

Saint-Gildas



ELABORATION PLU

COMPTE –RENDU DE REUNION

Personnes présentes :

Elus

Mme VANARD, Maire
M. LAYEC, Adjoint Urbanisme
M. PAYEN, conseiller municipal
M. MELIN, conseiller municipal
M. DESTENAY, conseiller municipal
M. OUVRARD, conseiller municipal
M. BRIGNON, adjoint travaux

Personnes Publiques Associées

M. LALY, DDTM, SUH/UAE
Mme AUDRAN, DDTM, Service Urbanisme représentant M. le Préfet
M. LALY, Conseil Général
Mme JUHEL, Conseil Général
Mme GESTAIN, CCPR
M. MORVANT, CCIM
Mme BESNARD, chargé de mission, Arzon
Mme MERLET, Communauté Communes Presqu'île de Rhuys
Mme CAHOREL, chargé d'étude Bretagne Sud Habitat
M. URIEN, SIAGM

Service Mairie

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

EOL

Mme HENOUX, Urbaniste, EOL
M. LE POUZARD, Stagiaire, EOL

Objet :

22^{ème} réunion :
Réunion de présentation du règlement aux personnes publiques associées avant arrêt du PLU.

Date : 29 mai 2012

Rédacteur :



e.henoux@eolurba.fr

1 / Rappel de l'objet de la réunion

M LAYEC rappelle que le passage du POS au PLU est un travail difficile qui nécessite une démarche intellectuelle importante.

Mme AUDRAN met en avant que la démarche d'élaboration d'un PLU nécessite une réflexion en amont, d'anticiper les besoins et les évolutions futures, d'opérer une analyse du bâti... Elle mentionne également que de nouvelles notions sur la densité, la gestion économe de l'espace et les nouvelles formes urbaines sont apparues avec la loi SRU et qui sont renforcées avec la loi grenelle 2.

Mme HENOUX rappelle que les objectifs de la réunion sont de présenter le projet de règlement écrit et graphique du PLU ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation et de recueillir les remarques des personnes publiques associées.

2/ Bilan de la consommation foncière

Mme HENOUX présente le bilan de la consommation foncière au regard de l'objectif d'accueil de population de la commune. Elle rappelle l'évolution de la population et des logements sur la période 1999-2007. La population est passée de 1423 à 1625 habitants et 453 logements ont été construits sur la période. Sur ces 453 logements, seul 103 ont eu un impact démographique (augmentation de la population) alors que 350 n'ont eu aucun impact. Ces derniers ne concernaient que des résidences secondaires ou servaient à accueillir des personnes issues du desserrement des ménages.

Mme HENOUX présente ensuite les objectifs en matière de production de logements sur la période du PLU, à savoir 2012/2022. Une première période allant de 2011 à 2016 est couverte par les objectifs du PLH, une deuxième période courant de 2017 à 2022 concerne les objectifs et les choix politiques de la municipalité.

Pour la période 2011/2016 le PLH prévoit la construction de 235 logements soit 39 logements par an, répartis comme suit :

- 65 logements aidés (28%)
 - 57 logements non aidés (24%)
 - 113 résidences secondaires (48%)
- } 122 résidences principales

Pour la période 2017/2022, l'objectif de la commune est de freiner la construction. Il est donc prévu de construire 150 logements sur la période soit 25 par an. La répartition restant la même que pour le PLH, on construirait 42 logements aidés, 36 logements non aidés et 72 résidences secondaires. Sur les 78 résidences principales, 21 seront mobilisées par le desserrement des ménages et 57 auront un effet démographique.

A partir de ces objectifs et hypothèses de constructions de logements, Mme HENOUX présente le bilan des logements à produire sur la période du PLU et leurs typologies. Le nombre de logements à produire est de 385 d'ici 2022 or 191 dont 38 aidés sont en projet. De plus, environ 120 logements peuvent être construits en densification du tissu existant. Au final, environ 74 logements restent à produire et à prévoir dans le PLU. Avec une densité de 20 à 28 logts/ha, il faudrait mathématiquement prévoir entre 2,6 et 4 ha en cœurs d'îlots. Or, la commune dispose d'environ 20 ha de cœurs d'îlots potentiels, répartis sur l'ensemble de l'enveloppe urbanisée, aussi bien à proximité du centre-bourg et de ses aménités, que sur ses périphéries.

