

Révision générale du PLU

Débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable PADD - 4 mai 2017

- Albert LE GALL donne aux conseillers la définition du PADD.
- René LE BARON précise que la révision est obligatoire pour mettre en conformité le PLU avec le SCoT et le PLH de Concarneau Cornouaille Agglomération qui imposent notamment un nombre de logements sociaux et qui a défini Croix Menez Bris comme village (zone urbaine, village ayant une centralité).

Un travail de repérage a été fait à travers le référentiel foncier (dents creuses) pour estimer le nombre de constructions possibles en densification du bourg.

Des précisions sont données sur la définition des hameaux et l'obligation de réduire au maximum la constructibilité en campagne.

Des précisions sont données sur les espaces retenus pour les extensions du bourg (3 secteurs).

Diminution des zones constructibles sur l'ensemble de la commune.

Définition densité brute et densité nette. La densité brute prend en compte les espaces et équipements publics (voirie...), la densité nette ne tient pas compte de ces espaces. Pour 1 ha net, et une obligation de densité de 25 lgts/hectare, on peut prévoir des parcelles de 400 m². Par contre, s'il s'agit 1 ha brut, il faut retirer la part (en moyenne 20 %) des espaces et équipements publics, ce qui ne ferait plus que 320 m² pour chaque parcelle (si on est en habitat individuel).

- Charles DERVOET évoque la nécessité de structurer l'espace, de prévoir l'aménagement, imposer aux propriétaires des orientations d'aménagement.
- Charles DERVOET aborde le sujet de la mixité sociale. Elliant risque de tendre à l'obligation des 20 % de logements sociaux.
- René LE BARON signale un changement probable au niveau du Département. La loi devrait être assouplie (vacances, pas de secteur en tension...)
- Olivier LANNUZEL indique que certains logements sociaux peuvent être mis en vente.
- René LE BARON précise qu'il s'agit, dans ce cas, du PSLA mais qui n'est pas compté dans le nombre de logements sociaux à produire.
- Jean-Michel LE NAOUR évoque, d'autre part, la vente des logements sociaux (hors PSLA – Finistère Habitat à Stang Louvard, par exemple) qui fait baisser la proportion des logements sociaux sur la commune.
- Changement de destination de bâtiments agricoles : explication du pastillage obligatoire en zone N. Les élus indiquent l'importance du choix des critères à définir.

- Nicolas POSTIC explique que le premier critère sera la distance par rapport aux sièges d'exploitation et les plans d'épandage qui ne sont pas impactés de la même façon selon qu'il existe déjà des habitations ou pas.
- Jean-Michel LE NAOUR précise qu'il faudra veiller à établir des critères sur des principes d'égalité.
- Albert LE GALL précise qu'il y a un gros potentiel à Elliant et que la commune ne doit pas être pénalisée du fait de sa superficie par rapport au nombre d'habitants.
- Loïc COUSTANS rappelle qu'il faut également être attentif aux problèmes susceptibles d'être générés par des tiers.
- STECAL : explications sur le choix de Lanniec et Penker Kerdaenes (proximité du bourg, aménagement possible de liaisons douces, potentiel de constructions en dents creuses).
- Albert LE GALL évoque la continuité des liaisons douces notamment à travers le quartier de Ker Huella dont l'étude est en cours.
- Léna LE BRIS demande des précisions sur le projet d'un aménagement du carrefour de la pharmacie. Nicolas POSTIC explique les difficultés rencontrées par les agriculteurs ou les conducteurs de poids lourds qui ne peuvent pas tourner vers Quimper en venant du bourg.
- Albert LE GALL évoque aussi le contournement du bourg à envisager à longs termes.
- Jean-Michel LE NAOUR fait référence au Schéma de développement du Très Haut débit de CCA. Cette volonté est affichée dans le PADD mais la commune n'a pas la main ne maîtrise pas son développement.
- Nicolas POSTIC précise que les trames vertes et bleues permettent d'éviter que des routes ou autres constructions ne viennent casser une continuité écologique.
- Nicolas POSTIC informe, sur le chapitre des talus, que les agriculteurs n'ont pas le droit de détruire des talus par rapport à la PAC (obligation de reconstruire). L'inventaire de tous les talus n'est pas possible à Elliant. C'est un travail qui pourrait être fait par des stagiaires.
- Coteau Sud : les élus du groupe de travail donnent des explications sur ce secteur à préserver.
- Précision : la traduction du PADD se fera dans le règlement.
- Stéphan GUIVARCH estime que la densité demandée s'oppose à l'attractivité d'une commune comme Elliant. Le règlement devra en tenir compte.
- Charles DERVOET souligne l'importance des plans de composition dans les lotissements. L'assemblée est d'accord sur ce point.
- Stéphan GUIVARCH regrette qu'il n'y ait pas d'aires de jeux.
- Nicolas POSTIC indique qu'il vaut mieux indiquer « espaces de rencontres » car les aires de jeux doivent obéir à des normes précises et contraignantes.

- Explications données par Albert LE GALL sur le sursis à statuer rendu possible par ce débat du PADD.