

# PLU Elven

## Réponses aux avis du Commissaire enquêteur

Repère couleur :

- Remarque n'entraînant pas de modification
- Remarque prise en compte et modification du PLU
- Remarque n'entraînant pas d'ajustement des outils PLU mais une amélioration de la justification

	Avis du CE	Réponse de la collectivité
<b>Commissaire enquêteur</b>		
B1	<p><b>B3- Questions du commissaire enquêteur</b></p> <p>1- <u>Consommation d'espace pour l'habitat</u></p> <p>11- <u>Prévisions d'évolution démographique et de construction de logements</u></p> <p><i>Analyse du commissaire enquêteur</i></p> <p><i>Sur le plan factuel, le seul élément nouveau apporté par le mémoire en réponse concerne la population communale pour 2018, qui serait désormais connue et approcherait 6100 habitants. Cependant, par rapport aux 5609 habitants recensés en 2013, cette donnée correspond à une progression annuelle de 1,7 % sur 5 ans, donc encore assez éloignée du chiffre de 2,21 % qui a servi de base de calcul au nombre de logements à créer sur la durée de vie du PLU et qui détermine la consommation d'espace supplémentaire pendant cette période.</i></p> <p><i>Les considérations invoquant une "croissance forte et réaliste" ou indiquant que "le SCoT confirme cette évolution souhaitée" traduisent le volontarisme des collectivités concernées, mais ne constituent pas en eux-mêmes une justification objective des choix, que l'on aurait normalement dû trouver dans le dossier du projet.</i></p> <p><i>Il me paraît donc que la consommation d'espace envisagée pour la création des nouveaux secteurs urbanisés demeure insuffisamment justifiée et je recommande qu'elle soit mieux précisée dans le rapport de présentation du projet.</i></p>	<p>La consommation d'espace envisagée correspond plus à une étude de terrain et de capacités d'accueil de la commune plutôt qu'à une approche purement chiffrée et basée sur une prospective lissée par rapport aux tendances passées.</p> <p>Il y a derrière le choix des 2% en moyenne (2,21% sur un calcul rétroactif du commissaire enquêteur) une volonté d'augmenter la prospective par rapport aux tendances passées et surtout en fonction des capacités de la commune et des espaces disponibles. En effet, de larges espaces comme le Pourprio et des franges de l'agglomération permettent d'entreprendre des projets mixtes et cohérents sans trop consommer de l'espace. La surface des OAP (42 ha) n'est pas à considérer comme de la consommation d'espace puisque la plupart de sites sont de la densification, du renouvellement urbain où se situent dans l'enveloppe urbaine actuelle de l'agglomération d'Elven. En réalité c'est 16 ha de consommation prévue sur les 12 prochaines années, comprenant le site du Pourprio (environ 11 ha).</p> <p>A ce titre, la logique de la prospective a été d'approcher une population réaliste aux vues des objectifs et des capacités de production de logements. De plus, de nombreux terrains ont été déclassés de zones à urbaniser dans l'ancien PLU en zone naturelle ou agricole. Cela montre bien la volonté de cadrer les choses tout en ayant la responsabilité de produire environ 960 logements.</p>

		<p>La temporalité est aussi à mettre en avant ; C'est projet à horizon 2030, sur 12 ans. Tout ne sortira pas en même temps et les rythmes pourront varier d'une année à l'autre.</p> <p>Il n'y a donc pas de science exacte sur le calcul de la prospective qui résulte d'une multi-approche et d'un choix politique. Celui-ci est justifié par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les capacités d'accueil de la commune</li> <li>- Les secteurs de projet peu consommateurs d'espaces (Pourprio, secteur principal)</li> <li>- Les franges d'urbanisation et les projets en cours</li> <li>- La compatibilité avec le SCoT et la place que doit occuper Elven dans l'armature territoriale</li> <li>- Les tendances démographiques croissante et la pression réelle</li> <li>- Le desserrement des ménages qui s'accroît (et plus la population augmente, plus elle s'accroît, surtout pour un pôle d'emplois)</li> <li>- Les projets de renouvellement urbain et la densification qui s'accroît ces dernières années</li> </ul> <p>La justification du PLU est améliorée. L'explication des chiffres a été ajustée dans le rapport de présentation et notamment le point de départ des calculs sur la base du dernier chiffre officiel connu : la population 2013 de l'INSEE (à l'époque de la prospective du débat PADD).</p>
B2	12 - <u>OAP n°2</u> (Ilot Rochefort)	Le parti pris de la commune sera justifié dans l'OAP et expliqué dans le rapport de présentation. Il sera ajouté que la logique des 20 logements à l'hectare est un minimum mais que la densité pourra être plus élevée.