Mme HENOUX rappelle donc que la problématique de Saint Gildas était de gérer ce potentiel tout en freinant l'urbanisation. L'autre problématique concerne la production de logements aidés qui doit être de 69 logements (107 sur la période 2011/2022 moins les 38 en cours soit 69) alors que le PLU ne doit prévoir que 74 logements au total.

Pour pouvoir construire ces 69 logements aidés il est donc nécessaire d'ouvrir d'autres cœurs d'îlots à l'urbanisation et dépasser le seuil de logements à construire sur la période.

Mme HENOUX demande à cette occasion s'il est réaliste d'imposer un pourcentage de logements aidés dans une opération d'au moins 5 logements ?

Mme CAHOREL fait remarquer que les opérations de 5 logements intéressent les petits lotisseurs et qu'ils ne seront pas intéressés de faire des opérations sur la commune si un pourcentage de logements aidés est obligatoire. Imposer un pourcentage est plus réaliste pour des opérations de plus de 15 logements.

Mme GESTAIN fait remarquer que cette règle peut aussi permettre d'empêcher la construction de diffus. Cela peut aussi permettre d'amener de la négociation entre la mairie et les propriétaires puisque si un propriétaire désire faire un lotissement sur son terrain, il peut directement négocier avec la mairie pour opérer des échanges de terrain par exemple, ce qui permet à la mairie de reprendre la main sur le foncier.

Mme AUDRAN met en avant qu'il est dangereux de détourner une règle de son but originel et qu'il est difficile de l'expliquer à la population. Elle mentionne également qu'à Sarzeau, le document d'urbanisme oblige à faire 20% de logements sociaux ou à consacrer 20% de la surface au logement social à partir d'une opération de 5 logements. Mme AUDRAN met aussi en garde sur l'appellation logements aidés. Ces derniers au sens de la loi sont ceux bénéficiant des aides de l'Etat. Le logement en accession de type PSLA qui est considéré comme du logement aidé dans la présentation n'est pas considéré comme du logement aidé au regard de la loi. En revanche les

logements de type PSLA ou les ventes de terrain en dessous du prix du marché sont des outils qui servent à améliorer la mixité et qui peuvent être mis en avant par le bureau d'étude pour expliquer l'effort de mixité de la commune.

Les termes de logements aidés sont aussi utilisés dans le PLH de la CCPR mais des distinctions sont faites entre le logement locatif aidé public (PLUS et PLAI), le logement locatif intermédiaire (PLS pour le parc institutionnel et Scellier-Carrez sur le parc privé) et l'accession aidée (PSLA et PTZ+). Le terme de logement à coût maîtrisé peut être une solution satisfaisante pour différencier le logement aidé au sens de l'Etat et les logements qui participent à l'effort de mixité.

Mr LAYEC et Mme VANARD mettent en avant que la commune a opéré des achats fonciers et maîtrise environ 3 ha à proximité du bourg. Le fait de maîtriser le foncier montre la volonté de la commune de favoriser la mixité.

Mme HENOUX présente ensuite les cœurs d'îlots qui doivent être urbanisés à court terme (AUa) à long terme (AUb) et qui nécessitent une modification ou une révision du PLU en cas de volonté d'urbaniser. Elle met également en avant la nécessité de diminuer les espaces constructibles du POS pour respecter le nouveau contexte réglementaire (loi littoral, zone humide...).

Mme AUDRAN fait remarquer que la consommation foncière ne se calcule pas par rapport aux zones urbanisables du POS mais par rapport aux zones qui sont réellement urbanisées. Si une zone est classée en zone AUi au POS et qu'aucune construction n'est présente, elle doit être considérée comme naturelle ou agricole. C'est l'usage véritable du sol qui prime et non le zonage du POS.

