

MAIRE		COURRIER	DGS
MG		ARRIVÉ LE	CCAS
TF			ALSH
JCL			COMPT
MFQ		29 AVR. 2019	RÉCEP°
CG			REST°
CLM			RH
JYLB		N° 13	S.TECH
MARIT		MAIRIE LE BONO	URBA
Copie faite le			

Monsieur le Maire
place Joseph Le Clanche
56 400 LE BONO

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

Objet : Commune de LE BONO
Projet de PLU

Vannes le 17 avril 2019

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu le 31 janvier 2019 le projet PLU pour avis, tel qu'il a été arrêté par votre conseil municipal le 21 janvier 2019.

Nous notons que le PLU arrêté par le conseil municipal respecte globalement les orientations de la charte de l'agriculture et de l'urbanisme en matière de protection de l'espace agricole en tant qu'activité économique sur le territoire. Ces objectifs sont traduits au niveau des orientations et leurs traductions dans les documents graphiques.

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

❖ Activité et espace agricole :

- Le diagnostic agricole a été réalisé et intégré page 54 et suivantes du rapport de présentation. Il a été en partie retranscrits dans le règlement graphique.
- Le document vise à protéger, permettre l'évolution des sites des exploitations agricoles existants et la création de nouveaux sites. Cette volonté se retrouve dans le PADD (page 7) et dans le règlement littéral.
- Le plan de zonage prend partiellement en compte les installations agricoles en place comme par exemple à Kerian, Mane guen ou encore Le Varquez. Il ne fait pas apparaître toutes les constructions et installations agricoles en place. Nous demandons un ajustement du Plan de zonage conformément aux orientations du PADD.
- Le projet classe en zone N la partie Nord du bourg qui présente pourtant un espace ayant un bon potentiel agronomique et qui pourrait recevoir un cultivateur spécialisé. Nous demandons le classement de cet espace en zone Agricole afin de permettre des installations agricoles comme par exemple des serres.

- Le zonage Nds est instauré sur les espaces proches du rivage et même au-delà dans un objectif de protection de corridors, de biodiversité. Ce faisant la mise en valeur effective ou potentielle d'une partie de ces espaces par les exploitations agricoles n'est pas valorisée. De la même manière la possibilité d'y réaliser une construction de 50m² d'emprise au sol nécessaires pour des activités agricoles, pastorales et forestières interpelle. Nous demandons de revoir la limite de la zone Nds en fonction des entreprises agricoles à conforter, de mettre en avant la valorisation de ces espaces et de ne pas permettre de construction autres que celles nécessaires à des exploitations agricoles.
- Le règlement littéral de la zone A peut être amélioré en reprenant certaines obligations réglementaires du code de l'urbanisme, certaines préconisations de la charte de l'agriculture et de l'urbanisme du Morbihan ou encore des évolutions réglementaires récentes. Nous demandons qu'il soit corrigé en tenant compte des propositions faites dans le tableau joint au présent courrier.

❖ Gestion économe de l'espace :

- Habitats :

Le projet de PLU arrêté par le conseil municipal se base sur un objectif d'évolution de population de 1.8%/an. Le besoin induit est de 320 logements sur 11 ans.

Le rapport de présentation (pages 39 et suivantes) présente de manière très claire la capacité résiduelle d'accueil de logements dans les formes urbaines existantes. Il y est intégré le renouvellement urbain et le potentiel de changements de destination de bâtiments de caractère. Le tout représente 120 logements.

Les extensions d'urbanisation prévues à court terme, 14.3 ha, permettent d'accueillir les 200 logements restants à produire avec une densité moyenne de 14 logements/ha.

L'ensemble montre d'une part une rétention foncière des capacités résiduelles d'accueil d'environ 65%. Il montre aussi une extension d'urbanisation avec une densité relativement faible pour un territoire très attractif.

- Zones d'activités :

Le projet de PLU ne prévoit pas d'évolution de la zone d'activité.

