

Commune d'ELVEN (56)

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 16 septembre 2025,
Le Maire



Envoyé en préfecture le 23/09/2025
Reçu en préfecture le 23/09/2025
Publié le
ID : 056-215600537-20250916-20250916059-DE

1. CONTEXTE DE LA PROCEDURE	p. 4
2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	p. 6
3. MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU	p. 11
4. INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT	p. 15

1. Contexte de la procédure

Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Elven a été approuvé par délibération du conseil municipal le 08 juillet 2019.

La présente procédure est la première modification simplifiée du document.

La commune souhaite faire évoluer son document d'urbanisme pour :

- Permettre de répartir la production de logements sociaux du projet du Pourprio sur un ou plusieurs autres secteurs.
- Favoriser la densification des tissus urbains de la zone Uab, en permettant la réalisation d'un étage supplémentaire aux constructions ;

Compatibilité de la procédure avec le code de l'urbanisme

Conformément aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme, les évolutions apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, ne réduisent pas une zone agricole, naturelle ou forestière, ne réduisent pas un espace boisé classé, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances, n'ont pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou fait l'objet d'acquisitions significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation valant création de zone d'aménagement concerté.

De plus, les évolutions apportées ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan et ne les diminuent pas non plus.

C'est donc une procédure de modification simplifiée qui est engagée – Article L153-41 du code de l'urbanisme.

Par arrêté municipal en date du 18 mars 2025, le maire de la commune d'Elven a donc engagé la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Le dossier sera mis à disposition du public, après consultation de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées.

2. Justification des choix retenus

Permettre de répartir la production de logements sociaux sur un ou plusieurs autres sites

Le secteur de la Chaumière correspond à un ancien EHPAD, sur lequel un projet de logements sociaux est porté par Morbihan Habitat. Le secteur de la Chaumière se situe à proximité immédiate du secteur du Pourprio.

Cette situation justifie que le projet d'aménagement du Pourprio bénéficie d'une dérogation à la règle en vigueur en matière de mixité sociale et qu'une partie des logements sociaux à réaliser sur le Pourprio corresponde aux futurs logements du secteur de la Chaumière.

Tel que le prévoit le PLU, la discontinuité territoriale entre les logements privés et les logements locatifs sociaux ne peut être autorisée pour les projets de moins de 25 logements (voir ci-contre).

Afin de conserver ces conditions d'application mais de les adapter au cas du projet d'aménagement du Pourprio, il est prévu de modifier la rédaction du règlement à ce sujet. La commune souhaite également ne pas faire appliquer la règle de concomitance des projets, afin de tenir des calendriers opérationnels des deux opérations.

Les ajustements apportés consistent donc à préciser que les dispositions relatives à la concomitance des autorisations d'urbanisme et le seuil de 25 logements ne sont pas applicables au projet d'aménagement du Pourprio.

Disposition en vigueur :

En tous secteurs :

- ➔ La discontinuité territoriale entre logements privés et logements locatifs sociaux pourra être autorisée sous réserve du respect des obligations cumulatives suivantes :
- ➔ Dépôt concomitant des autorisations d'urbanisme du programme privé et du programme social répondant aux obligations du présent chapitre,
- ➔ Démarrage concomitant des travaux des 2 programmes, ou démarrage des travaux du programme social avant démarrage des travaux du programme privé,
- ➔ L'enregistrement de la DAACT du programme social ne peut être éloigné de plus de 6 mois de l'enregistrement de la DAACT du programme principal,
- ➔ Les programmes de logements portant sur 25 logements ou plus ne pourront bénéficier de la discontinuité territoriale des logements sociaux,
- ➔ La mutualisation des obligations de réalisation de logements sociaux de plusieurs opérations ne doit pas conduire à la réalisation de plus de 20 logements sociaux en une même opération de logements.

