

**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 5 novembre 2018, 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 : 25 octobre 2018

**Présents** : M. GICQUEL, Mme MALINGE, M. LE TRIONNAIRE, M. VICAUD, Mme GUYOMARC'H, M. RYO, M. JEGOUSSE, Mme HERROUX-LE BEC, M. BALLIER, M. MORICE, Mme MAINGUY, M. RENAUD, M. BREDOUX, M. GUIDOUX, Mme LE ROUIC, Mme MICHEL, Mme MARTIN, Mme EYCHENNE, Mme LAFFEACH, M. ROESCH, Mme JADE, M. GIRARD, M. FRENKEL, M. DANIEL, Mme MOTAIS, Mme DEGOIS-PERRAUD, M. TEXIER.

**Absents excusés** : Mme LEGRAND (avec pouvoir donné à Mme JADE), Mme LE BOURSICAUD-GRANDIN

**Secrétaire de séance** : Mme MICHEL

### **2018/69: Bilan de la concertation et arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-14, L103-2 et R153-3;

**Vu** la délibération du conseil municipal en date du 23 février 2016, ayant prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), défini les objectifs poursuivis et fixé les modalités de la concertation ;

**Vu** les débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal des 3 juillet 2017 et 9 juillet 2018 ;

**Vu** les différentes pièces composant le projet de PLU ;

M. le Maire rappelle :

**A- Les raisons** qui ont conduit la commune à engager une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 23 février 2016 :

#### - Intégrer les dernières évolutions réglementaires et celles du contexte supracommunal

- Intégrer les nouvelles dispositions réglementaires issues des lois ENE, ALUR, LAAF,... et leurs grands principes en matière d'urbanisme et d'environnement.
- Intégrer les dispositions des documents supracommunaux : SCOT, PLH, PDU, PCET, PNR, SAGE  
.....

#### - Accompagner et maîtriser le développement urbain de la commune

- Affirmer le rôle d'Elven comme pôle de proximité 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 en cours sur le centre-bourg et le 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
- Préserver le 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.

**B- Les termes des débats** qui se sont tenus au sein du Conseil Municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) lors des séances des 3 juillet 2017 et 9 juillet 2018 :

- 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 logements 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 de 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 limitées 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 rural 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

**C- Les modalités** selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre:

- Une information sur l'état d'avancement des études a été régulièrement publiée dans les **bulletins municipaux** (bulletin n°98 de mai 2016 et n°105 de novembre 2018) et la feuille d'information municipale (de mai 2017, juillet/Août 2017, septembre 2017 et septembre 2018).

- **Une exposition**, en mairie, sur les principaux éléments du projet de développement a été organisée du 1<sup>er</sup> au 30 septembre 2017, et la possibilité a été donnée au public de formuler des observations écrites, sur un registre, à propos de ce projet.

- **Des réunions publiques** relatives à la procédure de révision du PLU ont été organisées le jeudi 6 juillet 2017 et le lundi 10 septembre 2018, permettant à chacun de formuler leurs observations sur le projet en cours d'élaboration.

- **un registre de concertation** a été ouvert en mairie depuis le la laissant la possibilité au public de formuler des observations écrites. 50 courriers ont été reçus en mairie.

- **des groupes de travail**, composés d'élus et de citoyens, ont été créés afin de travailler sur les thématiques « Inventaire des haies bocagères » et « Inventaire du patrimoine bâti rural ».

D- Cette concertation a **révélé les points suivants**:

L'objectif de la première réunion publique était de présenter le travail effectué lors de la phase diagnostic et enjeux et de débattre autour des orientations du PADD et du projet urbain. Cette réunion s'est tenue au Carré d'Arts le jeudi 6 juillet 2017 à 20h et a réuni une soixantaine de participants. Un diaporama a appuyé la présentation réalisée par les élus et le bureau d'études sur les motivations de cette révision du PLU.

Les intervenants ont abordé les points suivants :

- 1- La prospective et le programme logement.
- 2- Les restrictions de constructibilité dans l'espace rural

La municipalité a souhaité organiser une seconde réunion publique afin de présenter à la population l'état d'avancement du dossier et de recueillir ses observations sur les choix opérés dans le PLU. Cette réunion s'est tenue au Carré d'Arts le lundi 10 septembre 2018 à 20h et a réuni une trentaine de participants. Un diaporama a appuyé la présentation réalisée par les élus et le bureau d'études sur la traduction réglementaire du PADD, puis ils ont ensuite présenté les différents outils : zonage, règlement écrit associé, prescriptions et Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Un intervenant a abordé les points suivants :

- 1- Sur la RN166, le participant pointe que c'est certes un avantage pour la commune mais aussi un obstacle difficilement franchissable. Il est pointé la question de l'accès au collège depuis la ville, qui passe par un tunnel trop bas pour les bus, et plus largement aux autres équipements de ce secteur. Il est aussi évoqué la rue des écoles que le participant trouve mal aménagée.
- 2- Sur la perspective d'une déviation par le nord, il interroge sur le devenir des terres à l'intérieur de ce nouvel axe, qui serait tôt ou tard voué à l'urbanisation. Y-a-t-il une anticipation à ce sujet ?
- 3- Sur les secteurs Ah (hameaux constructibles), a-t-il été envisagé des OAP ?
- 4- La part des 950 logements prévus en « diffus » à l'intérieur du tissu paraît importante, est-on sûr qu'il est possible de la réaliser ?