Mme HENOUX présente le nouveau périmètre modifié par rapport au POS, de la zone d'activité économique. Ainsi 5,2 ha classés NAI au POS seront reclassés en Nzh au PLU et 2,5 ha classés NC au POS seront classés 1 AUi au PLU.

Mr Layec explique la volonté de conserver cette zone d'activité pour pouvoir faire vivre la commune l'hiver et permettre le développement économique de Saint Gildas. Le souhait de la commune est notamment de faire une zone mixte avec du loisir, du sport et des parkings mutualisés (entre les entreprises mais qui serviraient aussi de parking pour les touristes le dimanche quand les entreprises sont fermées).

M Morvant rappelle aussi que c'est une des seules réserves foncières de la presqu'île en ce qui concerne les zones d'activités.

Mme AUDRAN explique que le zonage n'est pas compatible avec le Scot puisque celui-ci prévoit une urbanisation à long terme alors que dans le PLU, la zone serait classée en 1 AUi. La taille de la zone est également trop importante (12 ha) au vue des besoins de la commune. De plus elle consomme de l'espace agricole ce qui nécessitera un passage devant la CDCEA.

La commune estime qu'il y aura des possibilités économiques dans les années à venir et appuie sur le fait que c'est une des seules réserves foncières économiques de la presqu'île. La commune souhaite également en faire une zone économique exemplaire en instaurant un cahier des charges strictes pour toutes installations.

3/ Les orientations d'aménagement et de programmation

Mme AUDRAN rappelle que les orientations d'aménagements et de programmations sont opposables en terme de compatibilité.

Sur la zone 2 (Marcelin Le Bot), l'accès piéton cycle devra être plus proche du passage piéton et de l'arrêt de bus situé plus à l'est.

La question des marges de recul est abordée sur cette même zone. M LALY explique qu'à partir du panneau d'entrée d'agglomération, les marges de recul peuvent être supprimées. C'est à définir par la commune. Dans les espaces agricoles et naturels, la marge de recul est de 35 mètres et de 20 mètres hors agglomération pour les espaces bâtis.

Mme AUDRAN met en avant que pour la zone 6 (route de Kergoff), les densités sont trop faibles, (10 logements/hectare). De plus il est affiché 20 à 28 logements à l'hectare dans le calcul des terrains nécessaires à urbaniser en cœur d'îlots pour atteindre les objectifs fixés en terme de logements à construire, mais ces densités n'apparaissent pas dans les OAP. La DDTM estime que

l'Etat fera aussi des remarques sur la zone 4 (Clos Castel) car les densités ne sont pas assez importantes. Elle rappelle que le Scot demande de faire des densités plus fortes qu'avant.

Mme VANARD fait aussi remarquer que sur la zone de Kegoff, la densité du secteur est peu importante. Mr MUZART explique que les densités avoisinent 8 ou 9 logements à l'hectare sur ce secteur et qu'avec une densité de 10, on reste supérieur à la densité du secteur. De plus il fait remarquer qu'on est situé plus loin du centre bourg et que le Scot parle de densité régressive. C'est-à-dire que plus on s'éloigne du centre bourg, moins les densités sont importantes. Cependant les nouvelles densités doivent être supérieures d'au moins 2 points aux densités actuelles. Avec 10 logements à l'hectare on reste fidèle à la règle édictée dans le Scot.

Mme AUDRAN signale que le fait que ce secteur soit situé dans un espace proche du rivage peut constituer un argument pour être moins dense. Débat entre les élus.

Mme VANARD pose la question du choix entre le zonage 2AUb de Cornaud et le zonage 2AUa de la zone de l'Aful nord, ne faudrait il pas inverser les deux zonages ? Mme AUDRAN explique qu'il est possible de changer le zonage d'une zone 2 AUb et passer en 2AUa par une simple procédure de modification.

Mme GESTAIN évoque la nécessité de diversifier la gamme de logements sur la presqu'île de Rhuys pour permettre un parcours résidentiel complet et accueillir de jeunes ménages. Il y a un déficit de locatif social sur le territoire. Mme CAHOREL explique que selon leurs statistiques, Bretagne Sud Habitat arrive mieux à louer des maisons avec petits jardins que des logements collectifs.

