

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 TOURNEUX, Conseillère
Madame LE GALLIOTTE, DGS
Monsieur CHEVANCHE, Mairie Belz

PPA

Monsieur TOULLEC, Chambre d'agriculture
Madame ECHART, Association chemins de ronde
Madame SEGALEN, CDC BS
Monsieur MAHEO, Syndicat ostréicole
Madame GOULHEN LACROIX, DDTM (représentant Etat)
Monsieur MICHEL, DDTM
Madame MALRY, DDTM/CIADS Auray
Monsieur CAUDAL, DDTM 56
Monsieur MORVANT, CCIM
Monsieur RICHARD, Chargé mission pays Auray
Monsieur HERVE, Maire de Local Mendon
Monsieur NIGEN, Maire d'Etel

BET EOL

Madame HENOUX, EOL

Objet :

Présentation du règlement en présence des PPA.

Date : 22 février 2013

Rédacteur :



objet de la réunion : présentation du règlement écrit et graphique avant arrêté.

1/ Introduction

Mme Hénoux rappelle que cette présentation est la dernière avant l'arrêt du PLU. Il s'agit de présenter le règlement écrit et graphique de la commune.

2/ La nomenclature du zonage

Mme Hénoux présente les différentes zones naturelles du PLU. Mme Goulhen rappelle que les zones humides ne doivent pas apparaître sur le zonage NDs. Au sein du zonage NDs, les zones humides peuvent apparaître sous forme de trame particulière à titre d'information.

La DDTM préconise également de mettre un zonage naturelle dans les espaces naturels sensibles du conseil général. Mme Hénoux répond qu'elle va vérifier mais que selon elle, ces secteurs sont classés en zone N.

Monsieur Michel conseille également de bien vérifier que toutes les zones Nds du PLU actuel seront bien reportées dans le futur PLU. Il a un doute sur le secteur de Larmor.

Concernant les zones agricoles, Mme Hénoux présente les différents sous secteurs. Mme Segalen précise que les zones Ao2 sont des zones qui permettent la construction de nouveaux bâtiments mais ce ne sont pas de nouvelles zones. Concernant plus particulièrement le secteur de St Cado, Mme Hénoux explique qu'il existe 3 zones Ao autour de l'île. Aujourd'hui ces bassins ne sont plus utilisés et la commune souhaiterait combler ces bassins pour y réaliser des sentiers piétons. Faut-il garder une zone Ao et bien prévoir un zone Nds. Mme Ségalen précise que pour supprimer la zone Ao, il faut bien vérifier qu'il n'y a plus de concession. La mairie doit vérifier. La DDTM demande à avoir un zoom du secteur concerné pour se prononcer.

Concernant les zones urbaines et à urbaniser, la DDTM a plusieurs remarques :

- sur le secteur Uba entre le bourg et les 4 chemins, il faut remettre en zone naturelle, les secteurs soumis à arrêté de biotope en date du 24 juin 2009.
- sur le secteur du pont du Sach, la zone 1AU est elle bien en continuité d'urbanisation. Mme Hénoux explique que l'on est en continuité d'Etel. Mme Goulhen rappelle que dans le rapport de présentation, il faudra bien justifier cette continuité. La DDTM a des réserves sur ce secteur compte tenu du passage de la rivière du sach. Monsieur le Maire rappelle que ce secteur n'a pas fait l'objet de remarque particulière lors du jugement du PLU.

M. Richard interpelle la commune sur le secteur de Kerdonnerc'h. Il se demande si les cours d'eau et les zones humides identifiées ne constituent pas une coupure d'urbanisation auquel cas, il faudrait remettre le secteur le plus au nord en zone Nh. Cela poserait problème pour deux terrains aujourd'hui non bâti. La commune décide de maintenir ces terrains en zone Ubb.

Concernant les zones d'activités, M. Morvant déconseille à la commune d'autoriser les activités artisanales dans le secteur 1AUi. Mme Hénoux rappelle que ce secteur est en partie urbanisé avec l'extension du super U. Il est décidé de reclasser ce secteur en zone Uib (comme la ZA du Suroit).

Concernant l'interdiction du commerce de détail en zone Uia et Uib, M. Morvant conseille à la commune de rajouter la mention « commerce de proximité ». la DDTM signale que ce terme n'existe pas dans le code de l'urbanisme. Toutefois une définition apportée dans le rapport de présentation pourra constituer une aide à la décision.

Enfin, concernant la zone Uia de la route de Pont Lorois, la DDTM signale qu'il y a une réelle fragilité juridique car le jugement fait référence à ce secteur situé dans une coupure d'urbanisation. Cependant, un retour en zone naturelle ne parait pas approprié. Il est décidé de créer un sous secteur Ni reconnaissant l'existence du supermarché et des entrepôts et d'y autoriser les extensions limitées dans une limite de 30% de l'emprise au sol existante.