- Sur les 50 demandes individuelles écrites reçues en mairie :

- 42 demandes portaient sur le passage de parcelles en zone constructible ou sur la possibilité de rester en zone constructible.
- 3 demandes portaient sur des changements de destination
- 1 demande portait sur la suppression d'un emplacement réservé
- 2 demandes portaient sur le passage de parcelles en zone agricole
- 1 demande portait sur le passage de parcelles en zone naturelle
- 1 demande portait sur la possibilité de créer un lotissement en frange d'agglomération

E- **Les remarques** ont été examinées et prises en compte de la manière suivante:

- des réponses ont été apportées directement aux intervenants lors des réunions publiques :

Lors de la première réunion publique du 6 juillet 2017, les réponses ont été apportées de la façon suivante :

- 1- Le bureau d'études rappelle que la commune a souhaité faire l'exercice de sa propre prospective en matière de logement et que celle-ci se rapproche des prérogatives du SCoT, c'est-à-dire 80 logements par an en moyenne.

Le programme logement a été ensuite travaillé sur le terrain, pour comprendre où les 950 nouveaux logements allaient trouver une place sur la commune. Dans ce cadre, le bureau d'études a rappelé que la priorité était donnée au renouvellement urbain et à la densification des tissus urbanisés. L'agglomération présente un potentiel de plus de 500 logements en suivant un programme naturel, sans intervention spécifique de la commune. Mais cette simple réponse ne suffit pas à pallier à la demande et notamment à l'objectif de diversification.

Dans ce cadre des secteurs de développement sont inscrits pour construire environ 400 logements. Le Pourprio reste la zone la plus importante travaillée dans le plan de référence.

Un potentiel plus léger sera identifié dans les hameaux et secteurs déjà urbanisés. Au titre des Secteurs de Taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL), certains groupes d'habitations pourront se densifier. Selon un certain nombre de critères trois secteurs ont été classés : Les Princes, St-Germain et Lesvel. Les autres secteurs étant considérés comme trop petits, ils ne remplissent pas les critères issus de la loi ALUR.

- 2- Les restrictions de constructibilité dans l'espace rural sont fortes d'après Grenelle et la loi ALUR. Malgré tout, les élus ont souhaité conserver certains espaces densifiables et de favoriser des droits à construire (extension et annexe) pour les constructions existantes. Beaucoup de questions ont été posées sur ces éléments mais seront traduites par la suite dans le règlement. Pour l'instant, seuls les grands principes ont été mis en avant.

Lors de la seconde réunion publique du 10 septembre 2018, les réponses ont été apportées de la façon suivante :

- 1- M. Le Maire rappelle que ce collège est un véritable atout pour Elven et que la disponibilité de ce terrain explique aussi qu'il ait pu être réalisé. Son accessibilité a été réfléchie à l'occasion des travaux et le PLU va également dans le sens de son intégration dans la ville, en renforçant ce pôle d'équipement et les liaisons sécurisées vers ce site.
- 2- M. Le Trionnaire rappelle que cette déviation correspond à un besoin réel. Le parti pris de l'équipe municipale est de commencer par apporter une réponse en termes de mobilité, et ensuite de réfléchir à l'urbanisation possible, plutôt que de faire l'inverse comme cela a pu être le cas à des époques antérieures.
- 3- Le bureau d'étude explique qu'une telle OAP ne se justifie pas étant donné le faible potentiel que représente ces secteurs. Il a été privilégié un encadrement par un règlement adapté et une délimitation relativement stricte des hameaux.
- 4- Le bureau d'études explique que les 500 logements prévus dans le tissu ne relèvent pas exclusivement d'une densification « au coup par coup » sous initiative habitante. Plusieurs secteurs en renouvellement et en frange sont intégrés, ainsi que plusieurs opérations en cours de réalisation. La rétention foncière a également bien été anticipée.

- une réunion de travail a été organisée, le 2 juillet 2018, afin d'étudier les demandes individuelles :

Cette réunion a permis de discuter de la constructibilité en zone rurale notamment. Toutes les demandes ont été examinées, avec une analyse particulière sur les contributions émanant du monde économique (dont carrière et agriculture), des propriétaires de parcelles situées dans des secteurs de projet et des propriétaires de bâtiments ruraux demandant un changement de destination. Lorsque ces demandes étaient cohérentes avec le projet de PLU, elles ont été intégrées, pour certaines après un examen par le comité de pilotage. Les demandes de constructibilité ont permis de re-questionner la cohérence et d'affiner les choix en matière de délimitation des secteurs constructibles, elles ont ensuite été étudiées sous le prisme de ces choix. Beaucoup de demandes concernaient des terrains dans l'espace rural, il n'y a pas été donné suite.

**Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide par 27 voix pour et 1 abstention (liste « Elven pour le Changement ») :**

1 - de **tirer le bilan de la concertation** dont les modalités ont été présentées et de **valider le bilan de cette concertation**.

2 - d'**arrêter le projet de plan local d'urbanisme (PLU)** tel qu'il est annexé à la présente délibération;

3 - de soumettre **pour avis** le projet de PLU :

- aux personnes publiques associées définies à l'article L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme,

- à la MRAE, en tant qu'autorité environnementale,

- au président de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF),

- aux communes limitrophes, établissements publics de coopération intercommunale et association définis aux articles L132-12 et L132-13 du code de l'urbanisme qui ont demandé à être consultés sur ce projet.

Conformément à l'article L153-19 du code de l'urbanisme, le dossier du projet de PLU tel qu'arrêté par le Conseil Municipal, sera soumis à enquête publique.

Conformément à l'article R153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

---

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

Au registre sont les signatures

Affiché le 16 novembre 2018

Pour extrait conforme

ELVEN, le 15 novembre 2018

Le Maire

Gérard GICQUEL