	<p><b>Analyse du commissaire enquêteur</b></p> <p><i>La spécificité de l'OAP n°2, comprenant selon le dossier "un ensemble de parcelles privées constituant une importante poche non bâtie à proximité immédiate du centre historique mais fortement enclavée par le bâti existant", peut en effet justifier un traitement différencié de la densité minimale de construction. Dans ce cas précis, le respect de la densité beaucoup plus contraignante préconisée par le SCoT pourrait en effet constituer un réel obstacle à la bonne réalisation de cette opération.</i></p> <p><i>Je recommande cependant que la commune justifie clairement ce parti-pris dans le programme de l'OAP.</i></p>	<p>L'objectif est d'atteindre un niveau d'intensité bâti plus fort qu'aujourd'hui et d'optimiser l'urbanisation de ces espaces stratégiques.</p> <p>Dans ce cadre, la logique de la densité minimale de 20 log/ha vient pour garantir une certaine organisation dense et faire augmenter la densité globale du secteur. Mais pour connaître la densité finale, il faudrait comptabiliser les constructions existantes. Or, seuls les fonds de jardins ont été pris en compte.</p> <p>Une densité minimale de 35 log/ha serait trop contraignante pour réaliser une opération verticale et générerait des vis-à-vis importants. Elle pourrait même empêcher toute urbanisation de ce site car trop contraignant et porté par des propriétaires habitants le secteur. Cela ne favoriserait pas le renouvellement urbain.</p> <p><b>La justification du PLU et l'OAP sont améliorées.</b></p>
B3	<p><u>2- Consommation d'espace pour les activités économiques</u></p> <p><b>Analyse du commissaire enquêteur</b></p> <p><i>Excepté des généralités sur les "projets en cours", ni le dossier d'enquête, ni le mémoire en réponse de la commune ne donnent la moindre indication sur le bilan et sur l'utilisation prévisionnelle de la consommation d'espace dédié aux zones d'activités, informations qui aurait normalement dû figurer dans le rapport de présentation du projet.</i></p> <p><i>En l'absence de réponses concrètes sur les perspectives de remplissage des zones d'activités existantes, dans lesquelles plusieurs dizaines d'hectares n'ont pas d'affectation connue, je considère que la consommation d'espaces supplémentaires prévue pour le développement des zones d'activités est excessive. Le projet d'extension classé en zone ZAUi ne me paraît pas justifié et j'émet une réserve sur ce point.</i></p>	<p>L'analyse de densification et de remplissage des zones d'activités a été effectué par GMVA.</p> <p>GMVA précise que les espaces disponibles sont aujourd'hui stratégiques pour les activités en place (extensions) ou prévus pour l'implantations d'entreprises (projets en cours). Tous les fonciers sont identifiés par des projets récents ou des évolutions d'entreprises existantes et sont mobilisables à court terme d'un point de vue industriel et logistique.</p> <p>Les espaces industriels et logistiques répondent à des temporalités différentes. Le PLU doit voir à long terme, comme le SCoT.</p> <p><b>La justification du PLU est améliorée.</b></p>

B4	<p>À ce titre, je considère que les justifications exposées dans le rapport de présentation du projet sont insuffisantes.</p> <p>Les considérations invoquant une "croissante forte et réaliste" ou indiquant que "le SCoT confirme cette évolution souhaitée" traduisent le volontarisme des collectivités concernées, mais ne constituent pas en eux-mêmes une justification objective des choix correspondants, que l'on aurait dû trouver dans le rapport de présentation du projet.</p> <p>Je recommande donc vivement à la commune de mieux justifier dans le rapport de présentation du projet sa prévision de création de logements, et donc de consommation d'espace dédiée aux nouveaux secteurs urbanisables, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.</p>	Cf. réponse B1
B5	<p><b>- Consommation d'espace pour les activités économiques</b></p> <p>En l'absence de réponses concrètes sur les perspectives de remplissage des zones d'activités existantes, dans lesquelles plusieurs dizaines d'hectares n'ont pas d'affectation explicite, la consommation d'espace supplémentaire prévue pour l'extension de ces zones d'activités me semble excessive et en particulier, le projet d'extension classé en zone 2AUi ne me paraît pas justifié.</p> <p>J'émet donc une réserve sur ce point, en considérant qu'il convient de supprimer l'extension de la zone d'activités classée 2AUi au Sud-est du bourg et de reclasser les parcelles correspondantes, soit 14,7 hectares, en zone non constructible.</p>	Cf. réponse B3

