

Plan Local d'Urbanisme Elven



Projet d' Aménagement et de Développement Durables

Débat en Conseil Municipal du 09 juillet 2018

**DOCUMENT débattu le
09 juillet 2018**



Sommaire

Sommaire.....	3
Préambule.....	5
Introduction.....	6
Orientations stratégiques.....	10
I. Conforter la dynamique démographique pour affirmer la polarité d’Elven.....	11
Permettre le renouvellement des générations pour maintenir une mixité sociale et intergénérationnelle.....	11
Diversifier la production de logements et adapter le parc pour faciliter le parcours résidentiel sur la commune.....	12
Améliorer le parc existant et maintenir un cadre de vie de qualité en favorisant le renouvellement urbain.....	12
Privilégier la densification et la mutation des espaces bâtis et ajuster un projet urbain économe en espace.....	13
Limiter l’étalement urbain en favorisant les constructions dans le tissu aggloméré et en limitant les constructions neuves dans l’espace rural.....	14
II. Renforcer l’attractivité de la ville d’Elven et répondre aux besoins de ses habitants et de ses activités.....	16
Conserver une forte concentration d’emplois et diversifier les économies.....	16
Maintenir un tissu aggloméré dynamique comme espace d’accueil pour de nouvelles entreprises et activités.....	17
Conforter et diversifier les commerces de proximité en centralité et valoriser les espaces associés.....	17
Maintenir des espaces commerciaux diversifiés pour répondre aux besoins.....	18
Continuer à diversifier les équipements et assurer un bon niveau accessible à tous.....	18
III. Diversifier les mobilités et renforcer la connexion de la ville pour garantir son accessibilité et favoriser son bon fonctionnement.....	20
Organiser les transports et les déplacements à Elven comme polarité au Nord-est de l’agglomération vannetaise.....	20
Développer les mobilités alternatives tout en conservant une bonne accessibilité.....	21
Améliorer la lisibilité des espaces bâtis et des fonctions urbaines en assurant la continuité des liaisons.....	22

Diversifier les moyens de communications et favoriser l'avènement du numérique.....	22
IV. Garantir l'équilibre des milieux et préserver la qualité des sites.....	23
Préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue.....	23
Valoriser le caractère rural de la commune en protégeant les espaces agricoles, naturels et forestiers et le patrimoine local.....	24
Conserver un cadre de vie de qualité en milieu urbain et à proximité.....	25
Préserver l'agriculture et ses espaces dédiés et permettre son développement.....	25
V. Favoriser le développement durable de la commune et préserver les ressources du territoire.....	27
Préserver les ressources de façon qualitative et quantitative.....	27
Un aménagement durable qui anticipe ses besoins.....	27
Prendre en compte les risques et les nuisances.....	28
Accentuer la transition énergétique.....	28
Carte de synthèse du PADD.....	30

Préambule

Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le débat du PADD :

Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est tenu en Conseil municipal du 3 juillet 2017. Ses orientations générales ont été précisées lors d'un nouveau débat lors de la séance du 09 juillet 2018.

Introduction

La commune d'Elven dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé les 12 décembre 2007 et 04 avril 2008. Par délibération du 23 février 2016, le conseil municipal de la commune d'Elven a prescrit la révision de ce PLU qui nécessite d'être revu d'une manière générale pour tenir compte de l'évolution du contexte dans lequel il a été approuvé, notamment du contexte réglementaire. La révision du PLU sera également l'occasion de réinterroger les enjeux du territoire au regard du contexte actuel tant d'un point de vue démographique, environnemental, qu'économique.

Les objectifs de la révision du PLU sont nombreux :

D'un point de vue de l'aménagement du territoire, Elven souhaite « accompagner et maîtriser le développement urbain de la commune » :

- Affirmer le rôle d'Elven comme pôle d'appui du bassin Nord Est de l'agglomération vannetaise
- Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques sur le territoire
- Accueillir une nouvelle population en s'appuyant notamment sur le plan de référence du centre-ville et du secteur du Pourprio
- Réaliser de nouveaux logements en diversifiant le parc permettant de favoriser la mixité sociale et de générer des parcours résidentiels complets
- En matière de formes urbaines, adapter les dispositions réglementaires au nouveau contexte et développer de nouvelles formes urbaines en cohérence avec le bâti existant
- Permettre une densification et un renouvellement du tissu urbain existant afin de limiter la consommation foncière
- Adapter le réseau viaire au développement urbain de la commune, notamment en proposant une ou des alternatives à la traversée du centre-bourg
- Développer les circulations douces
- Répondre aux différents besoins de la population en matière d'équipements et services (notamment équipements enfance-jeunesse, piscine...)
- Prévoir la possibilité d'envisager des secteurs de capacité limités en campagne

La commune s'engage à « préserver son cadre de vie et l'environnement » :

- Protéger les espaces agricoles et les exploitations agricoles en cohérence avec les études engagées sur l'aménagement foncier
- Identifier et protéger la trame verte et bleue à travers la préservation des zones humides et cours d'eau ainsi que du bocage et des espaces boisés
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, notamment en permettant les changements de destination
- Mettre en valeur les différentes ambiances paysagères de la commune
- Réaliser ou requalifier des espaces publics permettant l'animation sociale et l'amélioration du cadre de vie

La commune souhaite ainsi définir les conditions d'un véritable projet d'aménagement urbain favorisant le développement durable du territoire. Le PLU permettra ainsi d'anticiper les besoins et de proposer un nouveau projet de développement global et cohérent de la commune.

