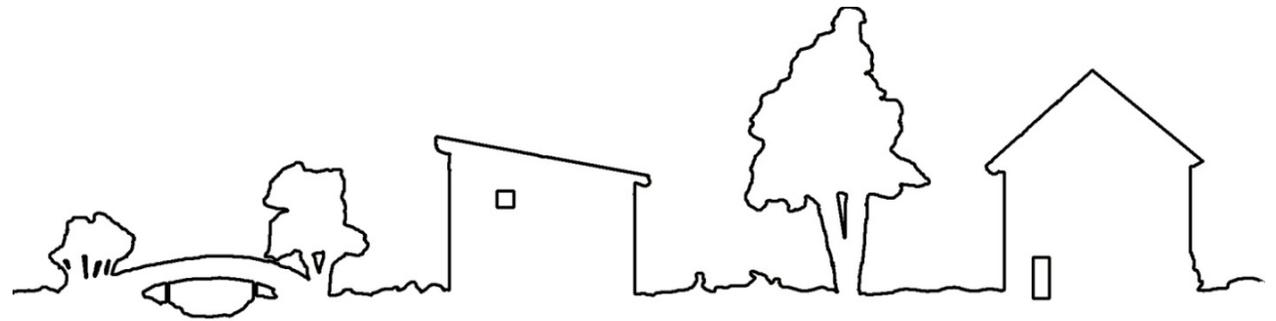




Commune de Belz



Révision du PLU

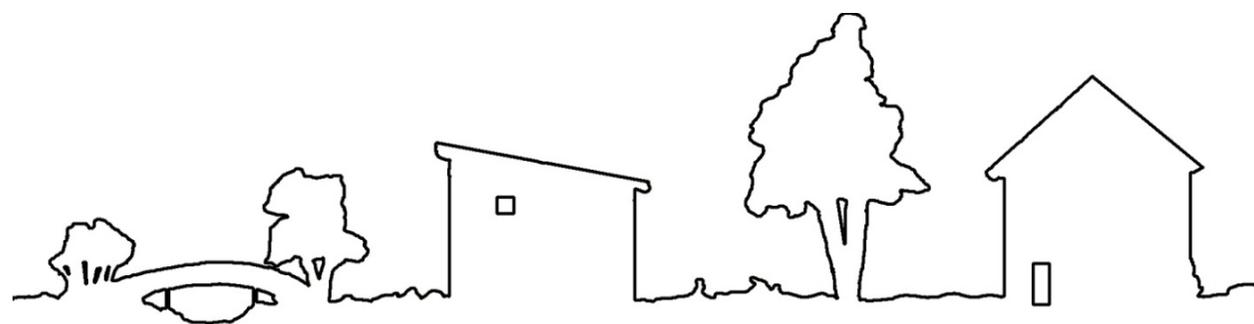
2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 28 février 2014

Le Maire,

EOL



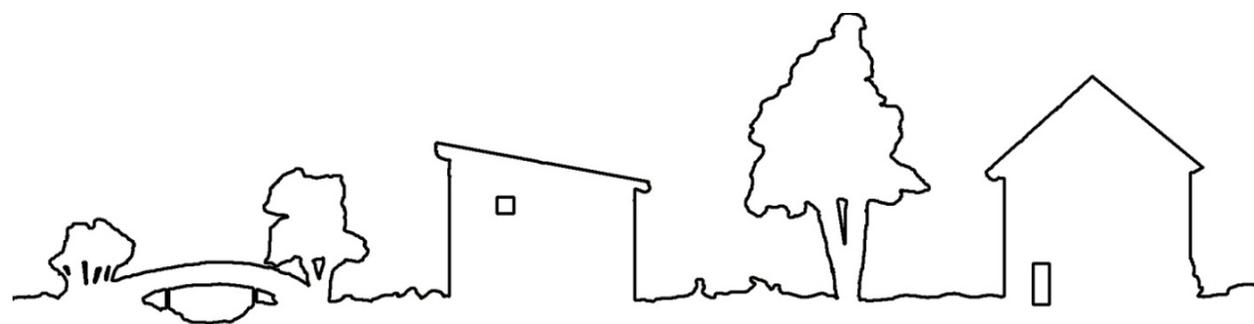


Sommaire

1/ Les objectifs d'accueil de la commune

2/ Les orientations du PADD

- ▶ orientation 1: PRESERVER L'IDENTITE COMMUNALE
- ▶ orientation 2: RECENTRER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN CONFORMITÉ AVEC LA LOI LITTORAL
- ▶ orientation 3: RENFORCER L'ANIMATION SOCIALE ET LA QUALITE DE VIE
- ▶ orientation 4: ORGANISER LES DEPLACEMENTS
- ▶ orientation 5: SOUTENIR LES ACTIVITES ECONOMIQUES
- ▶ orientation 6: ENCOURAGER LES PRATIQUES DURABLES



