



Le 23 juin 2011

G2C environnement

3 rue de Tasmanie
44115 Basse Goulaine
Tel. : 02 40 34 00 53

Mairie de BAUD

BORDEREAU DE TRANSMISSION

N/Réf. : UPS 10 017 – PLU de BAUD

Objet : Réunion de travail de zonage – visite terrain

Destinataires	Observation
<input type="checkbox"/> Mairie de BAUD	Pour avis et validation
<input type="checkbox"/> DDTM 56	Pour avis

G2C environnement
3 rue de Tasmanie
44115 Basse Goulaine
Tel. : 02 40 34 00 53

Réunion du 22 juin 2011

COMPTE-RENDU

N/Réf. : UPS 10 017 – PLU de BAUD

Objet : Réunion de zonage – visite terrain

1. Présents

NOM et prénom	Qualité
M. BERTHO	Maire de BAUD
Mme LE GUENNEC	Adjointe au maire
M. NOBLANC	Conseiller Municipal
M. LUCAS Y.	Conseiller Municipal
M. LE PODELLEC	Conseiller Municipal
M. LUCAS T.	Conseiller Municipal
M. LE PRIOL	Mairie - Urbanisme
Mme PRIEUR	DDTM 56 – SUH/FP/ UAO
Mlle BOZEC	G2C Environnement

2. Zonage


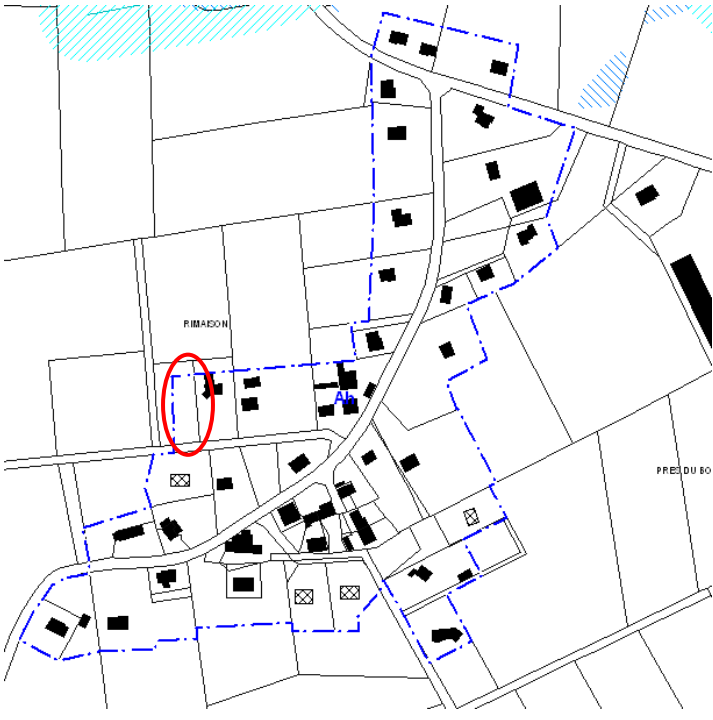
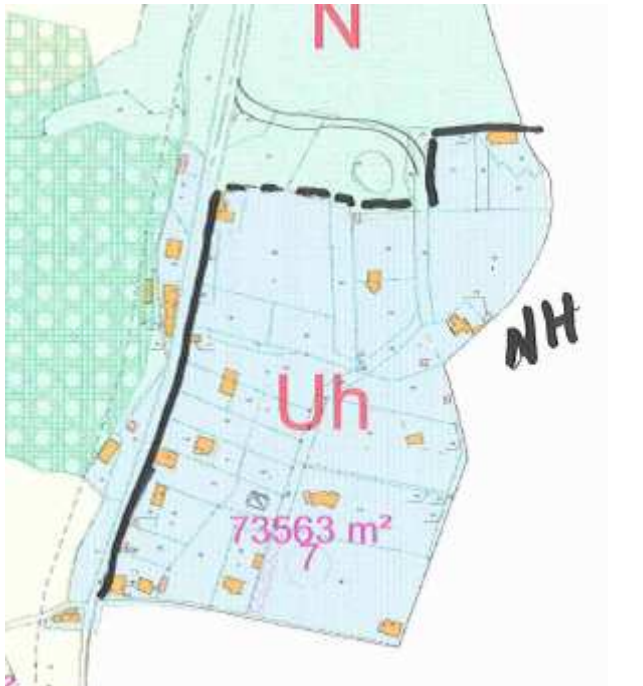
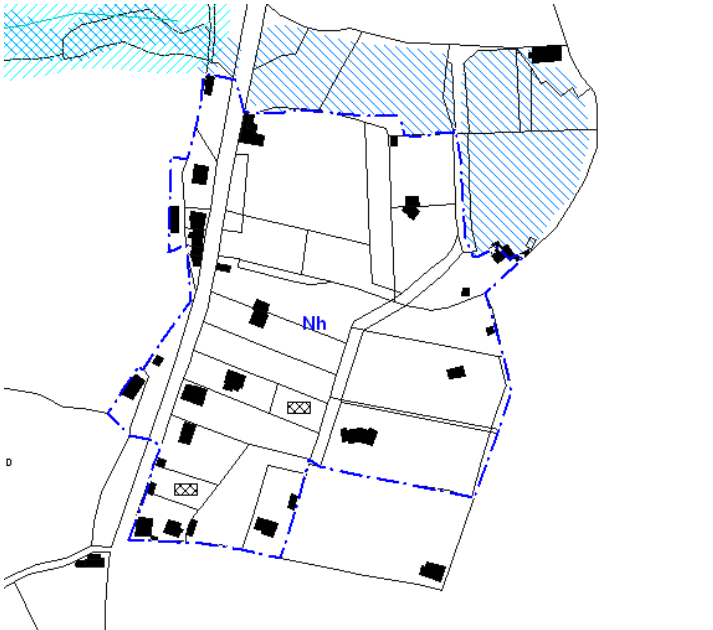
Zones à urbaniser – remarques générales