Le diagnostic a permis de cerner l'ensemble des enjeux concernant le territoire communal. Ont ainsi été mis en évidence :

D'une part les atouts communaux, qu'il convient de préserver, valoriser, renforcer :

- Une situation géographique privilégiée Nord du Golfe du Morbihan sur l'axe Vannes-Rennes et entrée du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan
- Une appartenance à de nombreux territoires de projet (SCOT et PLH de Vannes Golfe Morbihan Agglomération, PNR du Golfe du Morbihan, SDAGE Loire-Bretagne, SAGE Vilaine et Golfe du Morbihan)
- Une croissance démographique raisonnée et réaliste à maintenir, permettant le renouvellement des populations et conforme au PLH
- Un parc de logement diversifié permettant le parcours résidentiel et la mixité sociale
- Un bon niveau d'équipements, de commerces et de services concentrés dans le centre-ville d'Elven et dans les zones à vocation économiques
- Des espaces favorables au renouvellement urbain et à la densification dans le périmètre urbain
- Une activité agricole très présente et dynamique
- Un prix de l'immobilier attractif
- De nombreux espaces de protection du patrimoine naturel remarquable (ZNIEFF, sites et monuments historiques inscrits ou classés, espaces naturels sensibles, arrêté de protection de biotope...)
- Une structure bocagère encore présente

D'autre part les contraintes et les dysfonctionnements qu'il s'agit d'intégrer et de résorber :

- La RN 166 forme une barrière qu'il est difficile de franchir
- Une trame verte et bleue, et en particulier la notion de corridor écologique à prendre en compte
- Réduire la consommation foncière en campagne, en y limitant les possibilités de constructions nouvelles
- Introduction de plus de diversité architecturale dans les opérations d'ensemble au moyen des OAP
- Prise en compte du développement de l'activité touristique sur la commune, notamment en lien avec le patrimoine naturel et bâti et en s'appuyant éventuellement sur un réseau de liaisons douces
- Des objectifs de renforcement du Pôle d'Elven mis en place dans le SCOT à prendre en compte
- Amélioration des déplacements urbains et ruraux, aujourd'hui difficiles car manquants de maillage, tant routier que cheminements doux.

Le Plan Local D'urbanisme se doit de répondre aux problématiques interdépendantes liées à la pression foncière et à la protection des paysages. La commune souhaite maîtriser le développement de l'urbanisation, de façon à préserver la qualité de vie, tout en offrant des modes d'occupation des sols diversifiés, tant pour l'habitat que pour les activités économiques, agricoles et les services.

Aujourd'hui, le contexte environnemental est toujours un élément majeur qui oriente le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune. Une attention particulière sera portée au cadre de vie préservé et aux paysages naturels du territoire. Les enjeux seront donc déterminés en fonction des qualités environnementales des sites, des volontés politiques, du cadre législatif mais aussi du caractère géographique de la commune. La commune doit alors orienter son développement prioritairement autour des équipements et services du centre-ville dans un souci de rééquilibrage de l'urbanisation avec principalement le secteur du Pourprio et ses 10 hectares.

Le PLU prévoit un développement maîtrisé du territoire communal avec une croissance démographique de l'ordre de 2.00% par an, menant la population à plus de 7600 habitants environ d'ici 10 ans.

Il apparaît essentiel d'éviter au maximum des aménagements remettant en cause l'équilibre et l'identité de la commune. Le PLU doit permettre la consolidation du tissu existant mais aussi l'intégration des entités nouvelles. Il s'agit d'anticiper sur les besoins et les fonctionnalités futures ; dans ce sens l'insertion de cheminements doux est une réponse à un développement agencé et durable. La protection du

patrimoine devra intégrer les notions de développement économique et social ; la commune doit dynamiser certains secteurs d'activités et doit pouvoir accueillir la population désireuse de s'installer, pour travailler et/ou se loger.

Les choix d'aménagement pris dans le cadre du P.L.U auront en effet des impacts à plus ou moins long terme. Ces impacts ne doivent pas entraver le développement mais au contraire le préparer dans un souci de protection des espaces agricoles qualitatifs. Dans cette perspective, les orientations de développement engagées à l'échelle du territoire doivent permettre un développement spatial équilibré, tout en garantissant à long terme le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement

Orientations stratégiques

En révisant son Plan Local d'Urbanisme, **Elven** souhaite se doter d'un document stratégique affichant le cap quant au devenir de la commune.

Au cœur de ce document, englobant les aspects urbains, humains, environnementaux, économiques et patrimoniaux..., le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, détaille les orientations du projet politique et territorial.

Regroupées autour de 5 grands axes, les orientations du PADD sont le support d'une dynamique combinant au mieux les besoins de l'habitant et ceux du territoire. Ces cinq grands axes sont :

- ▲ Conforter la dynamique démographique pour affirmer la polarité d'Elven
- ▲ Renforcer l'attractivité de la ville d'Elven et répondre aux besoins de ses habitants et de ses activités
- ▲ Diversifier les mobilités et renforcer la connexion de la ville pour garantir son accessibilité et favoriser son bon fonctionnement
- ▲ Garantir l'équilibre des milieux et préserver la qualité des sites
- ▲ Favoriser le développement durable de la commune et préserver les ressources du territoire

I. Conforter la dynamique démographique pour affirmer la polarité d'Elven

Le parti d'aménagement en lien avec la démographie s'articule autour de trois grandes composantes de la commune : la population, l'habitat et l'espace. Il s'agit ici de favoriser la rotation de la population et le parcours résidentiel sur le territoire afin de palier à un éventuel vieillissement de la population, tout en améliorant la gestion de l'espace. Pour ce faire, l'offre de logements doit être diversifiée tout en préconisant la densification dans le tissu aggloméré et le renouvellement urbain et en veillant à maintenir un cadre de vie de qualité.

