma ?
Couleurs d'ailleurs ?
Plâtrerie, cloison, isolation
?
Carrières
SPF - Panelys ?
Centre de vacance
Kerfuntel
Cosquer
Dépôt de voitures
Dépôt de voitures
La Gare
ux Pré
Abris Bus
Cabines téléphonique
Poubelles de tri sélectif
Toilettes publics
Services - Commerces
Activités
Equipements
Equipements extérieurs
Le 18 Février 2006 - VM - Echelle d'origine : A4 au 7 500°

Les équipements sportifs sont rassemblés autour du complexe situé au Nord-Est de la ville, le long de la rocade. Ce complexe rassemble plusieurs structures de plein air (stade, terrains de foot, tennis, basket) et une Salle omnisport. La Salle de spectacles qui se trouve à proximité du Complexe sportif, reste cependant géographiquement isolée des autres équipements culturels.

Le pôle principal d'équipements, rue Robert de la Noë, s'étend entre la Médiathèque et le Groupe scolaire Catherine Descartes. On y trouve à proximité le Restaurant scolaire, la Perception et la Maison de retraite, et un peu plus à l'écart, rue Quintin, l'Ecole maternelle et primaire Saint-Joseph au Nord de ce pôle, et au Sud, la Maison des associations et la Halte garderie.

En dehors de l'agglomération, l'agriculture constitue la principale activité. Il existe également plusieurs sites d'exploitation de carrières (Kerpellec, Lande Lescaut et Lescastel), un site de recyclage de pièces automobiles (Penrho), un atelier de montage cinématographique (Penhuët), le site S.N.C.F. (la Gare) et deux sites de recherche agronomique appliquée (Kerbolven et Beauchêne).

Equipements

Activités, commerces et services

2.6.3 Patrimoine et formes urbaines

2.6.3.1 Le patrimoine dans la ville et en zone rurale

Le centre-ville et une partie de ses extensions, constitue une forte cohérence patrimoniale urbaine, articulé autour de l'église dont l'importance contraste avec la dimension du centre.

La commune d'Elven est richement dotée de bâtiments de caractères disséminés sur l'ensemble du territoire. On y trouve ainsi :
- les Tours de l'Argoët (dont le plus haut donjon octogonal de France) ;
- le château de Kerfily, le manoir de Kerleau ;
- de nombreuses chapelles, dont la plupart sont isolées (Saint-Clément, Saint-Christophe, Saint-Germain, Kerfily, Camarec, …) ;
- des moulins, majoritairement en bon état de conservation, dans des contextes paysagers de qualité (Camarec, Kerfily, le Moulin d'Elven, Helfaut, Saint-Christophe, du Garff, …) ;
- des hameaux de qualité : la Haie Belle Fontaine, Lescoat, … ;
- de nombreux corps de fermes en pierre (dont certains souffrent d'extension en rupture avec le caractère original).
- …

On peut relever également un ensemble d'objet relevant du petit patrimoine tel que :
- croix et calvaires : nombreux, simples, rustiques et de qualité ;
- fours à pain : ces derniers, relativement nombreux, sont souvent peu entretenus ;
- puits ;
- lavoirs ;
- …

Patrimoine rural

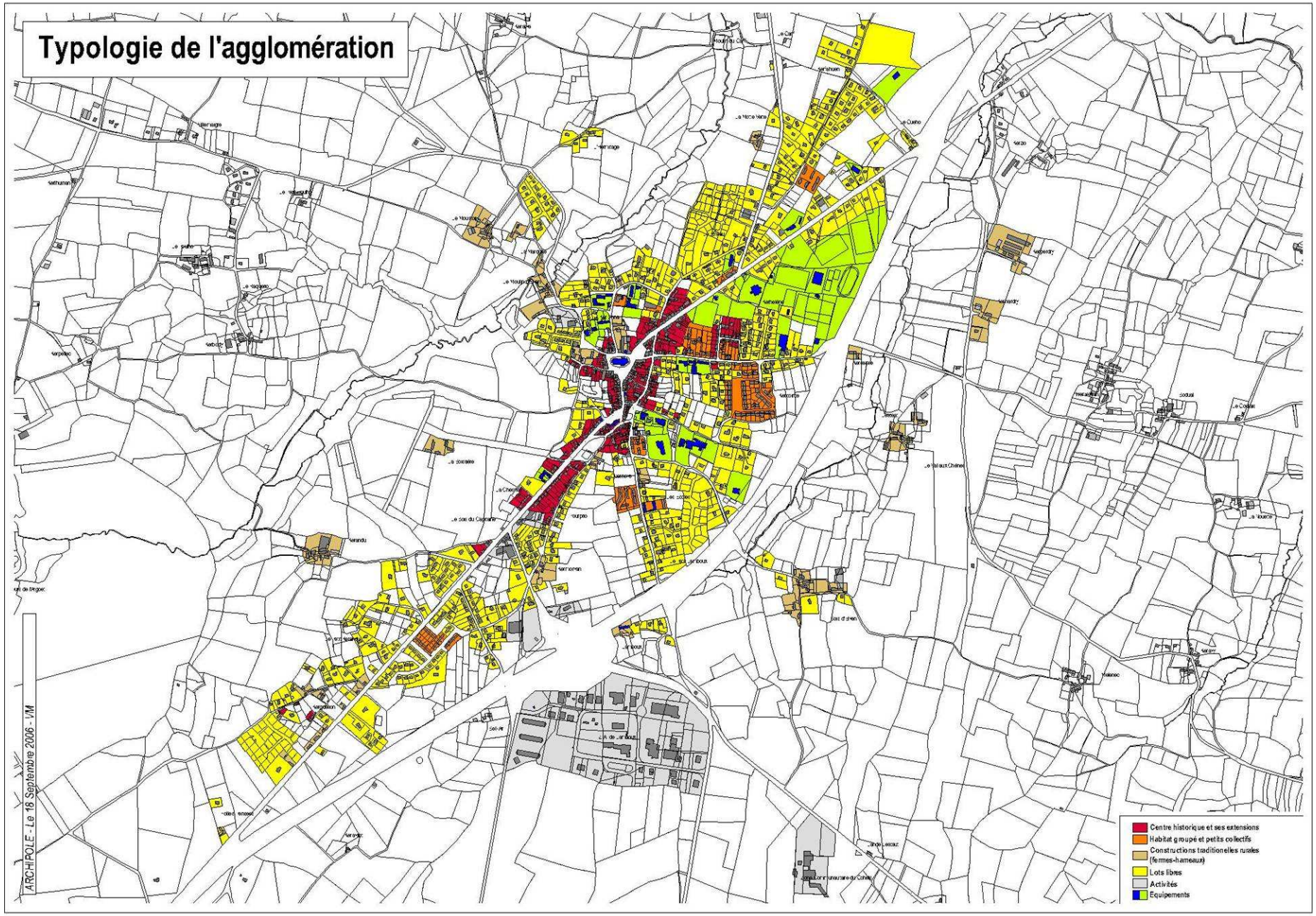
Petit patrimoine

2.6.3.2 Typologie de la ville

La typologie de la ville s'est essentiellement développé autour d'un centre historique bâti au carrefour des différentes voies, avec ses extensions linéaires le long des entrées de ville et en particulier sur l'ancien tracé de la RN 166. Des développements plus récents sont venus combler les vides et les cœurs d'îlots jusqu'à rejoindre les deux frontières que constituent la RN 166 et le vallon de Kerbiler avec le site de la Bouëxière.

Le centre-ville est constitué de maisons de ville construites à l'alignement des voies et espaces publics, en continuité de bâti, avec des commerces en rez-de-chaussée (principalement autour de la place de l'église) et ayant une hauteur comprise entre du R+1+Comble et du R+2+C.
Cette forme urbaine se retrouve dans le centre historique, autour de l'église et des rues adjacentes comme la rue de la passion, rue Gambert, rue de la Mairie, rue Nationale, rue du Calvaire, et plus ponctuellement, rue Ker-Hélène, …
Il existe des variantes de cette forme urbaine, plus récentes, conservant une continuité entre bâti, mais avec un léger recul par rapport aux voies. On en trouve de manière plus ou moins continu avenue de l'Argoët et rue verte coté centre, rue Quintin et dans le secteur rue Giono, Mistral et Daudet.
Une autre variante consiste à maintenir l'alignement sur rue, mais à perdre la continuité entre bâti. C'est le cas au début de l'avenue de l'Argoët, dans le secteur de Kerguelion (allée des Aubépines, rue de Kerguelion).

Les premières extensions autour du noyau central se sont principalement développées le long des entrées de ville sous la forme de lots libres sans opération d'ensemble, en retrait d'alignement (avenue de la résistance, le Sud de l'avenue de l'Argoët, rue de l'opération Savana, rue Verte coté Pourprio, …
Les derniers développements de l'agglomération se sont faits sous la forme d'opérations d'ensemble type lotissement. On y trouve peu de mixité urbaine : tout pavillonnaire (le Poteau, Kerguelion, rue Glenmor, …), ou maisons de ville (Kercointe, rues Kersource/l'eau vive/allée des nénuphars, …) ou encore petits collectifs (Guerneve, rue du commandant Charcot).


Typologie de l'agglomération
Centre historique et ses extensions
Habitat groupé et petits collectifs
Constructions traditionelles rurales (fermes-hameaux)
Lots libres
Activités
Equipements
ARCHIPOLE - Le 18 Septembre 2006 - VM

L'extension de l'agglomération a intégré des fermes et petits hameaux préalablement existants dont on peut encore voir la trace : le moulin d'Elven, rue Sainte-Anne, rue Verte, rue Goëdélo, …

Deux autres formes urbaines marques l'agglomération : les équipements et les activités. En général, l'occupation du sol s'est faite suivant une logique propre à chaque opération, au cas par cas, sans prendre en compte le contexte urbain environnant. Les bâtiments y sont importants, occupant le centre du terrain sans alignement sur voie ni sur les emprises séparatives.
On nommera pour les équipements le complexe sportif, la rue Robert de la Noë, … et pour l'activité : la rue de l'opération Savana, l'avenue de l'Argoët, la rue René Descartes, et à part, les sites de Lamboux et du Gohélis.

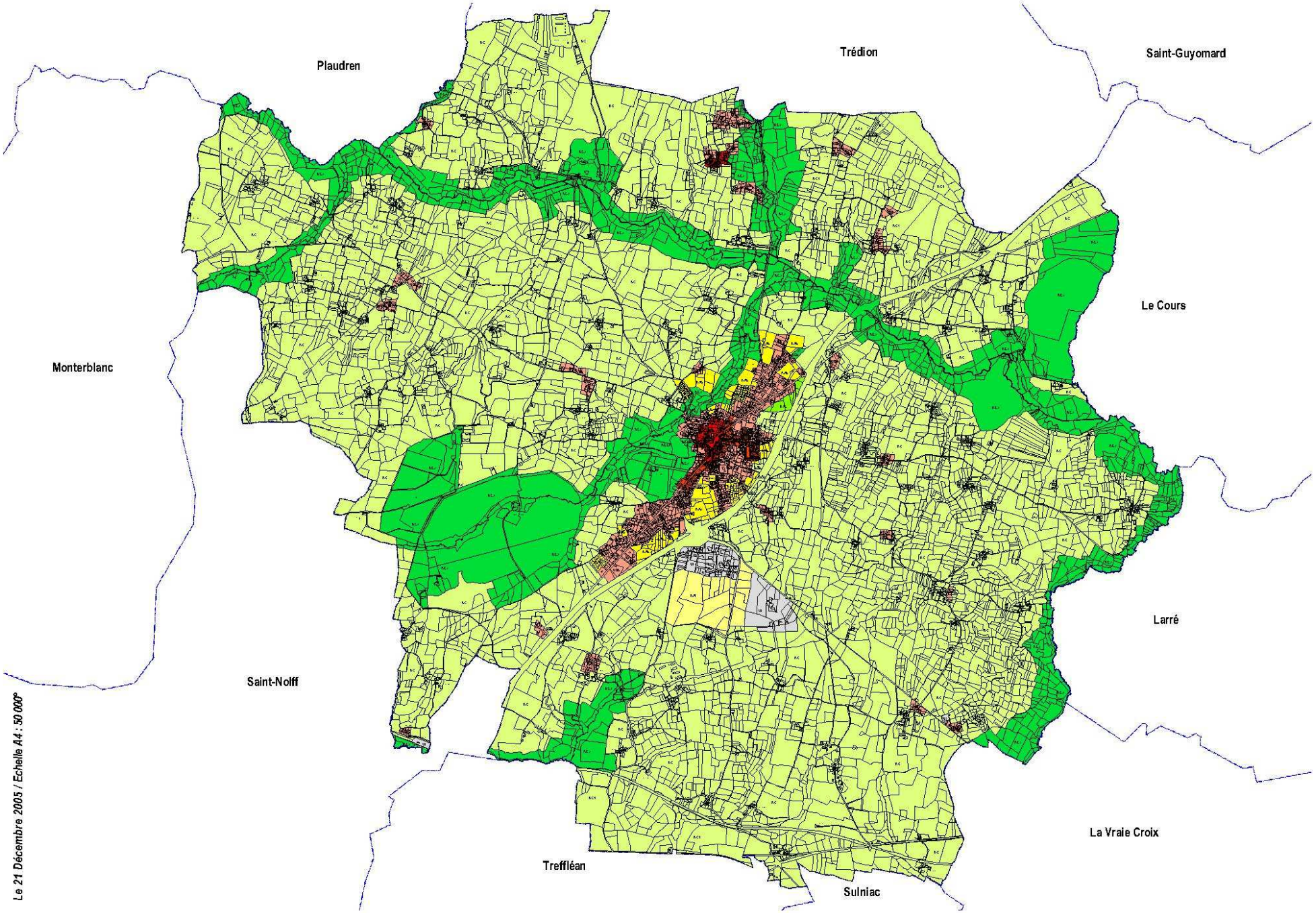
Typologie

Typologie

2.6.4 Le P.O.S. actuel

Le Plan de zonage du P.O.S. fait ressortir les grandes caractéristiques de la commune :
- la prédominance de l'espace agricole (zone NC) ;
- la protection des principaux vallons (Arz, Kerbiler, Kerfla, Trutte, St-Christophe, Clidan, …) et massifs boisés (Argoët, la Bouëxière, …) classés en zone ND et/ou en Espace Boisé Classé ;
- une zone agricole spécifique pour les Landes (NC1) au Nord et au Sud, mais dont le découpage ne se limite pas aux seules landes ;
- pas de villages, mais un nombre important de hameaux dont plus d'une vingtaine classés en zone U ;
- un unique espace aggloméré, étiré le long de l'ancienne RN 166 sur plus de 3 kilomètres ;
- un début d'extension de l'autre coté du ruisseau de Kerbiler ;
- deux zones d'activités (Lamboux et le Gohélis) et leur extension, situées de l'autre coté de la RN 166.