1/ Les objectifs d'accueil de population

OBJECTIFS du PLH repris dans le PLU

► Hypothèses retenues dans le PLH

– Rythme de croissance de la population retenu : 1,6% par an soit 4411 habitants en 2024 (+880 hab par rapport à 2009)

Afin de respecter les orientations du PLH, et en tenant compte de la capacité des équipements, la commune projette l'accueil d'environ 880 nouveaux habitants entre 2013 et 2024 ce qui correspond à un véritable changement la commune ayant connu une relative stabilité de sa population ces dernières années. En effet, la commune souhaite retrouver un dynamisme démographique afin de pouvoir limiter le vieillissement de sa population et assurer ainsi une certaine mixité sur son territoire.

– Taille moyenne des ménages

Le desserrement des ménages est une tendance sociétale de fond. Rien ne permet de prévoir une diminution de ce phénomène. Le rythme de décroissance retenu est toutefois plus faible que sur la période passé ou le rythme de décroissance était soutenu. L'hypothèse de décroissance de ménage retenu est de -0.8%/an soit 1.9 personnes par ménage en 2024.

– Evolution du nombre de résidences secondaires :

La part des résidences secondaires est passée de 18.8% du parc total en 1999 à 21% du parc total en 2009. La commune souhaiterait enrayer cette progression notamment grâce à la construction de logements aidés. L'hypothèse retenue à l'horizon 2024 est une stabilisation de la part des résidences secondaires autour de 20%.

► Besoins de logements identifiés par le PLH 2009-2019

582 logements soit 58 logements par an dont

► Reste à produire 2013-2019

- Besoin du PLH 2009/2019: 582 logts soit 58logt/an
- Constructions neuves 2009/2012 : 111 logts
- Reste à produire 2013/2019 : 471 logements soit 78.5 logt /an

Pour la période 2013/2019, il reste 471 logements à produire soit 78.5logt/ha

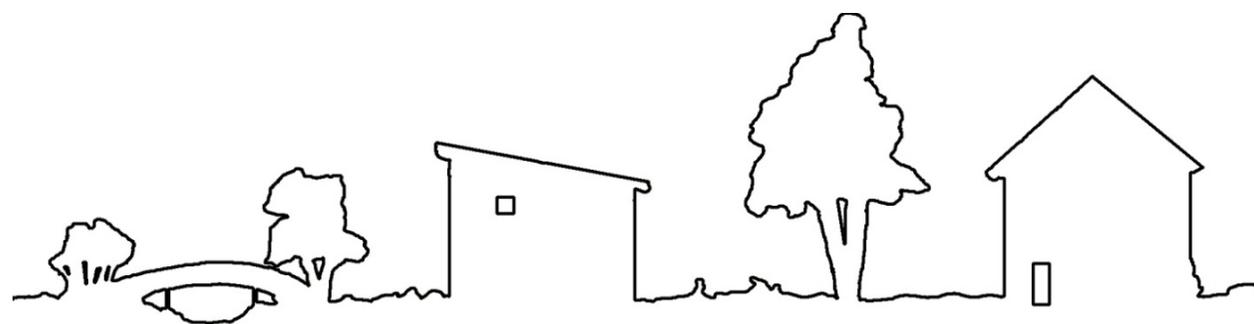
OBJECTIF PLH et PLU

▶ Besoins de logements sur 2019-2024

La commune a décidé de poursuivre le même rythme de construction de 58 logt/an soit 290 logements à produire

▶ Conclusion :

Le PLU doit prévoir la construction d'environ 761 logements sur la période 2013-2024 dont 125 sont en cours soit **636 logements à réaliser dans le cadre du PLU**



