

10 JUL. 2015

Monsieur le Maire
Mairie
56350 MERLEVENEZ

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

Objet : Commune de MERLEVENEZ
Projet de PLU

Vannes le 3 juillet 2015

SIÈGE SOCIAL

Av. du Général Borgnis Desbordes
BP 398 - 56009 VANNES cedex

Tél. : 02 97 46 22 00

Fax : 02 97 46 22 23

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Établissement public

loi du 31/01/1924

Siret : 185 600 012 00024

APE : 9411Z

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu le 24 Avril 2015, conformément aux termes de l'article L123-9 et R123-17 du code de l'Urbanisme, le dossier de projet PLU pour avis, tel qu'il a été arrêté par votre conseil municipal le 23 mars 2015.

Nous notons que le PLU arrêté va clairement dans le sens de la protection de l'espace agricole et d'une consommation économe du foncier, comme le préconise la charte de l'agriculture et de l'urbanisme.

En effet le projet de développement urbain repose, avant toute chose, sur la mobilisation des capacités d'accueil résiduelles.

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

❖ Activité et espace agricole :

- La carte des enjeux, figurant page 151 du rapport de présentation, montre clairement que des exploitations agricoles pérennes ont été omises. C'est le cas par exemple des sites d'exploitations situés à Kermorvan Est, Le resto Sud, St sauveur Sud et Trevelzun Nord. Cette carte mériterait donc d'être complétée et placée page 51 en lieu et place de la cartographie des parcelles urbanisables d'ici 5 ans. De la même manière une cohérence entre la carte des sites et sièges d'exploitations agricoles et l'affichage des 19 sièges d'exploitation page 50 doit être établie.
- Règlement littéral :
 - Le règlement littéral (A1 page 53) n'explicite pas ce qui est interdit en zone A. Pour nous il est important de reprendre l'article R123-7 du code de l'urbanisme à ce niveau.
 - L'article A2, dans les alinéas 10 et 12 fait référence aux constructions existantes. Pour nous l'évolution du bâti existant, non nécessaire à une exploitation, peut s'envisager pour les bâtiments à usage d'habitation, dès lors que les projets ne compromettent pas l'activité agricole. Cette correction réglementaire est à réaliser.



- L'article A2, alinéa 11 permettrait le changement de destination de bâtiments agricoles non répertoriés. Conformément à l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, et pour ne pas contredire l'alinéa N°8, nous demandons le retrait de cet alinéa.
- L'article A2, alinéa 15, indique qu'un bâtiment d'habitation pourra être rénové. Est-ce que cela signifie au regard de l'article A1 que les autres bâtiments ne peuvent pas être rénovés ? Pour nous avec la nouvelle rédaction de l'article A1, cet alinéa peut être retiré.
- L'article A2, alinéa N°16 ne précise pas clairement dans les dispositions générales ce qu'est une unité bâtie. Cet alinéa est à préciser ou à retirer.
- L'article Na2, alinéa 2 méconnaît les dispositions de l'article L123-1-5. du code de l'urbanisme. Des bâtiments pouvant changer de destination sont-ils à répertorier en zone naturelle ? Si oui, cet alinéa est à corriger. Si non, il est à retirer.

❖ Consommation de l'espace et équilibre du territoire :

Le PADD dans ses orientations prévoit la pérennisation des espaces agricoles. Cette orientation forte se concrétise dans le projet de PLU et surtout dans la baisse de consommation de foncier annoncée pour la prochaine décennie. Malgré tout, le PADD ne présente pas un objectif explicite en terme d'échéance du PLU, de population finale ou encore de nombre de logements à produire.

Le rapport de présentation page 218, compare les surface à urbaniser du projet de PLU avec la seule consommation pour les logements sur la dernière décennie. Elle omet celle engendrée pour la zone d'activités et autres objets.

❖ Gestion économe de l'espace :

Pour l'habitat :

Le PLU projette de réaliser 180 logements en densification. Les 10.5 ha de capacité d'accueil résiduelle sont intégralement mobilisés. Les 220 logements restants à produire le sont sur environ 10 ha d'extension d'urbanisation. Nous relevons donc que 45% du projet est réalisé en densification de la forme urbaine existante. La densité affichée dans le PLU de 20 à 25 logements par hectare pour les zones AU n'est pas tout à fait atteinte. Ces différents éléments dévoilent une réelle volonté de réduire la consommation de foncier et d'organiser l'urbanisation.

Pour les zones d'activités et zones de loisirs :

La zone d'activité passe de 24.45 à 29 ha avec des activités tournées vers l'artisanat. Cette évolution d'à peine 20% est raisonnable. Le rapport de présentation ne met pas en lumière le potentiel de capacité résiduelle d'accueil, ni les possibilités de mutualisations de stationnements. Bien que le volume d'extension soit relativement faible, le mode d'utilisation de ces espaces ne paraît pas évoluer.

Considérant que le projet de PLU va vers une gestion nettement plus économe du foncier, j'émetts donc un avis favorable à votre projet de PLU, sous réserve de la prise en compte des remarques formulées concernant le règlement littéral et le rapport de présentation.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Président,
Laurent KERLIR