Une analyse plus précise à l'échelle de l'agglomération, permet de préciser le contexte et les caractéristiques de la ville :
- les zones de protections naturelles (ND) et les Espaces Boisés Classés autour du ruisseau de Kerbiler et du site de la Bouëxière, limitant les possibilités d'extension en continuité de la ville vers l'Ouest ;
- des zones de loisirs NDL proche de la Bouëxière qui n'ont pas été utilisées et dont il faudra s'interroger sur l'opportunité de leur maintien dans le futur P.L.U. ;
- la ville prise entre la RN 166 et le vallon de Kerbiler et le site de la Bouëxière ;
- un aménagement paysager le long de la RN 166 ;
- une extension urbaine de l'autre coté du ruisseau de Kerbiler (la Marquise, l'Hermitage) ;
- deux zones d'activités situées de l'autre coté de la RN 166, l'une communale, la Z.A. de Lamboux, l'autre, le parc industriel du Gohélis de compétence communautaire ;
- l'emplacement réservé n°2, non réalisé, de voie de contournement Nord et Est de la ville, dont le tracé (franchissement de la RN 166) et le principe même devront être revu dans le cadre de la révision du P.L.U.



Le 21 Décembre 2005 / Echelle A4 : 50 000°

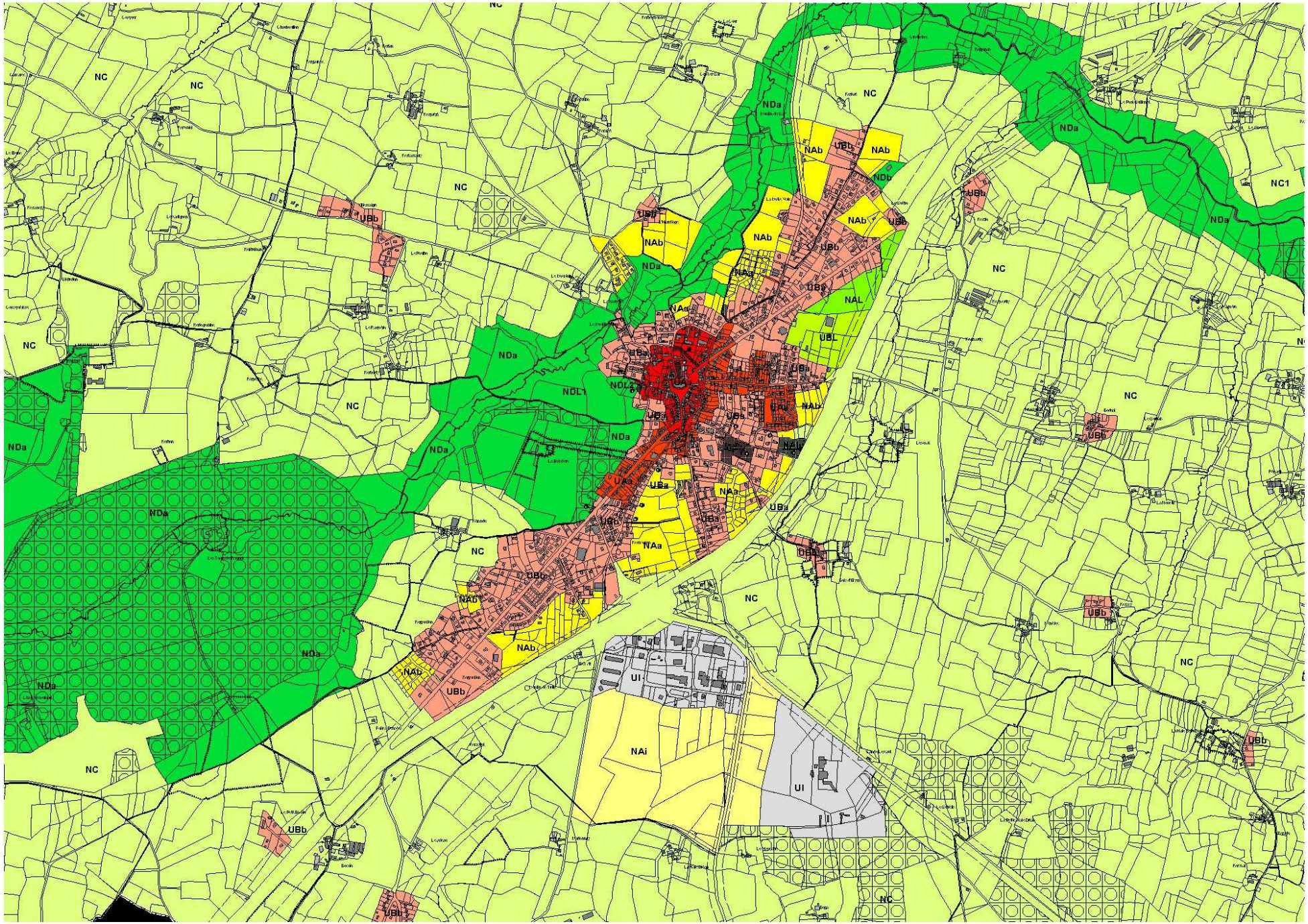
Précisons que le site de la Bouëxière vient "pincer" l'épaisseur de la ville sur un linéaire de plus de 500 mètres. Ce secteur situé à proximité du centre-ville constitue un potentiel d'espace vert à long terme, même si aujourd'hui, aucune perception, aucun lien n'existe véritablement entre ces deux entités. Il n'en est pas de même pour le vallon de Kerbiler qui est perçu depuis les entrées Ouest et depuis la RD 1 en provenance de Trédion.

Dans la ville, le Plan de zonage fait ressortir les éléments suivants :
- un zonage de centre-ville relativement compact élargi aux entrées Sud (l'avenue de l'Argoët, ancienne RN 166) et Est (rue Quintin pour un développement plus récent) ;
- la zone UB épouse les différentes entrées de ville et les cœurs d'îlots proche du centre ;
- les zones NA qui viennent poursuivre l'extension de l'agglomération jusqu'aux limites naturelles (ND) ou physiques (RN 166) ;
- un vaste secteur dédié aux équipements de sports et de loisirs entre l'entrée Nord et la RN 166, presque totalement occupé.

Notons que le centre-ville occupe une place équilibrée au sein de l'agglomération, même si l'étendue de celle-ci pose la question de l'accès des quartiers les plus éloignés (1,7 kilomètres), aux services du centre.

Figurent également au Plan de zonage du P.O.S. un certain nombre d'indication concernant des principes d'accès (ou de non accès), de voiries, de cheminements doux. A l'occasion de cette présente révision, l'ensemble des éléments d'orientations devront être actualisés et intégrés dans les Orientations d'aménagement.

Parmi les emplacements réservés, figure un principe de voie de contournement Nord et Est, qui franchit la RN 166. Cette réserve devra être resituée dans le cadre d'une réflexion générale autour du thème de la traversée de la ville et de son centre, par la mise en place de nouveaux circuits autour de l'agglomération.


NC
NDa
NAb
UBb
NDb
NC1
NAL
UBL
NAa
UBa
NDL1
NDL2
UI
NAi

Bilan des possibilités d'extension dans le P.O.S.

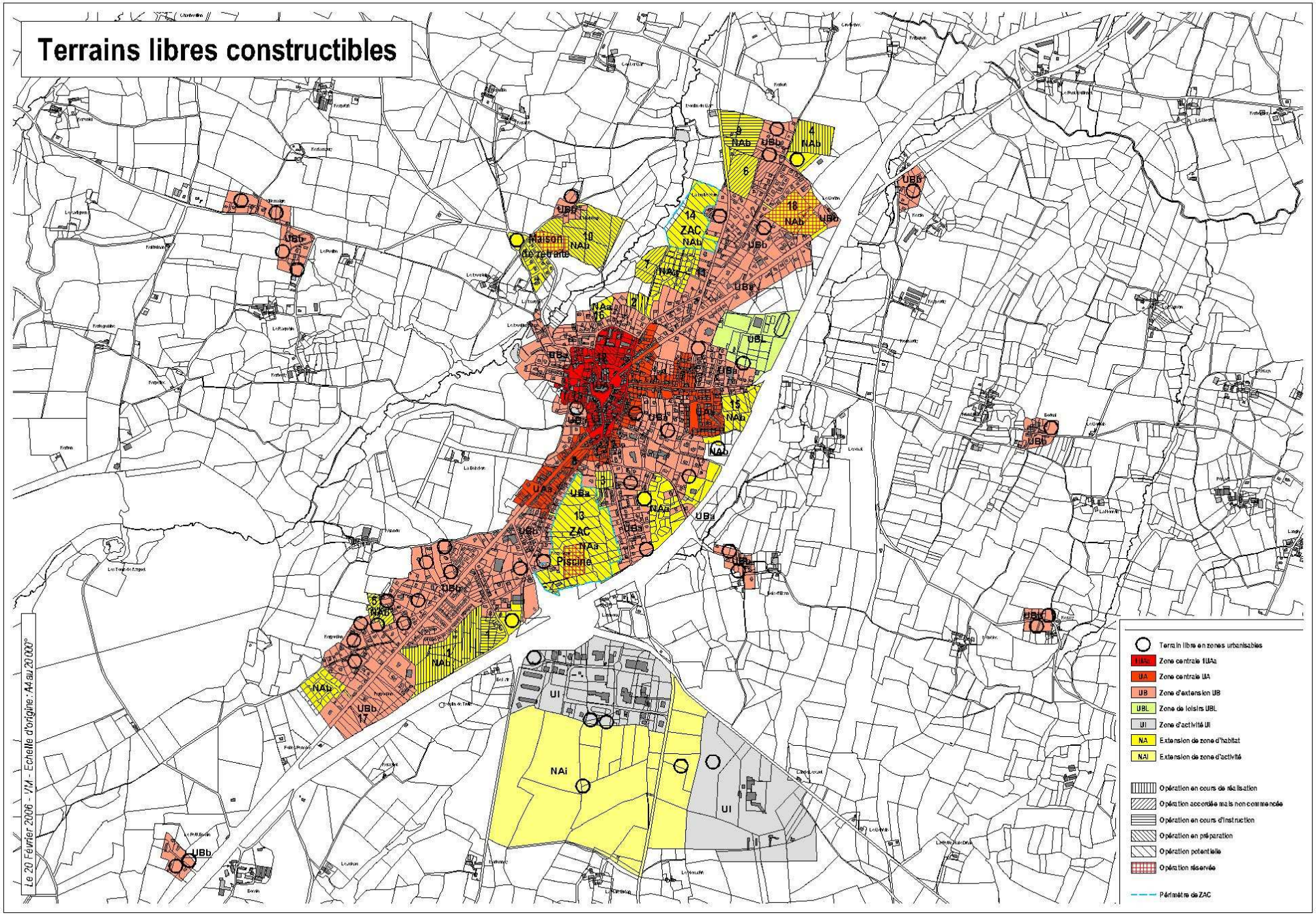
De nombreuses zones d'extensions figurant dans le Plan de zonage au P.O.S. actuel, viennent pratiquement combler tous les secteurs non urbanisés en continuité de l'agglomération sans avoir à franchir le vallon de Kerbiler ni la RN 166. Les nouvelles possibilités d'extension en continuité de la ville sont très limitées. Deux opérations sont passées de l'autre coté du vallon de Kerbiler : le lotissement "la Marquise" et l'opération sur le site de l'Hermitage.

Un certain nombre de zones NA sont déjà urbanisées (le secteur entre les Ecoles et le Petit Lamboux, à l'entrée Sud-Ouest sur Kerguelion, le Poteau, la Marquise, …), ou en cours de réalisation (Domaine de Kerguelion, le Clos de la Grée, le lotissement Le Plain, la Lande du Fahuen, …). Plus d'une dizaine d'autres opérations sont en cours.
Il existe également des terrains libres en zones U, en particulier sur l'entrée Sud-Ouest (kerguelion) et des cœurs d'îlots proche du centre, avec des difficultés d'accès compte tenu de la densité du bâti dans ce secteur.

Il est prévu une zone d'extension NAi destinée à recevoir de l'activité communautaire (parc industriel en cours d'aménagement) qui vient s'étendre entre les deux Z.A. de Lamboux et du Gohélis. Notons qu'il n'existe pas de zone NAi au profit de la commune.

Le bilan fait apparaître peu de possibilités de renouvellement urbain, de nombreuses extensions mais en cours de réalisation, et donc la nécessité d'envisager de nouveaux sites d'urbanisation. Compte tenu du contexte entourant l'agglomération, les extensions futures seront confrontées à la question du franchissement du vallon de Kerbiler et/ou de la RN 166.

Terrains libres constructibles



Secteurs d'extension

2.7 Synthèse du diagnostic et enjeux

L'exposé du diagnostic a fait ressortir un certain nombre d'aspects qu'il s'agit de prendre en compte dans les enjeux que se fixe la commune.

2.7.1 L'environnement

La commune d'Elven se caractérise par la prédominance des terres agricoles. Le patrimoine naturel est essentiellement constitué de bois qui recouvrent 18 % environ de la surface et de prairies et taillis humides (6 %).

- **Le relief et l'hydrographie :**

CONSTAT

- Le territoire communal montre un relief accentué très nettement structuré par la vallée de l'Arz qui traverse la commune d'Ouest en est. L'altitude est comprise entre 50 et 150 m.
- Le réseau hydrographique est dense (l'Arz et ses tributaires, le ruisseau de Condat…). Le bassin versant de l'Arz est inclus dans le périmètre du S.A.G.E. Vilaine. Au sud, le ruisseau de Condate est un des cours d'eau constitutifs du Liziec sur lequel se trouve une prise d'eau potable qui alimente en partie la ville de Vannes. Un autre cours d'eau contribue à alimenter l'étang de Pen-Mur qui est aussi utilisé pour la production d'eau potable.
- La zone urbanisée du bourg est limitée à l'Ouest par le ruisseau de Kerbiler. Une partie du vallon est déjà urbanisée.

ENJEUX

- S'appuyer sur la topographie dans les projets de construction.
- Suivre les recommandations du S.A.G.E. Vilaine : participer à la reconquête de la qualité de l'eau en particulier par l'inventaire et la protection des zones humides.
- Veiller à protéger les cours d'eau qui se trouvent dans les bassins d'alimentation des prises d'eau potable du Liziec et de Pen-Mur.
- Intégrer la protection du ruisseau de Kerbiler dans les projets d'aménagement.
- Maîtriser l'assainissement.

- **Les milieux naturels inventoriés :**

CONSTAT

- Z.N.I.E.F.F. (Zones Naturels d'Inventaire Ecologique Faunistique et Floristique) de type 1 des Tours d'Elven et bois de l'Argouët.
- Au Nord, le bois de Kerfily, les landes de Lanvaux et le bois du Helfaut forment une bande verte quasi continue d'Ouest en Est ; le bois du Hayo est séparé de celui du Helfaut par la vallée de l'Arz. De nombreux autres petits espaces boisés ou landes sont disséminés sur l'ensemble du territoire.
- Nombreux vallons plus ou moins boisés.

ENJEUX

- Protéger les Z.N.I.E.F.F. et les autres secteurs boisés.
- Apporter une vigilance particulière au milieux naturels proches des hameaux.

- **Le climat et la qualité de l'air :**

CONSTAT

- Climat tempéré océanique.
- Bonne qualité de l'air.

ENJEUX

- Participer localement à la lutte contre l'effet de serre et à la protection de la qualité de l'air en :
  - favorisant les modes de déplacement doux (piétons, cycles),
  - encourageant la construction d'habitat à faible consommation d'énergie,
  - modulant l'éclairage public en fonction du statut des voies et des espaces.

- **Géologie :**

CONSTAT

- Alternance de schistes et grès et de formations granitiques.
- Exploitation des formations granitiques dans trois carrières dont l'une se situe à proximité immédiate de la Z.N.I.E.F.F. de Largouët.