Elven connaît une croissance continue de sa population depuis les années 60 et très forte depuis les années 2000. L'objectif sera de maîtriser l'apport de nouvelles populations et de maintenir celles en place. Les phénomènes de desserrement des ménages et de vieillissement des populations s'accroissent et incitent à revoir les politiques d'habitat, notamment en favorisant un parcours résidentiel adapté et une rotation des ménages.

La priorité reste le renouvellement des générations qui permettra demain de continuer à faire vivre les espaces et les milieux qui composent la commune et les activités associées.

Elven doit jouer un véritable rôle au Nord-est de l'agglomération vannetaise et affirmer la notion de polarité de bassin. Son objectif est de structurer un bassin de vie à taille humaine au sein du territoire de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération.

Permettre le renouvellement des générations pour maintenir une mixité sociale et intergénérationnelle

La population communale est estimée à plus de 6 000 habitants en 2018.

La commune d'Elven se base sur les variations de sa population et de son parc de logements pour anticiper ses perspectives d'évolution démographique. Elle met en place **une prospective forte mais réaliste**, avec un taux de croissance moyen de sa population de 2 % par an sur une période d'environ 10-12 ans.

La population de la commune atteindrait plus de 7 800 habitants en 2030 (période 2018-2030, soit 12 années suite à



Prospective :

Période : [2018-2030]

Population 2018 : 6 000 hab.

Population 2030 : 7 850 hab.

Résidences principales en 2018 (estimation) : 2 450

Résidences principales en 2030 (estimation) : 3 400

Logements à produire : 950

Rythme annuel : 80

Taille des ménages estimée en 2030 : 2.3

l'approbation du PLU), compatible avec l'objectif du SCoT (8000 habitants).

Pour accueillir environ 1 800 habitants en 12 ans, il est nécessaire de produire environ 950 logements. Soit un rythme de production de 80 logements par an en moyenne. Cette dynamique permettra le renouvellement des générations sur la commune et de conserver la mixité sociale et intergénérationnelle existante. **L'objectif est de continuer à accueillir des familles, des jeunes ménages et de maintenir les populations en place.**

Diversifier la production de logements et adapter le parc pour faciliter le parcours résidentiel sur la commune

Pour garantir la mixité sociale et intergénérationnelle et palier aux différents besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain, le parc de logements doit être diversifié et adapté. En effet, le parcours résidentiel nécessite une grande diversité de produits « habitats » pour faire face au phénomène de décohabitation ou encore au vieillissement de la population. Dans ce cadre, la commune d'Elven souhaite **continuer à diversifier l'habitat** et notamment **au sein de son centre-ville et de son tissu aggloméré.**

Les opérations seront variées et favoriseront l'intégration de petits comme de grands logements, du locatif à l'accession à la propriété, les logements locatifs sociaux et à prix abordable, les lots individuels, groupés ou non... L'objectif est de répondre à une demande de plus en plus diversifiée et d'adapter l'habitat en fonction des types de ménages.

Elven doit tenir son rang dans **le parcours résidentiel** à plus grande échelle et notamment au sein de celui de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération. **L'objectif est de consolider un parc d'habitat diversifié et de qualité.** La grande variété de logements proposée devra suffire à accueillir des populations et des ménages variés. L'ensemble d'un parcours résidentiel doit être possible sur le territoire communal d'Elven.

Améliorer le parc existant et maintenir un cadre de vie de qualité en favorisant le renouvellement urbain

L'amélioration du cadre bâti et l'entretien du parc de logements existant participent au renforcement du pôle d'Elven.

La priorité en matière de production de logements passe par la réhabilitation du parc ancien et vacant. Il est parfois vétuste,

non adapté et ne favorise pas la qualité du cadre de vie notamment au sein du centre-ville et de l'agglomération evlinoise. Dans ce cadre, **la commune favorise les opérations de renouvellement urbain** pour redynamiser des espaces peu valorisants et renforcer la fonctionnalité et l'attractivité de la centralité.

L'objectif est de **faciliter la rotation du parc**, en favorisant le renouvellement et la rénovation urbaine, et permettant l'évolution et la mutation du bâti existant et en développant de nouveaux espaces adaptés.

Privilégier la densification et la mutation des espaces bâtis et ajuster un projet urbain économe en espace

En réponse aux préconisations d'accueil démographique et de production de logements, la commune met en place **un véritable programme spatial** pour localiser les futurs espaces d'urbanisation et d'évolution du bâti.

L'objectif est de **maitriser la consommation foncière**, de **limiter l'étalement urbain** et d'engager un projet urbain réaliste et opérationnel. Le renouvellement urbain et la densification sont des priorités. Ils se décomposent en plusieurs éléments quantifiés et décomptés du programme global :

- ∠ **Le potentiel des projets en cours** : correspond aux projets en cours, privés ou portés par la municipalité.
- ∠ **Le potentiel de densification naturelle ou en frange d'agglomération** : identifié sur des secteurs privés (jardins, fonds de parcelles, lots libres, terrains disponibles, espaces délaissés...), il peut se situer dans le tissu aggloméré, en frange de celui-ci et séparé de l'espace rural par des barrières physiques (comme la route nationale), ou encore en milieu rural, dans des hameaux constitués.
- ∠ **Le potentiel de renouvellement urbain** : correspond aux opérations souhaitées par la municipalité sur des secteurs stratégiques. Ils n'ont pas forcément vocation à accueillir uniquement de l'habitat.
- ∠ **Le changement de destination** correspond aux bâtiments susceptibles de devenir de l'habitat à condition de répondre à des critères bien précis, notamment pour la préservation du patrimoine bâti communal.