Mme Prieur remet au bureau d'études une copie du règlement et un extrait du plan de zonage de Camors (Lambel). Elle précise que ce PLU vient d'être arrêté. Afin d'homogénéiser les zonages des PLU de Baud et de Camors sur le secteur de Lambel, le PLU de Baud s'appuiera sur celui de Camors. Mme Prieur précise qu'il est préférable d'attendre que l'avis de l'Etat soit rendu sur ce PLU afin de s'assurer de ce qu'il convient de faire ou non sur ce secteur.

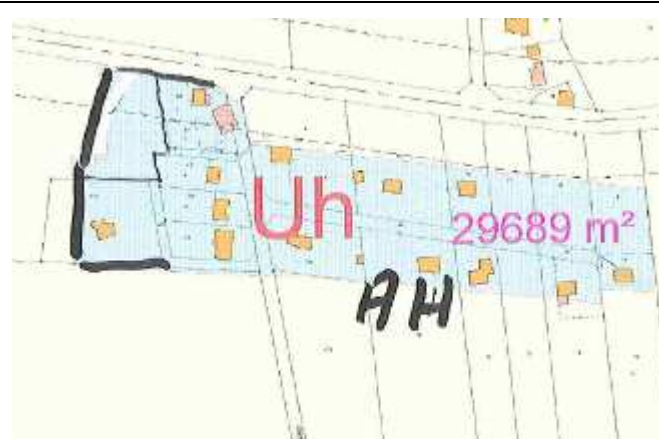
Les élus s'inquiètent des possibilités d'assainissement non collectif sur certaines parcelles situées dans des secteurs classés Nr ou Nh. Mme Prieur précise que le zonage de ces zones peut être étendus afin de permettre la mise en place de l'assainissement non collectif toutefois ces espaces en extension de l'urbanisation existante doivent être classés non constructible (zone non aedificandi).

