

Saint-Gildas



ELABORATION PLU

COMPTE –RENDU DE REUNION

Personnes présentes :

Elus

Mme VANARD, Maire
M. LAYEC, Adjoint Urbanisme
M. ROLLIN, conseiller municipal
M. PAYEN, conseiller municipal
M. MELIN, conseiller municipal
M. DESTENAY, conseiller municipal

Personnes Publiques Associées

Mme AUDRAN, DDTM, Service Urbanisme représentant M. le Préfet
M. LALY, DDTM, SUH/UAE
Mme GESTAIN, CCPR
Mme LIOT, adjointe à l'urbanisme, SARZEAU
M. MORVANT, CCIM
M. PEZRES, Bretagne Sud Habitat, ADO Habitat 56
M. PIVETEAU, Chambre d'agriculture

Service Mairie

M. Vincent MUZART, chargé de mission
M. Bernard PITTET, directeur des services

EOL

Madame HENOUX, Urbaniste, EOL

Objet :

13^{ème} réunion :
Présentation du PADD aux
personnes publiques
associées

Date : 02 septembre 2011

Rédacteur :



e.henoux@eolurba.fr

1 / Les capacités foncières restantes

Mme Hénoux présente les capacités foncières restantes de la commune : dents creuses, cœurs d'îlots et logements en projet.

Question sur les logements en cours : il s'agit des projets d'aménagement à l'étude ou en cours d'instruction ou bien des permis d'aménager délivrés sur lesquels les logements ne sont pas encore en construction (pas de PC de délivré). Les demandes individuelles ne sont pas prises en compte car il est impossible de les connaître.

Remarque de M. Piveteau de la chambre d'agriculture : le secteur à l'Est du bourg ne correspond pas à la définition d'un cœur d'îlot. Cela s'assimile à de l'extension. Mme Hénoux explique que ce secteur était en zone NA au POS et que les élus souhaitaient la prendre en compte. Mme Audran précise que le zonage précédent ne doit pas être un critère. Ce secteur pourrait retrouver une vocation agricole.

2/ Les objectifs d'accueil

D'une manière générale, il faudra bien expliquer dans le rapport de présentation la méthodologie de calcul et donner les définitions.

Question sur la définition des logements vacants. Définition INSEE des logements vacants : « *Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :*
- *proposé à la vente, à la location ;*
- *déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation;*
- *en attente de règlement de succession ;*
- *conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;*
- *gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste..)* »

Pas de remarque particulière sur les objectifs d'accueil. La problématique sur St Gildas est de mettre en place une gestion particulière de la ressource foncière qui est beaucoup plus importante que les besoins estimés à partir des objectifs d'accueil.

Il sera bien possible de mettre en place un système d'échelonnement de l'urbanisation des zones AU : 1AU, 2AU, 3AU en justifiant bien dans le rapport de présentation pourquoi, telle zone est en 1AU et telle autre est en 3AU (proximité du centre...) et en s'appuyant sur les objectifs d'accueil. Etant donné que ces futures zones AU sont dans le tissu urbain existant (pas d'extension), il sera possible d'avoir un peu de souplesse en classant en zone 1AU et 2AU un peu plus de terrains que de besoins théoriques.

3/ Orientations du PADD

Orientation 1 :

Concernant l'objectif 3, bien justifier les intentions de projet concernant la maison médicale. Ne nécessite pas forcément d'emplacement réservé mais fait partie de la réflexion en cours sur ce projet. Concernant le jardin d'enfant, il ne s'agit pas d'un agrandissement mais de nouveaux locaux pérennes et spécifiquement dédiés à ce service destiné à la population

Concernant les logements sociaux, M. Pezres rappelle que la solution d'imposer un nombre de logements sociaux dans les orientations d'aménagement reste la meilleure solution pour construire ce type de logement.

Orientation 2 :

Concernant l'orientation 2, les objectifs sont à reformuler pour une meilleure compréhension qui cadrerait mieux avec les objectifs du grenelle : ne pas parler de gestion économe alors que l'on ne souhaite pas densifier une bonne partie du territoire.

Concernant la partie à densifier, il est possible de s'appuyer sur le SCOT qui préconise une densification de 2 points sur les secteurs centraux.

Pour les secteurs du front de mer, il faudra bien justifier pourquoi on ne souhaite pas avoir de nouvelles constructions : raison paysagère, desserte, capacité d'accueil limitée... Il est toujours possible de faire des exceptions pour les lotissements dans ces secteurs, il faut juste le prévoir dans le règlement.

Mme Audran rappelle les deux cas possibles pour imposer des surfaces minimum :

- être en présence d'entité paysagère remarquable
- pour des raisons d'assainissement

Orientation 3 :

Concernant l'objectif 1, il ne faut pas trop détailler les outils à mettre en œuvre pour qu'il y ait une certaine homogénéité entre les différents objectifs.

Discussion autour des cônes de vue. Définition à affiner au cours de la prochaine phase.

Concernant les espaces naturels, M. Piveteau fait remarquer que sur la carte, apparait en espace naturel, un secteur agricole où l'activité est encore bien présente (secteur Nord Golf et Hameau du Net). L'affichage agricole sur ce secteur est à privilégier.

M. Layec fait remarquer qu'il manque un cercle rouge sur le hameau du net.

Orientation 4 :

Concernant l'objectif 1, il faut bien prévoir de nouvelles liaisons piétonnes mais pas forcément axer sur le littoral ou dans sa direction. Revoir cette partie.

Concernant l'objectif 2, il faudra bien penser au moment du règlement à garder les bâtiments agricoles en zone A même s'ils sont dans les hameaux. Cela permet d'éviter les changements de destination (Botpénal, Le Net, Kerbistoul).

Concernant la zone d'activité, Mme Audran fait remarquer que dans le cadre du SCOT, la ZA de St Gildas n'est pas prioritaire et que cette future ZA a plutôt vocation à être classée en zone 2AU.

Orientation 5 :

M. Piveteau rappelle que dans le cadre des déplacements, il fallait penser également à la circulation des engins agricoles.

4/ Divers

La délimitation des EPR doit être revue et notamment tendre vers une réduction de ceux-ci au regard des nouvelles constructions de ces dernières années.

Il faudrait retirer l'exploitation agricole au sud du centre équestre. Elle n'existe plus. Il y a quelques années, une initiative d'un particulier visait à créer une micro-exploitation (complément de revenus, bio etc...) mais cela n'a jamais abouti et il aurait trouvé du terrain ailleurs.