ENJEUX

- Préserver ou non le développement de la carrière.

- **Patrimoine :**

CONSTAT

- L'ancienne forteresse de l'Argouët, l'église et la croix du placître de la chapelle Saint-Clément bénéficient d'une protection au titre des monuments historiques.
- Plusieurs sites archéologiques dont 5 doivent être classés en N au P.L.U.
- Quelques hameaux bien conservés.

ENJEUX

- Faire apparaître les servitudes dans le zonage.
- Recenser et valoriser le patrimoine intéressant pour en conserver la trace et la mémoire.
- Rendre lisible la richesse patrimoniale car identitaire de la commune.

- **Agriculture :**

CONSTAT

- L'agriculture occupe et entretient près de 70 % du territoire communal : cultures, prairies dont prairies humides, bocage ; ensemble des bâtiments d'exploitations. L'agriculture forge ainsi le paysage de la commune.
- 68 exploitations professionnelles sur la commune contre 149 en 1979 ; toutes ont une orientation élevage.

ENJEUX

- Préserver les exploitations, favoriser leur renouvellement.
- Mettre en évidence le double rôle de l'agriculture : acteur économique et territorial.

- **Le risque majeur :**

CONSTAT

- Risque d'inondation.
- Risque feux de forêt.
- Risque séisme.

ENJEUX

- Prendre en compte les risques d'inondation dans les projets d'aménagement. Plan de prévention du risque envisagé.
- Informer la population du risque feux de forêt et sensibiliser les élus locaux au risque séisme.

2.7.2 Données socio-économiques

- **La population :**

CONSTATS

- Une progression démographique de plus en plus forte depuis 1990 : sur la période 1990-1999 accroissement de 7,5%, et sur la période 1999-2005, un accroissement de près de 24%.
- Une évolution due plus au solde migratoire qu'au solde naturel.
- Une commune qui accueille plus de ménages de moins de 30 ans que de ménages de 60 ans et plus.
- Deux scénarios envisageables : 7 500 habitants à l'horizon 2015 (soit une progression de 75% sur la décennie à venir), ou 7 500 habitants en 2020 (soit une progression de 50% d'ici 10 ans).

ENJEUX

- L'accueil et l'intégration des nouveaux arrivants.
- Le développement des équipements en accord avec l'accroissement démographique.
- La capacité d'accueil des écoles.
- L'organisation de la circulation afin d'éviter l'engorgement notamment dans le centre bourg et de renforcer la sécurité des parcours.

- **Le Logement :**

CONSTATS

- Un accroissement sensible du parc total de logements : d'environ 1 500 en 1999 à environ 2 100 en 2005, soit une progression de 34%.
- Une très forte proportion (92%) de logements individuels.
- Un faible pourcentage (6%) de résidences secondaires en 1999.
- Une progression notable du parc d'habitat social : sa part est passée de 4% du parc total en 1999 à 8% en 2005.

ENJEUX

- Veiller à renforcer la mixité urbaine et sociale via une diversité de logements dans les années à venir.

- **Le marché immobilier :**

CONSTATS

- Une demande qui émane de deux grandes catégories de ménages : des jeunes primo accédants souvent originaires du Pays de Vannes, et des ménages plus âgés (environ 50 ans).
- Des niveaux de prix de plus en plus élevés et une difficulté de répondre aux ménages acquéreurs.

ENJEUX

- Limiter la « fuite » des jeunes ménages (à 40/50 km de Vannes).
- Veiller à une diversification de l'habitat : petits collectifs, petites maisons de ville, habitat social …
- Et une diversification de prix.

2.7.3 Le paysage

- **« Grand paysage » :**

CONSTAT

- Forte proportion de boisements sur la commune mais mesures de protection inégales voire insuffisantes.
- Trame bocagère très présente, surtout sur les reliefs ; prise en compte dans le P.O.S. en vigueur au titre d'éléments à préserver selon la Loi Paysage.
- Un réseau hydrographique très développé qui rythme le paysage par les variations de relief et par la présence des zones humides souvent associés aux cours d'eau.
- Des connexions vertes avec les communes voisines
- Trois grandes unités de paysage :
  - Landes de Lanvaux : paysage de caractère, marqué par la topographie et la forte présence des Landes de Lanvaux, sentiment d'espace préservé, à l'écart offrant tout de même des ouvertures sur le Sud de la commune.
  - Hauts Plateaux Vannetais : paysage marqué par la topographie, omniprésence des boisements, peu de vues sur l'extérieur, paysage à part
  - Vallée de l'Arz : paysage agricole plus ouvert, trame bocagère plus lâche mais peu de perceptions lointaines en raison de sa situation entre deux zones de relief.

ENJEUX

- Mise en adéquation des protections (classement, zones naturelles…) avec la localisation, la nature et l'importance des boisements existants.
- Vérification des compléments éventuels à apporter (alignements de hêtres VC 10…).
- Préservation des zones humides qui participent en grande partie à l'identité paysagère de la commune.
- Préservation de ces transitions paysagères et écologiques (vallons de St-Christophe, Rodulboden, Condat…).
- Réflexion sur les formes urbaines des extensions.
- Préservation de l'identité et du patrimoine paysager de campagne.
- Information et sensibilisation des différents acteurs.
- Optimisation de l'intégration par l'adaptation à la topographie, l'enveloppe architecturale et le paysagement.
- Reconversion future à envisager.
- Requalification de la porte d'entrée principale de l'agglomération à l'échangeur de Lamboux.
- Franchissement de la coulée verte du Kerbiler, intégration de ces nouvelles infrastructures routières dans l'organisation actuelle des sites et paysages concernés.

- Un habitat traditionnel de qualité, sous forme de hameaux ou de villages plus importants.
- Problématiques concernant le « Grand Paysage » :
  - banalisation des paysages de campagne par des extensions en rupture avec la typologie des hameaux, et par le développement de l'habitat linéaire.
  - risque de perte du caractère rural dans les zones d'extension : fossés remblayés, talus abattus et remplacés par des murets, grillages, plantations horticoles…
  - impact visuel fort de certaines plantations (conifères).
  - impact des bâtiments agricoles.
  - impact des lignes THT, omniprésentes dans le paysage
  - impact de la carrière de Lecastel
- Effet de coupure de la RN 166.
- Des projets de contournement à l'Ouest et au Nord du bourg : plusieurs tracés envisagés, plus ou moins éloignés de l'agglomération.

- **Le paysage urbain :**

CONSTAT

- Agglomération contenue encore aujourd'hui par le vallon de Kerbiler.

- Des projets de contournement à l'Ouest et au Nord du bourg.

- Des secteurs à urbaniser situés dans des zones particulièrement sensibles : en lisière du contournement du bourg par la RN 166, en bordure Est du vallon de Kerbiler, en bordure Ouest, sous l'Hermitage.
- Une lisière paysagère prévue au P.O.S. le long de la RN 166 au niveau du bourg, mais non réalisée aujourd'hui.

- Entrées de ville
  - entrée principale de l'agglomération : secteur de l'échangeur de la RN 166 d'une grande banalité, marqué par des terrassements brutaux ; portion de voie sur RD 1 peu adaptée à une entrée principale d'agglomération, jonction RD 1 / RD 776 au niveau d'un secteur peu qualitatif.

ENJEUX

Les contours de l'agglomération du futur

- Devenir de la coulée verte du Kerbiler au sein du développement de l'agglomération : coulée verte intégrée au cœur de l'agglomération plutôt qu'élément de rupture entre la ville actuelle et les nouveaux quartiers au Nord-Ouest.
- Redéfinition à long terme de la limite ville / campagne.

La consolidation de la ville aujourd'hui

- Secteurs proches de la RN 166 :
  Intégration de ces futurs quartiers dans la trame urbaine, tant sur le plan du maillage que de la forme et de la typologie.
  Réalisation du paysagement prévu en lisière de la RN 166 au P.O.S. en vigueur.
- Secteurs proches du vallon de Kerbiler :
  Bonne insertion dans l'environnement naturel du site.

Les requalifications nécessaires

- Entrées de ville
  - traitement de l'entrée principale mieux adapté à la fois à une porte d'entrée de commune, à une porte d'entrée d'agglomération mais aussi de quartier (secteur du Pourprio).

- traversée principale du bourg par la RD 776 : en partie Sud, une voie rectiligne où l'espace public est peu qualitatif et dédié à la voiture ; en partie Nord, du giratoire proche de la RN 166 à l'intersection avec la RD 1, espace public non aménagé, peu structuré.
- entrée Est (route de Larré) : premier aperçu de l'agglomération peu valorisant.

– Espaces publics du centre
  - place de la Mairie peu mise en valeur.

– Certains quartiers d'habitat d'une grande banalité, offrant un espace public minéral, peu qualitatif.
– Zone d'Activités de Lamboux : impact fort depuis la RN 166 et depuis l'entrée principale, espaces communs sans qualité.

- réinterprétation de cette ancienne traversée principale du bourg en un espace plus qualitatif, offrant plus d'espace pour le piéton et introduisant du végétal.

- amélioration de la perception d'entrée de ville par l'Est.

– Espaces publics du centre
  - réorganisation du parvis de la Mairie.
  - réaffectation et requalification de la zone.
– Requalification de ces zones dans l'objectif d'introduire des cheminements doux intra et inter quartiers ainsi que du végétal.
– Requalification de la zone tant au niveau des espaces intérieurs que de son aspect visible depuis l'extérieur.

2.7.4 Urbanisme et infrastructures

Le développement du bourg sera en partie conditionné par la définition de futures infrastructures comme le principe de contournement du bourg et la liaison Vannes-Redon. Le diagnostic comme les enjeux recouvrent des problématiques spécifiques à l'échelle du bourg et à celle de la commune.

- **Le territoire communal :**

CONSTAT

- Une commune située à proximité de Vannes et bien desservie par la RN 166.
- Un environnement naturel important (bois, forêt, landes, étangs, cours d'eau et topographie).
- Une commune rurale riche de bâtiments patrimoniaux (chapelles, châteaux, tours, moulins, corps de ferme) et d'un petit patrimoine (fours, croix, puits), parfois délaissés.
- De très nombreux hameaux en secteur rural classés en zones U ouvrant de nouveaux sites à l'urbanisation.
- Un bourg positionné au centre de la commune, au carrefour d'un réseau de voies en étoiles.
- Les voies structurantes de la commune se répartissent pour moitié entre des voies communales et départementales.
- Un projet de liaison Vannes-Redon se raccordant sur la RN 166, à proximité du bourg.

ENJEUX

- Conforter l'agglomération du bourg.
- Maîtriser le développement autour des pôles d'habitat existants.
- Mettre en cohérence urbanistique certains hameaux.
- Protéger et revaloriser le patrimoine architectural et préserver les bâtiments et hameaux de qualité (La Haie belle Fontaine, …).
- Limiter les zones banales.
- Interdire le mitage.
- Facilité les déplacements à travers de nouvelles infrastructures, et en particulier améliorer l'accès à la RN 166.
- Protéger les liaisons douces et les compléter pour former un maillage cohérent.
- Conserver le caractère rural des voies secondaires qui participent à l'identité de la commune.

- **La ville :**

CONSTAT

- Tous les axes convergent vers le centre avec un risque de saturation en période de pointe.
- L'accès à la RN 166 en provenance du Nord, et notamment pour les poids lourds, passe par le centre bourg.
- Des éléments naturels dans ou proche du bourg : la topographie, le réseau de cours d'eau, le bois de la Bouëxière, de nombreuses haies bocagères, …
- A proximité du bourg, les tours de l'Argoët sont protégées par un classement au titre des monuments historiques.
- Un centre bourg densément construit, limitant les possibilités d'urbanisation des cœurs d'îlots.
- Des possibilités d'extension dans et autour du bourg freinées par deux limites : la RN 166 et le vallon de Kerbiler.
- Deux secteurs ont cependant franchi ces limites : la zone d'activité de Lamboux à l'Est, et le lotissement de "La Marquise" à l'Ouest.
- Le pôle d'activité de Lamboux est dynamique, bien desservi, avec des possibilités d'extension mais peu aménagé ; l'axe Vannes-Redon va renforcer le caractère stratégique de ce secteur.
- Un principe de voie de contournement au Nord-Est affiché dans le P.O.S.
- Le projet de liaison Vannes-Redon renforce la desserte du bourg.

ENJEUX

- Préserver les vallons et bois proche de la zone agglomérée, ainsi que les haies bocagères situées dans le tissu urbain existant ou dans les zones d'extension.
- Développer des liens entre les différents espaces publics du centre-bourg.
- Adopter une démarche de renouvellement urbain sur les sites de mutation probable.
- Maîtriser le développement par une veille foncière et la mise en œuvre de ZAC.
- Développer des solutions alternatives au passage obligé par le centre pour rejoindre la RN 166.
- Reprendre le principe de la voie de contournement en tenant compte du nouveau contexte et hiérarchiser les tronçons prioritaires.
- Compléter l'urbanisation du bourg dans les cœurs d'îlots et dans les secteurs situés entre la RN 166 et le vallon de Kerbiler.
- Définir une cohérence de territoire pour développer un nouveau secteur d'habitat à partir du lotissement "La Marquise" en assurant des liens avec la ville.
- Poursuivre la zone d'activités de Lamboux dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.
- Renforcer les équipements existants et poursuivre leur construction afin d'anticiper les besoins futurs ; développer les liens entre ces équipements.
- Anticiper les besoins de stationnements dans le centre bourg.

- Les zones Na autour du bourg sont soit construites soit en cours de construction ou font l'objet d'une étude d'aménagement ; les secteurs restants à urbaniser vont prochainement devenir insuffisants.

- Améliorer la lisibilité des parcours entre quartiers afin notamment de renforcer la sécurité ; développer les voies inter-quartier.
- S'appuyer sur les coteaux pour délimiter les zones d'extension.
- Requalifier le vallon de Kerbiler dans le cadre du développement du bourg.
- Aménager des liaisons douces entre la ville, le ruisseau de Kerbiler et les futurs secteurs de développement à l'Ouest.
- Compléter le maillage piétonnier à travers la ville ; mettre en valeur les chemins existants autour du bourg ainsi que leurs accès.

3 – ORIENTATIONS ET MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

3.1 – Les enjeux du P.A.D.D.
3.2 – Habitat
3.3 – Economie
3.4 – Espaces naturels
3.5 – Cadre de vie
3.6 – Les Orientations d'Aménagement

3. ORIENTATIONS ET MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains et la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 font du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) un élément spécifique et d'importance du Plan Local d'Urbanisme.

Sa fonction est de présenter le projet communal pour les années à venir de manière claire et précise ainsi que les éléments de compatibilité pour les modifications ou révisions du Plan Local d'Urbanisme.

Au vu du diagnostic établi au regard des prévisions économiques, démographiques et des besoins exprimés en terme de développement économique, d'aménagement, d'environnement, d'habitat, d'équipements et de services, les élus ont établi un Projet d'Aménagement et de Développement Durable répondant aux souhaits d'un développement maîtrisé, cohérent et équilibré.

