

BELZ REVISION DU PLU



COMPTE-RENDU DE REUNION

Personnes présentes :

Mairie Belz

Monsieur GOASMAT, Maire
Monsieur LE CARRER, Adjoint
Monsieur TILLAUT, Adjoint
Madame JOLLIVET, Conseillère
Madame LE GALLIOTTE, DGS
Monsieur CHEVANCHE, Mairie Belz
Madame VAGUET, stagiaire Mairie Belz

PPA

Monsieur CARTEAU, Chambre d'agriculture
Madame ECHART, Association chemins de ronde
Monsieur GOUMONT, Syndicat ostréicole
Madame GOULHEN LACROIX, DDTM (représentant Etat)
Monsieur MICHEL, DDTM
Monsieur MORVANT, CCIM
Monsieur RICHARD, Chargé mission pays Auray
Monsieur RUAUDEL, Chargé Mission CC Ria D'Etat

BET EOL

Madame HENOUX, EOL

Personnes excusées :

Madame LE TOURNEUX, Absente excusée
Conseil Général, Absent excusé

Objet :

Présentation de la 2° version du PADD en présence des PPA.

Date : 02 décembre 2011

Rédacteur :



Objet de la réunion : présentation de la deuxième version du PADD

1/ Introduction

Mme Hénoux rappelle que cette présentation intervient après celle de novembre 2010 où une première version du PADD avait été présentée. Mme Goulhen rappelle que le compte rendu n°1 n'avait pas été diffusé. Mme Hénoux va rechercher ce compte rendu afin que la commune puisse le diffuser.

La DDTM prévient qu'elle ne reviendra pas pour une réunion sur le PADD. Il n'y aura pas d'écrit de sa part, le compte rendu de la réunion devant retracer les échanges de la rencontre.

M. Richard pourra envoyer un document écrit à condition d'avoir le power point de la réunion. Mme Hénoux va lui transmettre.

2/ Les objectifs d'accueil

Mme Hénoux présente les objectifs d'accueil qui ont été retenus dans le cadre du PLH. Le PLH est en cours d'élaboration. La phase de programmation est en cours et une validation est prévue en juin. Les orientations de ce PLH ont été présentées aux services de l'Etat en présence de M. Hervé.

Le PLH prévoit la réalisation de 20% de logements aidés et de 5% de logements en location accession.

Concernant le chiffre de croissance, Mme Hénoux et les élus rappellent que la commune a un objectif ambitieux afin de combler le retard accumulé ces dernières années.

Mme Goulhen ainsi que M. Carreau ne comprennent pas le nombre de logements à prévoir. Selon eux, il y a beaucoup trop de logements de prévu par rapport aux objectifs d'accueil de population. Mme Hénoux rappelle qu'il faut prévoir des logements pour accroître la population, pour faire face au desserrement des ménages et pour faire face au phénomène des résidences secondaires. Mme Goulhen et M. Carreau demandent des données plus précises. Mme Hénoux et M. Ruauzel expliquent qu'ils vont interroger le bureau d'étude du PLH. D'une manière générale, Mme Goulhen expose sa réticence à intégrer les résidences secondaires dans les objectifs de construction. Une réflexion est en cours à ce sujet au sein de différents services de la DDTM.

Concernant les projets en cours, M. Richard demande s'il y a une raison particulière à ce que le projet de Pen Er Lann soit peu dense. Les élus rappellent qu'une grande partie du secteur est à protéger du fait de la présence de zones humides. Il faudrait mettre la surface réellement urbanisée pour se rendre compte de la densité. Mme Hénoux rappelle que le document présenté est un document de travail devant retracer le raisonnement qui a été suivi lors des différentes réunions techniques.

3/ Le foncier à mobiliser

Mme Hénoux présente les différentes dents creuses et cœurs d'îlots qui ont été recensés et le nombre de logements estimé.

Sur le secteur de Kerhuen - le Bourg, plusieurs remarques :

- d'une manière générale, il faudrait faire figurer les espaces proches du rivage. Les espaces proches n'ont pas été revus par rapport au PLU en cours. Pas de modification des limites.
- Sur le secteur Nord proche de la Ria, la commune réfléchit à mettre une servitude d'attente de projet. Est-ce que cette servitude qui dure 5 ans introduit un droit de délaissement. Pour la DDTM, pas de droit de délaissement mais léger doute donc l'information est à vérifier.

Sur le secteur de Crublez, les services de l'Etat rappellent qu'il faudra vérifier l'aptitude des sols à l'assainissement. Sur le secteur au nord où un projet est en cours, l'assainissement prévu est semi collectif. Pour la DDTM, ce n'est pas une solution souhaitable sur le long terme car il y a souvent des problèmes d'entretien.

Sur Kerclément, prendre en compte les périmètres sanitaires. Un des périmètres impacte la dent creuse la plus au sud.

Dans un deuxième temps, Mme Hénoux présente le nombre de logements total qu'il est en théorie possible de réaliser ainsi que le nombre de logements avec un coefficient de rétention de 0.3. En effet, la commune considère qu'il est impossible que toutes ces dents creuses et cœurs d'îlots soient urbanisés puisque des propriétaires ne voudront jamais vendre et que la commune ne peut pas intervenir partout. Cependant, la DDTM rappelle qu'elle n'acceptera pas un PLU s'appuyant sur des coefficients de rétention. Lors du dernier colloque organisé par le préfet de région, il a été clairement stipulé que les communes ne devaient pas tenir compte de la rétention mais faire en sorte qu'il n'y en ait plus. La commune ne comprend pas ce point de vue, considérant que c'est irréaliste et cela risque d'entraîner

une augmentation des coûts du foncier.