Ces éléments constituent **un potentiel important qui permet de satisfaire une partie des besoins** exprimés et anticipés dans l'exercice de prospective.

Etude du potentiel (logements) :

Projet en cours : 100

Densification urbaine : 260

Frange d'agglomération : 50

Densification rurale : 10

Renouvellement urbain : 50

Changement de destination : 30

TOTAL = 500 logements

Cette étude est théorique et se base sur une temporalité réduite. Ce potentiel sera pris en compte mais pourra être ajusté en fonction des besoins spécifiques de la commune à plus long terme ou pour satisfaire des enjeux stratégiques.

Pour limiter l'étalement urbain, c'est l'ensemble du tissu urbanisé d'Elven qui est analysé et priorisé avant d'envisager des extensions.

La mise en place de ce programme permet d'améliorer la lisibilité et la gestion économe de l'espace, et de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune.

Pour répondre aux besoins en habitat à horizon 2030, **des espaces de développement** ont été identifiés. Ces secteurs sont en continuité du tissu aggloméré et participent au projet urbain du PADD. Ils constituent les espaces à urbaniser du plan :

- ∟ **Opérations d'ensemble en densification ou en extension** : projets d'urbanisation de nature privée ou publique sur des espaces englobés ou en continuité du tissu aggloméré.

La commune a mis en avant plusieurs secteurs à urbaniser pour envisager **la production d'environ 450 logements sur 16 hectares**.

La commune d'Elven a consommé près de 40 hectares à vocation principale d'habitat sur les 10 dernières années. Elle prévoit une baisse de plus de 60 % de cette consommation sur les 10-12 prochaines années. De plus, la prospective, le programme habitat et spatial sont compatibles avec le Schéma de Cohérence Territoriale du territoire de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération.

Limiter l'étalement urbain en favorisant les constructions dans le tissu aggloméré et en limitant les constructions neuves dans l'espace rural

La priorité est de conforter la centralité communale et son tissu aggloméré.

Des constructions neuves à vocation d'habitat seront toutefois admises dans des secteurs existants déjà urbanisés dans l'espace rural. Ces secteurs sont identifiés et permettent un développement raisonné et maîtrisé de l'habitat en milieu rural. Ils favorisent également une réponse diversifiée en matière d'offre de logements.

Plusieurs secteurs sont identifiés (cf carte de synthèse du PADD) :

- Les Princes
- Saint-Germain
- Lesvel

Le potentiel logement est identifié et décompté du programme habitat du PLU. Il ne représente qu'une dizaine de

logements pour les 10-12 années de durée de vie du plan, soit environ 1% du programme global.

Ces secteurs n'ont pas vocation à s'étendre.

La volonté de limiter les constructions hors tissu aggloméré permet de maîtriser l'urbanisation dans l'espace rural. De plus, l'impact est faible sur programme global et permet le renforcement de la centralité.

II. Renforcer l'attractivité de la ville d'Elven et répondre aux besoins de ses habitants et de ses activités

En matière de développement économique, Elven est un pôle à part entière au sein de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération. Entre logistique, industrie et agriculture, le secteur primaire doit être conforter tout en développant la sphère présentielle et une diversification des secteurs économiques.

Afin de conforter le dynamisme de la commune, notamment à travers l'emploi, il est important de pouvoir rassembler des économies diversifiées en favorisant le maintien et en permettant l'implantation de nouvelles entreprises et activités.

Pour répondre aux besoins des habitants et des activités, il s'agira, d'une part de centraliser le commerce, et d'autre part de développer un bon niveau d'équipements et de services dans des pôles de qualité, intégrés au tissu aggloméré.

Conserver une forte concentration d'emplois et diversifier les économies

La commune d'Elven souhaite **maintenir les économies sur leurs espaces dédiés** et continuer à accueillir de nouvelles entreprises. Dans ce cadre les zones d'activités existantes seront valorisées.

Elven joue un rôle moteur dans la stratégie de développement économique du territoire de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération. **La commune identifie des espaces privilégiés** et des espaces futurs pour des activités non compatibles avec l'habitat :

- ∠ Parc de Lamboux
- ∠ Parc du Gohélis
- ∠ Un nouvel espace d'environ 30 ha articulés aux deux premiers parcs

Un nouvel espace d'accueil de 30 hectares est inscrit au SCoT sur la commune d'Elven pour le développement d'activités industrielles notamment. L'objectif est d'asseoir un pôle stratégique artisanal, industriel et logistique sur l'axe entre Rennes et Vannes.

En parallèle, la densification et l'optimisation des parcs existants est recherché, notamment en recherchant des



Les économies du territoire :

Les espaces d'activités spécifiques
Les zones artisanales et industrielles
Les services à la personne et les commerces de proximité
L'agriculture et la sylviculture
Le tourisme

potentiels fonciers pertinents au sein et à la frange des espaces actuellement urbanisés pour l'activité.

La commune d'Elven identifie également les sièges d'exploitations et les espaces agricoles associés. **L'objectif est de conserver une agriculture forte**, qui possède une place à part entière sur le territoire communal.

Par ailleurs, pour faciliter l'évolution de l'activité agricole, la commune a initié une procédure de remembrement foncier, menée par le Conseil Départemental en parallèle de la révision du PLU.