3.1 Les enjeux du P.A.D.D.

La commune d'Elven souhaite poursuivre son développement dynamique, tout en maîtrisant sa croissance, assurant ainsi l'équilibre de son territoire. L'ensemble des opérations et programmes doivent se situer dans un cadre global de référence et s'inscrire dans une démarche de développement durable. Il ne s'agit pas de répondre à des demandes au coup par coup, additionnant ainsi des actions parfois contradictoires, mais de façonner le territoire de demain de manière cohérente.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'articule autour de cinq enjeux majeurs :

- **Préserver la qualité patrimoniale et paysagère du territoire communal**
  Le diagnostic a fait ressortir la qualité patrimoniale des bâtiments en secteur agricole (moulins, chapelles, châteaux, fermes, …), la cohérence urbaine du centre-ville et les éléments patrimoniaux classés autour du site de l'Argoët, s'inscrivant dans un contexte paysager rural et naturel bien préservé. Le choix des élus vise à concilier les nécessités de développement tout en préservant l'identité de la commune. En particulier autour de la ville, il s'agit d'intégrer de manière harmonieuse et cohérente les sites de qualité environnant aux projets d'extension.

- **Permettre le développement de l'agglomération d'Elven hors de ses limites naturelles pour l'accueil d'un secteur d'habitat, et de ses limites physiques avec la RN 166 pour développer l'activité et un nouveau pôle d'équipements**
  Compte tenu du contexte limitant les possibilités de développement de la ville, les élus ont fait le choix de s'étendre au Nord-Ouest de l'autre coté du ruisseau de Kerbiler en multipliant les liens pour favoriser l'accroche du nouveau secteur (vues, cheminements doux, voies, usages communs du vallon, …).
  Concernant l'activité, les extensions se situeront en continuité des Zones d'Activités existantes, au Sud du futur axe Vannes-Redon, afin de bénéficier de la desserte offerte par les voies rapides et de la proximité de la ville. La solution retenue vise à trouver un équilibre entre la définition de secteurs d'activité cohérents et le respect du caractère naturel des hauts plateaux vannetais, qui passe par une recomposition des espaces boisés.

- **Contenir l'urbanisation des hameaux et interdire le mitage dans le secteur rural**
  La commune se caractérise en dehors de l'agglomération, par un nombre important de lieux-dits et hameaux classés au P.O.S. en zone urbaine. Le territoire communal reste relativement bien préservé d'un habitat dispersé ou linéaire le long de voies de communication. L'enjeu consiste à répondre aux exigences du

développement durable visant notamment à limiter l'habitat diffus, mais aussi à prendre en compte la typologie existante.
Les élus font le choix de contenir l'urbanisation des hameaux et d'interdire l'habitat dispersé en secteur agricole.

- **Intégrer de façon cohérente les nouvelles infrastructures**
  La ville d'Elven rencontre des difficultés de fonctionnement qui ne pourront que croître compte tenu du développement prévu. Il s'agit donc d'apporter des réponses pour offrir des alternatives au passage des véhicules par la ville et par le centre en particulier.
  Ces nouvelles infrastructures devront s'intégrer au futur développement de l'agglomération, ainsi qu'aux espaces naturels et paysager qu'elles traverseront. En particulier, les compensations en terme d'Espaces Boisés Classés s'inscriront dans une réflexion d'ensemble afin de protéger les sites les plus sensibles.

- **Maintenir des espaces naturels et agricoles forts**
  Elven est une commune rurale marquée par de vastes espaces boisés et un espace agricole qui façonnent son paysage. Le développement urbain doit se faire dans un principe d'équilibre prenant en compte l'activité agricole et la volonté de préserver les espaces naturels. Cela passe par une maîtrise de l'urbanisation.

L'ensemble de ces enjeux fonde les orientations générales du P.A.D.D. déclinées par thèmes.

3.2 Habitat : accueillir et intégrer les nouveaux habitants

La commune connaît une croissance démographique régulière entre 1968 et 1982 et connaît depuis une accélération. Les projections démographiques réalisées prévoient la poursuite de cette tendance avec une augmentation de la population qui passerait de 4 400 habitants en 2005 à environ 7 500 habitants en 2020. Le principe de mixité est affirmer notamment pour répondre à l'objectif d'atteindre 20% de logements sociaux.

Pour répondre à l'objectif principal d'accueil d'une nouvelle population, la commune a choisi dans un premier temps de favoriser le renouvellement urbain en ciblant des sites de mutation probable (Centre-ville Nord, Centre-ville Est, Route de Trédion, Kermorvan), mais aussi en affirmant les entrées de ville Sud pour qu'elles prennent progressivement la forme de rues, et en étendant le centre-ville vers l'Est.

Dans un deuxième temps, le choix s'est porté sur les possibilités d'extension dans et autour de l'agglomération afin de conforter la ville et ses entrées : conquête d'un cœur d'îlot (le Pourprio) ; extensions périphériques (Kerguelion, la Motte verte, Kercointe, le Moustoir, la Tannerie).
Sur le site de l'Hermitage, la ville poursuit son développement de l'autre coté du ruisseau de Kerbiler en continuité du lotissement situé au lieu-dit la Marquise, et se déploie le long du vallon de Kerbiler. Cette extension est importante car elle permet de sortir l'agglomération des limites dans lesquelles elle se trouvait enfermée, offrant pour l'avenir de nouvelles possibilités d'extension.

Afin de garder un rythme de croissance raisonnable, la commune souhaite maîtriser son développement et n'ouvrir à l'urbanisation qu'une partie de ses zones AU, en 1AU.

Enfin, il existe des hameaux et lieux-dits, traditionnels ou non, bénéficiant d'un zonage U dans le P.O.S., qui conserveront des droits à construire existants sans extension nouvelle.

3.3 Economie : renforcer l'attractivité d'Elven

La dynamique économique d'Elven s'inscrit dans un contexte communale et communautaire. Sa situation, au point de jonction de deux axes majeurs (Vannes-Rennes et Vannes-Redon) en fait un secteur d'enjeu intercommunal qui pèse sur le développement territorial économique de la commune.
L'objectif vise à développer la capacité d'accueil en cohérence avec les zones d'activités existantes, tout en tenant compte du caractère boisé des hauts plateaux Vannetais et de l'arrivée du futur axe Vannes-Redon qui forme une limite Nord à l'extension du pôle d'activité.

Les sites communautaires figurant au P.O.S. ont été repris et complétés par le projet d'extension à long terme au Sud-Est du Gohélis. Il s'agit en effet de répondre à la nécessité de pérennité et de développement du parc industriel H.Q.E. du Gohélis jugé stratégique par la politique économique définie par la Communauté d'Agglomération du Pays de Vannes.

Pour assurer son propre dynamisme économique, la commune a fait le choix d'une extension qui s'inscrit en continuité du pôle d'activité existant, en limite Sud du futur axe Vannes-Redon. Le but n'est pas de rechercher un effet vitrine, mais d'assurer une cohérence de développement. Le projet doit tenir compte des habitations présentes et passe par la redéfinition de certains secteurs boisés.

Concernant le commerce du centre-ville, les élus ont pris conscience de la nécessité de conforter ce pôle en complémentarité du supermarché situé près de l'échangeur, et d'anticiper les futurs besoins liés au développement de la ville.
Cette démarche (étendre l'offre et restructurer l'espace urbain), se poursuit également sur les deux entrées de ville Sud.

L'activité agricole représente aux yeux de la commune un double enjeu, tant économique que territorial par l'entretien et la mise en valeur du paysage qui marque Elven. La préservation de l'agriculture passe par le maintien de secteurs à vocation agricole.

La commune souhaite tirer parti de son potentiel touristique patrimonial et paysagé. Sa situation proche de Vannes et bien desservi par les infrastructures, favorise un tel développement. Cet atout peut être valorisé en renforçant l'accessibilité et les lieux de promenade et le changement de destination du patrimoine bâti agricole de qualité.

3.4 Espaces naturels : préserver et valoriser

La commune d'Elven, avant tout rurale, est riche d'un patrimoine naturel et paysager important : la rivière de l'Arz et ses abords, les cours d'eau, les boisements et massifs forestiers (les tours de l'Argoët, les Landes de Lanvaux et les Hauts plateaux Vannetais, …), ainsi qu'un bocage riche et bien préservé.

Ces éléments font déjà l'objet dans le P.O.S. de protections particulières : classement en zones naturelles, mesures réglementaires, Espaces Boisés Classés, etc.
La commune, consciente de cette richesse et soucieuse de préserver son identité, souhaite protéger ces espaces par une série de mesures qui vient conforter celles figurant dans le P.O.S. Elle interdit l'habitat isolé, repère les haies dans et autour de l'agglomération et redéfinit le contour des zones naturelles et des E.B.C., en particulier autour des secteurs de landes au Nord et au Sud de la commune. L'inventaire des cours d'eau et des zones humides a permis de classer l'ensemble du réseau hydrographique et ainsi de renforcer sa protection.
Enfin, la définition de cheminements doux permet, en renforçant les accès et en organisant des parcours à l'échelle de la commune, de mettre en valeur les espaces naturels.

3.5 Cadre de vie : poursuivre l'aménagement des espaces publics et développer le niveau d'équipement

A travers le thème du cadre de vie, c'est à la fois la problématique des équipements, du patrimoine et des espaces publics et du déplacement qui sont abordés.

3.5.1 Les déplacements

La politique communale d'Elven en matière de déplacement vise à organiser les flux de transit (en particulier celui des poids lourds) pour offrir une alternative à la traversée de la ville et de son centre, et de réduire les disfonctionnements urbains constatés. Il s'agit aussi plus généralement de prendre en compte et d'intégrer les nouvelles infrastructures et en particulier l'axe Vannes-Redon.

Une réflexion a également été menée à l'échelle de la ville visant à renforcer les entrées de ville et tout particulièrement la rue de l'Opération Savana pour tenir compte des évolutions de trafic prévisibles. Le transport en commun, les parcours piétons, la desserte et la dépose scolaire, et la sécurisation des voies ont également été évoqués dans une réflexion générale sur le fonctionnement de la ville qui a conduit à repérer les secteurs devant être aménagés (voir le chapitre sur les aménagements de voies). Ces principes se retrouvent traduit dans les Orientations d'Aménagement et le Plan de zonage du P.L.U.

Enfin, un maillage doux a été défini à l'échelle de la commune, organisant de véritables parcours visant à donner un accès au patrimoine d'Elven par la création d'itinéraires de promenade, et d'offrir un mode alternatif de déplacement à la voiture.

3.5.2 Les secteurs patrimoniaux

Très attachée à son identité, la commune d'Elven souhaite mettre en valeur, protéger et rendre plus accessible ses différents éléments patrimoniaux.

3.5.3 Les espaces publics, entrées de ville, aménagements de voiries et paysages à valoriser

La commune a repéré un certain nombre de sites où porter prioritairement son action. Les raisons sont variées : mise en valeur (dans le centre ville : réaménagement des espaces publics au Nord de l'église dans le cadre de la Z.A.C. "Centre-bourg", … ; autour de la Z.A. de Lamboux ; certains quartiers d'habitation) ; sécurisation des parcours (aménagement du carrefour entre l'avenue de l'Argoët et la rue de l'Opération Savana), réaménagement des entrées de ville et requalification de la rue de l'Opération Savana pour prendre en compte son nouveau rôle d'entrée de ville majeure, …

3.5.4 Les équipements

La politique communale vise à offrir un niveau d'équipements en adéquation avec les différentes échelles de besoins.
A l'échelle de la ville, des sites permettrons de répondre à ces futurs besoins : un nouveau pôle d'équipements sur Lamboux, un site de réserve près du Gého, et dans le nouveau quartier de l'Hermitage (surtout dans le domaine de l'enfance et de l'adolescence). La Z.A.C. "Centre-bourg" est également l'occasion d'une réorganisation des services notamment administratifs et culturels.

L'ensemble de ces orientations générales se décline dans un rapport de compatibilité dans les Orientations d'Aménagement, le Plan de zonage et le Règlement.

3.6 Les Orientations d'Aménagement

Les Orientations d'Aménagement constituent une partie facultative du P.L.U.
Elles permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière significative.
Chacun des secteurs est présenté par une carte d'Orientations d'Aménagement qui indique sous forme de principes :

- **l'usage du sol** (espaces verts, secteurs constructibles à court ou long terme…)
- **l'affectation** (activité, habitat en lots libres, lots groupés ou logements collectifs…)
- **les liaisons** (voie principale, voie de desserte, cheminement, accès…)
- **les continuités paysagères** (alignement d'arbres, lisière paysagère, espaces verts…)

Dans certains secteurs, des principes de programmation sont affichés en pourcentage visant à indiquer aux futurs aménageurs le type de répartition avec laquelle le projet devra être compatible. Un pourcentage de logements sociaux vient compléter cette typologie de logement.

3.6.1 Le Centre Nord / Le Centre Est / la Tannerie / Kercointe :

Les orientations de la Z.A.C. "Centre-bourg" sont reportées dans le P.L.U. : les secteurs d'équipements, d'habitat (avec ou sans commerces et services), les espaces publics incluant des espaces verts publics, les principes de circulations hiérarchisées dont la présence d'un mail.

A l'Est du centre-ville, il s'agit de maîtriser la reconquête d'un cœur d'îlot dans le prolongement de la rue de la gerbe de blé jusqu'au chemin des écoliers, avec de l'habitat dense.

Autour de la Tannerie, l'objectif est d'intégrer la future voie de contournement du centre et d'offrir une limite maîtrisée de la ville. Les orientations visent à préserver les espaces verts et haies existantes, et à préciser les

accès et la typologie d'habitat : lots libres rue de la grande Noë ; habitat plus dense au Nord ; programme à déterminer le long de la voie de contournement ; au Sud, les constructions devront s'inscrire dans le sous-bois en préservant le caractère général végétal du secteur.

Sur Kercointe, le but est de finir l'urbanisation entre l'agglomération et la RN 166. Il est prévu un aménagement paysager le long de la nationale, supportant une voie d'accès au site depuis un carrefour aménager au Nord, et la poursuite de cette voie vers le Sud par un cheminement doux (occasionnellement des voitures de service pourront l'emprunter). Les espaces verts tiennent compte des cours d'eau et des zones humides ainsi que des haies bocagères. L'habitat devra être mixte au Nord et en lots libres au Sud.

3.6.2 Le Pourprio / Kermorvan Ouest / Lamboux

Le secteur du Pourprio fait l'objet d'une Z.A.C. Aujourd'hui, l'objectif affiché vise à urbaniser un vaste cœur d'îlot proche du centre, trouvant une accroche sur l'entrée principale d'Elven. Il s'agit tout à la fois de préserver le petit pôle de service en le restructurant, d'assurer un accès direct au futur quartier depuis le rond point et de conforter l'entrée de ville. Le souhait des élus est de trouver une forme de mixité d'habitat sur l'ensemble du secteur, articulé autour d'un espace vert central et d'une voie principale entre le rond-point et la rue des écoles. Un autre débouché sur la rue de l'Opération Savana pourra également être envisagé, moyennant l'aménagement d'un carrefour. Cet accès devra être examiné en relation avec la requalification de la rue de l'Opération Savana.

Sur Kermorvan Ouest, les Orientations d'Aménagement affirment la vocation mixte habitat/commerces-services le long des deux entrées de ville et un principe de retrait d'alignement du bâti afin d'élargir l'emprise de la chaussée, rue de l'Opération Savana.