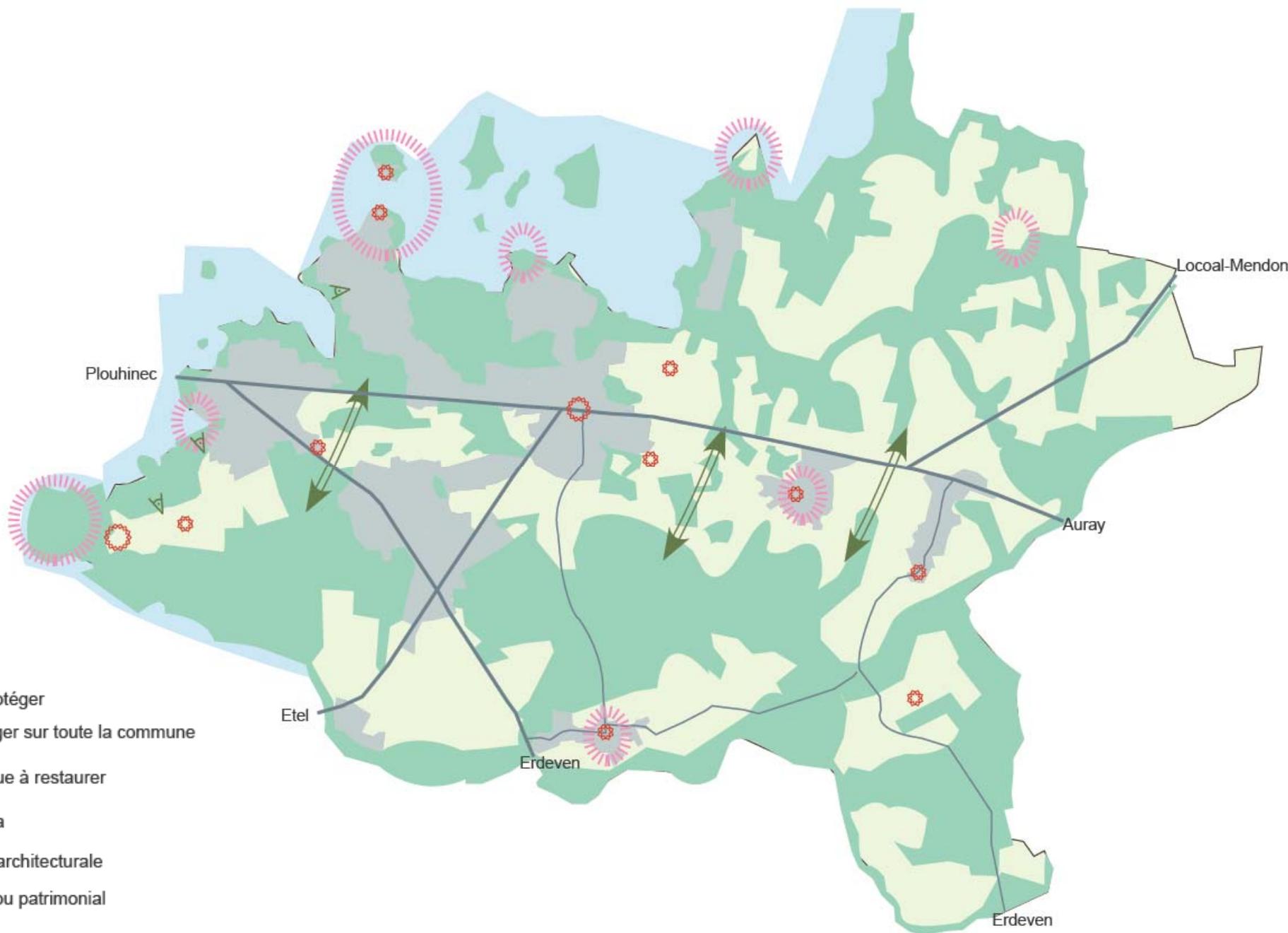
2/ Les orientations

1.1 Valoriser le patrimoine bâti et garder le caractère identitaire des constructions à venir

- ▶ Identification de secteurs de protection architecturale où l'aspect des constructions sera encadré pour garantir le maintien de la qualité architecturale
- ▶ Identification et mise en valeur du petit patrimoine, par sa conservation et sa valorisation et leur indication sur le plan d'urbanisme
- ▶ Repérage et préservation les bâtiments présentant une qualité architecturale à conserver
- ▶ Mise en valeur des sites patrimoniaux (requalification des espaces publics) notamment les sites de St Cado, Larmor, Kerdonnerh, Crubelz, Kernours...
- ▶ Recours à un règlement adapté en imposant une architecture et un aménagement urbain cohérents avec l'existant

