

**BUREAU DU VENDREDI 1<sup>er</sup> FEVRIER 2019**

Le BUREAU, convoqué par lettre en date du 23 janvier 2019, s'est réuni le vendredi 1<sup>er</sup> février 2019, à 8h30, dans les locaux de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération, au 30 rue Alfred Kastler, PIBS 2, à VANNES, sous la Présidence de Monsieur Pierre LE BODO, Président.

Étaient présents :

- Yves QUESTEL - Maire de THEIX-NOYALO - *1<sup>er</sup> Vice-Président*
- Yves BLEUNVEN - Maire de GRAND-CHAMP - *Vice-Président*
- Nadine LE GOFF-CARNEC - Maire de SAINT-NOLFF - *Vice-Présidente*
- Lucien MENAHES - Maire de la TRINITE-SURZUR - *Vice-Président*
- François BELLEGO - Conseiller municipal de VANNES - *Vice-Président*
- Gérard GICQUEL - Maire d'ELVEN - *Vice-Président*
- Sylvie SCULO - Adjointe au Maire de SENE - *Vice-Présidente*
- Nadine FREMONT - Adjointe au Maire de PLOEREN - *Vice-Présidente*
- Gilbert LORHO - Maire de PLOEREN - *Vice-Président*
- Thierry EVENO - Adjoint au Maire de SAINT-AVE - *Vice-Président*
- Marylène CONAN - Maire de SULNIAC - *Vice-Présidente*
- Jean-Christophe AUGER - Conseiller Municipal de VANNES - *Vice-Président*
- Dominique VANARD - Adjointe au Maire de SARZEAU - *Vice-Présidente*
- Odile MONNET - Conseillère municipale de VANNES - *Vice-Présidente*
  
- Antoine MERCIER - Maire d'ARRADON
- Roland TABART - Maire d'ARZON
- Michel BAINVEL - Maire de BADEN
- Freddy JAHIER - Maire de COLPO
- Philippe LE BERIGOT - Maire de L'ILE-AUX-MOINES
- Marie-Hélène STEPHANY - Maire de L'ILE D'ARZ
- Denis BERTHOLOM - Maire de LARMOR-BADEN
- Loïc LEBERT - Maire de LE HEZO (arrivé à 9h10)
- François MOUSSET - Maire de LE-TOUR-DU-PARC
- Martine LOHEZIC - Maire de LOCMARIA-GRAND-CHAMP
- Michel GUERNEVE - Maire de LOCQUeltas
- Pierrick MESSAGER - Maire de MEUCON
- Gérard GUILLERON - Maire de MONTERBLANC
- Loïc LE TRIONNAIRE - Maire de PLESCOP
- Dominique PLAT - Maire de SAINT-ARMEL
- Alain LAYEC - Maire de SAINT-GILDAS-DE-RHUYS
- Luc FOUCAULT - Maire de SENE
- Michèle NADEAU - Maire de SURZUR
- Jean-Pierre RIVOAL - Maire de TREDION
- Claude LE JALLE - Maire de TREFFLEAN
- David ROBO - Maire de VANNES
- Thierry LE MEE - Conseiller Municipal de PLAUDREN
- Sophie LEBRETON - Adjointe au Maire de PLOUGOUMELLEN

Ont donné pouvoir :

- Jean LUTROT - Maire de LE BONO - *Vice-Président*, donne pouvoir à Nadine FREMONT
- Anne GALLO - Maire de SAINT-AVE, donne pouvoir à André BELLEGUIC

Ont été excusés :

- Jean-Marie FAY - Maire de BRANDIVY
- Loïc LEBERT - Maire de LE HEZO jusqu'à son arrivée à 9h10
- David LAPPARTIENT - Maire de SARZEAU

Le Président,  
Pierre LE BODO



MAIRIE D'ELVEN

11 FEV. 2019

Arrivé le :

## SEANCE DU BUREAU DU 1<sup>er</sup> février 2019

### *Aménagement - urbanisme*

#### **Avis sur le projet de PLU de la commune d'Elven**

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, la commune d'Elven nous a transmis pour avis son projet de PLU « arrêté » lors du conseil municipal du 5 novembre 2018. Par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 janvier 2017, le Bureau a reçu délégation pour émettre cet avis.