Le secteur de Lamboux qui accueille un équipement lié aux loisirs, est conforté et étendu dans sa vocation, notamment de l'autre coté de la voie avec le projet de piscine communautaire. Les Orientations d'Aménagement prennent en compte les cours d'eau, zones humides et haies existantes.

3.6.3 Kerguelion

L'objectif est de marquer l'entrée Sud de la ville par un effet de "porte verte" et d'affirmer une certaine densité principalement le long de la voie. Au Sud, un espace bien intégré dans son environnement est prévu pour pouvoir accueillir les gens du voyage, (terrain familiale, aire d'accueil, …). Au Nord, les lots libres devront s'inscrire dans le sous-bois en préservant le caractère général végétal du secteur. La voie principale devra s'inscrire dans le prolongement de la voie d'accès au lotissement situé de l'autre coté de l'avenue de l'Argoët, et repartir vers le lotissement situé le long de la nationale.

3.6.4 La Motte Verte

Les Orientations d'Aménagement sur le secteur de la Motte Verte visent à : conforter l'entrée de ville Nord ; préciser le parcours de la voie de contournement entre les opérations en cours sur l'Hermitage d'un coté, et Kerfahuen de l'autre ; desservir le secteur de la Motte Verte entre cette nouvelle voie de contournement et le lotissement du Poteau.

3.6.5 L'Hermitage / Le Moustoir

Les Orientations d'Aménagement sur le secteur de l'Hermitage viennent reprendre les principes figurant dans le projet : une maison de retraite en entrée de site ; au Sud de l'axe principal et le long de celui-ci, des maisons de ville et du collectif et au-delà vers le vallon, du collectif ; au Nord de l'axe principal, des lots libres.

Sur le Moustoir, les Orientations d'Aménagement visent à assurer une certaine densité en entrée de ville, avec des lots libres en arrière plan. La desserte se fait également par la voie menant au hameau le Moustoir et non par l'entrée de ville.

3.6.6 Lamboux / Gohélis

Sur le site de Lamboux/Le Gohélis de compétence communautaire, des orientations viendront préciser ultérieurement le projet. Seuls figurent les principes de marges de recul, d'aménagement d'espaces verts, d'accès aux sites et de cheminement doux. Une protection paysagère entre l'axe Vannes-Redon et la zone d'activité devra être mis en œuvre.

3.6.7 La Lande de Lescaut

La future Z.A. communale autour de la Lande Lescaut devra créer des espaces verts à paysager ou protéger des espaces boisés en lisière du secteur. Deux principes d'accès aux deux extrémités du site figurent également dans les Orientations d'Aménagement.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les Orientations d'Aménagement définissent des principes que les futures opérations d'aménagement doivent prendre en compte dans un rapport de compatibilité. Les dispositions du Plan de zonage et du Règlement viennent compléter ces principes et ont une valeur d'opposabilité.

4 – TRADUCTION REGLEMENTAIRE

4.1 – Les zones urbaines
4.2 – Les zones à urbaniser
4.3 – Les zones agricoles
4.4 – Les zones naturelles et forestières
4.5 – Les contraintes

4. TRADUCTION REGLEMENTAIRE

La collectivité a pris des orientations de développement liées :

- à l'évolution démographique et socio-économique
- aux projets communaux et supra-communaux

au travers du Projet d'Aménagement de Développement Durable et des Orientations d'Aménagement.

Ces données sont à prendre en compte dans une relation de compatibilité avec le Règlement et le Plan de zonage afin de déterminer la vocation des différents secteurs du territoire communal à court, moyen ou long terme.

Les principaux choix découlent des options d'aménagement retenues et couvrent l'intégralité du territoire communal divisé en :

- zones urbaines U (UA, UB, UH, UI et UL)
- zones à urbaniser AU (1AU et 2AU)
- zone agricole A (Ar)
- zone naturelle et forestière N (Na, Nc, Ng, Ni, Np et Ns)

4.1 Les zones urbaines

Les zones urbaines (zones U) concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Ces zones U constructibles comprennent les zones UA de centralité urbaine, UB des secteurs extensions, UH correspondant aux hameaux, UI pour les zones d'activités et UL pour les équipements de sports et de loisirs.

4.1.1 La zone UA

La zone UA telle qu'elle figurait dans le P.O.S. comprenait trois secteurs correspondant au centre-ville (1UAa, rebaptisé UAa), aux extensions du centre urbain d'Elven (UAa au P.O.S. devenu UAb), et au hameau de Saint-Germain (anciennement UAb, renommer UAc). Les constructions y sont édifiées en général en ordre continu et à l'alignement et constituent un tissu urbain dense.
Dans le cadre de la révision du P.L.U., la notion de centralité (UAa) a été reprise et ses extensions (UAb) ont été étendues aux entrées Sud de la ville (rue de l'Opération Savana et l'avenue de l'Argoët) et au quartier à l'Est du centre (entre la rue R. de la Noé et la rue Quintin) afin de leur donner un caractère plus urbain.

Le Règlement cherche à conserver ou à harmoniser les caractéristiques architecturales et urbaines du centre, en reprenant cette typologie pour les entrées de ville et le hameau de Saint-Germain : continuité du bâti, alignement des constructions sur l'emprise publique ou en continuité avec les bâtiments limitrophes existants, possibilité de construire sur les limites séparatives de parcelle et une hauteur limitée à l'égout du toit (ou à l'acrotère avec 0,5m en plus) à 12 mètres (UAa), 6 mètres (UAb) et 4 mètres (UAc). Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol ni de Coefficient d'Occupation du Sol.
Dans le secteur du centre, la nouvelle rédaction vise, tout en restant dans la cadre général de la zone UA, à offrir une latitude plus importante pour les opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement (articles 6 et 8).

4.1.2 La zone UB

La zone UB recouvre les secteurs périphériques de l'agglomération qui dans son développement récent ne présentent pas l'intérêt patrimonial ni les caractéristiques urbaines du centre urbain. Elle couvre également un nombre important de hameaux. Cette zone correspond à des secteurs d'habitat, souvent pavillonnaires, ou d'équipements, et la forme urbaine est moins dense que dans le centre.

La zone UB a changé dans son périmètre pour :
- accueillir des secteurs antérieurement classés en NAa ou NAb qui sont aujourd'hui urbanisés ou en cours d'urbanisation (l'Hermitage, la Motte Verte, le Poteau, la Marquise, le Garff, Kerfahuen, les Ecoles, le Petit Kerandu, Kerguelion) ;
- ressortir de la zone UB, un secteur non urbanisé (Kerguelion, la Motte Verte) ;
- ressortir de la zone UB, les entrées Sud de la ville et l'Est du centre (passées en UAb) pour renforcer l'armature urbaine et pour étoffer le centre urbain ;
- ressortir de la zone UB, les hameaux pour leur donner un zonage spécifique UH ;
- ressortir de la zone UB, les zones couvertes par les cours d'eau et les zones humides (le Moulin d'Elven, la Tannerie).

Les règles d'implantation se font en fonction du contexte urbain du secteur. Elles sont destinées principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation ainsi que les activités, commerces et services de proximités nécessaires à la vie de quartier.
Le Règlement prévoit un recul de 3 mètres par rapport à l'emprise publique ou en continuité avec les bâtiments limitrophes existants et la possibilité de construire sur les limites séparatives de parcelle.
Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est fixé à 50% car l'assainissement est collectif sur toute la ville. Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.).
Les deux secteurs existants au P.O.S. (UBa et UBb) se distinguent par leur règle de hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère avec 0,5m en plus) : 6 mètres et 4 mètres.

La nouvelle rédaction vise à rester dans le cadre général de la zone UB et à offrir une latitude plus importante pour les opérations d'ensemble dans le cadre d'un permis groupé valant division ou d'un lotissement (articles 6, 8 et 9).

4.1.3 La zone UH

La zone UH correspond aux hameaux ruraux traditionnels avec leurs extensions récentes sous forme d'habitat individuel classé antérieurement au P.O.S. en zone UBb.

Le principe adopté pour les hameaux est de ne pas modifier le zonage pour ne pas retirer les droits à construire sur ces secteurs, ni développer l'urbanisation en secteur rural.

Le principe retenu vise à préserver la typologie d'un tissu peu dense afin de maintenir sa spécificité par rapport à la ville plus urbaine. Les extensions y sont limitées et des règles d'implantation et de hauteur y sont définies dans le respect de la trame bâtie environnante.
Ces zones sont principalement destinées à l'accueil de constructions ou d'extensions à usage d'habitation et d'activités compatibles avec l'habitat. Le Règlement prévoit un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou en continuité avec les bâtiments limitrophes existants, la possibilité de construire sur les limites séparatives de parcelle, une hauteur limitée à l'égout du toit (ou à l'acrotère en ajoutant 0,5m) à 4 mètres et un Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) de 30%. Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.).

4.1.4 La zone UI

Elle correspond aux zones d'activités économiques, industrielles, artisanales ou commerciales.
La zone UI correspond principalement aux secteurs de Lamboux et du Gohélis, mais aussi à ceux de la Gare et de Penhuët. Elle a évolué pour accueillir une nouvelle zone en cours d'urbanisation sur le Gohélis, classé en UIb pour tenir compte des spécificités du lotissement en terme d'environnement.
A l'occasion de la révision du P.L.U., les élus ont souhaité ajouter un site de recyclage de pièces automobiles (Penhro).

Le Règlement prévoit un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique, la possibilité de construire sur les limites séparatives de parcelle (avec un mur coupe-feu), une hauteur limitée à l'égout du toit (ou à l'acrotère augmenté de 0,5m) à 11 mètres, et un Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) de 60%. Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.). Le secteur UIb de la nouvelle zone d'activité du Gohélis se distingue des zones d'activités classiques UIa en renforçant des préoccupations de types environnementales.

4.1.5 La zone UL

La zone UL correspond à des secteurs liés spécifiquement aux équipements de sports et de loisirs.
Le périmètre antérieur a été étendu, intégrant la zone NAL au Nord du complexe sportif, et le boulodrome à cheval entre une zone NDb et NAb, plus en rapport avec l'usage du site.

Le Règlement prévoit un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou en continuité avec les bâtiments limitrophes existants et la possibilité de construire sur les limites séparatives de parcelle. Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) ni de Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.).

4.2 Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser (zones AU) sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité ou d'assainissement existants ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. Les Orientations d'Aménagement et le Règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.
Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation, les zones AU se décomposent en deux types :

- Les zones 1AU dont l'aménagement est prévu à court terme, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et le Règlement. La zone 1AU se décompose en secteurs reprenant chacun le règlement de la zone urbaine auquel il se rattache : 1AUBa et 1AUBb (extension de la ville), 1AUI (zone d'activités) et 1AUL (sports et loisirs). Un indice supplémentaire vient préciser l'ordre de l'urbanisation des différents secteurs : **1** pour les secteurs devant s'ouvrir en priorité à l'urbanisation (exemple : 1AUBa**1**), et **2** pour ceux qui devront s'ouvrir à l'urbanisation ultérieurement (exemple : 1AUBa**2**). Ces derniers ne pourront être urbanisés qu'à la condition que les secteurs prioritaires soient urbanisés ou en cours d'urbanisation si les opérations sont significativement avancées. Il est également possible de modifier le P.L.U. pour changer les indices.

- Les zones 2AU dont l'aménagement est prévu pour le moyen/long terme, où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité ou d'assainissement existants en périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble du secteur. L'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

Le principe adopté par les élus est de maintenir une maîtrise de leur urbanisation en distinguant les secteurs 1AU1 et 1AU2, et en encadrant l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AU par des Orientations d'Aménagement. Dans ce sens, les principaux secteurs s'ouvrant à l'urbanisation ont fait l'objet d'une étude particulière.

4.2.1 Les secteurs 1AUBa et 1AUBb

Les secteurs 1AUB reprennent en parti les secteurs NAa et NAb du P.O.S. (la partie non urbanisé de l'Hermitage et de la Motte Verte, le Pourprio, , le Guého, Kercointe, …). De nouveaux sites ont été ouverts : Kerguelion (figurant en UBb au P.O.S.), et le Moustoir, la Tannerie, le Poteau (figurant en NC, ND ou NDL au P.O.S.). D'autres enfin sont passés des secteurs NAa ou NAb en zones U car ils sont aujourd'hui urbanisés ou en cours

d'urbanisation (le Poteau, la Marquise, le Garff, Kerfahuen, les Ecoles, le Petit Kerandu, Kerguelion, l'Hermitage et de la Motte Verte).
Le Règlement reprend les normes des secteurs UBa pour 1AUBa et UBb pour 1AUBb.

4.2.2 Les secteurs 1AUI

Les secteurs 1AUI sont destinés aux futures zones d'activités.
Le nouveau zonage ouvre un périmètre sur la Lande Lescaut anciennement en zone NC pour répondre aux besoins communaux et de terrains dans le prolongement du secteur 2AUI pour permettre le maintien d'une activité existante sur la commune qui doit trouver rapidement une possibilité d'extension disponible compatible avec un assainissement autonome.
Le Règlement reprend les normes du secteur UI qui lui correspond.

4.2.3 Le secteur 1AUL

Dans le P.O.S., le secteur NAL étant aménagé, est passé en UL dans le P.L.U. Un nouveau secteur 1AUL sur le site de Lamboux permet d'offrir de nouvelles perspectives en terme d'espace de sports et de loisirs.
Le Règlement reprend les normes du secteur UL qui lui correspond.

4.2.4 Le secteur 2AU

Le secteur 2AU correspond à des zones urbanisables à moyen / long terme. Il n'existait pas de secteur 2NA dans le P.O.S. Le P.L.U. en crée un certain nombre : antérieurement situés en zone NC, les sites de l'Hermitage pour développer la zone d'habitat (2AU), et en 2AUI sur les sites du Gohélis pour répondre aux besoins communautaires en terme d'activité, et de Penrho pour répondre à un futur besoin d'extension de l'activité existante.

Les élus ont pris pour principe général de n'ouvrir en 1AU que ce qui était nécessaire et/ou maîtrisable. Les secteurs en 2AU répondent à deux objectifs : gérer dans le temps l'urbanisation ; anticiper une demande potentielle non encore aujourd'hui exprimée sous la forme de projet. L'ouverture des zones 2AU se fera par phase à partir d'un schéma d'ensemble.

4.3 Les zones agricoles

La zone agricole (zone A) est constituée de secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. C'est une zone réservée exclusivement à l'activité agricole. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, ainsi que le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial dans le Plan de zonage sous réserve que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, sont seuls autorisés en zone A. Le principe dit de réciprocité (L 111.3 du code rural) est repris dans le règlement.
La zone contient la plus grande partie du territoire de la commune à l'exclusion de la ville et des espaces naturels.
Les secteurs de Landes antérieurement classés en NC1, ont fait l'objet d'une étude particulière afin de distinguer les espaces relevants de la zone agricole (A) ou naturelle (Na).
A l'occasion de la révision du P.L.U., les élus ont souhaité caractériser deux centres de recherche agronomique appliquée (Beauchêne et Kerbolven) en les classant en secteur Ar. Outre cette activité, une loge de fonction y est autorisée.

4.4 Les zones naturelles et forestières

La zone naturelle et forestière (zone N) concerne des secteurs équipés ou non, destinés à être protégés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. La zone N comporte plusieurs secteurs : Na (espaces naturels), Nc (carrières), Ng (gens du voyage), Ni (constructions isolées et hameaux), NL (sports et loisirs), Np (les cours d'eau et les zones humides) et Ns (station d'épuration). La zone NDL figurant au P.O.S. disparaît, le projet d'aménager un pôle de loisirs sur ce site n'ayant pas été retenu.