1.2 Valoriser le patrimoine naturel et les paysages

- ▶ Conforter la trame verte et bleue avec
 - La protection de l'ensemble du réseau bocager et des murets au titre des éléments du paysage à préserver (art. L123-1 °7)
 - Le classement en EBC de la plupart des bois
 - La protection des abords de cours d'eau et des zones humides au moyen d'un règlement adapté interdisant toute construction et tout exhaussement ou affouillement.
- ▶ Favoriser la biodiversité en restaurant quand c'est possible les discontinuités ou ruptures de la trame verte et bleue par la plantation de haies. En milieux urbain, le recours aux espèces végétales locales et à la gestion différenciée pour les espaces verts du bourg sera à privilégier. Dans le nouveaux quartiers, l'accès à la nature devra être facilité (cheminement piéton, coulée verte...)
- ▶ Protéger les espaces remarquables par leur zonage en Nds
- ▶ Délimiter les espaces naturels sensibles et favoriser les actions d'entretien de l'environnement
- ▶ Préserver les coupures d'urbanisation et notamment les cônes de vue sur la Ria



2.1 Renforcement du pôle Bourg/4chemins tout en réduisant la consommation foncière

- ▶ Apport de population principal sur le pôle bourg/4chemins
- ▶ Permettre des opérations denses dans les cœurs d'îlots stratégiques du cœur du bourg
- ▶ Prévoir des extensions d'urbanisation assez denses sur ce secteur pour en faire le pôle principal de la commune

2.2 Limitation de l'urbanisation des pôles secondaires

- ▶ En privilégiant la densification aux extensions. C'est d'ailleurs une obligation pour les hameaux où les extensions ne sont pas autorisées.
- ▶ En gérant les densifications en cohérence avec le tissu existant. Si l'objectif est de permettre une densification du tissu existant, ces nouvelles densités doivent s'adapter au tissu urbain alentour pour des raisons d'intégration paysagère et d'ombre portée.

2.3 Limiter l'urbanisation des franges littorales

- ▶ En maintenant des espaces non urbanisés
- ▶ En interdisant les extensions d'urbanisation et en limitant les possibilités de densification/extension

ORIENTATION 2: RECENTRER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN CONFORMITÉ AVEC LA LOI LITTORAL



2 - Recentrer et organiser le développement urbain en conformité avec la loi littoral

- Aire bâtie centrale à conforter
- Limiter l'urbanisation des aires bâties secondaires
- Coeurs d'îlots à urbaniser
- Hameau
- Extension à vocation principale habitat
- Extension liée à des équipements existants
- Renouvellement à vocation principale d'habitat



3.1 Assurer la mixité fonctionnelle du pôle principal bourg/4chemins

- ▶ Accompagner le développement des secteurs d'habitat par l'implantation de commerces et de services
- ▶ Rapprocher les zones d'activités source d'emplois et les zones d'habitat

3.2 rééquilibrage de la structure démographique/renforcement de la mixité sociale et générationnelle

- ▶ Diversification du parc de logement pour un parcours résidentiel complet dans le pôle bourg/4 chemins en particulier
- ▶ Renforcement du parc de logements aidés en prévoyant 20% de logements aidés dans les secteurs soumis à OAP (locatifs aidés et location – accession)
- ▶ Éviter d'alimenter la hausse des prix du foncier et de l'immobilier en prévoyant suffisamment de foncier et en engageant une politique de constitution de réserves foncières.
- ▶ favoriser le développement de l'emploi sur la commune pour contribuer au maintien d'une population permanente, d'une vie à l'année, et éviter tout effet dortoir

3.3 recentrage des équipements sportifs et de loisirs sur le bourg

- ▶ Relocalisation des équipements sportifs à mi-chemin entre le bourg et les 4 chemins, facilement accessible depuis les communes limitrophes. En effet, à l'échelle de la communauté de communes, Belz doit accueillir le pôle footballistique.
- ▶ Rapprochement des équipements sportifs des équipements scolaires
- ▶ Concevoir ces équipements sportifs dans un cadre de parc/base de loisirs

3.4 mise en valeur du bourg/4chemins

- ▶ Poursuite des aménagements de rues et des entrées de bourg
- ▶ Aménagement d'un véritable espace public identitaire dans le centre bourg