Les élus évoquent leur problème lié aux demandes de constructions de piscines. Ils s'inquiètent que le nouveau règlement et zonage ne permettent pas aux personnes qui le souhaitent d'en installer. Cette question sera à aborder finement lors de l'élaboration du règlement graphique et écrit. Mme Prieur précise qu'une piscine constitue une extension de l'habitation, que le règlement ne peut résoudre tous les cas particuliers et que seuls sont obligatoires les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et aux voies.

Une visite sur le terrain est organisée afin d'affiner le zonage de certains secteurs.

Lieu-dit	Proposition mairie / zonage POS	Proposition suite visite terrain	Echanges – visite terrain
<p>Rimaison (nommé Le Pouldu dans les autres comptes-rendus)</p>			<p>Mme Prieur fait remarquer qu'hormis le cœur du hameau, on est en présence d'une urbanisation linéaire qui s'est faite sous forme de lotissements diffus, peu dense. Elle explique que ce type d'urbanisation n'est pas à reproduire aujourd'hui.</p> <p>Elle fait remarquer aux élus les différents zones pouvant accueillir des nouvelles constructions. Des jardins potagers cultivés peuvent être considérés comme des dents creuses, un bâtiment à l'abandon peut être détruit et accueillir une nouvelle construction. Elle recense une dizaine de potentialités de constructions sur ce hameau.</p> <p>Concernant la parcelle située à l'Est du hameau, elle explique que si les élus maintiennent leur volonté de la rendre constructible, il n'en demeure pas moins que la parcelle est actuellement cultivée et se situe en extension de l'enveloppe actuelle du bâti. A la rigueur seule la partie plus proche de la voie peut être envisagée constructible et non pas l'ensemble de la parcelle, avec une zone non aedificandi pour réaliser l'assainissement autonome. Dans tous les cas la CDSEA devra être consultée dans le cadre du PLU et émettra un avis sur la consommation des terres agricoles.</p> <p>Les élus trouvent cohérent de permettre la constructions d'une habitation sur cette parcelle car elle est dans un secteur déjà urbanisé et qu'une autre habitation se situe en face.</p> <p>Zonage Ah</p>
<p>Pont Tallec (nommé Lambel Baud dans les autres comptes-rendus)</p>			<p>Mme Prieur qualifie ce secteur d'écart (habitat diffus). Il n'y a pas de cœur constitué. Elle rappelle l'avis de l'Etat sur ce secteur : zonage en zone A.</p> <p>Les élus ne considèrent pas cette zone comme agricole, aucune parcelle n'est et ne sera cultivée. Mme Prieur explique qu'il est difficile de qualifier ce type d'urbanisation.</p> <p>Les élus souhaitent permettre la densification de ce secteur. Mme Prieur leur explique qu'il faudra alors le justifier et préciser que le zonage des zones Nh peut être liés à un nombre de constructions, par exemple.</p> <p>Zonage Nh</p>