Après analyse, il apparaît que le projet proposé intègre de manière satisfaisante les politiques communautaires.

Néanmoins, quelques remarques techniques sont proposées afin de préciser la mise en œuvre de ces politiques communautaires ainsi que pour faciliter et sécuriser l'application du PLU.

Par conséquent, il vous est proposé de :

- *D'émettre un avis favorable sur le projet de PLU arrêté d'Elven ;*
- *De transmettre les remarques détaillées présentées en annexe ;*
- *D'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente décision.*

<b>ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ</b>
------------------------------

## ANNEXE A LA DECISION DU BUREAU DU 1<sup>er</sup> février 2019

### ***Avis de Golfe du Morbihan-Vannes agglomération relatif au projet de PLU d'ELVEN***

*En tant que Personne Publique Associée, Golfe du Morbihan-Vannes agglomération doit émettre un avis sur le projet de PLU de la commune d'Elven qui a été arrêté par délibération du conseil municipal du 5 novembre 2018, reçu le 22 novembre. Cet avis s'appuie sur l'analyse de la compatibilité des orientations du PLU avec les documents communautaires de planification (SCOT, PLH, PDU,...) et les politiques relevant de la compétence de l'agglomération.*

#### **1 - ANALYSE DE LA COMPATIBILITE AVEC LES POLITIQUES COMMUNAUTAIRES**

Les points saillants de nos remarques/propositions, concernant la compatibilité du PLU avec l'ensemble des documents communautaires, sont détaillés ci-dessous.

##### **1-1 LOGEMENT**

Concernant le nombre de logements, le projet de PLU prévoit la réalisation de 950 logements sur 10 ans ce qui est cohérent avec les orientations du PADD.

##### Concernant le type de logements

En lien avec le PLH, l'objectif 1.3.2 du DOO vise à assurer l'équilibre social et générationnel sur le long terme. Il y est demandé de diversifier la typologie de logements et de développer l'offre sociale.

Le PADD d'Elven s'inscrit bien dans cette orientation en prévoyant comme objectif de "conforter la dynamique démographique pour affirmer la polarité d'Elven".

La commune a mis en œuvre des outils permettant d'atteindre ces objectifs :

- Densités affichées dans les OAP, impliquant dans certaines la réalisation de logements collectifs ou intermédiaires,
- OAP thématique et sectorielles et obligations dans le règlement imposant la réalisation de logements locatifs sociaux,
- Emplacement réservé "servitude de mixité sociale".

⇒ Les dispositions du PLU sont compatibles avec les orientations communautaires en matière de logements. Le PLU met en place des outils afin de répondre aux besoins de logements sociaux.

## 1-2 URBANISME DURABLE ET CONSOMMATION FONCIERE

### Capacité d'accueil dans l'enveloppe

L'objectif 1.4.1 du DOO vise à intensifier les capacités d'accueil de logements dans l'enveloppe urbaine pour renforcer les centralités. Le SCOT fixe donc des objectifs de production de logements dans l'enveloppe urbaine. Pour le pôle Nord-Est de l'agglomération, cet objectif est de 38% de nouveaux logements à réaliser au sein de l'enveloppe urbaine, objectif à adapter par les communes en fonction de leur capacité foncière effectivement mobilisable.

La commune a réalisé une étude de son potentiel foncier afin d'estimer le nombre de logements réalisables dans l'enveloppe urbaine existante et n'entraînant pas de consommation foncière. Ainsi il a été estimé que 500 logements étaient réalisables dans les enveloppes urbaines déjà constituées.

Par conséquent, ce sont 52% de logements prévus au PLU qui peuvent être réalisés au sein des enveloppes urbaines n'entraînant pas de consommation foncière en extension. L'objectif fixé au SCoT est largement atteint.

