



## Réunion publique PLU n°1 du 24 octobre 2018

Compte rendu	24/10/2018	20h30	Plan Local d'Urbanisme
--------------	------------	-------	------------------------

<b>PARTICIPANTS</b>	<b>Emilie DORMOY</b> -Cabinet Urbanence <b>Dominique NORMANDIN</b> - Maire <b>Jean-Yves LE BARS</b> -Maire délégué <b>Patrice DOUGE</b> -Maire délégué <b>Jean-Yves RENO</b> -Maire délégué <b>Philippe CESBRON</b> -Maire délégué <b>Herveline LE BIHAN</b> -DGS
---------------------	---

Ordre du jour : réunion publique PLU n°1

<b>PRESENTATION</b>	
<b>I- LE CONTEXTE DE L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)</b>	
A-contexte de la réunion	
1 <sup>er</sup> janvier 2016 : création de la commune nouvelle de Bellevigne-en-Layon 3 octobre 2016 : délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme mars 2017 : début de la mission 24 avril 2018 : réunion avec les personnes publiques associées autour du diagnostic et du projet d'aménagement et de développement durable 10 septembre 2018 : débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	
<b>II- QU'EST-CE QU'UN PLU</b>	
Le PLU est un outil de projet et d'aménagement, expression d'un véritable projet urbain (PADD) intégrant l'ensemble des politiques publiques. Document de planification urbaine qui organise le renouvellement de la ville, la densification et économie de l'espace.	

#### A-les pièces constitutives du PLU

- Le diagnostic : comprendre le territoire et ses enjeux
- Le PADD : définir le projet communal
- Les OAP (Orientation d'Aménagement et de programmation : préparer les futurs projets opérationnels
- Le règlement et le zonage : régler le droit des sols

#### D-un document en lien avec des lois

**-grenelle de l'environnement 2009-2010** : cette loi renforce la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme

**-la loi ALUR 2017 (loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové)** : vient limiter fortement la consommation des espaces agricoles ou naturels (suppression du Coefficient d'Occupation du Sol (COS) et de la surface minimale pour construire).

#### B -un cadre de réflexion

##### **Diversité des usages de la ville :**

- Mixité des habitants
- Densifier les parties bâties
- Favoriser le renouvellement urbain
- Satisfaire les besoins en logements, emplois et équipements

##### **Aménagement durable :**

- Economiser les espaces et notamment les terres agricoles
- Préserver la biodiversité et prendre compte la TVB
- Préserver les paysages urbains et naturels et cadre de vie
- Avoir une bonne gestion des ressources non renouvelables
- Economiser les déplacements et organiser les transports
- Œuvrer pour la qualité de l'environnement

#### C -un document en lien avec un autre document « cadre »

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Loire Layon Aubance

Le futur PLU de Bellevigne-en-Layon devra être compatible avec les orientations du SCOT.

### **III- DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ENVIRONNEMENTAL**

#### **A-les prévisions démographique**

Un essor démographique confirmé ces 15 dernières années (5807 habitants en 2014, 1,5% de croissance annuelle moyenne depuis 2000).

#### **B -l'habitat**

2588 logements en 2014 (dont 2294 résidences principales)

Une prédominance du logement individuel (95%)

Une vacance raisonnable (6,7%)

Des logements aidés (11,2%)

Entre 170 et 190 logements en cours de construction ou d'acquisition dans le cadre de projets plus ou moins avancés (terrains déjà réservés)

#### **C -les grands enseignements du diagnostic**

Une population jeune et familiale (près de 40% de la population a moins de 30 ans), 2,5 personnes par ménage.

#### **D -les prévisions économiques**

Hausse du taux d'activité (mais hausse du chômage) , 1 727 emplois majoritairement portés par Thouarcé, secteur tertiaire majoritaire mais une part de l'agriculture significative en particulier dans les communes déléguées autres que Thouarcé , au minimum un commerce alimentaire de détail par commune déléguée, une ZACOM sur Thouarcé, un tissu artisanal bien représenté et en hausse, 6 zones d'activités (près de 30 ha), compétence intercommunale (exception zone des ruelles à Thouarcé et la Roche à Rablay-sur-Layon restée du ressort de la compétence communale).

La surface agricole a perdu 300 ha soit un peu plus de 5% des espaces agricoles en 2007, cette baisse a touché plus particulièrement les surfaces fourragères et une baisse de la production animale.