3 - Renforcer l'animation sociale et la qualité de vie

-  Extension pour les équipements sportifs et de loisirs
-  Aménager une base de loisirs autour des équipements sportifs
-  Prévoir l'aménagement d'un espace public identitaire
-  Affirmer la centralité du bourg / 4 chemins
 - en densifiant les opérations sur ce secteur et en permettant un parcours résidentiel complet.
 - en requalifiant les espaces publics du bourg et en mettant en valeur les entrées de bourg

4.1 Réduire la place de la voiture dans les opérations d'aménagement

- ▶ Réalisation d'une véritable trame viaire, en calibrant les voies par rapport au trafic et aux usages qu'elles sont amenées à supporter
- ▶ En dimensionnant plus largement les espaces dédiés aux déplacements doux
- ▶ Par la réalisation de voiries partagées
- ▶ En adaptant les obligations réglementaires en matière de nombre de places de stationnement, ou en permettant la réalisation d'aires de stationnement en entrée d'opération
- ▶ Aménagement d'aires de stationnement paysager notamment à proximité des sites touristiques
- ▶ Prévoir des liaisons douces et les intégrer aux orientations d'aménagement

4.2 Améliorer et compléter le réseau de circulation douce (piéton et cycle)

- ▶ En favorisant l'accès aux sites patrimoniaux
- ▶ Aménagement d'aires de stationnement pour les cycles aux endroits stratégiques de la commune : bourg, 4 Chemins, Port Niscop, Zone d'Activités, Saint-Cado, Pointes de la Ria...
- ▶ En prévoyant la réalisation de pistes cyclables et piétonnes pour relier les tronçons existants en cohérence avec le schéma cyclable défini à l'échelle intercommunale
- ▶ Par la diffusion auprès des habitants permanents et saisonniers des itinéraires de déplacement doux
- ▶ En prévoyant la mise en accessibilité des espaces extérieurs

4.3 Aires de covoiturage, mutualisation du stationnement et transports en commun

- ▶ Prévoir une gare bus près des futurs espaces sportifs
- ▶ Créer un emplacement réservé à destination d'aires de covoiturage près de la gare bus à proximité du pôle sportif et de loisirs
- ▶ Inciter à adapter le réseau de transport collectif en fonction des secteurs denses du projet communal



5.1 : Préserver les activités agricoles

- ▶ Par un zonage et un règlement adapté : préserver les exploitations en place avec une protection forte, anticiper un retour à l'agriculture en maintenant une protection stricte même si l'activité a disparu, en affichant les secteurs de la commune où la réalisation d'un nouveau siège d'exploitation n'est pas souhaitable ...
- ▶ En contrôlant l'étalement de l'urbanisation et en réduisant la consommation du foncier.

5.2 : Maintenir les activités conchyloles

- ▶ Veiller à la qualité de l'eau pour préserver le potentiel de production conchylicole sur le long terme : maîtrise des rejets d'eau pluviale, développement urbain phasé sur les capacités des réseaux et équipements épuratoires, préservation des zones humides et des cours d'eau...
- ▶ Par un maintien de l'actuel règlement graphique et écrit pour les activités en place.

5.3 : Eviter le tourisme de masse en encourageant des pratiques de loisirs et de tourisme respectueuses de l'environnement

- ▶ Privilégier les hébergements marchands aux résidences secondaires
- ▶ Stabiliser la proportion de résidences secondaires par la construction de logements aidés qui permettront de retenir ou d'installer de jeunes actifs sur la commune.
- ▶ Poursuivre le développement des chemins de randonnées et les pistes cyclables
- ▶ Mettre en valeur les sites emblématiques de la commune et poursuivre notamment l'aménagement de St Cado, site identitaire de la commune.

- ▶ Maintien des équipements tournés vers le nautisme, activité de loisirs essentielle au dynamisme communal.
- ▶ Lutter contre le camping-caravaning sauvage

5.4 : Accueillir de nouvelles activités artisanales et de service pour développer l'emploi

- ▶ Poursuivre la commercialisation de la zone d'activités du Suroît pour soutenir le développement économique de la commune
- ▶ Favoriser l'installation des activités compatibles avec l'habitat dans le tissu urbain
- ▶ Développer l'aménagement des réseaux numériques (très haut débit) sur le territoire notamment en prévoyant suffisamment de fourreaux dans les réseaux souterrains lors des travaux VRD des opérations d'aménagement.