Concernant les zones de loisirs, voici les principales remarques :

- il faudra revoir le zonage du camping du moulin des oies. Mme Hénoux explique qu'il s'agit d'une erreur graphique. En aucun cas, il n'y a la volonté d'étendre le camping.
- Concernant la zone 1AUL de kerdonnerch, la DDTM fait remarquer que la zone n'est pas en continuité d'une agglomération. Les élus font remarquer que de l'autre côté du ruisseau, sur la commune d'Erdeven, il y a un camping.
- Concernant la zone NI et UbL de Kercadoret, la DDTM signale que la zone NI est en partie dans la bande des 100m et dans les zones de submersions marines. Mme Goulhen rappelle qu'il faut reprendre le périmètre du camping autorisé. Il ne peut pas y avoir d'extension.
- En ce qui concerne les zones submersibles ; la DDTM indique que les extensions de zone constructible dans les zones inondables ne sont pas autorisées. Les zonages devront en tenir

compte (par exemple une extension de zone Ub au niveau de Kérhuen devra être retirée)

Concernant les zones Nh, M. Michel fait remarquer que certaines zones se trouvent dans la bande des 100m et que les extensions sont interdites en dehors d'une zone urbanisée (exemple de la zone Nh du Bignac). Mme Hénoux explique le principe du classement en zone Nh. Il s'agit pour les noyaux bâtis de quelques maisons d'avoir une certaine reconnaissance et d'avoir un peu plus de possibilité d'extension (50% de l'existant sans dépasser 50m²) qu'en zone a ou N (30% et 30m²). Mme Goulhen rappelle que ce n'est pas ce qui se pratique dans le Morbihan. Une remarque sera faite à ce sujet au moment de la consultation des services.

Mme Hénoux présente ensuite les autres éléments du plan de zonage (emplacement réservé, EBC, élément du paysage...). Sur la question des marges de recul, M. Michel signale qu'il n'y a plus de route soumise à la loi Barnier. Après débat, il est décidé de ne pas reporter dans le PLU les précédentes études loi Barnier car les opérations ont été réalisées. En ce qui concerne l'emplacement réservé de Saint-Cado les élus indiquent qu'un dossier est déposé à la DREAL/COPREV (évaluation environnementale)

3) Présentation des orientations d'aménagement et de programmation

Mme Hénoux présente les grands principes des ces OAP. Voici les principales remarques :

- Concernant les logements sociaux, il faudra bien être compatible avec le PLH qui lui-même devra être compatible avec le SCOT.
- Concernant les densités, il faudra bien préciser que l'on parle de densité brute et non de densité nette

Les OAP des zones centrales n'ont pu être examinées. Elles seront jointes avec le compte rendu.

4) Bilan de la consommation foncière

Les coefficients de rétention devront être justifiés dans les cœurs d'îlots. Par contre, il n'est pas possible d'appliquer de coefficient de rétention pour les extensions. Sur ces secteurs, il existe des outils pour maîtriser le foncier que la commune peut utiliser plus facilement qu'en cœur d'îlot.

Concernant les obligations de réduction de consommation foncière le SCOT prévoit que 50% de logements soit réalisé dans le tissu existant. Tant que le SCOT n'est pas approuvé, la DDTM demande que la commune réduise sa consommation de 30%. Concernant la méthode de calcul, M. Richard explique que les cœurs d'îlots sont à prendre en compte ou pas selon leur classification dans l'étude de l'occupation du sol. S'ils sont classés en secteur artificialisé, il ne faut pas les prendre en compte. S'ils sont classés en zone naturelle, il faut les prendre en compte dans le calcul de la consommation foncière.

5) règlement écrit

En zone Uba, les hauteurs ne sont pas celles indiquées dans le document. Il faut bien se référer à celles du règlement écrit, soit 10m au sommet de la façade et à l'acrotère, 14m au faitage et 11m au point le plus haut.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, la DDTM rappelle qu'en application de l'article L111-6-2, on ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. ». Si l'on souhaite vraiment s'opposer à ce type de construction, il faut selon la DDTM délimiter des secteurs par une délibération du conseil municipal après avis de l'ABF et après mise à disposition du public pendant un mois.

Il ne faut pas mettre dans le règlement du PLU que « les règlements et cahiers de charges devront préciser les types de clôtures autorisées. »

Remarques diverses sur le projet de règlement écrit

Monsieur Toullec demande à ce que la possibilité d'installer des activités équestres soit supprimée du règlement de la zone A.

Monsieur Toullec demande à ce que la possibilité d'étendre les activités en zones Aa soit supprimées. Mme Hénoux rappelle qu'il y a des entreprises en zone Aa (exemple de l'activité de palette). Elle rappelle également que cette possibilité est inscrite dans le règlement type du département. M. Toullec rappelle que la chambre d'agriculture n'est pas entièrement d'accord sur ce règlement type proposé par la DDTM.

Monsieur Toullec demande à ce que les possibilités d'extension d'exploitation existantes soient retirées du règlement écrit de la zone Ab car il n'y a pas d'exploitation en zone Ab.

Monsieur Morvant souhaiterait que l'on complète l'interdiction du changement de destination et y ajoutant les garages.

En zone Ui, les commerces de proximité de détail sont interdits. Ne faut-il pas prévoir une extension possible pour ceux existant ?

M. Morvant signale que les règles de stationnement peuvent être pénalisantes. La commune souhaite maintenir ces règles pour des raisons de sécurité.

M Michel n'a pas lu dans le détail le règlement écrit (manque de temps). Il a cependant quelques remarques. Il rappelle que les références pour les extensions limitées doivent se faire à partir du PLU de 2006 et non du futur PLU.

M Michel fait également remarquer qu'il n'y a pas lieu d'interdire les HLL dans les zones constructibles. en conséquence, si l'écriture est maintenue, le rapport de présentation devra justifier cette interdiction.

Concernant les submersions marines, il ne faut faire figurer qu'un seul trait (+60cm aléa faible) et il faut supprimer les tableaux détaillés des dispositions générales. Il faut juste mentionner l'article R111-2 dans tous les chapitres des zones concernées.

Il faut supprimer la possibilité d'aménager des ouvrages d'eaux pluviales.

Mme Malry précise qu'elle n'a pas eu le temps de lire le règlement en détail mais qu'elle appellera la mairie dans les 15 prochains jours pour émettre son avis.