#### **E –mobilité transports et déplacements**

Une bonne desserte par le réseau routier, une part modale faible pour les transports collectifs (1,4%), une forte utilisation du véhicule motorisé individuel (80,6%), un maillage de voies douces à vocation touristique et de loisirs bien développés

#### **F –les équipements**

Une offre variée et structurante pour le développement culturel, des équipements sportifs bien répartis, des capacités résiduelles d'accueil annoncées pour les écoles

## G –Paysage et Patrimoine

Un paysage marqué par la faille du Layon et qui offre de belles perspectives visuelles, un patrimoine bâti très riche.

## H –Milieu naturel et biodiversité

Localisation des ZNIEFF et NATURA 2000 « vallée de la Loire de Nantes aux Ponts de Cé et ses annexes ».

## IV- LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

### A- qu'est-ce qu'un PADD

Un document graphique et/ou rédactionnel qui définit les orientations générales en matière d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble de la commune. Il exprime le projet communal et constitue la clé de voûte du PLU. Les autres pièces du PLU (règlement et zonage) doivent être cohérents avec le PADD.

Chacune des orientations inscrites au PADD doit nécessairement trouver une traduction dans le zonage ou le règlement.

### B- le contenu du PADD

La commune doit obligatoirement se positionner sur chacune des thématiques ci-dessous :

**-Aménagement** : insertion dans la commune dans son contexte intercommunal et des grands équilibres du territoire

**-Environnement** : espace de production de ressources, paysage et espaces naturels et écologiques à préserver

**-Développement urbain** : urbanisme, habitat et à économie

**-Equipements** : services aux habitants, commerces, équipements, transports et déplacements.

### C- les scenarii démographiques

Choix du scénario à 1,2% (soit environ 1200 habitants supplémentaires entre 2015 et 2030 ce qui correspond à un besoin de 600 logements).

### D- les grandes orientations du PADD

**Aménagement** : maintenir l'équilibre entre développement du territoire et préservation de son cadre de vie

1-Maintenir les grands équilibres du territoire

2-Conforter les enveloppes urbaines dans leur cadre naturel

3-Soutenir le développement économique et l'emploi sur la commune

4-S'inscrire dans une démarche de mobilité renforcée et sécurisée

**-Urbanisme** : maitriser l'urbanisation dans une logique de diversification de l'habitat et d'optimisation du foncier

5-Permettre la poursuite d'une tendance démographique raisonnée afin de mettre à profit le bon degré d'équipements publics tout en conservant l'identité du territoire communal

6-Prévoir le développement urbain tel que défini par le SCOT

7-Poursuivre une démarche de diversification de l'habitat pour adapter l'offre aux phénomènes sociétaux

8-Protéger la population face aux risques

**-Equipements** : conforter le niveau d'équipements dans une démarche qualitative

9-Maintenir une centralité sur Thouarcé tout en confortant l'offre en équipements déjà en place sur l'ensemble des communes déléguées

**-Paysage et patrimoine** : encourager une politique de préservation et/ou de valorisation responsable

10-Protéger les boisements

11-Encourager la mise en place et le maintien des haies bocagères

12-Préserver les perspectives visuelles et les covisibilités

13-Protéger et/ou valoriser le patrimoine bâti

**-Remise en état des continuités écologiques** : assurer la protection de la trame verte et bleue

14-Protéger les composantes de la trame verte et bleue

15-Préserver les zones humides de tout impact potentiel sur la qualité biologique et l'équilibre hydraulique

**-Préservation des espaces agricoles naturels et forestiers** : promouvoir une qualité environnementale

16-Donner toute sa place à la viticulture et à l'agriculture, en tant qu'élément paysager et patrimonial

17-Autoriser l'exploitation des ressources sylvicoles

18-Pérenniser les espaces naturels au travers d'une gestion de la consommation des espaces et de l'énergie

## ECHANGES AVEC LE PUBLIC

### **1-augmentation du prix des carburants, questionnement par rapport à l'impact sur le développement du territoire de la commune ?**

Questionnement sur les modes de déplacement, 80% des déplacements se font aujourd'hui en véhicule. Usage du covoiturage marginal par rapport aux pratiques habituelles. Les trajets domicile/travail sont consommateurs d'énergie et coûteux.

Complication de l'accueil des nouveaux habitants ? L'arrivée de la fibre permettra la venue de nouveaux habitants grâce au télétravail. Revitalisation de la tranche d'âge (développement de la fibre départementale sur les 5 années à venir, égalité d'accès face à cette technologie à terme).