Pont Parmer




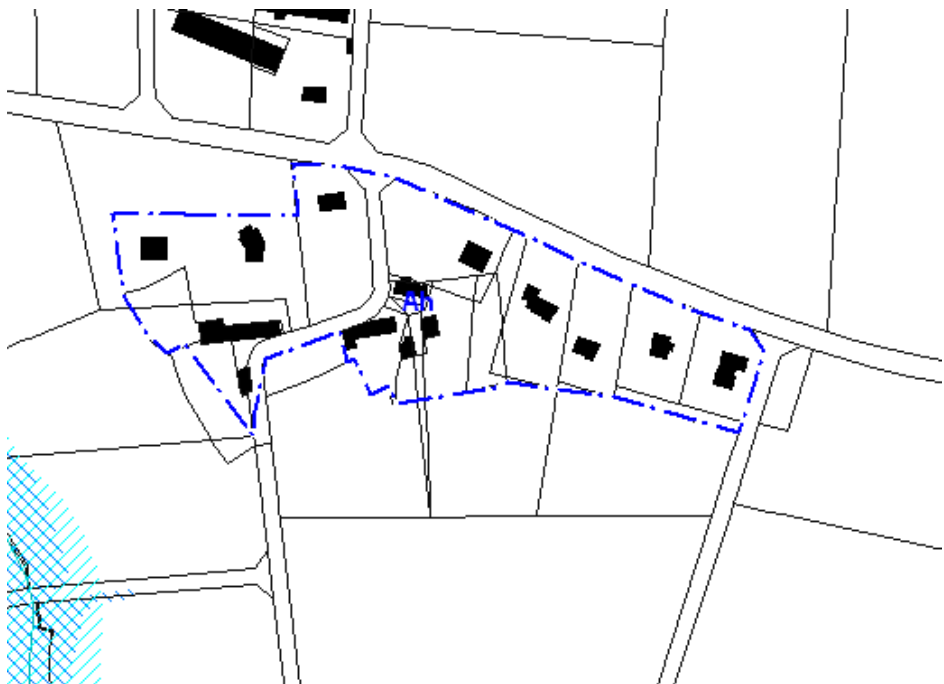

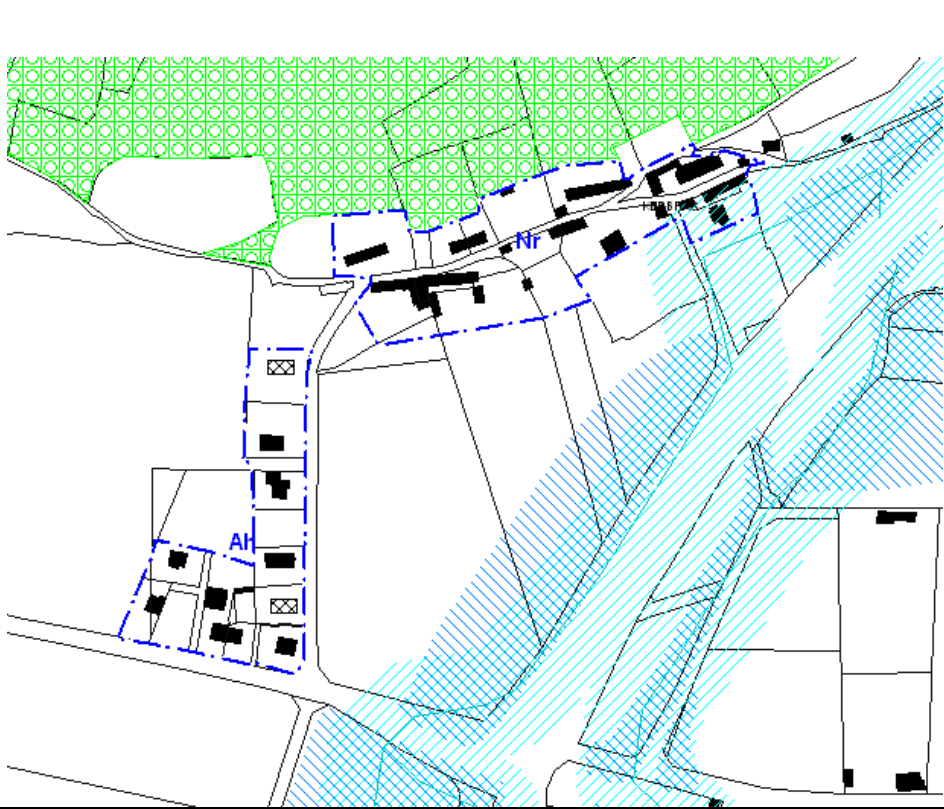
Ici, on est dans le même cas de figure qu'à Pont Tallec. Mme Prieur explique qu'il ne s'agit pas d'un hameau constitué. Cependant, il existe entre les constructions des dents creuses qui ne présentent pas d'intérêt pour l'agriculture.