Mr MUZART demande à la DDTM s'il est possible d'afficher une marge de manœuvre de 20% concernant le nombre de logements à réaliser par hectare (densité) dans chaque OAP. Mme AUDRAN explique qu'avec les densités déjà peu élevées, il n'est pas possible d'afficher une telle marge de manœuvre. C'est au moment de la réalisation du projet que la négociation pourra se faire entre l'aménageur et le lotisseur.

4/ Règlement graphique

Mme HENOUX présente le règlement graphique. Le zonage Ua concerne la zone d'urbanisation centrale (zone d'habitat traditionnel en dehors de l'agglomération classé Uaa, la zone urbaine centrale traditionnelle classée Uab et la zone de confortement du centre bourg classée Uac) et peut être densifiée. Ensuite le zonage Ub concerne l'urbanisation périphérique avec des possibilités de densification mais différenciée en fonction des sous secteurs. Ainsi le zonage Uba concerne la zone urbaine périphérique à densifier modérément. En revanche le zonage Ubb empêche toute densification.

Mr LAYEC explique que le risque de division est important. Comme la règle des 700m² minimum ne sera pas reportée dans le PLU, beaucoup de divisions de terrain sont envisagées. Il a donc fallu trouver des contraintes règlementaires qui permettront de limiter ce phénomène. Mme AUDRAN répond que comme c'est contraire aux principes du grenelle, il va falloir bien le justifier. Il faut expliquer que l'on souhaite empêcher la densification dans cette zone pour pouvoir urbaniser les cœurs d'îlot où la collectivité, par sa maîtrise foncière, contrôlera plus facilement la production de logements sociaux et résidences principales, limitant ainsi la production de résidences secondaire, objectifs du SCOT et du PADD.

Ensuite Mme HENOUX présente le zonage des secteurs à urbaniser. Certains secteurs ont vocation à être urbanisés à court terme et d'autres à long terme. Pour permettre cela, un zonage spécifique a été créé mais il est peu lisible:

-Aua qui correspond aux zones d'habitat à urbaniser à court et moyen terme :

- 1AUa correspond aux zones à urbaniser à court terme
- 2AUa : correspond aux zones dont les réseaux restent insuffisants pour être urbanisées

-AUb qui correspond aux zones à urbaniser à long terme :

- 1AUb qui correspond à des zones à urbaniser à long terme même si les réseaux sont présents
- 2AUb qui correspond aux zones à urbaniser à long terme et dont les réseaux sont insuffisants aujourd'hui

Au moment du PADD, il avait été évoqué de créer des zones 1AU, 2AU et 3AU, puis pour suivre ce qui se pratique dans le département, il avait été décidé de créer des zones 1AU (réseaux suffisants) et 2AU (réseaux insuffisants) et de mettre en parallèle un échancier.

Il est donc décidé d'un commun accord que le zonage 1AU (urbanisable tout de suite), 2AU (urbanisable après modification) et 3AU (urbanisable après révision générale du PLU) soit choisi pour le règlement car il est plus facile à comprendre et à lire. Cependant il faudra bien le justifier dans le rapport de présentation (proximité du centre).

Mme AUDRAN fait remarquer que certains secteurs affichés en cœur d'îlots correspondent à des secteurs d'extension, à savoir les 2 zones 2AUb à l'est du bourg. Mme HENOUX répond que ces zones étaient urbanisables au POS. Mme Vanard ajoute qu'au PNR elles étaient inscrites comme les seules possibilités d'extension en frange de l'agglomération et que la commune a fait des dépenses importantes pour poser les réseaux dans cette zone.

Mme AUDRAN explique qu'il n'est pas nécessaire d'inscrire en zone urbanisable ces deux secteurs puisqu'ils ne seront pas urbanisés avant 15 ans. En revanche ils pourront être réinscrits en AU dans le prochain PLU puisque ce sont des extensions d'agglomération. Mais pour le projet de PLU, il paraît judicieux de les inscrire en Ab car s'ils restent en AU il y aura une remarque des services de l'Etat au moment de l'arrêt.