### Extension et consommation foncière

#### **Concernant l'habitat**

Sachant qu'environ 500 logements sont potentiellement réalisables en densification, 450 logements pourront être réalisés en extension. La commune a prévu cinq secteurs afin de réaliser ces nouvelles constructions, sur une surface totale de 16,7 ha :

- Une zone Ub - à l'est du bourg, rue de Coedelo, sur 0,7 ha, sur laquelle une densité de 25 log/ha est prévue (35 log/ha prévu au SCOT),
- Une zone 1AUa au Sud du bourg de 8,9 ha environ, au Pourprio sur laquelle une densité de 28 log/ha est prévue (35 log/ha prévu au SCOT),
- Une zone 1AUb au Nord du bourg, au Guého, sur 3 ha, sur laquelle une densité de 22 log/ha est prévue (28 log/ha prévu au SCOT),
- Une zone 1AUb au Sud-Ouest du bourg, à Kerguelion, sur 3,3 ha, sur laquelle une densité de 22 log/ha est prévue (28 log/ha prévu au SCOT),
- Une zone 1AUb au Nord du bourg, Le Moulin du Garff, sur 0,8 ha, sur laquelle une densité de 25 log/ha est prévue (28 log/ha prévu au SCOT),

Les densités fixées comme des minimum à atteindre dans les OAP sont réalistes, bien qu'inférieures aux densités affichées dans le SCOT.

Toutefois, le SCOT précise que les nouvelles urbanisations plus denses doivent permettre d'augmenter la densité globale de l'ensemble des espaces construits à l'échéance du SCOT.

Le PLU justifie de l'augmentation de la densité dans l'enveloppe.

Dans un rapport de compatibilité, on peut estimer que l'objectif est atteint.

#### **Concernant les équipements**

Une zone Ue d'une superficie de 10,5 ha est en extension de l'enveloppe urbaine existante. Elle se situe au Sud du bourg, au niveau de l'échangeur avec la RN 166.

Il s'agit d'identifier un secteur dans lequel des équipements sont existants : crèche, école de musique, collège public,... ainsi que la future piscine.

Par conséquent, les consommations foncières en extension prévues, que ce soit pour l'habitat ou pour les équipements, sont cohérentes avec le projet de développement du PLU. Elles sont également compatibles avec les surfaces en extension inscrites au SCOT pour le pôle Nord-Est (65 ha) et ne compromettent pas le développement des communes du pôle (St Nolff, Sulniac, Treffléan et Trédion).

#### ***Concernant les activités***

Le PLU d'Elven prévoit une zone Ui sur les parcs d'activités existants du Lamboux et du Gohélis.

Leur extension prévue au SCoT, a été inscrite au règlement avec une zone 1AU<sub>i</sub> de 12,7 ha sur laquelle il est prévu une OAP. En outre, une zone 2AU<sub>i</sub> de 14,7 ha est également délimitée. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation après modification du PLU.

Cette extension est compatible avec l'objectif 3.5.2 du SCOT "optimiser l'utilisation du foncier pour les parcs d'activités existants et futurs" qui prévoit une extension du parc d'activités du Gohélis de 30ha.

#### **Urbanisme de projet et orientations d'aménagement et de programmation**

Les zones d'extension ainsi que les secteurs les plus importants pour lesquels un potentiel foncier a été identifié font l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces OAP sectorielles imposent des densités variables afin de s'adapter au contexte environnant. Ces densités s'échelonnent de 12 à 35 logements/ha.

Par ailleurs, ces OAP prévoient des prescriptions sur les dessertes, les cheminements doux à créer et les espaces verts à réaliser, contribuant ainsi à l'amélioration de la qualité des futurs aménagements.

Enfin, le PLU intègre 4 OAP thématiques :

- OAP "qualité urbaine" proposée par les services de l'agglomération. Cette OAP vise à renforcer la qualité future des opérations d'aménagement. Cette OAP s'applique à toute opération,
- OAP "Production de logements locatifs sociaux" fixant les obligations en la matière,
- OAP "Respect des densités" précisant les densités à respecter dans les OAP sectorielles et en dehors,
- OAP "Maillage des cheminements doux", afin de sécuriser les voies routières existantes, intégrer les modes doux en amont des projets d'aménagement et poursuivre la mise en valeur des sentiers en milieu naturel.