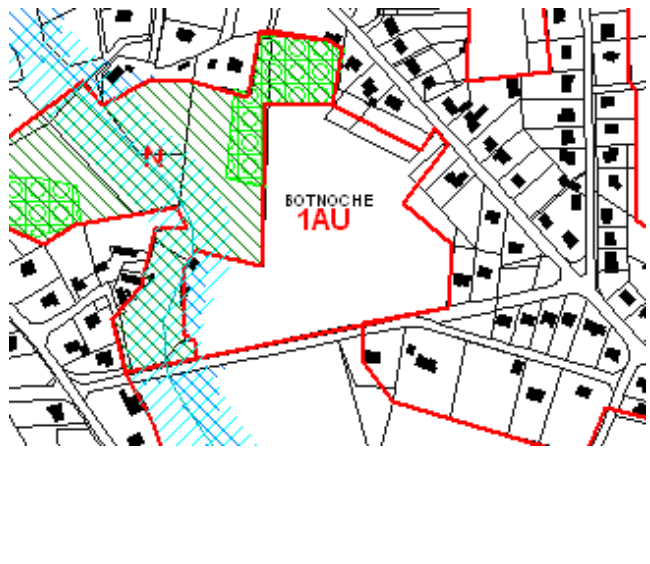
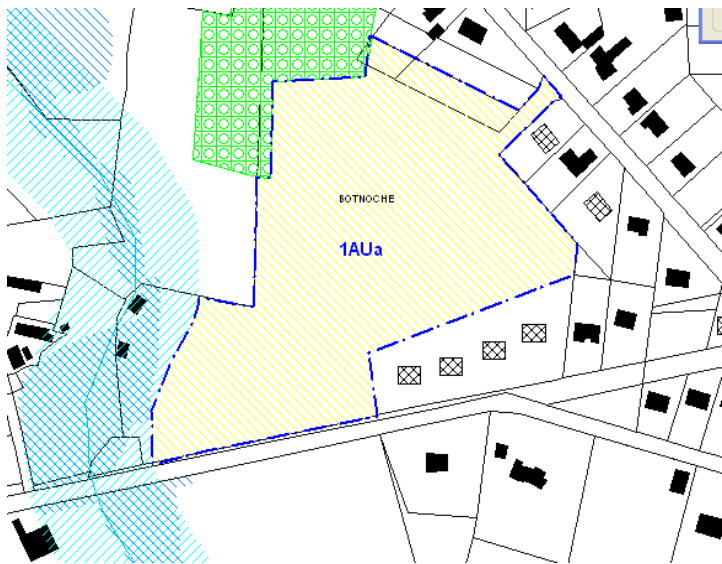
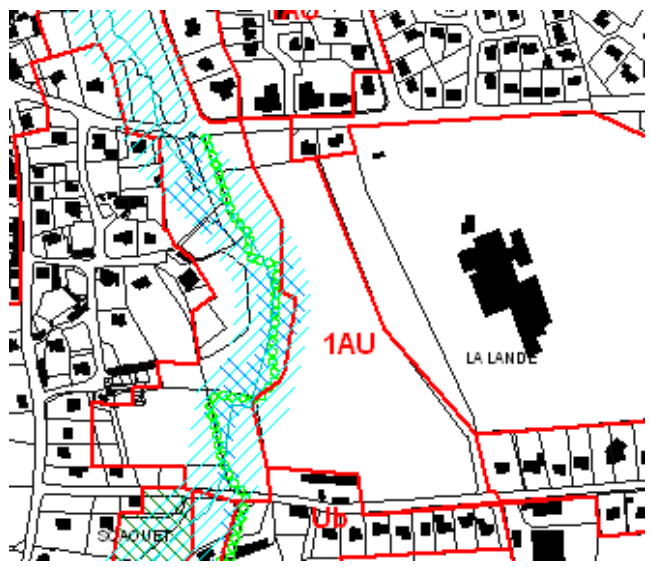
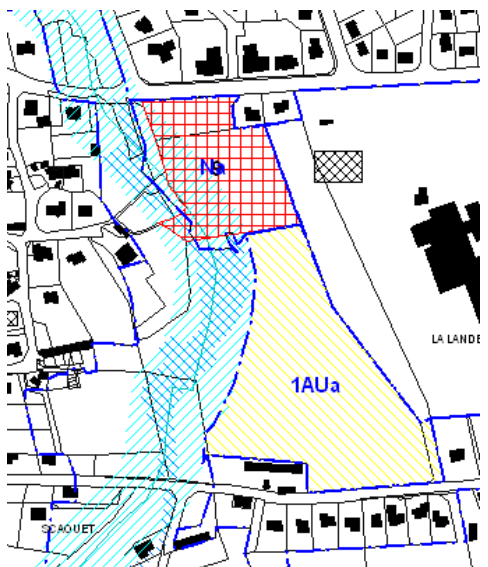
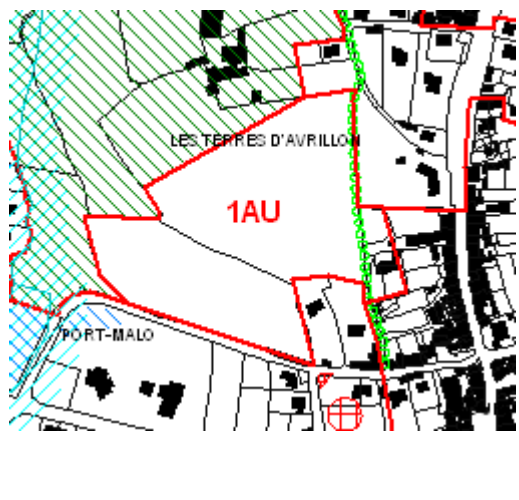
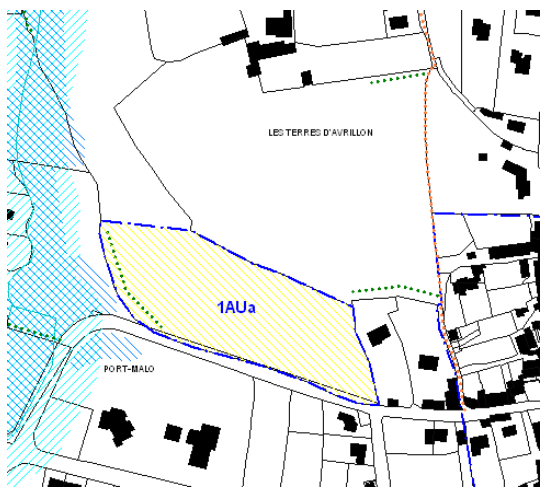
Etant donné qu'il a été décidé de permettre la densification à Pont Tallec, il convient également de la permettre ici afin d'appliquer la même règle à l'ensemble du territoire.