Par ailleurs, M. Richard rappelle que le grenelle impose la réduction de la consommation du foncier. Selon l'étude de photo interprétation qu'a réalisée le pays d'Auray, 36 ha ont été consommés entre 99 et 2009. L'objectif de réduction de consommation doit être de 30%. Par conséquent la commune ne doit pas consommer plus de 22ha dans son prochain PLU. Or, selon M. Richard, le présent PADD conduit à consommer presque 38 ha : 18ha de dents creuses et cœurs d'îlot et 19.5 ha en extension du bourg et des 4 chemins. Mme Hénoux rappelle que les 18ha de capacité résiduelle sont à l'intérieur du tissu urbain et qu'ils sont déjà classés en zone U au PLU. C'est déjà des terrains qui ont perdu une vocation agricole ou naturelle. M. Richard répond que c'est de la consommation de foncier. Il faut donc le comptabiliser. Par ailleurs, il faut noter que le développement du bourg s'appuie sur des secteurs de renouvellement suite au transfert des terrains de foot.

Mme Goulhen et M. Carteau rappellent que la commune devra passer devant la commission départementale des espaces agricoles. Il faudra faire un dossier spécifique en fonction des éléments demandés par la commission.

Mme Hénoux présente ensuite le développement du bourg prévu. Mme Echard signale qu'il y a une erreur de calcul dans le tableau récapitulatif des surfaces. Il s'agit bien de 19.5ha et non de 21.5ha. Mme Goulhen et M. Richard soulignent le risque juridique de certaines zones (D et B) en ce qui concerne la loi littorale. La route pourrait être considérée comme une coupure. Mme Hénoux rappelle que l'objectif avec ce développement de bourg est bien de qualifier la RD en rue afin de sécuriser la circulation de cet axe. Il y a d'ailleurs pour projet de faire une voie cyclable entre Etel et Belz le long de cette voie.

4/ Les orientations du PADD.

M. Goasmat, Maire de Belz et M. Tillault, adjoint à l'urbanisme présentent tour à tour les orientations du PADD.

Orientation 1 :

- Rajouter après repérage, « préserver » les bâtiments présentant une qualité architecturale.
- Donner des exemples à la mise en valeur des sites patrimoniaux (exemple de St Cado...)
- M. Michel rappelle que la préservation du petit patrimoine implique des conséquences réglementaires. Il faut donc préciser comment on compte le préserver.
- Rajouter les coupures d'urbanisation aux cônes de vue.

Orientation 2 :

- préciser le paragraphe des espaces non urbanisés. Mettre coupure d'urbanisation tout simplement.
- M. Goumont demande si le zonage ostréicole va changer. Mme Hénoux répond qu'à priori, il n'y aura pas de changement sauf difficulté rencontrée par les exploitants. M. Goumont explique que le zonage actuel ne pose pas de difficulté.

Orientation 3

- Concernant le maintien des commerces dans le centre bourg, M. Morvant souhaiterait que la commune affiche plus fortement son ambition. Les actions que la commune souhaite mettre en œuvre pourraient être citées (interdiction du changement d'affectation des rez de chaussée commerciaux).

Orientation 4

- Normalement, chaque action du PADD doit pouvoir trouver une traduction réglementaire. Mme Hénoux explique que lors des réunions de travail sur le projet de territoire, le débat est nécessairement plus large que le PLU et c'est pourquoi certains objectifs se retrouvent dans le PADD alors qu'il n'existe pas de traduction réglementaire.
- Mme Echard, demande si la commune a traité la question des sentiers équestres. Le PADD ne prévoit pas de créer ou d'aménager des sentiers équestres. La commune compte de nombreux chemins de randonnées, qu'il s'agit de partager. Concernant un éventuel sentier côtier le long de la Ria vers Locoal, la commune n'a pas affiché de volonté particulière car elle n'en a pas les moyens financiers. Enfin concernant les pistes cyclables, il s'agit bien de pistes pour des déplacements quotidiens. Elles ne seront pas uniquement tournées vers les loisirs.

Orientation 5 :

- Il faut faire ressortir le chapitre agricole clairement en nommant les activités
- concernant la qualité des eaux, il faudra bien préciser en quoi consiste la réalisation de cet objectif (protection des cours d'eau et des zones humides...) La qualité des eaux est indispensable pour l'activité ostréicole.
- mettre le paragraphe du camping caravanning dans le point suivant. (5.2)

- il faudra rajouter un objectif de réduction de consommation d'espace
- Il faudra poursuivre l'aménagement de St Cado et non celui de Port Niscop qui depuis est terminé.
- M. Morvant rappelle qu'il faut éviter les petites cellules commerciales sur la zone d'activité du suroit.

Orientation 6

- rajouter dans le 6-1, le recours aux opérations d'ensemble.

Divers

Il faudra rajouter un paragraphe sur le développement numérique et la prise en compte des risques de submersions marines. La commune est peu impactée mais Mme Hénoux demande quand même s'il est possible de récupérer les fichiers SIG. Mme Goulhen va se renseigner.