⇒ *Par conséquent, sur ces différents points, le PLU est compatible avec les orientations du SCoT en vigueur. Les objectifs de densité et d'intensification sont bien traduits dans le PLU et les surfaces dédiées au développement en extension sont calibrées par rapport aux besoins définis dans le projet de développement du PLU.*

### **1-3 GESTION DURABLE DES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation 2.1 du DOO vise à conforter les échanges écologiques littoral/arrière-pays et leur diffusion dans les espaces urbains afin de créer les conditions nécessaires pour une qualité de vie

Sur ce volet environnemental, le PLU traduit bien à son échelle les différents éléments de la trame verte et bleue (TVB) identifiés au SCOT. Ces éléments bénéficient d'une protection adaptée.

En cohérence avec les orientations du PADD visant notamment à préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue, le règlement du PLU comprend différents zonages et prescriptions traduisant cet enjeu.

Le PLU met en place deux types de protections relatives aux espaces boisés :

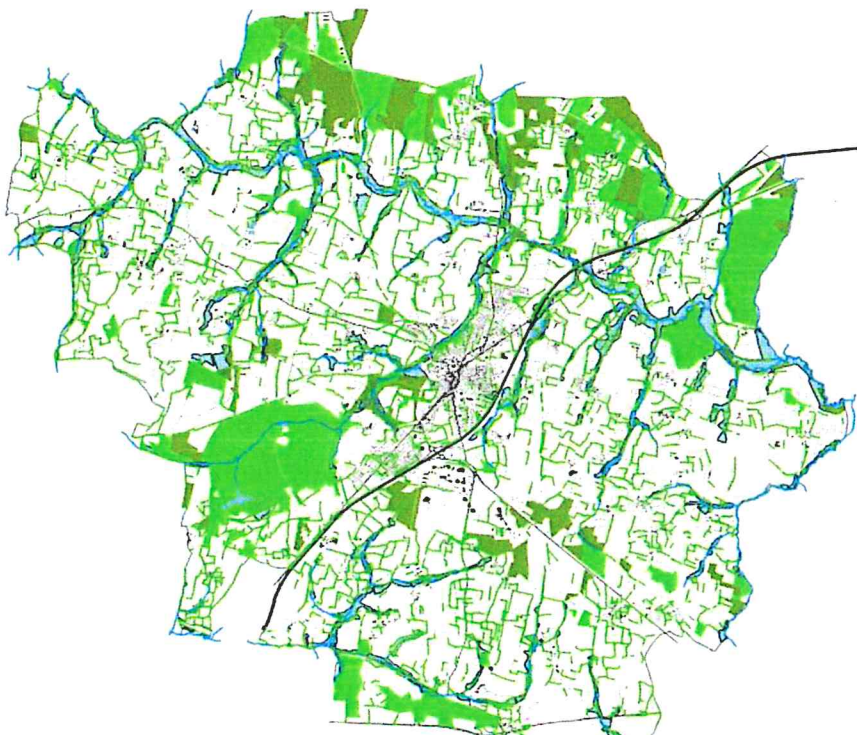
- Au titre des espaces boisés classés du L113-1 du code de l'urbanisme,
- Au titre du L151-23, "autres boisements à conserver", avec des prescriptions ne permettant des défrichements que sous certaines conditions.

Les haies ou arbres à protéger pour leurs valeurs écologiques et/ou paysagères, identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme figurent également au règlement graphique.

Concernant la trame bleue, les cours d'eau et plans d'eau identifiés au règlement graphique font l'objet d'une protection spécifique au titre du L151-23 du code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre écologique. Ils sont issus de l'inventaire réalisé en 2015 par le Syndicat du Grand Bassin de l'Oust.

Les secteurs identifiés au règlement graphique comme "zones humides à préserver" font également l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23. L'inventaire communal a été réalisé dans le cadre du précédent PLU, selon une méthode d'analyse validée par la Commission Locale de l'Eau en 2015. Cet inventaire a été vérifié et complété sur les secteurs de projets.

#### Synthèse des éléments relatifs à la trame verte et bleue



⇒ *Le PLU d'Elven est compatible avec les orientations du SCOT*

Le Guide « Mon jardin 0 déchets » édité sur GMVA pourrait être cité en référence pour inciter les pétitionnaires à choisir des essences à croissance lente des haies, dans le règlement écrit.