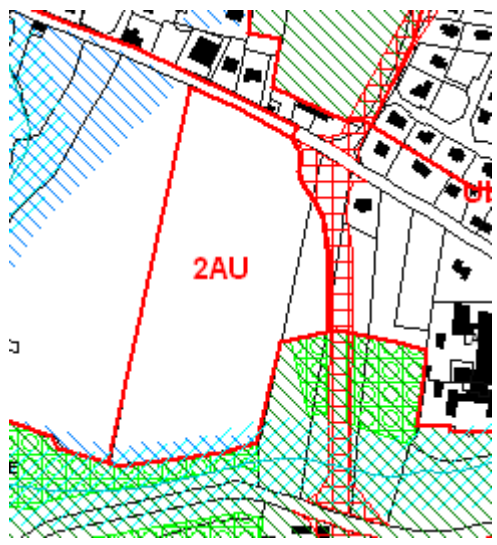
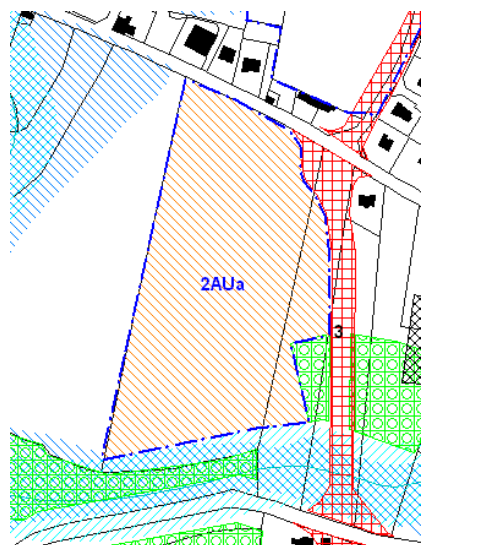

