

# BELZ REVISION DU PLU



## COMPTE-RENDU DE REUNION

### Personnes présentes :

Monsieur GOASMAT, Maire  
Monsieur LE CARRER, Adjoint  
Monsieur TILLAUT, Adjoint  
Madame LETOURNEUX, Conseillère  
Madame JOLLIVET, Conseillère  
Monsieur DEBEC, Agent Urbanisme  
Madame LE GALLIOTTE, DGS

M. RICHARD, chargé de mission urbanisme Pays d'Auray  
Mme SEGALEN, CRC Bretagne Sud  
M. POIRIER, adjoint à la commune de Plouhinec  
M. TOULLEC, chambre d'agriculture  
Mme BOTTI-LE FORMAL, déléguée territoriale Pays d'Auray, DDTM  
Mme GOULHEN-LACROIX, DDTM (représentante de l'Etat)  
M. MICHEL, DDTM 56 SUA/UAO  
M. MORVANT, CCIM  
Mme PONTIE, Bretagne Sud Habitat

Madame DOMINIQUE, Géo Bretagne Sud

### Objet :

Réunion n°10: présentation du PADD aux PPA

Date : 26 11 2010

### Rédacteur :



Aménagement durable ●  
Environnement et paysage ●  
Ingénierie VRD ●  
Droit de l'urbanisme ●  
Géomètres-experts ●

Parc d'Activités de Laroiseau  
8 rue Ella MAILLART  
BP 30185 56005 VANNES CEDEX

Tel : 02 97 47 23 90  
Fax : 02 97 42 76 03  
E-mail : vannes@geobretagnesud.com  
Web : www.geobretagnesud.com

### Objet de la réunion : présentation du PADD aux Personnes Publiques Associées

#### 1/ présentation des études en cours

Inventaire des Zones Humides : validé

Recensement des haies et murets : en cours de finalisation. Le recensement a été effectué dans les secteurs accessibles. Il sera à compléter en cas de défrichement.

Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales : étude lancée au niveau du Pays d'Auray. Pas de délais pour le moment. Mme Goulhen précise que pour l'arrêt, le zonage d'assainissement Eaux Pluviales est exigible. Le Schéma Directeur est en plus.

Le SCOT du Pays d'Auray : arrêt envisagé mi 2013

#### 2/ présentation des résultats de la démarche AEU

Enjeux et objectifs retenus

Contenu de la charte AEU

#### 3/ présentation des orientations du PADD : les remarques

### **ORIENTATION 3 : RENFORCER L'ANIMATION SOCIALE ET LA QUALITE DE VIE**

**3.1 précision sur la notion de mixité fonctionnelle** : il s'agit bien d'activités dans les secteurs d'habitat, et non de logement de fonction qui se transforme en logement permanent dans les zones d'activités. M. Michel met l'accent sur cette possibilité de dérive. M. le Maire confirme qu'il souhaite être particulièrement vigilant par rapport à un usage abusif des locaux de fonction.

### **3.4 renforcer l'offre de commerce de proximité**

M. Morvan indique le risque de concurrence entre la ZA du Suroît et les commerces du bourg. Par exemple, l'enseigne Biocoop aurait été mieux placée en centre-bourg. M. le Maire explique que les disponibilités du moment ne permettraient pas cette installation. Le seul accueil possible était aux 4Chemins, sous peine de voir l'enseigne partir sur une autre commune. Ce commerce pourrait servir d'accroche pour un accueil d'activités autour du développement durable. M. Morvant précise que cet établissement aurait dû passer devant la CDAC.

### **ORIENTATION 4 : ORGANISER LES DEPLACEMENTS**

M. le Maire précise que l'idée d'un contournement qui est inscrite dans le PLU actuel est complètement abandonnée.

L'aménagement des sites patrimoniaux pourrait être mieux mis en avant par le PADD.

### **ORIENTATION 5 : PRESERVER ET CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE**

M. Toullec fait part de son inquiétude sur le classement au PLU de cette trame et sur l'impact que cela pourrait avoir sur l'activité agricole et sa pérennité.