5. 5 : Maintenir le commerce de proximité dans le centre bourg

- ▶ Maintenir un linéaire de commerce par l'interdiction de transformation d'usage dans la rue du Général De Gaulle.
- ▶ Permettre une densité de population suffisamment importante sur le bourg-4 chemins pour préserver et développer l'activité commerciale
- ▶ Améliorer les réseaux des déplacements doux pour inciter à l'usage des commerces locaux
- ▶ Disposer d'une offre en stationnement adaptée aux types de commerces, notamment dans le bourg.

5 - Soutenir les activités économiques

- ▲ Maintien des hébergements de loisirs de plein-air.
- ☆ Equipement de loisirs et touristique à développer
- ⚓ Aménagement de port Niscop et des chantiers
- Exploitation agricole à préserver
- Vocation agricole (exploitation des terres)
- Agriculture à protéger
- Ostréculture à protéger



- Aire bâtie à vocation principale d'activité
- Optimiser l'aménagement en cours de la zone d'activités.
- Développer l'emploi et favoriser la mixité fonctionnelle. Soutenir l'activité commerciale et chercher une complémentarité entre le bourg et la zone d'activités.



6.1 Avoir une gestion économe du foncier

- ▶ En réduisant la consommation du foncier par rapport aux dix dernières années.
- ▶ Par la mise en place d'orientations d'aménagement indiquant entre autres des densités minimum à respecter
- ▶ Par la mise en place d'outils permettant une meilleure gestion du foncier :
 - en aménageant les règles de mitoyenneté
 - par une densité différenciée selon les secteurs
 - en privilégiant la densification à l'extension

6.2 Encourager des pratiques de loisirs et de tourisme respectueuses de l'environnement

- ▶ Par des actions de communication à destination des touristes

6.3 Favoriser les économies d'énergie dans la construction et l'éclairage public.

- ▶ En renouvelant progressivement le parc de candélabres d'éclairage au profit de modèles plus économes
- ▶ En ayant une gestion différenciée de l'éclairage entre le bourg et les villages, entre été et hiver
- ▶ En favorisant l'orientation principale des habitations au sud
- ▶ En privilégiant les formes d'habitat compactes tout en veillant au maintien de l'intimité et du confort de chacun