B6	<p><b>2- Concernant la lutte contre l'étalement urbain</b></p> <p>Le plan général du zonage de la commune (document 4.2.6 du dossier d'enquête) permet de vérifier que le projet a parfaitement pris en compte la nécessité de lutter contre l'étalement urbain.</p> <p>En effet, les 14 nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation et soumis à des Orientations d'Aménagements et de Programmation sont localisés sans exception en centre-bourg ou dans le périmètre urbain aggloméré au centre-bourg, soit en comblement de "dents creuses" (OAP n°1, 2, 3, 4, 9, 10 et 12), soit en prolongement du tissu urbain existant (OAP n° 5, 6, 7, 8, 11 et 13, ainsi que l'OAP n°14 à vocation économique).</p> <p>Sur la partie restante du territoire communal, qui présente une surface importante (64 km<sup>2</sup>) au regard de sa population, le plan de la commune recense environ 180 hameaux, villages ou écarts non compris dans le périmètre aggloméré, qui se caractérisent par un habitat très dispersé et sont classés dans le projet en zone non constructible, à la seule exception de quelques STECAL.</p> <p>Je considère donc que la configuration du projet prend très bien en compte l'impérieuse nécessité de lutter contre l'étalement urbain.</p>	Ok.
B7	<p><b>3- Concernant les dispositions opérationnelles du projet</b></p> <p>Les dispositions opérationnelles du projet, fortement contraintes par la localisation des nouveaux secteurs urbanisables dans le tissu urbain existant, me semblent globalement satisfaisantes.</p> <p>Par ailleurs, la commune a manifesté l'intention dans son mémoire en réponse de procéder à quelques ajustements, concernant en particulier l'évolution à la marge des limites de la zone agglomérée, la suppression de dispositions du règlement graphique devenues obsolètes, les ER n°3 et n°17, les OAP n°2 et n°7 et le STECAL à vocation économique. Ces évolutions me semblent positives et de nature à rendre plus fluide la bonne mise en œuvre du projet.</p> <p>Concernant l'OAP n°2 (<i>Ilot Rochefort</i>), la spécificité de cette opération fortement enclavée par le bâti existant peut justifier une densité de construction inférieure à la densité minimale de 35 logements par hectare préconisée par le SCoT en centre-ville. Je recommande cependant à la commune de mieux justifier cette approche dans le programme de cette OAP.</p>	<p>L'OAP est améliorée pour prendre conscience de cette logique de l'augmentation de l'intensité sur la base d'une densité moyenne de 35 log/ha.</p> <p>Mais il ne sera pas proposé une densité minimale à l'opération de 35 log/ha qui rendrait impossible ou non toléré n'importe quel projet d'habitat.</p> <p>Cf. réponse B2</p>

B8	<p><b>4- <u>Concernant la préservation de l'environnement</u></b></p> <p>Par ailleurs, les différentes annexes environnementales figurant au dossier, malgré quelques pistes d'améliorations souhaitables relevées dans les avis émis par des personnes publiques associées, n'appellent pas d'observations notables de ma part.</p> <p>Je considère donc le volet environnemental du projet a été traité de manière satisfaisante et que sa mise en œuvre ne devrait pas entraîner de nuisances significatives pour l'environnement naturel ou pour la santé humaine.</p>	Ok.
B9	<p><b>En conclusion et pour ces différents motifs,</b></p> <p><b>J'émet un AVIS FAVORABLE au projet de révision du plan local d'urbanisme d'Elven,</b></p> <p><b>Avec la réserve suivante :</b></p> <p><b>Supprimer l'extension de zone d'activités classée 2AUi au Sud-est du bourg, qui représente une consommation d'espace qui n'a pas été justifiée, et reclasser la surface correspondante, soit environ 14,7 hectares, en zone non constructible.</b></p> <p><b>Et avec les deux recommandations suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Concernant la consommation d'espace pour les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation, il conviendrait, dans le projet de présentation du projet, de justifier davantage le nombre de 950 logements dont la création est envisagée sur la durée de vie du PLU.</b></li> <li>- <b>Concernant l'OAP n°2 (Ilot Rochefort), il conviendrait de mieux justifier dans le projet les raisons pour lesquelles le programme de l'opération ne respecte pas la densité minimale de 35 logements par hectare préconisée par le SCoT en centre-ville.</b></li> </ul>	
B10		