## 1-4 MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE ECONOMIQUE

### Concernant les activités agricoles

Le SCOT vise à préserver et à développer les activités primaires. Le PLU s'inscrit dans cette démarche car il protège les espaces agricoles par des zonages adaptés (Aa et Ab). La délimitation de ces espaces agricoles s'est appuyée sur le diagnostic agricole réalisé dans le cadre de la révision du PLU, en 2016.

⇒ *Le PLU d'Elven est compatible avec les orientations du SCOT en la matière*

### Concernant les activités économiques et le volet commercial

Dans son orientation 3.4., le SCOT identifie Elven comme une "centralité de niveau 2", avec l'objectif d'affirmer son rôle de pôle à l'échelle du bassin de vie pour irriguer une offre de services de bon niveau.

Le PLU s'inscrit dans cet objectif en protégeant le linéaire commercial existant dans le centre bourg historique, autour de l'église au règlement graphique et en n'imposant des places de stationnement que pour les commerces de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Cependant nous attirons l'attention de la commune sur le fait que l'OAP permettant l'installation de nouveaux commerces au Bourbasquet pourrait venir fragiliser les commerces en centre bourg.**

En outre, la zone commerciale d'Elven, située au niveau de l'échangeur sud de la RN 166 est identifiée dans le SCOT comme "secteur d'implantation périphérique de niveau 3".

Il s'agit d'accueillir une offre commerciale complémentaire au centre-bourg, et de diversifier l'offre présente de manière à répondre à davantage de besoins à l'échelle de la commune et de sa zone d'influence.

L'OAP du Pourprio prévoit dans la partie sud du secteur un espace destiné à accueillir majoritairement des activités commerciales, hôtelières, de service ou de restauration.

**Cette disposition est elle aussi de nature à déstabiliser le commerce du centre-ville.**

⇒ Des dispositions réglementaires agissant sur les surfaces de plancher ou surfaces de vente pourraient utilement être prévues dans le règlement des zones Uab (Bourbasquet) et 1AUa (Pourprio).

### Concernant le volet tourisme

Le PLU révisé comporte différents outils et dispositions réglementaires permettant de traduire l'objectif 3.6 du SCOT "organiser la diffusion d'un tourisme durable qui étend la destination 'Golfe du Morbihan'" :

- mise en place d'une OAP thématique sur le maillage des cheminements doux pour contribuer à améliorer la gestion de la fréquentation des espaces naturels, dans une démarche de tourisme durable, et développer de nouveaux linéaires piétons permettant des liaisons avec les communes voisines,
- disposition autorisant le changement de destination en vue de réaliser des hébergements touristiques dans le cadre de la diversification agricole.

- ⇒ *Par conséquent, le PLU de la commune a mis en place des outils en cohérence avec les politiques communautaires en matière de développement touristique.*
- ⇒ **Toutefois, le développement des liaisons douces, pourrait être renforcé par l'identification dans le règlement d'emplacements réservés.**

Le "cahier de l'espace rural" identifiant les bâtiments patrimoniaux de la commune devra être joint au dossier de PLU.

## **1-5 LES DEPLACEMENTS**

Les solutions recherchées dans le PLU pour diminuer les déplacements motorisés sont cohérents avec les ambitions de l'agglomération : développer les liaisons non motorisées et sécuriser les déplacements.

## **II - REMARQUES SUR LA FORME**

Les remarques ci-dessous visent à faciliter l'application du PLU en phase opérationnelle et notamment lors de l'instruction des actes ADS.

**Le périmètre délimité des abords (PDA) en cours d'élaboration par les services de l'Etat devra être intégré dans les différents documents constituant le PLU.**

### Rapport de présentation

P 53 et sur l'ensemble des tableaux des emplacements réservés du PLU (règlement écrit, graphique, ...) dans un souci de cohérence, il conviendra pour l'ER9 d'indiquer que le bénéficiaire est la commune.

### Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

P 6 - échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : dans un souci de cohérence avec les autres OAP en zone U, les échéances indiquées pour les OAP 9 et 13 devraient être "sans objet",

P 20 - OAP thématique 3 - respect des densités.

