

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 ARZON
Projet de PLU

Monsieur le Maire
Mairie
56350 ARZON



Vannes le 6 juin 2014

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu le 12 mars 2014, 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 03 mars 2014.

Nous notons que le PLU arrêté va clairement dans le sens de la protection de l'espace agricole comme le préconise la charte de l'agriculture et de l'urbanisme.

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

❖ Activité et espace agricole :

- Les zones Nsa prévues pour permettre l'implantation d'abris pour animaux et favoriser le pâturage dans des espaces difficilement cultivables est une initiative intéressante. Afin que ces zones ne soient pas détournées de leur objectif premier nous souhaitons que le règlement littéral N2 soit modifié comme suit :
 - retirer « les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières »
 - remplacer par « les aménagements nécessaires à l'exploitation agricole ».
- Le règlement littéral (A2 page 89) autorise les constructions nécessaires aux activités équestres. Cette disposition vient contrecarrer le premier alinéa de l'article A1, qui interdit toute construction non nécessaire à l'exploitation agricole. Les exploitations équines depuis la loi DTR de 2005 sont assimilées dans leur majeure partie comme activité agricole. Nous demandons donc le retrait de cet alinéa, étant bien entendu que les constructions pour une exploitation agricole équine restent envisageables.

SIÈGE SOCIAL

Av. du Général Bognis 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



❖ Consommation de l'espace et équilibre du territoire :

Le PADD dans ses orientations prévoit la pérennisation des espaces agricoles. Cette orientation forte n'arrive pas complètement à rassurer sur la place de l'agriculture sur ce territoire. En effet l'espace agricole ne représente plus que 61 ha soit 7% de la surface de la commune. De plus le PLU va consommer une cinquantaine d'hectares dans les dix prochaines années. L'avenir à moyen terme des derniers espaces agricoles demande une urbanisation resserrée.

❖ Gestion économe de l'espace :

Pour l'habitat :

Le PLU projette de réaliser 39 logements neufs par an. Le rythme projeté est bien inférieur aux 144 log/an construits entre 1999 et 2005. Cette urbanisation est prévue sur la base d'une consommation de 20 ha en dents creuses et 10 ha d'extension d'urbanisation pour la prochaine décennie. Nous relevons donc que 60% du projet est réalisé en densification de la forme urbaine existante. La densité affichée dans le PLU est de 25 à 30 logements par hectare. Ces différents éléments dévoilent une réelle volonté de réduire la consommation de foncier et d'organiser l'urbanisation.

Le potentiel de la surface mobilisée représente toutefois un volume potentiel de logements à produire d'environ 900 logements, bien supérieur à l'objectif de 390 logements sur 10 ans. Pour nous certains objectifs du PLU méritent d'être confortés : soit l'échéance du PLU, soit le nombre de logements total à construire, soit la densité, soit la cohérence entre ces différents éléments.

Pour les zones d'activités et zones de loisirs :

La zone d'activité passe de 18 à 30 ha avec des activités tournées vers le nautisme et sur un secteur géographique cohérent. Les zones de loisirs passent de 30 à 37 ha avec une volonté de contenir le camping en continuité de l'urbanisation.

J'émet donc un avis favorable à votre projet de PLU, sous réserve de la prise en compte des remarques formulées.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Président,
Laurent KERLIR

