

Monsieur le Maire  
place de Verdun  
56 250 ELVEN

O GG  
C GGi  
LLT  
HC

Dossier suivi par :  
Service foncier et urbanisme  
Tél : 02 97 46 32 03  
Chef de service : Fabrice PIVETEAU  
Conseiller spécialisé : Pierre TOULLEC

Objet : Commune de ELVEN  
Projet de PLU

Vannes le 25 janvier 2019

Monsieur le Maire,

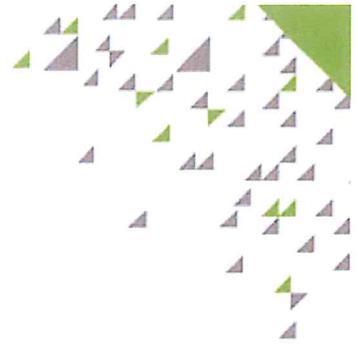
Nous avons bien reçu le 21 novembre 2018 le projet PLU pour avis, tel qu'il a été arrêté par votre conseil municipal le 05 novembre 2018.

Nous notons que le PLU arrêté par le conseil municipal respecte globalement les orientations de la charte de l'agriculture et de l'urbanisme en matière de protection de l'espace agricole en tant qu'activité économique sur le territoire. Ces objectifs sont traduits au niveau des orientations et leurs traductions dans les documents graphiques.

Le projet de PLU nous amène cependant à formuler les remarques suivantes concernant :

❖ Activité et espace agricole :

- Le diagnostic agricole a été réalisé et intégré dans l'annexe N°1 du rapport de présentation. Il a été bien retranscrit dans votre règlement graphique.
- Le document vise à protéger, permettre l'évolution des sites des exploitations agricoles existants et la création de nouveaux sites. Cette volonté se retrouve dans le PADD (pages 24 et 25) le rapport de présentation (pages 65 à 81) et dans le règlement littéral du zonage A.
- Le règlement littéral de la zone A peut être amélioré en reprenant certaines obligations réglementaires du code de l'urbanisme, certaines préconisations de la charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan ou encore des évolutions règlementaires récentes. Nous demandons qu'il soit corrigé en tenant compte des propositions faites dans le tableau joint au présent courrier.



❖ Gestion économe de l'espace :

• Habitats :

Le projet de PLU arrêté par le conseil municipal se base sur un objectif de population de 7850 habitants en 2030. Le besoin induit est de 960 logements sur 12 ans.

Le rapport de présentation (pages 15 à 19) présente de manière très claire la capacité résiduelle d'accueil de logements dans les formes urbaines existantes. Il y est intégré le renouvellement urbain et le potentiel de changements de destination de bâtiments de caractère. Le tout représente 500 logements sur un potentiel de 718 logements, soit un coefficient de rétention d'environ 30%.

Les extensions d'urbanisation prévues à court terme, 16 ha, permettent d'accueillir les 460 logements restants à produire avec une densité moyenne de 28 logements/ha.

Le PLU fait le choix de reporter la réalisation de 460 logements sur la prochaine décennie. Ainsi se sont plus de 30 ha de « dents creuses » qui ne sont pas retenus dans le programme. Il convient de prévoir dès à présent les mesures envisagées pour mobiliser ce potentiel non retenu à court ou moyen terme et d'établir un suivi précis de la densification urbaine dans le temps.

• Zones d'activités :

Le projet de PLU prévoit l'extension de zones d'activités de 27.4 ha sur une surface existante de 102 ha (soit +26%). Ce choix est présenté comme conforme au SCOT. Toutefois le rapport de présentation omet de faire le point sur la capacité résiduelle d'accueil au sein de la zone d'activité existante.

• Zone d'équipements et stecal d'activités:

Les stecals d'équipement (zones Ne) sont présentées sans explication sur la surface et l'emplacement ou encore leur incidence sur l'agriculture.

Les stecals à vocation activité reprennent des sites d'activités isolés en place.

Les stecals à vocation habitat reprennent les enveloppes bâties des hameaux. En pratiquant de la sorte il conviendrait juste de s'assurer que les accès aux parcelles agricoles situées en arrière-plan sont toujours possibles. Il conviendrait aussi de s'assurer que ces secteurs permettent de traiter l'assainissement des eaux usées et eaux pluviales.

Le projet de PLU vise à optimiser la consommation foncière. A ce titre un bilan synthétique de la consommation de la décennie précédente comparée à la période de douze ans à venir serait un plus.

Compte tenu de l'orientation donnée dans ce projet de PLU, de la densification de la forme urbaine existante et de la prise en compte des activités agricoles, notre avis est favorable sous réserve de la prise en compte des remarques formulées ci-dessus.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Président,  
L. KERLIR



## Annexes techniques

### Remarques et propositions sur le projet de PLU de Elven Document : Projet Règlement littéral

Article	Remarques ou constats	Propositions
A 1 et 2 en zone Aa page 73	<p>Les constructions et installations agricoles sont autorisées sous réserve d'être liées et nécessaires... ..logement de fonction lié et nécessaire....</p> <p>L'article R151-23 du code de l'urbanisme ne fait référence qu'à la nécessité.</p>	<p>Retirer « liées » dans « liées et nécessaires ».</p>
A 1 et 2 en zone Aa page 73	<p>Pour le logement de fonction de l'exploitant la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée doit être justifiée dans la demande d'autorisation.</p> <p>L'emplacement prioritaire du logement est en dehors du périmètre sanitaire ou développement de l'entreprise et rattaché à un regroupement d'habitations.</p> <p>L'implantation à moins de 50m des bâtiments de l'exploitation n'est à envisager qu'en dernier ressort sauf s'il s'agit de la valorisation d'un bâtiment de qualité architecturale (bâti en pierres) pour y établir le logement de l'exploitant. Cette solution contraint l'entreprise en omettant de prendre en compte les installations et besoins en espace de circulation de gros engins autour des constructions et leurs installations afférentes.</p> <p>Dans tous les cas, l'établissement d'un logement à moins de 50m du site bâti d'une exploitation agricole complique la transmission ultérieure de l'entreprise.</p>	<p>Nous demandons la reprise des préconisations de la charte de l'agriculture et de l'urbanisme en matière de logement de fonction. retrait de cet alinéa ou tout au moins sa modification en intégrant les modifications apportées par la loi ELAN.</p>