La partie "en dehors des secteurs couverts par des OAP", précise qu'"une densité inférieure pourra être acceptée pour permettre une urbanisation cohérente du site". Il nous semble inutile d'apporter cette précision. En effet, le PLU doit être compatible avec les documents supra-communaux, et les opérations d'aménagement également. Cette



disposition ne devra donc pas figurer, sous peine d'induire en erreur les futurs pétitionnaires.

L'OAP 4 - Le Pourprio - ne prévoit pas de tranches opérationnelles. De ce fait, en application des dispositions relatives à l'aménagement en opérations d'ensemble (dans le cahier des OAP et dans le règlement écrit), les autorisations d'urbanisme devront porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% du périmètre total. Or, le règlement écrit de la zone 1AUa précise que la 1<sup>ère</sup> tranche opérationnelle portera sur au moins 50% de l'emprise totale du secteur. Il y a là une incohérence qu'il convient de rectifier.

P34 - il convient de préciser dans la légende du schéma, la signification du point d'interrogation figurant sur le nord du secteur.

P37 - OAP 5 - la légende indique une ruine qui n'apparaît pas sur le schéma d'aménagement.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme devant porter sur une assiette foncière représentant au moins 80% du périmètre, il semble difficile d'aménager ce secteur en une seule tranche. Or, le principe d'aménagement ne fait pas apparaître de tranches.

P39-45 - OAP 6-8 - les différents bleus devront être plus distincts pour assurer une bonne compréhension sur schéma de principe.

### Règlement graphique

Les OAP 2 et 6 seront indiquées sur le règlement graphique.

La zone sur laquelle est indiquée l'OAP 8 devra être précisée (1AUb probablement).

### Règlement écrit

P15 - la définition du "gabarit" n'est pas utile dans le règlement écrit d'Elven, puisque cette notion n'apparaît nulle part dans le reste du document.

P16 - les notions de retrait ou recul des constructions complexifient inutilement le règlement. Le même terme pourrait être utilisé, qu'il s'agisse de l'implantation de la construction par rapport à la voie ou à la limite séparative. En outre, il n'est pas utile de préciser qu'"il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée".

P17 - "voies ou emprises publiques". Il serait plus simple de s'en tenir à la définition stricte du lexique national de l'urbanisme.

P24 - "stationnement" - il pourrait être intéressant de prévoir des dispositions différentes s'il s'agit d'une maison individuelle ou d'un logement dans un collectif.

P42- "des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants". Il est précisé que les annexes peuvent s'implanter sans respecter les règles déterminées précédemment. Il pourrait être intéressant de limiter la taille des annexes concernées (20 m<sup>2</sup> par exemple). En outre, nous notons que cette possibilité est offerte en zone Ub mais pas en Ua.

P46 - "destinations et sous destinations ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes". Il est prévu que soient autorisés l'hébergement hôtelier et touristique, les cinémas sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics. Il semble qu'il s'agisse d'une erreur.

affiché le 6/02/19

Envoyé en préfecture le 06/02/2019  
Reçu en préfecture le 06/02/2019  
Affiché le  
ID : 056-200067932-20190201-190201\_DEC03-AU

P50 - en zone Ui, il est nécessaire de prévoir une limite de surface de plancher pour les locaux accessoires à usage d'habitation qui pourraient être autorisés (35 m<sup>2</sup> par exemple).

P51 et 66 - zones Ui et 1AUi - la hauteur des constructions est limitée à 16 mètres au point le plus haut. Cette disposition est de nature à limiter l'édification de constructions spécifiques liées à la destination de la zone. Il serait préférable de ne pas limiter la hauteur des constructions dans cette zone.

P56 - article 3 mixité fonctionnelle et sociale. Le 1<sup>er</sup> paragraphe n'est pas très compréhensible, il conviendra de le préciser pour éviter toute interprétation erronée. Il pourrait être repris la formulation de la zone 1AUB qui renvoie aux dispositions applicables à l'ensemble des zones.

P61 - concernant la hauteur des constructions édifiées sur des terrains en pente, il est précisé que la disposition ne pourra conduire à dépasser une hauteur maximale de 11 m au sommet de façade. Ne s'agit-il pas d'une hauteur maximale au point le plus haut?