Travail à domicile avec des espaces mutualisés, évolution lente permettant d'améliorer le travail des habitants.

### **2-le PADD traduit par des zonages, comment cela se passe ? Un grand zonage ou bien limites à la parcelle, quelles sont les possibilités ?**

Identification d'un besoin global de logement, possibilité de construction dans les zones agglomérées.

Consommation de l'espace agricole répartie entre les 5 bourgs, détermination des superficies nécessaires en prenant en compte la nature des lieux (coteaux, zones humides.....)

### **3-trame verte et bleue, le zonage est-il décidé par la commune ?**

Ces trames sont issues de documents émis par les services de l'Etat. La trame bleue émane du schéma de gestion de l'eau, elle doit être prise en compte en l'intégrant dans le document d'urbanisme.

Possibilité de l'adapter par des zonages à la parcelle avec un aboutissement par une enquête publique avec désignation d'un commissaire enquêteur.

Chaque propriétaire pourra consulter le devenir de sa parcelle.

### **4-intervention sur l'attractivité du territoire et les aspects positifs du porté à connaissance ?**

Habitante depuis plus de 12 ans sur le territoire, cette personne dit découvrir l'attractivité du territoire. L'aboutissement du PLU correspond au territoire de Bellevigne-en-Layon.

#### **5- pas de modification du territoire d'ici 2020 ?**

A la base, 12 communes avec l'émergence d'un des secteurs qui a abouti à la naissance de Bellevigne-en-Layon. L'arrivée d'une commune en plus nécessiterait de tout revoir à terme.

#### **6- la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) donne l'impression que l'on puisse faire ce que l'on veut sur sa parcelle, est-ce le cas ?**

Le potentiel de développement est plus large sur la commune déléguée de Thouarcé.

La suppression du COS dans les documents d'urbanisme offre la possibilité d'une densification plus forte (construction verticale + 2) avec néanmoins la prise en compte du coefficient de densité.

#### **7- durée du PLU 2020-2030 ? révisions en cas d'évolution ?**

Projection à 15 ans du PLU avec des révisions intermédiaires. Il sera nécessaire de se poser des questions (exemple : impact négatif du carburant sur la population).

#### **8- évolution des terrains constructibles à quelle échéance ?**

Opposabilité du PLU au plus tôt fin 2019. Raisonnement sur l'ensemble du territoire. 30 hectares supplémentaire à l'horizon 2030

#### **9- comment peut-on consulter les documents notamment le PADD?**

La totalité des documents seront consultables lors de l'enquête publique. Le règlement et le zonage seront des documents compréhensibles par tous. Aspect général du PADD. Réflexion sur cette question de consultation des documents à prendre en compte.

#### **10- le diagnostic a-t-il établi des liaisons douces ?**

Volonté de renforcer les liaisons douces. Travail avec un groupe d'élus : identifications des liaisons douces/identification des chemins pour obtenir un document d'intention.

Terrains pour sécuriser ces liaisons douces identifiées au moyen d'une cartographie qui se traduira en phase opérationnelle par la signalétique.

**11- les particuliers et les besoins en voies douces ?**

Chantier ouvert au public

**12- densification de bourg avec des logements verticaux, cela correspond-il à une demande ?**

L'exemple du centre bourg de la commune déléguée de Thouarcé fonctionne bien avec des petits logements locatifs. Pas le même contexte sur les autres communes déléguées. En milieu rural, besoin de plus d'espace.

Demande de parcelle de plus de 1000m<sup>2</sup> en périphérie de bourg. Modèle qui tend à évoluer avec des opérations d'urbanisation globale (diminution de la superficie en augmentant l'intimité).

Evolution qui arrive progressivement avec application de la vigilance par les services de l'État des espaces agricoles consommés.

Augmentation du prix des terrains et du coût de la construction (de plus en plus de contraintes par exemple pour l'isolation qui sera amortie sur la durée).

**13- remplissage de bourg, investissement de la commune ou par des investisseurs privés ?**

Projet de locatif avec un bailleur social : projet piloté par la commune par l'organisation préalable (foncier) avec une participation de la collectivité.

La commune acquière le foncier. Transmission d'un sol nu pour que le projet puisse se faire.

**REDACTEUR DU COMPTE RENDU**

**Herveline LE BIHAN-DGS**