COMPATIBILITÉ DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AVEC LA RÉGLEMENTATION

Compatibilité avec le PADD :

L'aménagement du secteur du Pourprio est le projet phare du PLU, mentionné dès l'introduction du PADD. Il doit permettre d'accueillir de nouveaux habitants sur la commune.

Il est le principal secteur de développement urbain du territoire communal, permettant un « rééquilibrage de l'urbanisation » autour de la centralité, à proximité des équipements et des services.

Il participe directement aux deux premières orientations du PADD : « Conforter la dynamique démographique pour affirmer la polarité d'Elven » et « Renforcer l'attractivité de la ville d'Elven et répondre aux besoins de ses habitants et de ses activités ».

Compatibilité des évolutions apportées avec la procédure de modification simplifiée :

Les évolutions apportées par la modification simplifiée sur la production de logements sociaux ne modifient pas l'économie générale du projet, ne réduisent pas une zone agricole ou naturelle ou une mesure de protection, ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan et ne diminuent pas non plus ces possibilités.

Elles constituent des ajustements mineurs favorisant la mise en opérationnelle du projet.

Augmentation des hauteurs maximales autorisées en zone Uab

Afin de favoriser la densification des tissus urbains, notamment à dominante pavillonnaire, les hauteurs maximales autorisées en zone Uab sont modifiées. Ceci s'inscrit dans le contexte du ZAN et des objectifs de sobriété foncière.

La zone Uab correspond au tissu aggloméré autour de la centralité. Elle a vocation à accueillir principalement des projets à vocation principale d'habitat ainsi que des équipements et des services.

Le règlement actuel prévoit un gabarit maximum en R+1+C. les modifications apportées permettraient de réaliser des constructions en R+2+C, soit des bâtiments en collectif et intermédiaire, comme actuellement en secteur Uaa.

Dispositions en vigueur :

Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7m au sommet de façade et 11m point le plus haut.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

LA HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE EST MODIFIÉE POUR PERMETTRE LA RÉALISATION D'UN ÉTAGE DE PLUS

La formulation retenue est la suivante :

« Dans les secteurs Uaa et Uab, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12m au sommet de façade et 15m au point le plus haut ».

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle ».

COMPATIBILITÉ DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AVEC LA RÉGLEMENTATION

Compatibilité avec le PADD :

Les évolutions apportées aux règles de hauteur en zone Uab répondent à l'objectif de « Privilégier la densification et la mutation des espaces bâtis [...] ».

En autorisant la réalisation d'un étage de plus, l'optimisation du foncier et la lutte contre l'étalement urbain sont améliorées. La commune se dote ainsi de la capacité de transformer les tissus pavillonnaires pour des formes plus denses, plus à même de répondre aux enjeux actuels (crise du logement, sobriété foncière, ZAN, ...).

La possibilité de réaliser des étages supplémentaires en zone Uab ne remet pas en cause l'objectif du PADD qui vise à « conserver un cadre de vie de qualité en milieu urbain et à proximité ». Le fait de pouvoir réaliser des bâtiments collectifs et intermédiaires va permettre de travailler en renouvellement urbain et de requalifier des secteurs parfois peu valorisés, tel que prévu au PADD.

Compatibilité des évolutions apportées avec la procédure de modification simplifiée :

Les évolutions apportées par la modification simplifiée sur ce point ne modifient pas l'économie générale du projet, ne réduisent pas une zone agricole ou naturelle ou une mesure de protection, et ne diminuent pas non plus les possibilités de construire.

Le code de l'urbanisme précise bien que, la majoration des droits à construire est limitée à 20% et s'apprécie dans une zone, par l'application de l'ensemble des règles du plan. Les règles d'implantation, d'emprise au sol et de coefficient de pleine terre n'étant pas modifiées, on ne peut qu'en conclure que les modifications apportées au PLU n'augmentent pas de plus de 20% les droits à construire dans la zone Uab.