4.4.1 Le secteur Na

Ce secteur vise à une protection stricte des espaces naturels les plus sensibles. Le Règlement interdit toutes formes de construction et n'autorise qu'un droit d'extension mesurée aux constructions existantes. Il s'agit des principaux bois, forêts, mais aussi des vallons et en particulier des cours d'eau qui découlent de l'inventaire des cours d'eau et des zones humides. Dans ce cadre, un périmètre de 35 mètres de part et d'autre des cours d'eau a été retenu en l'absence d'une étude hydrographique. Notons que la bonne connaissance des élus des sites de Kercointe et de la Tannerie, a permis de réduire ce périmètre à 10 mètres le lit majeur autour des cours d'eau.
Les sites archéologiques nécessitant des mesures de protection ont été pris en compte et classés en zone Na.
Les secteurs de Landes antérieurement classés en NC1, ont fait l'objet d'une étude particulière afin de distinguer les espaces relevants de la zone agricole (A) ou naturelle (Na).

4.4.2 Le secteur Nc

Ce secteur comprend les sites d'exploitation de carrière anciennement en zone NC : Kermelec, Lescastel, la Lande Lescaut et Kerpellec (également légèrement en zone NDa pour ce dernier site).

4.4.3 Le secteur Ng

Le secteur Ng a été créé pour permettre l'aménagement d'un terrain familial (politique de sédentarisation des gens du voyage) et/ou la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

4.4.4 Le secteur Ni

Le secteur Ni concerne le bâti dispersé et des hameaux en milieu rural ; y est autorisé l'extension des constructions existantes. Le changement de destination autorisé est limité dans les hameaux de Bel air, Marionnay, Haie Dréan, Vieux Pré et Lamboux en raison de leur proximité (moins de 200 mètres) avec la zone d'activité du Gohélis.

4.4.5 Le secteur NL

Le secteur NL est dédié au sport et au loisir ; les secteurs NDL1 et NDL2 du P.O.S. ont été supprimés car la vocation naturelle aux abords de la Boissière a été réaffirmée (Na ou Np) et une partie est passée en 1AUB pour marquer l'entrée de la ville de la future voie de contournement. Le secteur NL concerne le site du Pont Bilio.

4.4.6 Le secteur Np

Ce secteur répond aux exigences du S.D.A.G.E. Loire-Bretagne et du S.A.G.E.-Vilaine visant à protéger les zones humides. Il est issu de l'inventaire qui a été réalisé (voir la partie diagnostic du présent Rapport de présentation). La protection y est stricte (aucun droit de construction, d'extension, d'affouillement ou d'exhaussement du sol). Y sont seuls autorisés les drainages, affouillements et exhaussements de sols pour la préservation ou la restauration

du secteur dans le respect de la loi sur l'eau et uniquement si ils répondent à la vocation de la zone, ou s'ils sont rendus nécessaire pour l'amélioration de la sécurité des personnes en agglomération.

4.4.7 Le secteur Ns

Ce secteur concerne la station d'épuration et anticipe un futur besoin d'extension.

4.5 Les contraintes

4.5.1 Les emplacements réservés

La liste contenue dans le Règlement a été actualisée en lien avec les nouveaux projets. Ceux concernant les infrastructures aujourd'hui réalisées ont été supprimés.

4.5.2 Les principes de voies et intentions de voiries

Ils reprennent dans un souci de clarté des éléments d'orientations afin de souligner les grands principes de liaisons qui organiseront le territoire de demain : mise à 2x2 voies de l'axe Vannes-Redon, principes de voies de contournement, …

4.5.3 Les marges de recul

Elles ont été actualisées pour tenir compte du projet communal (extension de la ville) et complétées sur la rue de l'Opération Savana pour élargir l'emprise de la voie.

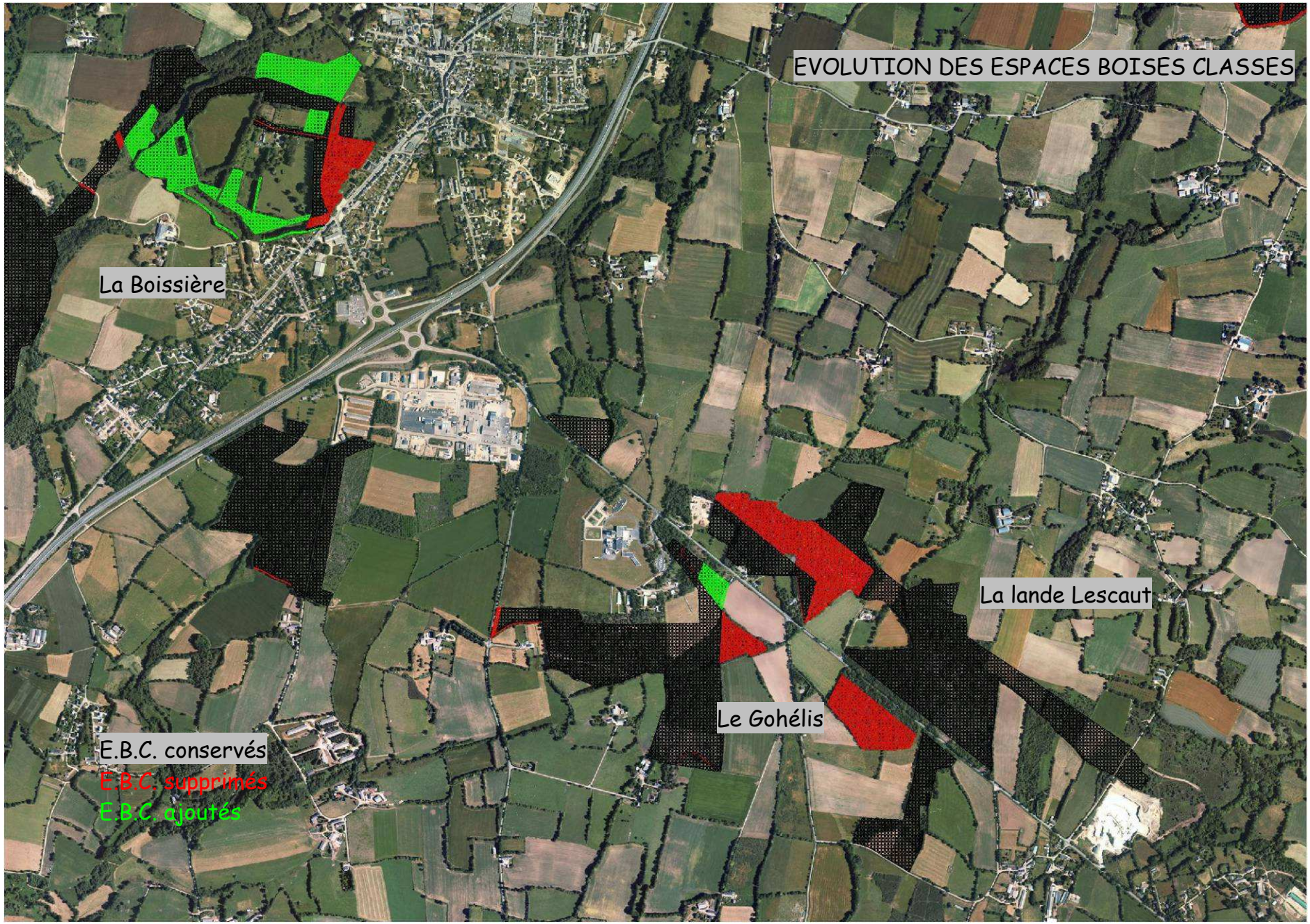
Une étude paysagère a été menée sur les sites de Kercointe, Kermorvan et Kerguelion dans le cadre de la Loi Barnier pour porter la marge de recul le long de la RN 166 de 100 mètres à 50 mètres. Cette étude figure dans l'Annexe 6 du présent P.L.U.

4.5.4 Les Espaces Boisés Classés et le recensement des boisements et haies existants

Les Espaces Boisés Classés ont été complétés pour tenir compte des bois aidés par l'état. Les boisements et haies existants autour de l'agglomération ont également été repérés au titre de l'article L. 123-1-7 du Code l'urbanisme, ainsi que les bois le long des corridors écologiques et des principaux massifs boisés.

Pour accompagner les différents projets de développement et d'infrastructures qui touchent des Espaces Boisés Classés, une démarche de compensation en concertation avec les services de l'Etat et E.P.C.I. concernés a donné lieu à une redéfinition des bois classés sur le principe accepté par tous d'un hectare supprimé donnant lieu à un hectare à ajouter.

Les principaux sites touchés par les projets sont ceux liés aux voies créées autour du site de la Boissière (environ 3,37 hectares) et aux nouvelles zones d'activité de la Lande Lescaut (environ 8,45 hectares) et du Gohélis (environ 5,90 hectares), soit un total de 17,72 hectares. Les compensations portent essentiellement sur les espaces suivants : autour du site de la Boissière pour 1,65 hectares (auxquels s'ajoutent environ 9 hectares d'E.B.C. nouveaux mais couvrant des espaces déjà boisés), au Sud de la future voie Vannes-Redon pour 10 hectares et 2,9 autour du Gohélis, et en limite Sud de la RD 776 au niveau de Kermaria pour environ 3,36 hectares, dont une partie était déjà classé au P.O.S., mais non boisé (il a été convenu que cette surface entrait dans le cadre de la compensation), soit un total de 17,86 hectares auxquels s'ajoutent 13,44 hectares qui n'entrent pas dans le cadre de la compensation.


EVOLUTION DES ESPACES BOISES CLASSES
La Boissière
La lande Lescaut
Le Gohélis
E.B.C. conservés
E.B.C. supprimés
E.B.C. ajoutés

Parcelles	*Surfaces a boiser*	*Espace boisé non classé*		
I 1168 + 1139 + 834	1,65		**Boissière**	
I 1140 + 1141 + 1142 + 1143 + 1144 + 1146 + 1148		3,22		
I 1150 + 1151		0,83		
I 1196		0,74		**8,74**
I 2052 + 800		3,95		**1,65**
G 12	2,3		**Lande Lescaut**	
G 29	0,85			
G 640	0,3			
G 75 + 74p	1,3			
F 666		0,8		
F 252p + 253p + 254p	1,8			
F 644p + 1409 + 1407 +1408 + 1410	2,4			**0,8**
F 609 + 610	1			**9,95**
ZA 5p + 73 + 76 + 75p + 72p	2,3		**Gohélis**	
ZA 5p + 6p		2,7		
ZA 74 + 75p		0,8		
ZA 92	0,6			**3,9**
ZA 93		0,4		**2,9**
TOTAL	**14,5**	**13,44**		
C 23 + 21p (Espace classé mais non boisé)	3,36		**Kermaria**	
TOTAL	**17,86**			

La localisation des compensations vise à renforcer des massifs forestiers existants (Kermaria et haut plateau Vannetais) et à renforcer le niveau de protection autour des lieux touchés par le déclassement afin de définir une nouvelle cohérence : poursuite de la protection des bois existants et renforcement par de nouvelles plantations autour de la Boissière ; anticiper l'intégration de l'axe Vannes-Redon ; créer une lisière paysagère à l'Est de l'extension de la Z.A. du Gohélis ; renforcer l'isolement des poches d'habitat autour du nouveau site d'activité sur la Lande Lescaut.

Il est a noté que les voies de contournement projetées autour de la Boissière n'ont pas donné lieu à une étude précise de leurs tracés, et restent donc à ce stade des principes. Les tracés effectifs pourraient concerner des

E.B.C. différents de ceux imaginés. Pour autant, il nous a semblé nécessaire d'anticiper les futures conséquences de ces voies sur les E.B.C. pour conserver au projet sa cohérence.

Par ailleurs, le projet de mise à 2x2 voies de l'axe Vannes-Redon qui n'est pas de compétence communale, viendra également supprimer de nouveaux Espaces Boisés Classés qu'il faudra compenser à la hauteur de 1 hectare pour 1 hectare.

4.5.5 Gel des constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement global (L. 123-2 a)

Cette mesure vise à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.
Trois secteurs sont concernés :

- Nord Ker-Anna : les Orientations d'aménagement seront précisées pour prendre en compte l'ensemble de l'aménagement et définir ses relations avec la création du futur chemin piéton en contre-bas dont le tracé exact reste à préciser (topographie du terrain, nature du sol, présence de la végétation, …) ;
- Le Guého : dans l'attente de la définition d'un projet d'équipement en cours de réflexion sur ce site
- Kerguelion : dans l'attente de préciser la nature du projet visant à répondre l'obligation d'accueil des gens du voyage.

5 – INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1 – Evolution du zonage
5.2 – Impact sur l'environnement
5.3 – La compatibilité du P.L.U. avec les dispositions supra-communales

5. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1 Evolution du zonage

Les tableaux ci-après constituent une synthèse des zones urbaines, agricoles et naturelles du territoire communal et une comparaison entre les surfaces affectées dans le P.O.S. actuel d'une part et les surfaces prévues dans le projet de révision du P.L.U., d'autre part. Ce calcul a été effectué sur la base du cadastre informatisé, ce qui peut expliquer une différence de surface entre le périmètre de la commune présenté ci-dessous et celui estimé par l'I.N.S.E.E.

L'augmentation des zones urbaines UA, UB, UH et UL tient à la prise en compte des secteurs construits. La zone UI intégre le lotissement du Gohélis (56 hectares).
L'évolution des zones à urbaniser (de 118 à 120 hectares) reflète le souci d'assurer le développement communal et communautaire (pour cette dernière, 42 en 2AUI). Il montre également le désir de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation par l'introduction de la zone 2AU et la réduction des zones 1AUB (on passe de 62 à 36 hectares).
L'espace agricole est le plus affecté par le nouveau zonage (on passe de 4 876 à 4 053 hectares soit 823 ha de différence). L'analyse de ce changement montre qu'il est dû à la création des secteurs Np (411 ha), Ni (61 ha) et Nc (45 ha), à la nouvelle répartition entre zones A et N des landes (ancien NC1 concernant 300 ha), et à l'ouverture à l'urbanisation de terres classées en NC (environ 10 ha pour l'habitat et 33 ha pour l'activité).
Pour des raisons symétriques, la zone naturelle augmente (de 1 203 à 1 933 ha soit une différence de 730 ha).
Le bilan souligne cette nouvelle répartition entre zones A et N et l'impact prévisible de l'urbanisation (augmentation de 90 ha) sur les espaces naturels et agricoles, même si ceux-ci restent prépondérants (5 986 ha sur 6 436 ha que compte la commune : on passe de 94% à 93% du territoire). L'augmentation des E.B.C. en dehors de la prise en compte des aides de l'état témoigne de la volonté de protéger les espaces boisés en particulier autour de l'agglomération.

Tableau comparatif des superficies par zones

** Ces superficies ont été recalculées lors du passage des documents graphiques sur support informatique.*

P.O.S.*	
Zones	**Surfaces en ha**
1UAa	10,35
UAa	15,21
UAb	3,25
UA	**28,81**
UBa	50,38
UBb	105,97
UB	**156,35**
UBL	**6,94**
UI	**47,28**
Zones U	**239,38**

P.L.U.	
Zones	**Surfaces en ha**
UAa	10,29
UAb	24,46
UAc	3,25
UA	**38,01**
UBa	67,22
UBb	66,46
UB	**133,68**
UH	**44,94**
UL	**13,62**
UIa	43.08
UIb	56,07
UI	**99;15**
Zones U	**329,40**

La zone UH du P.L.U. est à rapprocher de la zone UB du P.O.S.

