



Madame le Maire
Mairie
BP 25
56 410 ILE D'HOUAT

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

Objet : Commune de ILE D'HOUAT
Projet de PLU

Vannes le 22 juillet 2016

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

Madame le Maire,

Nous avons bien reçu le 22 juin 2016, conformément aux termes de l'article L153-16 et 17 et R153-4 du code de l'urbanisme, le dossier de projet PLU pour avis, tel qu'il a été arrêté par votre conseil municipal le 3 juin 2016.

Nous notons que le PLU arrêté vise à créer et conforter une activité agricole sur l'île. Cette intention se retrouve dans les documents graphiques et littéraires.

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

❖ Activité et espace agricole :

- L'île n'a pratiquement pas de surface mise en valeur par l'agriculture. Malgré un historique d'agriculture vivrière, malgré un parcellaire en lanières, le projet communal prévoit un espace agricole de 7 ha. Cet affichage est prévoyant et permet d'éviter un zonage de type N à cet endroit.

- Règlement littéral :

Le règlement littéral (A1 alinéa 1 page 38) explicite 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 et de retirer le groupe de mots « non liée ».

L'article A2, alinéa 2 permet le changement de destination de bâtiments existants. Il convient de remplacer « existant » par « répertorié au document graphique » ou de retirer cet alinéa.

L'article A2, alinéa 3, permet des constructions nécessaires aux activités équestres. Ce faisant le premier alinéa de l'article A1 ne serait pas forcément respecté. Cet alinéa n'est pas indispensable, aussi nous vous demandons de le retirer.



L'article A2 alinéa 5, permet l'établissement de dépendances jusqu'à 50m de la construction principale. Il convient de remplacer « dépendance » par « annexe » et réduire considérablement l'inter distance entre les constructions. Il permet aussi l'extension de constructions pour des activités non agricoles. Nous demandons le retrait de cette disposition.

❖ Consommation de l'espace et équilibre du territoire :

Le projet de PLU, notamment au travers des objectifs du PADD laisse prévoir une faible consommation de foncier avec un objectif de 30 logements nouveaux et une densité affichée de 20 logements/ha.

Le rapport de présentation page 18, précise que la consommation de surface entre 2004 et 2014 a été de 0.8 ha. Il met aussi en avant le potentiel de densification de 2.15 ha et les extensions d'urbanisation de 1.51 ha pour l'habitat et 1.12 ha pour les activités économiques.

❖ Gestion économe de l'espace :

Pour l'habitat :

Le PLU, dans sa partie OAP, fait un bilan des surfaces mobilisable en zone U et établit une capacité résiduelle d'accueil. Ce bilan aboutit au constat d'un potentiel théorique de production de logements. Le PLU prévoit des zones AU pour 1.51 ha et une densité de 20 logements par hectare, soit 30 logements pour les seules zones AU.

Le rapport de présentation précise qu'au moins 0.8 ha de zone U sont mobilisables pour de la densification. Cela représente donc un potentiel de près de la moitié de l'objectif affiché pour la prochaine décennie.

Le rapport de présentation et le PADD ne sont pas totalement cohérents entre eux dans la mesure où le potentiel facilement mobilisable représente plus de 30 logements. De la même manière l'échéance du PLU qui est de 10 ans dans le PADD semble être bien au-delà vu ce qui est inscrit page 78 du rapport de présentation et début de la page 79. En effet il y est question de 15 ans et de réserve d'urbanisation qui ne seront pas consommées.

Afin de faciliter la maîtrise de l'urbanisation dans le temps, nous proposons d'inscrire des OAP sur les dents creuses en zone U, prévoyant une densité minimale, des emplacements prévisionnels d'habitations et un phasage des opérations dans le temps.

Pour les zones d'activités et zones de loisirs :

Le rapport de présentation ne met pas en lumière le besoin ni les aménagements qui permettraient une utilisation optimale du foncier d'activités et de loisirs. Un complément sous forme d'OAP ne serait-il pas opportun ?

Considérant que le projet de PLU crée un espace agricole, et est économe en foncier, j'émet un avis favorable à votre projet de PLU.

Veuillez agréer, Madame le Maire, mes sincères salutations.

Le Président,
Laurent KERLIR

