

Département du Morbihan

Mairie
ELVEN
-56250-

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Egalité - Fraternité

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil dix-huit, le lundi 9 juillet 19H, le Conseil Municipal de la Commune d'ELVEN, légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie d'ELVEN, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Gérard GICQUEL, Maire.

- Date de convocation du Conseil Municipal : 2 juillet 2018

Présents : MM. GICQUEL, Mme MALINGE, M. LE TRIONNAIRE, Mme LE BOURSICAUD-GRANDIN, Mme GUYOMARC'H, M. JEGOUSSE, M. BALLIER, M. MORICE, M. RENAUD, M. BREDOUX, M. GUIDOUX, Mme MICHEL, Mme MARTIN, Mme EYCHENNE, M. ROESCH, Mme JADE, M. FRENKEL, M. DANIEL, Mme MOTAIS, Mme DEGOIS-PERRAUD, M. TEXIER.

Absents excusés : M. VICAUD (avec pouvoir donné à M. JEGOUSSE), M. RYO (avec pouvoir donné à M. BREDOUX), Mme LEGRAND (avec pouvoir donné à Mme JADE), Mme HERROUX-LE BEC (avec pouvoir donné à M. BALLIER), Mme MAINGUY (avec pouvoir donné à M. GUIDOUX), Mme LE ROUIC (avec pouvoir donné à Mme MALINGE), Mme LAFFEACH (avec pouvoir donné à Mme MARTIN), M. GIRARD (avec pouvoir donné à M. MORICE).

Secrétaire de séance : Mme JADE

2018/54 : Révision du PLU : Débat PADD

Conformément à l'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.

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

Lors de sa séance du 3 juillet 2017, le Conseil Municipal avait pris connaissance du PADD.

Ce dernier ayant évolué depuis cette date sur certains points, le Conseil Municipal est invité à reprendre connaissance du contenu de chacun de ces axes ainsi que des ajustements et à en débattre.

Le diagnostic et les enjeux ont été repris rapidement pour permettre un échange sur les objectifs du plan. Chaque grande orientation a été abordée ainsi qu'un récapitulatif du projet urbain pour expliquer l'historique de la démarche de révision du PLU et présenter le travail réalisé et les réajustements.

Projet urbain et prospective

La prospective se base sur la période de 2018 (date d'approbation du PLU) jusqu'à 2030. La durée de 12 ans a été mise en place pour favoriser un programme complet ne se basant pas uniquement sur un fort potentiel de densification et évitant une trop forte rétention foncière.

Le taux de croissance moyen annuel est d'environ 2%. La population en 2030 est estimée à 7850 habitants.

Le SCoT fixe un objectif de 80 logements à produire par an, soit 960 en 12 ans. L'étude du potentiel foncier (base théorique) a mis en avant un potentiel de plus de 845 logements. Ces éléments ont été analysés en réunion de travail et ont été retravaillés, notamment pour être précisés dans le temps. Certains espaces ont plus vocation à être des zones à urbaniser que de simples espaces voués à une densification naturelle et peu maîtrisée. D'autres sont des secteurs stratégiques pour des équipements ou pour des espaces mixtes mêlant activités et commerces par exemple.

Le potentiel réel à court terme a été réévalué à 149 logements, le moyen terme reste à 230 logements et le long terme à 97 logements. Le potentiel « en cours » a été recalculé avec notamment la prise en compte d'un nouvel espace impacté par un permis d'aménager de 10 lots. Le potentiel de renouvellement urbain a été évalué à 50 logements (et plus selon les projets portés par la collectivité) car il y a une nécessité de favoriser une mixité fonctionnelle plus importante sur des secteurs stratégiques. Ils serviront notamment à renforcer la centralité, qui sera le cœur demain d'une commune de plus de 7800 habitants.

Au final, le potentiel brut a été ajusté à 718 logements. Celui-ci est ensuite analysé sur la durée de vie du PLU. Il est évalué, sur la période 12 ans du PLU, à environ 451 logements (auxquels ont été ajoutés les secteurs urbanisables dans l'espace rural et les changements de destination, soit un potentiel supplémentaire de 40 logements).

Au total, le programme naturel représente environ 401 logements sur 12 ans et 50 logements en renouvellement urbain.

Sur une période de 12 ans, le programme à urbaniser est donc de 504 logements. L'objectif est de trouver un équilibre dans le programme et dans sa réalisation opérationnelle : des espaces « densifiables », des secteurs stratégiques et une réponse plus classique sous forme d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, permis groupés).

Un programme de 504 logements sur environ 15 hectares de zones à urbaniser (Densités de 20 à 35 logements/ha) est envisagé.