P.O.S.*	
Zones	**Surfaces en ha**
NAa	23,25
NAb	38,93
1NA	**62,17**
NAL	**4,99**
1NAI	**50,50**
Zones NA	**117,66**

P.L.U.	
Zones	**Surfaces en ha**
1AUBa1	14,85
1AUBa2	6,06
1AUBb1	10,99
1AUBb2	4,03
1AUB	**35,93**
1AUL	**8,85**
1AUIa1	26,48
1AUI	**26,48**
2AUI	**39,32**
2AU	**9,61**
Zones AU	**120,19**

P.O.S.*	
Zones	**Surfaces en ha**
NC	4 575,27
NC1	301,03
NC	**4 876,30**
Zones NC	**4 876,30**

P.L.U.	
Zones	**Surfaces en ha**
A	4021,79
Ar	31,79
A	**4 053,58**
Zones A	**4 053,58**

Le secteur NC1 du P.O.S. est à rapprocher du secteur Na du P.L.U.

P.O.S.*	
Zones	**Surfaces en ha**
NDa	1 191,24
NDb	0,93
NDL1	8,71
NDL2	1,74
ND	**1 202,62**
Zones ND	**1 202,62**

P.L.U.	
Zones	**Surfaces en ha**
Na	1 411,66
NL	1,05
Nc	45,22
Ng	1,12
Ni	60,68
Np	411,30
Ns	1,76
N	**1 932,79**
Zones N	**1 932,79**

Le secteur NDb du P.O.S. est à rapprocher de la zone UL du P.L.U.
Les secteurs NDL1 et 2 du P.O.S. sont à rapprocher du secteur Na du P.L.U.

BILAN :

P.O.S.*	
Zones	**Surfaces en ha**
U	**239,38**
NA	**117,66**
NC	**4 876,30**
ND	**1 202,62**
TOTAL	**6 435,96**

P.L.U.	
Zones	**Surfaces en ha**
U	**329,40**
AU	**120,19**
A	**4 053,58**
N	**1 932,79**
TOTAL	**6 435,96**

P.O.S.*	
E.B.C.	Surfaces en ha
TOTAL	731

P.L.U.	
E.B.C.	Surfaces en ha
TOTAL	755

5.2 Impact sur l'environnement

Ce chapitre concerne à la fois les incidences de la mise en œuvre du P.L.U. révisé sur l'environnement et les mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur.

Le P.L.U. permet de protéger l'environnement et de prendre en compte les nuisances, notamment en réglementant le droit d'usage des sols selon une vocation définie, en particulier, à travers la zone A et les zones N.

Le P.L.U. permet d'agir par l'intermédiaire :

- du Rapport de présentation, à titre d'information (par exemple en portant à la connaissance du public les sites d'intérêt écologique) ;
- du P.A.D.D. (à travers les enjeux) et des Orientations d'Aménagement (espace vert, liaison douce, …), dans un rapport de compatibilité ;
- du Règlement (règles de prospect, de hauteur, …) et du Plan de zonage (les Emplacements Réservés, les Espaces Boisés Classés, …), dans un rapport d'opposabilité ;
- des pièces en Annexe (Plan de servitudes, Annexes sanitaires, …), à divers titres.

5.2.1 Le principe du renouvellement urbain et le développement durable

Le principe de renouvellement urbain relancé par la loi S.R.U. vise à privilégier la reconstruction de la ville sur elle-même et permettre ainsi de limiter l'extension de l'urbanisation sur les espaces naturels. Ces actions contribuent à la revalorisation de l'environnement urbain par la recomposition des espaces publics, l'amélioration du paysage urbain, de la qualité du bâti et du niveau de confort.

Sur la ville d'Elven, cela passe par la reconquête de secteurs en mutation (Z.A.C. "Centre-bourg", densifier le cœur d'îlot à l'Est du centre-ville, requalifier l'ancien terrain artisanal route de Trédion, anticiper l'évolution du secteur à l'Ouest de Kermorvan, …).

5.2.2 L'activité agricole

L'impact du développement urbain touche essentiellement les terrains proches de la ville, l'Hermitage, le Moustoir, mais aussi des secteurs plus éloignés destinés à recevoir de l'activité sur les sites du Gohélis et de la Lande Lescaut. Pour ces derniers sites, la valeur agronomique des terres n'est pas de première qualité.

Les mesures de préservation et de mise en valeur de l'agriculture
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable réaffirme dans ses enjeux la nécessité de :

- Maintenir des espaces naturels et agricoles forts.
- Préserver la qualité patrimoniale et paysagère du territoire communal.

Le maintien et l'évolution de l'agriculture sont pris en compte par la délimitation des zones agricoles :

- Zone A : espace à fort potentiel agronomique, biologique et économique réservé uniquement à l'activité agricole. Les alentours des sièges d'exploitations et activité en intégrant le principe dit de réciprocité (L 111.3 du code rural) et en les situant dans la zone A, permet leur évolution.

- Zone N : ce sont également pour parties des espaces à usage agricole, protégés par le Règlement qui interdit toute nouvelle possibilité d'urbanisation. Cependant, la protection de l'environnement naturel nécessite un règlement strict de l'utilisation des sols, (en particulier, dans les zones Na et Np), ne permettant pas la construction de nouveaux bâtiments agricoles.

Le diagnostic réalisé par la Chambre d'agriculture prévoit la disparition d'un certains nombres de sièges d'exploitation, mais le maintien de l'usage des terres agricoles.
L'analyse des surfaces a montré la redistribution des zones agricoles aux profits essentiellement de la zone N pour des motifs de protection (Na, Np) ou d'usage du sol non compatible avec la zone A (Nc, Ni, Ng, Ns) ; l'urbanisation est le second motif expliquant cette évolution. La conséquence pour l'activité agricole est la restriction de sa possibilité d'installer des bâtiments sur le territoire d'Elven, et la réduction de la surface épandable pour les engrais organiques (fumiers, lisiers, boues de station d'épuration, etc.) ; les terres passées en secteur Na et dans une moindre mesure en Np, resteront cependant exploitables.
Les nouvelles infrastructures et les secteurs de développement toucheront nécessairement le découpage des exploitations agricoles et leur unité.

Pour anticiper et gérer au mieux l'ensemble de ces mutations, une veille foncière active sera nécessaire. En particulier, l'extension de la zone d'activité du Gohélis et le projet de mise à 2x2 voies de l'axe Vannes-Redon, devront se faire en concertation étroite avec les agriculteurs concernés.

En ce qui concerne la protection de la qualité patrimoniale, elle est prise en compte en secteur agricole par l'autorisation du changement de destination des bâtiments repérés au Plan de zonage pour « leur intérêt architectural ou patrimonial », afin de valoriser un patrimoine bâti.

5.2.3 Les milieux naturels

La création de nouvelles zones urbaines et les aménagements de voiries nécessaires à leur desserte auront des conséquences sur les milieux naturels et les liaisons biologiques, notamment :

- en restreignant les zones d'alimentation et les territoires de chasse des espèces animales ainsi que les sites de reproduction de certaines espèces,

- en resserrant ou en coupant les corridors biologiques nécessaires à leurs déplacements.

Des mesures pourront être prises pour limiter l'impact des coupures engendrées par l'augmentation du trafic et la création de nouvelles voies, notamment en favorisant la mise en place de chaussées au niveau du sol naturel et en préservant ou en renforçant les continuités arbustives et végétales aux abords des voies (absence de bordurette).
Le P.L.U. dispose de différents outils permettant d'assurer une protection et une mise en valeur des espaces naturels, tels que le zonage, les Espaces Boisés Classés, les itinéraires piétons, les Emplacements réservés, les Orientations d'aménagement.

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable affirme la volonté de maintenir et de conforter les espaces naturels ayant une réelle valeur paysagère et / ou écologique. Cela passe par la définition de corridors écologiques entre les grands massifs boisés, assurée par le maillage bocager et le réseau hydrographique, tous deux très présents sur la commune comme l'a souligné le diagnostic du présent rapport. Le maintien de l'activité agricole permet d'assurer l'entretien du bocage.
  Le P.A.D.D préconise également comme outil de valorisation des espaces naturels, une mise à disposition de ces sites au public au travers des lieux de promenade, cheminements doux piétons / cycles. A cette fin, les itinéraires ont été réexaminés en distinguant les sentiers existants de ceux qu'il faudra créer pour définir de véritables parcours.

- Dans les Orientations d'aménagement, des boisements et des haies de la trame bocagère ont été repérés afin de les protéger ou de les renforcer. Il s'agit de leur offrir une place cohérente compatible avec un schéma d'aménagement d'ensemble.
  Par ailleurs, on retrouve le principe de liaisons douces visant à poursuivre le maillage existant et rendre accessible les espaces naturels situés autour des secteurs d'extension comme sur l'Hermitage en direction du ruisseau de Kerbiler, sur la Tannerie en direction de la Boissière, …

- Dans le Plan de zonage, l'ensemble des espaces sensibles repérés à divers titres (Z.N.I.E.F.F., …), ont été pris en compte et des mesures de protections ont été adoptées (voir détail ci-dessous). La délimitation des secteurs d'extension tient compte des éléments naturels proches de la ville : site de la Boissière, bois autour de l'Argoët, le ruisseau de Kerbiler. Les nouvelles infrastructures rendues nécessaire et touchant les E.B.C. ont fait l'objet de compensations et des mesures de renforcement de la protection de l'existant ont été mises en place (la Boissière, le Gohélis, …) conduisant à une augmentation de près de 25 ha d' E.B.C. L'inventaire des cours d'eau et des zones humides a également contribué à préserver le réseau hydrographique à l'échelle communale et la qualité de l'eau, notamment des ruisseaux de Condat (vers le Liziec), et celui qui coule vers la Vraie-Croix, utilisés en aval pour la production d'eau potable. Les secteurs Na et Np ont surtout étendu le périmètre de protection de l'Arz et de ses affluents. Le repérage des haies et bois existants au titre de l'article L. 123-1-7 notamment le long des corridors écologiques, ainsi que l'extension des E.B.C. a renforcé sur tout le territoire la protection des arbres. De plus, le Règlement prévoit une exception à la possibilité de construire à l'alignement, afin de préserver les haies bocagères existantes.

Des mesures ont par ailleurs été prises autour des grandes zones naturelles inventoriées.

5.2.3.1 Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.)

La Z.N.I.E.F.F. de type I correspond au site de l'Argoët et celle de type II correspond aux landes de Lanvaux et touche le territoire communal sur plusieurs secteurs situés au Nord de la commune.
Ces zones faisaient déjà l'objet d'une protection particulière dans le P.O.S. (zone NDa et E.B.C.), protection qui a été renforcée (zone Na étendue, création de la zone Np, et E.B.C. repris et complétés pour prendre en compte les bois aidés par l'état).

5.2.3.2 L'évaluation environnementale

Les orientations du S.C.O.T. du Pays de Vannes qui couvrent l'ensemble du territoire d'Elven ont été prises en compte pour évaluer l'impact sur l'environnement. Le P.L.U. se conforme aux orientations du S.C.O.T. dans un rapport de compatibilité, et n'est pas concerné par un site Natura 2000.

5.2.3.3 L'assainissement et la qualité des eaux

Les Annexes sanitaires du dossier de P.L.U. présentent les mesures destinées à parer aux incidences de l'urbanisation sur la qualité des eaux. Elles traitent notamment de l'assainissement des eaux usées en distinguant les secteurs faisant l'objet d'un assainissement collectif ou d'un assainissement individuel. Une étude révisant le zonage assainissement a été menée parallèlement à la révision du P.L.U., afin d'harmoniser ces deux démarches.

Le Plan de zonage repère de manière préventive par un zonage spécifique (Ns) la station d'épuration existante ainsi qu'un emplacement pouvant offrir une possibilité d'extension. Rappelons que l'inventaire des cours d'eau et des zones humides qui s'est traduit par un zonage spécifique au P.L.U. est de nature à renforcer la qualité des eaux.

Eau potable

La progression attendue de 80% de consommation d'eau potable dans les 20 années à venir supposera la réalisation de travaux de renforcement des stockages (construction d'un réservoir sur la zone d'activités de Gohélis), des axes de transfert et de la distribution ainsi que le renouvellement du réseau vieillissant.

Eaux pluviales

Le développement de l'urbanisation autour de la ville nécessitera des travaux d'aménagement pour maîtriser le ruissellement des eaux liés à l'imperméabilisation des sols avant leur rejet dans le milieu naturel.
Dans la mesure où toute opération de lotissement s'accompagne d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, les nouveaux aménagements devraient inclure la mise en œuvre d'ouvrages de régulation qui permettent de limiter les effets dus à l'imperméabilisation :

- bassins d'orage,
- tranchées ou fossés drainants,
- dispositifs d'infiltration, si le terrain le permet,
- citernes de collecte,
- stockage sous voirie, …

Dans le cas présent, la maîtrise des terrains situés à l'exutoire des nouvelles zones urbanisables, permettrait d'envisager la réalisation de bassins de retenue qui pourraient en outre recevoir les exutoires actuels en provenance de la zone agglomérée, et assurer une protection optimale du milieu récepteur.
Les Annexes sanitaires préconise dans le cas particulier de l'agglomération d'Elven (secteur déjà bâti), des aménagements hydrauliques et paysagers qui pourront être envisagés en parallèle du ruisseau de Kerbiler pour maîtriser les eaux de ruissellement provenant actuellement du centre-ville.

Assainissement et eaux usées

Concernant la station d'épuration de Kerloré : l'accroissement de la population raccordée au réseau de collecte et les implantations d'activités industrielles supplémentaires sont compatibles avec la charge polluante actuellement reçue (25% en mai 2007). Il conviendra de bien surveiller parallèlement l'augmentation du volume d'effluents d'origine urbaine et celui d'origine industrielle car les charges réservées pour les zones d'activités représentent 50%.

Les canalisations constituées d'amiante-ciment ont tendance à se dégrader. La progression de cette dégradation a été constatée et nécessitera le renouvellement progressif des réseaux anciens.

Les déchets

L'objectif est en amont, de soutenir et renforcer le tri sélectif, ainsi que le compostage des déchets organiques et en aval, de mettre en oeuvre une solution multi-filière pour mieux recycler, valoriser et respecter l'environnement.

5.2.4 La préservation des paysages

5.2.4.1 Le patrimoine naturel

Le Rapport de présentation dans sa partie diagnostic souligne la présence d'un patrimoine naturel et paysagé constitué d'un riche bocage, dont l'activité agricole doit permettre l'entretien et la préservation. Autour de l'agglomération, les haies et bois existants ont été repérés dans le Plan de zonage de manière à identifier et préserver ce patrimoine, et les Orientations d'Aménagement viennent conforter la protection des éléments les plus significatifs et les plus structurants, en les intégrant aux schémas de développement.