Dispositions en vigueur non modifiées :

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : à l'alignement ou en retrait d'au-moins 1m
- Implantations par rapport aux limites séparatives : sur au-moins une limite séparative, retrait d'au-moins 1m
- Emprise au sol maximum : non réglementé
- Coefficient de pleine terre minimum : non réglementé

Les évolutions apportées sont donc compatibles avec la procédure de modification simplifiée.

3. Modification des pièces du PLU

Orientations d'aménagement et de programmation - avant

OAP thématique 2 – production de logements locatifs sociaux

[...]

En tous secteurs :

- ➔ La discontinuité territoriale entre logements privés et logements locatifs sociaux pourra être autorisée sous réserve du respect des obligations cumulatives suivantes :
- ➔ Dépôt concomitant des autorisations d'urbanisme du programme privé et du programme social répondant aux obligations du présent chapitre,
- ➔ Démarrage concomitant des travaux des 2 programmes, ou démarrage des travaux du programme social avant démarrage des travaux du programme privé,
- ➔ L'enregistrement de la DAACT du programme social ne peut être éloigné de plus de 6 mois de l'enregistrement de la DAACT du programme principal,
- ➔ Les programmes de logements portant sur 25 logements ou plus ne pourront bénéficier de la discontinuité territoriale des logements sociaux,
- ➔ La mutualisation des obligations de réalisation de logements sociaux de plusieurs opérations ne doit pas conduire à la réalisation de plus de 20 logements sociaux en une même opération de logements.

Orientations d'aménagement et de programmation - après

OAP thématique 2 – production de logements locatifs sociaux

[...]

En tous secteurs :

- ➔ La discontinuité territoriale entre logements privés et logements locatifs sociaux pourra être autorisée sous réserve du respect des obligations cumulatives suivantes :
- ➔ Dépôt concomitant des autorisations d'urbanisme du programme privé et du programme social répondant aux obligations du présent chapitre. Cette disposition ne s'applique pas au projet d'aménagement du Pourprio, tel que défini aux orientations d'aménagement et de programmation.
- ➔ Démarrage concomitant des travaux des 2 programmes, ou démarrage des travaux du programme social avant démarrage des travaux du programme privé,
- ➔ L'enregistrement de la DAACT du programme social ne peut être éloigné de plus de 6 mois de l'enregistrement de la DAACT du programme principal,
- ➔ Sauf dans le cas du projet d'aménagement du Pourprio, tel que défini aux orientations d'aménagement et de programmation, les programmes de logements portant sur 25 logements ou plus ne pourront bénéficier de la discontinuité territoriale des logements sociaux,
- ➔ La mutualisation des obligations de réalisation de logements sociaux de plusieurs opérations ne doit pas conduire à la réalisation de plus de 20 logements sociaux en une même opération de logements.

Dispositions applicables à l'ensemble des zones - avant

Production de logements locatifs sociaux

[...]

En tous secteurs :

- ➔ La discontinuité territoriale entre logements privés et logements locatifs sociaux pourra être autorisée sous réserve du respect des obligations cumulatives suivantes :
- ➔ Dépôt concomitant des autorisations d'urbanisme du programme privé et du programme social répondant aux obligations du présent chapitre,
- ➔ Démarrage concomitant des travaux des 2 programmes, ou démarrage des travaux du programme social avant démarrage des travaux du programme privé,
- ➔ L'enregistrement de la DAACT du programme social ne peut être éloigné de plus de 6 mois de l'enregistrement de la DAACT du programme principal,
- ➔ Les programmes de logements portant sur 25 logements ou plus ne pourront bénéficier de la discontinuité territoriale des logements sociaux,
- ➔ La mutualisation des obligations de réalisation de logements sociaux de plusieurs opérations ne doit pas conduire à la réalisation de plus de 20 logements sociaux en une même opération de logements.

Dispositions applicables à l'ensemble des zones - après

Production de logements locatifs sociaux

[...]