- Zone d'équipements et stecal d'activités:

Le stecal à vocation activité reprend le site d'activité isolée en place.

La zone de loisirs est maintenue dans l'enveloppe du précédent PLU. Toutefois la question se pose du chemin d'accès à l'exploitation équine situé en zone de loisirs. Une réduction de la zone de loisir sur la largeur du chemin pourrait être opérée.

Le projet de PLU vise à protéger les espaces littoraux, naturels et les trames vertes et bleues. Il vise aussi à optimiser la consommation foncière et à conforter les activités primaires. Une partie des objectifs ne sont que partiellement atteints. Cela est certainement dû à une contrainte réglementaire qui favorise à protection à une valorisation économique adaptée. Nous espérons toutefois que la zone agricole pourra être étendue dans des endroits où des activités agricoles existent. Compte tenu de l'orientation donnée dans ce projet de PLU, de la densification de la forme urbaine existante et d'une certaine prise en compte des activités agricoles, notre avis est favorable sous réserve de la prise en compte des remarques formulées ci-dessus.

➔
Veuillez agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Président,

L. KERLIR



Annexes techniques

Remarques et propositions sur le projet de PLU de Le bono Document : Projet Règlement littéral

Article	Remarques ou constats	Propositions
Dispositions générales page 31		
A 2.1 alinéa1 page 59	<p>Le règlement permet les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.</p> <p>Il précise à l'alinéa 7 de l'A2.1 l'interdiction des champs photovoltaïques au sol. Cette précision est importante et va dans le sens d'une préservation des espaces agricoles effectifs et potentiels.</p> <p>Toutefois nous ne comprenons pas pourquoi au A2.2 la possibilité de réaliser des constructions et installations d'intérêt collectif est reprise sans restriction concernant le photovoltaïque au sol cette fois.</p>	<p>Renforcer l'interdiction du photovoltaïque au sol sur les espaces agricoles et naturels.</p> <p>Eviter la confusion entre l'autorisation et l'interdiction de réalisations qui se trouveraient être des équipements d'intérêt collectif. Préciser dans la rubrique « autorisation » à l'exception des installations et constructions photovoltaïque au sol.</p>
A 2.2 page 60,	<p>Le préalable du A2.2 ne reprend que partiellement les articles L121-10 et R151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>En effet en zone A, comme en zone N, le code de l'urbanisme ne permet que les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole. Hors espace proche du rivage, les projets sont soumis à l'avis des CDNPS et CDPENAF.</p>	<p>Reprendre précisément le cadre légal modifié par la loi ELAN.</p>

A 2.2 page 60	<p>Le règlement permet la réalisation d'installations à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole.</p> <p>Nous ne voyons pas l'intérêt de cet alinéa car le camping, caravanage et aires naturelles de camping sont interdits. D'autres part les bâtiments répertoriés comme pouvant changer de destination peuvent/doivent réaliser les installations afférentes au nouvel usage.</p> <p>Enfin nous ne voyons pas comment apprécier le caractère accessoire d'un projet s'agissant d'une installation.</p>	Repréciser la portée de cet alinéa ou le retirer.
N2.2 page 69	<p>Le préalable du N2.2 précise qu'il est possible de construire du bâti agricole en zone N. Le code de l'urbanisme le permet effectivement au travers des articles R151-25 et L121-10 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le texte ne reprend pas les dispositions du code et d'autre part nous nous interrogeons sur la véritable intention en zone N.</p>	A préciser.
N2.2 page 70 alinéa 7	<p>Le règlement reprend les dispositions du code de l'urbanisme. Cela permettrait des constructions en zone Nds sous couvert d'activité agricole, pastorale ou forestière, sans lien avec une exploitation agricole et façon limitée.</p> <p>Nous restons persuadés que cette possibilité est une porte ouverte pour une agriculture non professionnelle. Elle ne solutionne pas le besoin de confortement des exploitations agricoles professionnelles du territoire concernées par la zone Nds.</p>	Apporter une justification ou retirer cette possibilité