Maintenir un tissu aggloméré dynamique comme espace d'accueil pour de nouvelles entreprises et activités

La commune souhaite favoriser le développement d'activités variées sur tout son territoire. Outre la réponse spécifique apportée en zone d'activité ou dans l'espace rural, le tissu aggloméré d'Elven se présente également comme un espace privilégié pour l'accueil d'activités.

L'objectif est de permettre le développement d'activités compatibles avec le tissu mixte et à vocation principale d'habitat, afin de **favoriser la mixité fonctionnelle**. L'axe de la rue Opération Savana se prête particulièrement à la mise en œuvre de cet objectif par exemple.

Conforter et diversifier les commerces de proximité en centralité et valoriser les espaces associés

Pour améliorer la mixité fonctionnelle du tissu aggloméré et **renforcer l'attractivité de sa centralité**, les implantations de commerces de proximité seront privilégiées en cœur de ville. Tout en valorisant les espaces publics et fonctionnels, l'appui commercial favorisera la dynamique de la ville et améliorera sa convivialité.

Dans ce but, des projets de renouvellement urbain permettront de conforter et d'adapter des cellules commerciales (accessibilité, normes, visibilité...) et leurs espaces associés (espace public, stationnement, liaisons douces...) ainsi que des services de proximité.

L'objectif est de permettre le développement de la centralité et de favoriser sa revitalisation. Des espaces stratégiques accessibles et de proximité feront l'objet d'attentions particulières quant à leur mutation pour améliorer à court et à plus long terme la convivialité du centre-ville.

Maintenir des espaces commerciaux diversifiés pour répondre aux besoins

La commune souhaite **maintenir les espaces commerciaux** existants basés sur une logique de flux. Leur desserte et leur accessibilité seront améliorées en favorisant les modes doux et leurs connexions douces.

D'anciens espaces commerciaux pourront être revalorisés par des opérations de renouvellement urbain multifonctionnelles et devront **favoriser la dynamique de centralité**.

L'objectif est de **ne pas porter atteinte à l'attractivité du centre-ville et à son dynamisme**. Dans ce cadre, la commune d'Elven souhaite limiter l'extension des zones commerciales. Une gestion économe de ces espaces devra être garantie en facilitant notamment les mutualisations de stationnement et en optimisant le fonctionnement de ces espaces.

Continuer à diversifier les équipements et assurer un bon niveau accessible à tous

La commune possède un bon niveau d'équipements et de services, autant pour les habitants que pour les activités du territoire. Cela favorise l'attractivité d'Elven.

L'objectif est de **mutualiser et d'optimiser ces équipements pour améliorer leurs fonctionnements**. La croissance démographique et la volonté de développer les économies ne doivent pas affaiblir le niveau de service et la qualité des équipements.

Une politique ambitieuse nécessite donc de continuer à réfléchir aux investissements et d'optimiser les coûts de fonctionnement en mutualisant les usages. De plus, l'offre doit être diversifiée pour permettre demain de répondre aux nouveaux besoins, aux nouvelles attentes.

Les constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif pourront se développer pour notamment garantir un bon niveau d'équipements pour Elven.

L'ensemble des équipements et services sont situés dans le tissu aggloméré. L'accessibilité de ces espaces et des liaisons associés sont renforcées par le projet urbain qui structure le bourg. Le collège devra faire l'objet d'attentions particulières en matière d'accessibilité douce. Les déplacements devront être sécurisés pour faciliter le fonctionnement et une bonne accessibilité.

La commune anticipe les extensions de certains équipements et inscrit des réserves foncières et des emplacements réservés

notamment autour du pôle constitué des équipements sportifs (stades, salles) et du cimetière. Des espaces en friches ou encore des anciennes structures pourront servir d'appui pour des opérations de renouvellement ou de reconversion.

III. Diversifier les mobilités et renforcer la connexion de la ville pour garantir son accessibilité et favoriser son bon fonctionnement

Elven est au cœur d'un milieu rural, agricole et industriel, mais surtout mobile. Le fonctionnement du territoire communal, et notamment de son tissu aggloméré, passe par une bonne organisation des déplacements et des transports. L'objectif est de garantir une bonne desserte, de conforter une centralité apaisée et sécurisée et d'améliorer la réponse en matière de mobilités alternatives.

Pour le pôle de bassin d'Elven, l'objectif est de conserver une bonne accessibilité à l'échelle de l'agglomération vannetaise et au niveau départemental voire régional.

En parallèle, un des enjeux majeurs sera de favoriser l'émergence de véritables alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture et notamment le renforcement des déplacements doux sur son propre territoire.

Organiser les transports et les déplacements à Elven comme polarité au Nord-est de l'agglomération vannetaise

La commune souhaite **conserver une bonne accessibilité** notamment grâce aux nombreuses voies qui facilitent la desserte du tissu aggloméré et des espaces stratégiques sur le territoire.

La qualité du réseau routier et son entretien sont des atouts qui favorisent l'attractivité de la commune et de ses économies. Le réseau secondaire est également de qualité et permet d'avoir un espace rural dynamique. L'objectif est de conserver une bonne accessibilité globale sur l'ensemble du territoire communal tout en développant des alternatives aux déplacements en voiture.

Située au Nord-est de l'agglomération vannetaise, et sur l'axe entre Rennes et Vannes, Elven se positionne comme une ville étape stratégique. Les transports collectifs et la gestion des flux aux abords de la ville doivent être améliorés pour garantir son attractivité et **affirmer son rôle dans l'armature territoriale du Schéma de Cohérence Territoriale de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération**.



Les axes principaux :

N166

D775

Migrations pendulaires :

Entrants : 1071

Sortants : 1856

Dans ce cadre, l'accessibilité du tissu aggloméré et son fonctionnement doit également être améliorés et notamment en renforçant l'échangeur situé au Nord de la ville, en permettant une entrée sur la RN166 en direction de Vannes.