Le parti de développement retenu dans la révision du P.L.U. vise à minorer les impacts sur le paysage par :

- le confortement maîtrisé des secteurs d'urbanisation future, proches ou en continuité de l'urbanisation existante ;
- la recherche d'une continuité de paysage urbain, notamment le long des axes structurants d'entrées de ville, et des portes vertes ;
- la prise en compte des caractéristiques des sites, des vues et panoramas sur le milieu naturel (recul paysager, coulée verte, haies) dans les Orientations d'Aménagement ;

- le principe de la préservation des haies bocagères inscrit dans le P.A.D.D. et repris dans la partie réglementaire autour et dans l'agglomération ;
- la limitation de l'urbanisation en dehors de l'agglomération en évitant un mitage de l'espace naturel et rural ;
- la maîtrise de l'extension des hameaux sur la base des seuls droits existants dans le P.O.S. ;
- l'interdiction de construction isolée en secteur rural ;
- l'extension de la protection des espaces naturels, (E.B.C. et zone N), tout particulièrement le long de l'Arz et de ses affluents.

Des mesures particulières ont été prises pour compenser la perte d'E.B.C. autour de la Boissière et des extensions des zones d'activité sur la Lande Lescaut et le Gohélis, dans un esprit de recomposition du paysage, intégrant le projet dans son contexte paysager, mais aussi en renforçant la protection des bois existants qui n'étaient pas protégés dans le P.O.S.
La vocation du ruisseau de Kerbiler change de nature dans le projet de P.L.U., en lui donnant une vocation plus urbaine afin d'organiser et de renforcer les liens entre la ville et le nouveau quartier de l'Hermitage.

5.2.4.2 Le patrimoine bâti et urbain

Le P.A.D.D. a mis l'accent sur l'intérêt patrimonial du bâti en secteur rural (hameaux, chapelles, châteaux, moulins, …), mais aussi de la forme urbaine du centre-ville et a souligné la volonté de mettre en valeur ce patrimoine au besoin en le rénovant, afin de conserver l'identité de la commune.
La révision a permis de mettre en évidence un patrimoine de valeur en milieu rural et naturel. Les bâtiments agricoles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial se trouvant en zone A ont été identifiés et répertoriés dans le Plan de zonage. Cet inventaire est le support référent, permettant la préservation et l'évolution des bâtiments anciens dans le respect de l'environnement et de l'activité agricole.

Le projet de révision aura pour effet d'interdire toute construction isolée dans le secteur rural, n'autorisant plus que des projets d'extension aux bâtiments existants, ou de constructions pour les seuls hameaux antérieurement situés en zone UB. Sur l'agglomération, le zonage vise à développer l'image de rues le long des entrées de ville, et à poursuivre les formes urbaines existantes dans les projets d'extensions.
Les sites archéologiques ont été repérés, et ceux relevant du type 2 ont été classés en zone N.

5.2.5 Prise en compte des risques et des nuisances

La commune tient à la disposition du public en Mairie le "Porté à connaissance sur les risques majeurs" dans son édition 2005.

5.2.5.1 Les risques naturels

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Loire-Bretagne approuvé le 26 juillet 1996 fixe les orientations suivantes concernant les crues :

- mettre un terme à l'urbanisation des zones inondables ;
- améliorer la protection de zones inondables déjà urbanisées ;
- sauvegarder ou retrouver le caractère naturel, la qualité écologique et paysagère des champs d'expansion de crue.

La commune est concernée par le risque d'inondation au travers une étude en cours de Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin de Saint-Eloi qui touche le territoire d'Elven.

La commune d'Elven est exposée aux incendies des forêts. L'urbanisation aux abords des massifs forestiers est à exclure. Le développement des zones d'activité devra prendre en compte ce risque de façon à maintenir un niveau de protection adéquate. La zone d'activité du Gohélis a fait l'objet d'une étude particulière qui a défini les moyens matériels et humains en cas de nécessité d'intervention. Sur le reste du territoire, aucune nouvelle construction n'est autorisée à proximité d'un massif forestier.

Les risques liés aux tempêtes et aux séismes devront être précisés.

5.2.5.2 La sécurité routière

Tout au long de la procédure, la notion de la sécurité routière a été prise en compte dans l'élaboration de la révision du P.L.U., a commencé par le diagnostic figurant dans le Rapport de présentation. Le P.A.D.D. en réaffirme le principe soit directement, soit par des mesures indirectes, repris dans les Orientations d'Aménagement et déclinés dans le Plan de zonage et le Règlement :

- mettre en place de nouveaux parcours de liaisons douces entre équipements et certains en sites propres, à l'échelle de la ville et de la commune ;
- développer des accès sécuriser aux niveaux des futurs grands carrefours ;
- contrôler le trafic des poids lourds dans la ville (mise en place de principes de voies de contournement) ;
- réaménager des voies (dans et hors la ville), des entrées de ville et des carrefours stratégiques (Orientations d'Aménagement et Emplacements réservés dans le Plan de zonage) ;
- renforcer la hiérarchisation des voies (notamment inter-quartier) ;
- favoriser une meilleure lisibilité de l'espace public ;
- définir un principe de petites aires de stationnements de proximité plutôt que des grandes surfaces ;

- développer l'urbanisation de façon cohérente, autour des espaces agglomérés et en accroche sur les principales voies existantes ;
- encadrer tous les sites d'extension en 1AU par des Orientations d'Aménagement définissant les principes d'accès et de liaison, y compris pour les secteurs non construit figurant au P.O.S. en zone U ou NA qui ont été placés en zone AU ;
- rappeler dans l'article 3 des différentes zones du Règlement, l'impératif de sécurité associé aux accès.

5.3 La compatibilité du P.L.U. avec les dispositions supra-communales

5.3.1 La compatibilité avec la Loi d'Orientation sur la Ville

Cette loi vise essentiellement à assurer un développement des secteurs urbains en cohérence avec les équipements publics existants ou futurs et à assurer la mixité des populations. Ces éléments ont été développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les équipements publics répondent aujourd'hui aux attentes des habitants et seront renforcés dans le cadre de la mise en œuvre du P.L.U. (des équipements culturel et administratif dans le centre, un pôle de sports et de loisirs avec une piscine, une maison de retraite). De nouveaux équipements seront également à prévoir dans le cadre du développement de la ville sur le site de l'Hermitage.

5.3.2 La compatibilité avec la Loi sur l'Eau

Dans le cadre des dispositions de la Loi sur l'Eau, une étude de zonage d'assainissement a été menée sur la commune parallèlement à la révision du P.L.U. Cette loi impose en effet, la délimitation précise des zones que la collectivité envisage à terme de connecter à l'assainissement collectif.

Cette loi impose également le repérage et la protection des zones humides de la commune ainsi que l'instauration de périmètres de protection autour des captages que la commune souhaite conserver.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Loire-Bretagne approuvé le 26 juillet 1996, demande de prendre en compte les zones humides dans les P.L.U. et fixe les sept objectifs suivants :

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable ;
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface ;
- retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer ;
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides ;
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux ;
- réussir la concertation avec l'agriculture ;
- savoir mieux vivre avec les crues.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) du bassin de la Vilaine approuvé par arrêté préfectoral le 1er avril 2003, vient préciser cette demande. Il s'agit de prendre en compte les grandes zones humides repérées et de réaliser un inventaire des cours d'eau et des zones humides, afin de leur assurer une protection particulière dans le Règlement du P.L.U.

Le présent rapport expose les mesures de protection liées aux zones humides (Np) et renvoie à la cartographie de l'inventaire. Le principe d'une largeur de 35 mètres autour des cours d'eau a été pris en compte et classé en zone Na. Ce périmètre a été réduit à 10 mètres de largeur autour de deux cours d'eau proche de la ville en s'appuyant sur la connaissance locale des élus.

Cet inventaire a été réalisé en concertation avec les acteurs locaux et en particulier avec les agriculteurs, et a permis de définir le contour du secteur Np (zones humides) dans lequel les constructions nouvelles sont interdites, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol.

Ces classements Na et Np permettront d'éviter l'implantation de toute construction qui pourrait porter atteinte au caractère de ces zones. L'enjeu de la qualité de l'eau impose en effet la protection des espaces sensibles, qui ont un rôle important dans la régulation des flux hydrauliques (rétention naturelle, filtrage des eaux de ruissellement…).

La municipalité d'Elven a exprimé à travers le P.A.D.D. sa volonté de contenir l'urbanisation, facteur de maîtrise de l'assainissement collectif et de la récupération des eaux de pluie.

5.3.3 La compatibilité avec la Loi Paysage

Le P.A.D.D. fixe les orientations de protection au travers des enjeux suivants :

- préserver la qualité patrimoniale et paysagère du territoire communal ;
- contenir l'urbanisation des villages et des zones banales ;
- intégrer de façon cohérente les nouvelles infrastructures ;
- maintenir des espaces naturels et agricoles forts.

Le repérage des éléments paysagers d'intérêt (talus, haies, bois, …) a été pris en compte pour les zones à urbaniser dans les Orientations d'Aménagement.

Le Règlement et le Plan de zonage s'inscrivent dans ces orientations et se traduisent notamment par :

- le classement en zone N pour assurer la protection des sites naturels ;
- la protection du paysage rural par un classement en zone A ;

- l'identification des bâtiments agricoles repérés pour leur intérêt architectural ou patrimonial se trouvant en zone A ;
- le classement en « Espaces Boisés Classé » des boisements existants ou à créer
- le repérage des haies et bois existants autour et dans l'agglomération, au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

5.3.4 La compatibilité avec la Loi d'Orientation Agricole

La Loi d'Orientation Agricole impose une marge de recul autour des exploitations agricoles qui s'applique quelque-soit le zonage.
La présente révision du P.L.U. prend en compte cette contrainte en n'ouvrant pas de nouvelles zones à urbaniser autour de l'agglomération proche d'une exploitation. Cependant, certains sièges d'exploitation agricole sont proche de hameaux existants classés en zone UH (antérieurement classé en UB au P.O.S.) : Kerzio, Bois d'Elven, Lescastel, …

5.3.5 La compatibilité avec la Loi sur l'Air

Le P.A.D.D. préconise plusieurs éléments dans le cadre d'un développement harmonieux et maîtrisé :
- l'importance de maintenir une ville compacte ;
- interdire l'habitat dispersé ;
- mise en place d'équipements de proximité limitant les déplacements ;
- développement de zones d'activités proche de la ville pour limiter les déplacements domicile / travail ;
- confortement d'un maillage piéton / vélo à l'échelle de la commune et des quartiers visant à favoriser des moyens de transport alternatif à la voiture.

5.3.6 La prise en compte du projet du département

Le P.L.U. a inscrit dans ses documents graphiques et a rappelé dans le P.A.D.D., le projet d'intérêt général de mise à 2 x 2 voies de l'axe Vannes-Redon.

5.3.7 La compatibilité avec le P.L.H. (Programme Local de l'Habitat)

Le Programme Local de l'Habitat a été adopté le 19 juin 2003 pour la période 2004-2009. Il a mis en place des outils pour répondre à des objectifs quantitatif, qualitatif, de diversités de logements sociaux, d'accroissement du rôle social du parc privé, de soutient à l'accession social et à des logements adaptés. Le P.L.U. a inscrit dans son P.A.D.D. le principe de mixités sociale, des formes et des fonctions, et a précisé dans les Orientations d'aménagement le type de constructions à réaliser par secteur dans un souci de diversité.
Les principes du P.L.H. sont repris par le S.C.O.T. (voir paragraphe suivant).
Les Orientations d'aménagement du P.L.U. viennent préciser la programmation et un pourcentage de logements sociaux qui devront être réalisés par secteur.

5.3.8 La compatibilité avec le S.C.O.T. (Schéma de COhérence Territoriale)

Le Schéma de COhérence Territoriale couvrant le territoire communal a été approuvé le 21 décembre 2006.

Les orientations du S.C.O.T. qui touchent la commune ont été reprises dans le projet de révision du P.L.U. :

- faire de la commune d'Elven un véritable centre urbain pour répondre au besoin d'un rééquilibrage du développement vers "l'intérieur" de l'agglomération ;
- répondre à l'accueil d'une nouvelle population tant quantitativement que dans un souci de diversité (30% de collectifs, 20% de maisons de ville et 50% de lots libres) ;

- le projet de mise à 2x2 voies de l'axe Vannes-Redon est inscrit dans les différents documents du P.L.U. ;
- renforcer les centres urbains et leur niveau d'équipement passe sur Elven par l'extension de la zone centre et par la relance de son centre au travers la Z.A.C. "Centre-bourg" ;
- anticiper le projet d'un centre aquatique sur la commune par un emplacement réservé mis au Plan de zonage ;
- répondre à la lutte contre l'étalement urbain, privilégier le renouvellement urbain et une densification raisonné en particulier au travers l'extension du centre et le long des entrées de ville ;
- maîtriser l'ouverture à l'urbanisation (zones 1 et 2AU) ;
- anticiper le besoin de répondre au schéma départemental d'accueil des gens du voyage (zone Ng) ;
- favoriser la construction de logements collectifs au travers le zonage (extension de la zone centre) et les Orientations d'aménagement ;
- affirmer le principe des corridors écologiques dans le P.A.D.D. ;
- procéder à l'inventaire des zones humides ;
- intégrer les espaces naturels particuliers en zones N ;
- conforter les coupures vertes (vallon de Kerbiler, la Boissière, …) ;
- maintenir et même augmenter le taux de boisement sur la commune ;
- obliger au travers le règlement le raccordement au réseau collectif d'assainissement dès lors qu'il existe ;
- protéger le bocage en particulier autour de l'agglomération ;
- affirmer le principe de protection des boisements contre le risque incendie (P.A.D.D.) ;
- poursuivre le maillage doux et la continuité des itinéraires ;
- préserver le patrimoine bâti traditionnel (en particulier en zone A) ;
- améliorer les paysages des entrées de ville (P.A.D.D., Orientations d'aménagement et Plan de zonage) ;
- privilégier un développement de l'agglomération à l'opposé de la RN 166 et de ses nuisances sonores ;

- la protection contre les inondations (P.P.R.I. en cours et éloignement des secteurs de développement du lit de l'Arz) ;
- permettre un sur-stockage sur le ruisseau de Caradec ;
- conserver un équilibre entre espaces agricoles, naturels et urbains (zonage particulier) ;
- développer le potentiel agro-touristique (P.A.D.D., liaisons douces, signalétiques, changement de destinations des bâtiments patrimoniaux en secteur agricole, …) ;
- protéger les espaces boisés (P.A.D.D., E.B.C.) ;
- inscrire le principe d'une aire de stationnement pouvant servir de point de rencontre pour le co-voiturage ;
- consolider le rôle de pôle commercial de la ville (Z.A.C. "Centre-bourg") ;
- assurer l'extension du parc industriel sur le Gohélis pour une surface de plus de trente hectares et en cohérence avec le projet de mise à 2x2 voies de l'axe Vannes-Redon (P.A.D.D., Orientations d'aménagement, Plan de zonage).

Par ailleurs, il est envisagé d'élaborer un schéma d'aménagement des eaux pluviales.

5.3.9 La compatibilité avec la Loi relative à la Protection du Patrimoine Archéologique

Le service régional de l'Archéologie a recensé des sites archéologiques sur le territoire de la commune dont le tableau figure dans la partie diagnostic du Rapport de présentation.
Ces sites ont été repérés sur le Plan de zonage du P.L.U., et l'ensemble des sites de protection de type 2 figure en zone N.