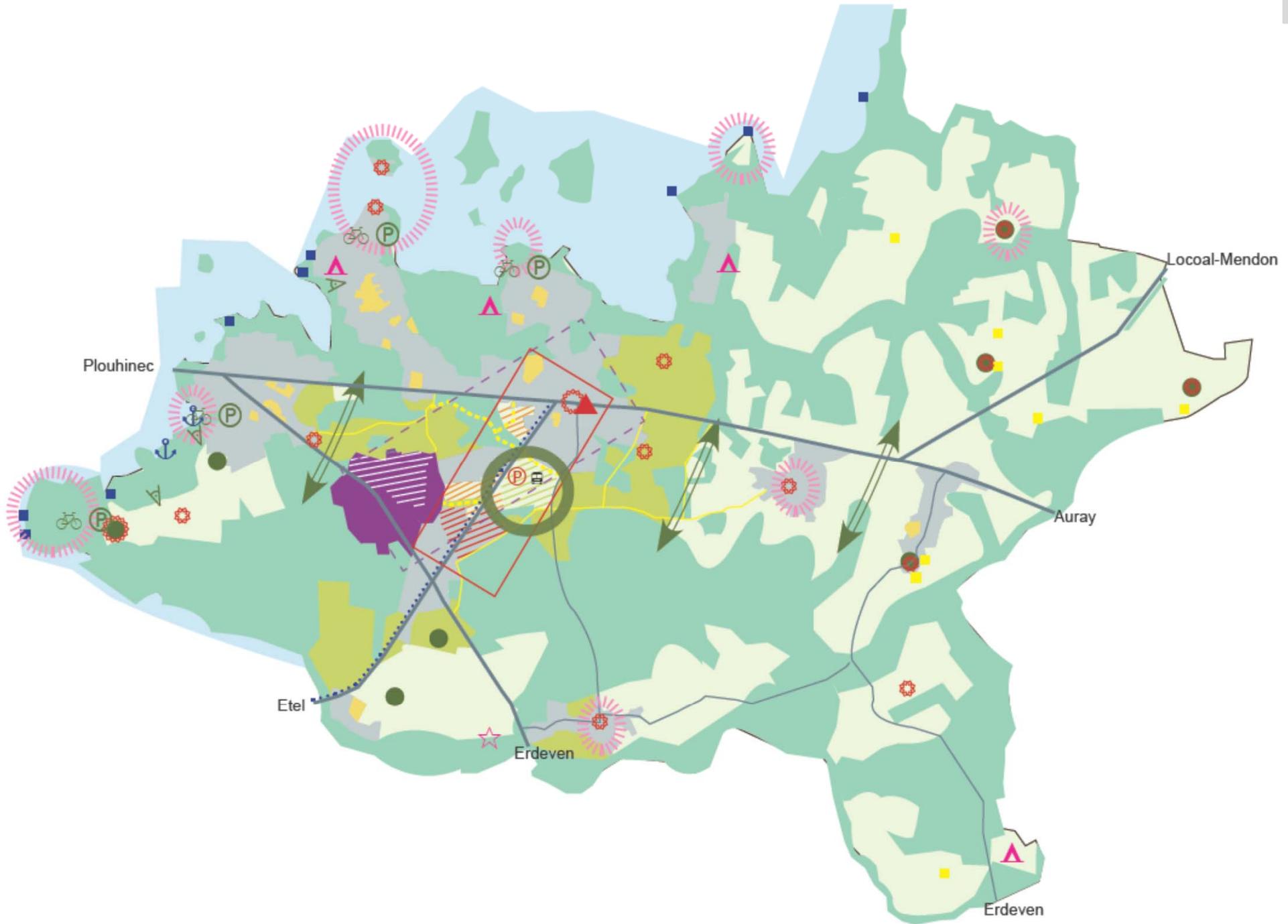
6.4 Encadrer le tri sélectif

- ▶ Imposer dans chaque programme d'immeuble collectif un espace commun de réputation adapté à la collecte. 1



6.5 Limiter l'imperméabilisation des sols et récupérer les eaux de pluie

- ▶ En les surfaces imperméabilisées (suivre les préconisations du SDAP)
- ▶ En récupérant au maximum les eaux de pluie et en prévoyant une infiltration à la parcelle dès que la nature du sol le permet, en tenant compte de la nature de l'occupation (distinction surfaces commerciales et particuliers)
- ▶ En traitant les eaux pluviales en surface autant que possible
- ▶ En imposant la plantations d'arbres, notamment sur les parkings



CARTE DE PADD: LEGENDE

1 - Préserver l'identité communale

-  Espaces naturels à protéger
-  Haie et Murêt à protéger sur toute la commune
-  Discontinuité écologique à restaurer
-  Cône de vue vers la ria
-  Secteur de protection architecturale
-  Site emblématique et/ou patrimonial à mettre en valeur

2 - Recentrer et organiser le développement urbain en conformité avec la loi littoral

-  Aire bâtie centrale à conforter
-  Limiter l'urbanisation des aires bâties secondaires
-  Coeurs d'îlots à urbaniser
-  Hameau
-  Extension à vocation principale habitat
-  Extension liée à des équipements existants
-  Renouvellement à vocation principale d'habitat

3 - Renforcer l'animation sociale et la qualité de vie

-  Extension pour les équipements sportifs et de loisirs
-  Aménager une base de loisirs autour des équipements sportifs
-  Prévoir l'aménagement d'un espace public identitaire
-  Affirmer la centralité du bourg / 4 chemins
 - en densifiant les opérations sur ce secteur et en permettant un parcours résidentiel complet.
 - en requalifiant les espaces publics du bourg et en mettant en valeur les entrées de bourg

4 - Organiser les déplacements

-  Aire de covoiturage et aire de stationnement
-  Réseau de cheminements piétons à aménager, densifier
- 
-  Prévoir et aménager des aires de stationnement auto et cycle
-  Voies de transit et de desserte à sécuriser et dont certains tronçons sont à partager avec les circulations douces
-  Prévoir une gare bus près des futurs espaces sportifs

5 - Soutenir les activités économiques

-  Maintien des hébergements de loisirs de plein-air.
-  Equipement de loisirs et touristique à développer
-  Aménagement de port Niscop et des chantiers
-  Exploitation agricole à préserver
-  Vocation agricole (exploitation des terres)
-  Agriculture à protéger
-  Ostréiculture à protéger
-  Aire bâtie à vocation principale d'activité
-  Optimiser l'aménagement en cours de la zone d'activités.
-  Développer l'emploi et favoriser la mixité fonctionnelle.
Soutenir l'activité commerciale et chercher une complémentarité entre le bourg et la zone d'activités.