Mme HENOUX poursuit la présentation du règlement graphique en évoquant le zonage des zones d'activités, des zones de loisirs et des zones naturelles de loisirs.

Mme AUDRAN demande à ce que les campings soient classés en Ubl et non en NI car les zones NI sont à dominante naturelle ce qui n'est pas le cas des campings sauf ceux qui n'accueillent que des tentes et qui retrouvent leur état naturel pendant l'hiver (c'est le cas du camping municipal et du camping Grand Guitton).

Mr OUVRARD fait remarquer qu'il faut changer l'emplacement réservé du camping des saisonniers car la parcelle réservée sur le plan n'est pas la bonne.

De plus, dans les emplacements réservés, il faut mentionner que l'emplacement de la Saulaie est un exutoire des eaux usées.

Mme GESTAIN demande comment a été traduite la trame verte et bleue du Scot. Mme HENOUX indique qu'elle a été prise en compte dans les zones Nzh, Na et Nds.

En outre une vérification doit être faite à partir de la couche SIG de la trame verte et bleue qui sera fournie par la communauté de communes au bureau d'étude afin de vérifier finement si la trame verte et bleue et les corridors écologiques correspondent bien au règlement graphique.

Mme AUDRAN demande également si les cônes de vue inscrits au règlement graphique correspondent bien à des restrictions ou tout du moins à des renvois sur le règlement écrit (interdiction de plantation d'arbres pour éviter de boucher la vue...). En effet, à chaque élément du règlement graphique doit correspondre un renvoi sur le règlement écrit.

5/Règlement écrit

Mme HENOUX évoque ensuite le règlement écrit et les dispositions prises pour les gabarits et implantations pour les zones d'habitats.

Mme AUDRAN met en avant la faiblesse des valeurs des différents CES pour les secteurs à densifier. 60% de CES n'est pas assez élevé, soit il faut augmenter les valeurs, soit ne pas en mettre.

Mr LAYEC expose la volonté de la commune de garder des jardins et donc d'avoir des pourcentages d'espaces verts allant de 30 à 50% selon les secteurs. La police de l'eau leur a également recommandé de garder un maximum d'eau pluviale en aérien, par des noues notamment, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration d'eau sur la parcelle.

Mme HENOUX revient ensuite sur l'aspect des constructions, Mme AUDRAN fait remarquer qu'il n'est pas possible d'imposer des matériaux précis comme l'ardoise dans un règlement. En revanche il est possible de l'imposer dans le périmètre de l'abbatiale. Dans les autres zones urbanisées si on désire imposer un matériau, il est nécessaire de faire une annexe architecturale. Ensuite sur la définition des dépendances, Mme AUDRAN stipule que les abris de jardins sont des dépendances et qu'ils sont donc compris dans le CES.

Mme HENOUX explique que le souhait de la commune est de limiter les abris de jardins à 12 m² d'emprise au sol car ils ont un impact non négligeable sur l'espace public. Mme AUDRAN informe qu'il

est tout à fait possible d'imposer une règle supplémentaire qui limiterait l'emprise au sol des abris de jardins à 12 m².

Concernant le CES de la supérette de la commune, Mr LAYEC demande quelles sont les possibilités pour permettre à la supérette de s'étendre car le CES est de 40% or ils sont déjà à 40% de CES et n'ont donc aucune possibilité d'extension.

Mme HENOUX explique qu'il serait possible de créer un CES en fonction de la destination du bâti (commerce / habitat).

Mme AUDRAN fait remarquer qu'il faudra prendre en compte le risque de submersion marine et développer la compatibilité du PLU avec le Scot et ses objectifs.

Enfin Mme CAHOREL évoque la possibilité d'imposer un pourcentage de logements sociaux (PLAI et PLUS) et pas seulement de logement aidé car le risque est que les promoteurs ou lotisseur ne fassent que du logement aidé de type PLSA ou accession aidée et laisse complètement de côté le logement social. La commune doit se prononcer.