En tous secteurs :

- ➔ La discontinuité territoriale entre logements privés et logements locatifs sociaux pourra être autorisée sous réserve du respect des obligations cumulatives suivantes :
- ➔ Dépôt concomitant des autorisations d'urbanisme du programme privé et du programme social répondant aux obligations du présent chapitre. Cette disposition ne s'applique pas au projet d'aménagement du Pourprio, tel que défini aux orientations d'aménagement et de programmation.
- ➔ Démarrage concomitant des travaux des 2 programmes, ou démarrage des travaux du programme social avant démarrage des travaux du programme privé,
- ➔ L'enregistrement de la DAACT du programme social ne peut être éloigné de plus de 6 mois de l'enregistrement de la DAACT du programme principal,
- ➔ Sauf dans le cas du projet d'aménagement du Pourprio, tel que défini aux orientations d'aménagement et de programmation, les programmes de logements portant sur 25 logements ou plus ne pourront bénéficier de la discontinuité territoriale des logements sociaux,
- ➔ La mutualisation des obligations de réalisation de logements sociaux de plusieurs opérations ne doit pas conduire à la réalisation de plus de 20 logements sociaux en une même opération de logements.

Dispositions applicables à la zone UA - avant

Chapitre II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE : VOLUMETRE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

[...]

Hauteur des constructions

Dans le secteur Uaa, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12m au sommet de façade et 15m au point le plus haut

Dans le secteur Uab, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7m au sommet de façade et 11m au point le plus haut

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

Dans le secteur Uaa et dans les secteurs de projets identifiés par les OAP en Uab, la hauteur d'un étage droit en rez-de-chaussée pour les constructions à vocation notamment d'habitat collectif, ne devra pas être inférieure à 3m pour permettre éventuellement son changement de destination de logement en commerce ou service.

Dispositions applicables à la zone UA - après

Chapitre II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE : VOLUMETRE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

[...]

Hauteur des constructions

Dans les secteurs Uaa et Uab, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 12m au sommet de façade et 15m au point le plus haut

~~Dans le secteur Uab, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7m au sommet de façade et 11m au point le plus haut~~

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par cette règle.

Dans le secteur Uaa et dans les secteurs de projets identifiés par les OAP en Uab, la hauteur d'un étage droit en rez-de-chaussée pour les constructions à vocation notamment d'habitat collectif, ne devra pas être inférieure à 3m pour permettre éventuellement son changement de destination de logement en commerce ou service.

4. Incidences prévisibles sur l'environnement

Incidences prévisibles des évolutions apportées aux dispositions du PLU par la modification simplifiée

Conformément à l'article R104-12 du code de l'urbanisme, la dispense d'évaluation environnementale de la modification simplifiée est à confirmer par l'autorité environnementale. La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) est donc consultée, en temps voulu, et son avis est joint au dossier mis à disposition du public.

Les éléments présentés ci-dessous sont une synthèse de la demande d'examen au cas par cas effectuée auprès de la MRAe.

Modifications apportées	Incidences prévisibles sur l'environnement
Permettre la discontinuité territoriale pour la production de logements locatifs sociaux	Aucune incidence sur l'environnement, les évolutions apportées permettent uniquement d'ajuster la programmation du quartier.
Permettre la réalisation d'un étage supplémentaire en zone Uab	Permettre un étage supplémentaire en zone Uab peut avoir des incidences sur le paysage. Cependant, les constructions autorisées avec les nouvelles règle seront limitées à trois niveaux pleins + combles ou attiques. De plus, la zone Uab s'apparente à une urbanisation de type « faubourgs », dans laquelle une partie des constructions est déjà en R+1+C. Les incidences paysagères sont donc relatives. Indirectement, les modifications apportées ont une incidence positive sur le grand paysage puisqu'en favorisant la densification des tissus urbains existants, elles limitent l'étalement urbain sur les espaces agricoles et naturels. Les unités paysagères de la commune et les franges d'urbanisation ne sont donc pas affectées par les modifications apportées.