Développer les mobilités alternatives tout en conservant une bonne accessibilité

Dans un cadre de développement durable, la politique de déplacements d'Elven incite à promouvoir un usage raisonné de la voiture visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre mais aussi réduire la facture énergétique des ménages. La commune **favorise le covoiturage et l'utilisation des transports collectifs** en améliorant les espaces de stationnement et de desserte. Des points de connexions multimodaux, notamment en centralité, pourront être renforcés.

La multiplication des liaisons douces entre les espaces d'activités, les équipements, les lieux d'habitat... permettra d'offrir une première véritable alternative à l'utilisation individuelle de la voiture.

Certains espaces stratégiques et économiques seront également connectés par des voies douces pour **faciliter l'évolution des habitudes de déplacements**.

Les liaisons douces seront renforcées dans les quartiers existants, en centralité et dans les projets futurs.

Le stationnement, pour voitures et vélos, est également au cœur des questions liées à l'aménagement des espaces de circulation et des espaces ouverts publics.

L'ensemble du réseau des liaisons douces dans le tissu aggloméré sera amélioré et notamment aux abords des équipements et des espaces économiques. La continuité du réseau devra être assurée et entretenue, en particulier par des OAP sur les nouveaux quartiers.

Par ailleurs, la commune programme également la création de nouveaux itinéraires piétons à l'échelle de la commune, permettant des passerelles avec les communes voisines. Ces itinéraires sont à intégrer dans le programme de remembrement, en remplacement des chemins cadastrés mais inexistant physiquement sur le terrain (aménagement foncier de fait).

Améliorer la lisibilité des espaces bâtis et des fonctions urbaines en assurant la continuité des liaisons

La commune souhaite **favoriser un espace aggloméré favorable aux modes doux, sécurisé et fonctionnel**. La lisibilité du tissu urbanisé et la continuité des voies douces améliorent l'appropriation des espaces publics et le fonctionnement du centre-ville.

Le PLU identifie **les entrées de ville**. Leur sécurité et le renforcement des aménagements pour les piétons et vélos sont pris en compte dans le plan. Les axes majeurs sont également identifiés pour favoriser leur partage et faciliter des déplacements doux et sécurisés. L'objectif est de hiérarchiser certaines voies pour favoriser le fonctionnement du tissu aggloméré et l'utilisation des espaces publics.

Un contournement du centre-ville par le Nord-Ouest peut être envisagé pour désengorger le trafic, notamment poids-lourds et engins agricoles. L'objectif est de renforcer un centre-ville apaisé et convivial où les déplacements piétons se font de manière naturelle dans un cadre sécurisé et agréable.

Diversifier les moyens de communications et favoriser l'avènement du numérique

L'attractivité de la commune d'Elven passe par le développement des communications numériques. Le déploiement des réseaux doit être facilité pour permettre aux activités et aux habitants de profiter pleinement demain de l'ère numérique.

L'objectif est d'anticiper le renforcement des infrastructures existantes et à créer.

IV. Garantir l'équilibre des milieux et préserver la qualité des sites

Elven est une commune rurale. Elle souhaite préserver cette identité, même dans le centre-ville et ses abords, en limitant la consommation de terres agricoles, d'espaces naturels et forestiers. La conservation et valorisation du patrimoine naturel et architectural vise à protéger les paysages et les repères, tout comme la protection des éléments de la trame verte et bleue.

Pour conforter l'attractivité d'Elven, il s'agira de valoriser les espaces remarquables, naturels, agricoles ou urbains, pour conforter des secteurs économiques, touristiques et/ou de loisirs. L'identité de la commune doit être conservée pour maintenir son caractère rural et son patrimoine associé, et favoriser l'équilibre entre les habitants, les activités et les milieux.

La conservation et valorisation du patrimoine naturel et architectural vise à protéger les paysages, les repères et la qualité des milieux, tout comme la protection des éléments de la trame verte et bleue et les ressources du territoire.

Préserver les espaces naturels et les composantes de la Trame Verte et Bleue

Le territoire communal offre **une diversité de milieux de qualité** composés d'éléments riches, favorables au maintien et au développement de la biodiversité. L'objectif est de **conserver toutes les composantes de cette trame verte et bleue** et de préserver ces espaces naturels de toute urbanisation ou activité pour favoriser le développement de la biodiversité et le maintien de sa richesse.

Les haies, les bois et boisements, les cours d'eau, les zones humides, les plans d'eau... sont des éléments qui participent à la qualité des milieux. Ils sont identifiés et protégés dans le Plan Local d'Urbanisme. Ils participent à la protection de la biodiversité sur la commune et au-delà, et favorisent les échanges biologiques et déplacements entre les espaces et avec communes voisines. Les réservoirs de biodiversités, les corridors écologiques et l'ensemble des connexions sont valorisés pour préserver toutes les composantes naturelles, faunistiques et floristiques.



Les composantes naturelles :

- Les boisements
- Les cours d'eau
- Les landes
- Les zones humides
- Les haies et les talus
- Les arbres isolés

Le bocage dense et les landes mises en avant sur le territoire communal pourront faire l'objet d'attentions particulières car elles participent à la diversité des milieux existants. **La richesse de la biodiversité passe aussi par la pluralité des espaces** et des milieux naturels.

Des outils adaptés sont mis en place dans le PLU pour favoriser une bonne gestion de ces composantes et permettre leur évolution. L'objectif n'est pas de sanctuariser ces éléments mais de favoriser leur maintien et leur transformation naturelle.