Mme Goulhen rappelle que le projet de PLU fera l'objet d'un avis de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA), qui devra statuer sur la consommation d'espaces agricoles et naturels. (Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010)

M. Toullec demande quelle est la pertinence de parler de corridor écologique en plus de la trame verte et bleue. Quelle méthodologie pour définir les corridors écologiques ?

Mme Goulhen rappelle que le Grenelle parle bien de corridor écologique et reconnaît la nécessité d'éclaircir cette notion. Un travail avec les services de l'Etat sera certainement nécessaire à l'avenir.

M. Toullec estime que la préservation de l'activité agricole (5.3) n'a rien à faire avec la préservation de la trame verte et bleue. M. Morvant et Mme Segalen considèrent avec lui que le PADD devrait faire apparaître les activités économiques dans une orientation spécifique : activités primaires (agriculture et conchyliculture), accueil d'activités et de commerces, accueil touristique, activités commerciales liées au tourisme. (Saint Cado)

Mme Botti-Le Formal indique la possibilité de mettre en place une AMVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), dispositif qui remplace les ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager).

### **4/ les objectifs d'accueil de population**

La commune retient l'hypothèse de croissance du SCOT : 1,1%/an.

Mme Goulhen considère ces objectifs élevés au regard de la tendance de la dernière période intercensitaire (0,6%/an). Mme Dominique rappelle que sur la communauté de la Ria d'Étel, la croissance était de 1,8%/an. Belz a accusé un certain retard par rapport aux autres communes de la communauté.

### **5/ le foncier mobilisé**

Présentation des capacités résiduelles des tissus urbains déjà constitués : les parties non bâties des aires urbanisées sont classées en 3 types.

Calcul des capacités d'accueil résiduelles : Mme Goulhen explique d'une part que les notions de rétentions foncières ne sont pas à prendre en compte. L'Etat part du principe que les dents creuses seront urbanisées sur le temps du PLU (10 ans).

D'autre part, elle considère les densités retenues beaucoup trop faibles (10 et 8 logements à l'hectare). Mme Dominique précise que la taille et l'enclavement de certaines parcelles ainsi que la situation en Espace Proche du Rivage ne permettent pas d'envisager des densités importantes comme on peut le faire dans les extensions.

Quoiqu'il en soit, l'estimation de ces capacités résiduelles devra faire l'objet de justifications.

Nombre de logements à produire : le calcul tient compte de la tendance de fond de desserrement des ménages. Il a été considéré que la proportion entre résidences principales et résidences secondaires restera stable (autour des 20%).

M. Morvant trouve que le desserrement des ménages a été surestimé. Mme Dominique explique que le calcul a été fait en fonction du rythme de desserrement des ménages observé sur la dernière période intercensitaire. Le chiffre de 1,9 se retrouve à l'heure actuelle dans des communes littorales comme Quiberon et Saint Gildas de Rhyus. Cette tendance est due d'une part à l'allongement de la durée de vie et à la complexification des parcours professionnels et familiaux. La taille des ménages est actuellement de 2,2 personnes à Belz.

Présentation des aires d'extension d'urbanisation retenues : elles se situent exclusivement en extension du Bourg et des 4 Chemins.

Mme Goulhen rappelle que l'extension des 4 chemins est actuellement fragile juridiquement.

M. Richard propose de passer les équipements sportifs sur le secteur G plus proche des écoles. M. Toullec informe que ce secteur est actuellement exploité.

D'une manière générale, le foncier mobilisé est trop important par rapport aux objectifs d'accueil retenus. Si les ouvertures à l'urbanisation prévues sont consommées avant la fin de la période, une révision permettra d'ouvrir de nouvelles zones. Les densités doivent être plus importantes, et ce d'autant plus que la commune met actuellement en œuvre des programmes compacts.

Mme Goulhen rappelle que les capacités de la station pose difficulté actuellement, et que le zonage d'assainissement devra être mis à jour. M. Le Maire précise que la réflexion du PADD a été conduite dans l'hypothèse d'une mise à niveau de la station d'épuration.

Le projet de la commune va dans la bonne direction, mais il est à affiner, notamment au niveau de la quantité de foncier mobilisé.

M. le Maire souhaite représenter le PADD retravaillé aux PPA fin janvier 2011. La date du 28 janvier est retenue.