3 secteurs à urbaniser sont préférés, les moins impactant pour les espaces agricoles. Ils occupent au total près de 15 hectares pour un programme d'environ 368 logements (sur des moyennes entre 20 et 28 log/ha). 50 à 150 logements sont prévus en renouvellement urbain et permettront de renforcer la centralité et la mixité fonctionnelle et d'améliorer le parc existant. Ce programme est compatible avec le SCoT en matière de consommation foncière mais met en place des densités plus faibles que celles du PNR (et donc du SCoT).

En prenant en compte le travail du plan de référence, la logique des 35 logements à l'hectare n'est pas envisageable sur le secteur du Pourprio notamment. Une « justification » du projet de PLU pourra être articulée de manière à favoriser des densités plus abordables (28 log/ha) sans pour autant augmenter la taille des

zones à urbaniser (conserver 15 ha de secteurs d'extension). Dans ce cas, il faut être incité sur des espaces stratégiques pouvant mêler commerces, services et habitat (notamment dense).

Des secteurs d'équipements, stratégiques et de réserves foncières sont inscrits également dans le projet urbain. Un secteur en particulier, en entrée de ville Sud-ouest, pourra faire l'objet d'une attention particulière et favoriser le développement d'activités compatibles avec les tissus résidentiels.

Le PADD présenté en juillet 2017 a fait l'objet de 2 ajustements : le premier autour du pôle d'équipements sportif Roger Michel qui s'élargit pour passer de l'autre côté de la RN 166 et l'intégration dans les zones en extension de la parcelle communale situé après Kerguelion et d'une zone à proximité du Moulin du Garff.

Débat, vers le PADD...

Le Conseil Municipal après avoir pris connaissance des orientations du PADD, en avoir débattu, prend acte des remarques suivantes :

- La rotation des ménages est le principe selon lequel un ménage va changer de domicile durant sa durée de vie. Auparavant, un ménage (une famille, un couple...) pouvait passer la quasi-totalité de sa durée de vie dans un seul logement. On constate qu'aujourd'hui ce n'est plus le cas, et encore moins sur la même commune. L'objectif n'est pas d'aller à l'encontre de ce phénomène mais de l'accompagner et de permettre le « parcours résidentiel ». Elven a un rôle à jouer sur le territoire de Vannes agglomération pour faciliter le parcours résidentiel. Diversifier son parc de logements est un objectif pour avoir des habitats en adéquation avec les types de ménages du territoire.
- Le rythme de croissance démographique est fort, ambitieux mais assumé. Il est notamment compatible avec le SCoT et le PLH. Il doit favoriser un programme mixte et réfléchi.
- Le secteur à urbaniser du Pourprio, au cœur du tissu aggloméré, ne doit pas aller vers des densités trop fortes : 35 logement à l'hectare, c'est trop ! Il faut trouver un moyen pour conserver un cadre de vie agréable, adapté, avec des logements que l'on puisse vendre.
- Les constructions dans l'espace rural ne seront quasi plus autorisées à cause de la loi ALUR (suite Grenelle). L'objectif du PADD est de « permettre » demain des constructions pour conserver une ruralité dynamique à Elven. La notion de « STECAL » a été abordée.
- Un PADD souple permettra de bien prendre en compte les évolutions sur les 10-12 prochaines années. Il ne faut pas se mettre des bâtons dans les roues.
- Les éléments de contournement au Nord du tissu aggloméré doivent être prolongés pour aller jusqu'à l'autre côté de l'échangeur. (Carte à mettre à jour)
- A plus long terme, le groupe de travail a-t-il déjà réfléchi à de futurs secteurs d'extensions ? Les éléments de contournement et futures voies vont dessiner l'agglomération elvinoise de demain.
- La logique de créer un secteur stratégique en entrée de ville (propriété Le Bourbasquet, rue Opération Savana) associant commerces et activités spécifiques (tertiaires par exemple) a été comprise mais il faut faire attention à ne pas créer une deuxième centralité ou une forte concurrence avec notre centre-bourg existant.
- Les constructions en secteur rural et les extensions sont limités afin de préserver les surfaces dédiées à l'agriculture, en contrepartie la densification des secteurs déjà urbanisés risque d'augmenter la pression foncière en raison d'une raréfaction du foncier disponible à l'acquisition
- Une réflexion devra avoir lieu sur le type et la nature des logements sociaux, Elven est une ville au caractère rurale pour laquelle les opérations de logements collectifs ne sont pas toujours adaptées à la demande
- Les zones d'activités économiques peuvent être amenées à évoluer

Fait à ELVEN, les jours, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Affiché le 16 juillet 2018

Pour extrait conforme
ELVEN, le 13 juillet 2018
Le Maire
Gérard GICQUEL