Valoriser le caractère rural de la commune en protégeant les espaces agricoles, naturels et forestiers et le patrimoine local

La commune d'Elven se situe au nord du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan et au Sud des Landes de Lanvaux.

Ces paysages sont marqués par des vallées boisées, des landes, des prairies, du bocage et aussi par des espaces agricoles ou urbanisés.

Les éléments remarquables de la commune sont à protéger car ils participent à la qualité du cadre de vie. Des vues et des espaces de covisibilité, notamment avec les différentes ambiances naturelles ou anthropiques, sont à valoriser. L'objectif est de **conserver un espace rural agricole et naturel** tout en permettant le développement d'activités et espaces d'habitat et de loisirs.

Dans ce cadre, le développement de l'urbanisation est recentré fortement sur le tissu aggloméré et au sein des espaces déjà urbanisés.

Le caractère rural de la commune se distingue également par un ensemble de repères bâtis et de patrimoine architectural. Les espaces naturels et agricoles sont parsemés d'éléments bâtis qui témoignent de la richesse communale liée à l'agriculture, au commerce, à l'artisanat.

Le patrimoine bâti est identifié et protégé. Son évolution et son changement de destination est autorisé pour permettre la conservation de ces éléments sur l'ensemble du territoire. Les repères remarquables comme *les corps de ferme, châteaux, manoirs, halles* ou encore le petit patrimoine sont également identifiés et protégés.

L'objectif est également de **valoriser ces lieux en renforçant leur accessibilité** et en les donnant à voir notamment au travers des chemins de randonnées ou voies cyclables.

Conserver un cadre de vie de qualité en milieu urbain et à proximité

La commune d'Elven **souhaite conserver son cadre de vie de qualité** qui participe à son attractivité et favorise sa dynamique démographique.

Dans ce cadre, les ambiances urbaines et la qualité des espaces publics seront renforcées en conservant les éléments remarquables et architecturaux et en **protégeant les espaces de respiration et végétalisés dans le tissu aggloméré**. La vallée de Kerbiler notamment et un espace vert boisé rue du bouldrome sont des exemples à conserver et à valoriser. La **nature en ville** permet également le développement de la biodiversité sur le territoire.

Les entrées de ville seront mieux identifiées pour améliorer la lisibilité du tissu aggloméré et permettre une requalification des espaces publics. **Les caractéristiques et détails architecturaux sont à protéger** pour maintenir la diversité et la richesse des bâtiments, notamment en cœur de ville. Cela participe à conforter des ambiances urbaines agréables et conviviales.

Dans ce cadre, la commune envisage **des opérations de rénovation urbaine** qui vont permettre de requalifier des secteurs peu valorisés et d'améliorer la lisibilité d'espaces peu fonctionnels.

Le programme du Plan Local d'Urbanisme favorise également **l'émergence de nouvelles formes urbaines** et la diversité du bâti, notamment de l'habitat.

Préserver l'agriculture et ses espaces dédiés et permettre son développement

Le Plan Local d'Urbanisme permettra d'une part de **protéger les espaces agricoles** et d'autre part **d'améliorer la lisibilité liée à la vocation des espaces**. La localisation des secteurs d'urbanisation future permet d'anticiper les sites non pérennes pour l'agriculture et de mieux projeter ses perspectives de développement.

L'objectif pour la commune d'Elven est de **pérenniser l'activité agricole sur son territoire**. Dans cette optique, les espaces agricoles et les sièges d'exploitations associés sont identifiés et protégés.

Le Plan Local d'Urbanisme d'Elven **permettra l'évolution de l'activité agricole et favorisera sa diversification**. Les bâtiments susceptibles de changer de destination seront identifiés et

pourront évoluer à condition de ne pas compromettre les activités agricoles.

Les itinéraires des engins agricoles sont également pris en compte dans les perspectives de développement de l'urbanisation ou d'activités pour ne compromettre ces déplacements.

V. Favoriser le développement durable de la commune et préserver les ressources du territoire

Chaque territoire doit s'inscrire dans une logique d'économie des ressources. Il est donc indispensable de favoriser une bonne gestion de l'eau, des énergies, de l'espace, etc... Dans un souci de développement soutenable, la commune protège son environnement et ses composantes, en n'oubliant pas que l'humain fait aussi partie de cet écosystème.

Préserver les ressources de façon qualitative et quantitative

La commune acte une meilleure gestion globale de ses ressources. D'une part pour les préserver et se préparer aux évolutions démographiques, économiques et des modes de vie sur son territoire, et d'autre part pour conserver la qualité des sites et des milieux.

Le projet urbain et le parti d'aménagement de l'ensemble du territoire elvinois s'appuient sur des fondements et des valeurs d'un **développement soutenable** :

- Amélioration de la qualité de l'air
- Gestion des ressources du sous-sol
- Amélioration du traitement des déchets
- Economie de l'espace
- Préservation de la ressource en eau

Ces éléments seront à inscrire dans la réflexion des futures opérations de la commune.

Un aménagement durable qui anticipe ses besoins

Elven prend en compte les besoins de ses nouveaux habitants et activités en matière de d'assainissement, d'eaux usées, d'accessibilité à l'eau potable ou encore de gestion des déchets. Dans ce cadre, des notions spécifiques ont été prises en compte dans le projet pour garantir la capacité d'accueil de la commune, la gestion des ressources et le bon fonctionnement de la ville.

En matière de déchets, une réflexion est à mener sur l'évolution de la déchetterie, en anticipant le cas échéant une délocalisation permettant de créer un équipement plus adapté.



En matière de gestion des eaux pluviales, des objectifs à la fois qualitatifs et quantitatifs seront fixés aux opérations :

- Limitation du risque inondation
- Respect de la qualité des eaux
- Amélioration et mutualisation des usages
- Insertion paysagère des ouvrages
- Développer des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales et adaptées à chaque projet

Prendre en compte les risques et les nuisances

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte les risques et les nuisances sur son territoire. L'accueil démographique et le développement des activités ne doit pas accentuer fortement ses risques. Les pollutions doivent être minimisées pour conserver un cadre de vie durable et de qualité.

Les espaces de développement de l'habitat prennent en compte la localisation des espaces existants et de développement des activités pour limiter les conflits et les expositions aux bruits et nuisances.

Les risques naturels et les risques technologiques sont identifiés pour favoriser un aménagement durable du territoire.

Accentuer la transition énergétique

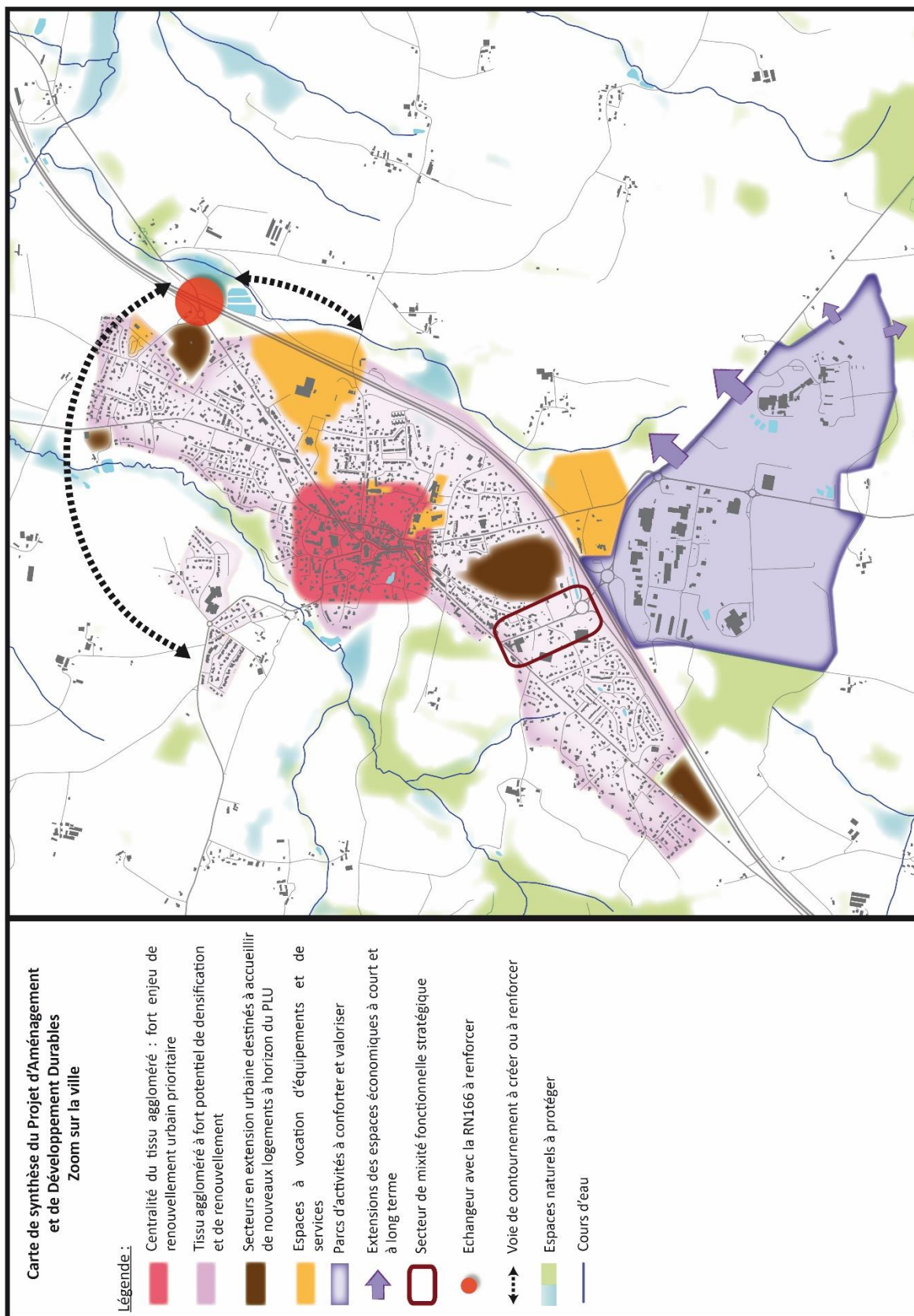
Outre la question de la limitation des gaz à effet de serre et la diminution de la vulnérabilité énergétique liée aux déplacements, **la commune souhaite appuyer la transition énergétique.**

La production d'énergie renouvelable sera permise sur le territoire. Le Plan Local d'Urbanisme permettra de renforcer les énergies vertes. Il incite également à diminuer les consommations actuelles et les déperditions, notamment pour les équipements publics.

Dans ce cadre, la politique d'habitat favorise le renouvellement urbain et l'amélioration du parc existant. **L'objectif est d'augmenter les performances énergétiques des bâtiments** notamment par l'utilisation ou la production d'énergies renouvelables ou par une meilleure implantation ou orientation des constructions.

Carte de synthèse du PADD

Carte de synthèse du PADD – à l'échelle du bourg



Carte de synthèse du PADD – à l'échelle de la commune