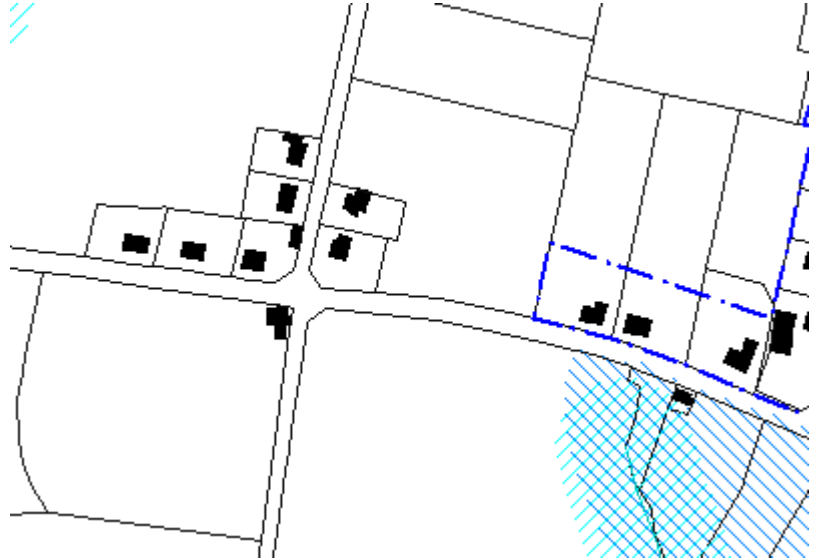
Toutefois, la densification n'est permise que dans la limite de l'enveloppe bâtie actuelle.

Zonage AH

<p>Kerfandan</p>			<p>La configuration de ce secteur est similaire à celle de Pont Parmer et Pont Tallec.</p> <p>Sa densification sera possible au sein de leur limite actuelle d'urbanisation, sous réserve de l'accord de la CDCEA précise Mme Prieur.</p>
<p>Terres de Kerdrolo</p>			<p>Mme Prieur rajoute que pour les Terres de Kerdrolo l'avis de la CDEAC est nécessaire du fait que la parcelle est cultivée et fait partie d'un grand ensemble agricole</p> <p>En revanche, à Kerfandan la dent creuse est une parcelle n'ayant plus de vocation agricole pas utile de saisir la CDCEA.</p>

Botcario			
Kerodrono			<p>Ces deux hameaux n'ont pas fait l'objet de visite de terrain en effet la configuration est la même que ceux de Pont Parmer et Pont Tallec.</p> <p>Leur densification sera donc possible au sein de leur limite actuelle d'urbanisation.</p>

Botnoche			<p>Un projet de lotissement est en cours sur la partie Ouest du site. Il existait des problèmes pour le raccordement au réseau électrique, la commune a du le financer.</p> <p>Mme Prieur explique que si l'ensemble des réseaux n'est pas présent sur ce secteur, il peut être réservé pour de l'urbanisation à long terme et zoné en 2AU.</p> <p>Elle rappelle qu'elle émet un avis réservé quant à l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de la zone.</p>
Scaouet			<p>Ce secteur est actuellement cultivé. Il présente un dénivelé important. Mme Prieur rappelle que la CDCEA devra donner son avis sur la consommation des terres agricoles.</p> <p>Elle explique que l'urbanisation de ce secteur ne semble pas prioritaire par rapport à d'autre..</p> <p>Elle rappelle qu'elle émet un avis très réservé quant à l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de la zone proche d'une zone humide et cultivée la rend sensible à de l'urbanisation nouvelle. Avis CDEAC obligatoire</p>
Terre d'Avrillon			<p>Un projet est en cours sur ce secteur. Le terrain vient d'être borné. Le projet de lotissement n'a pas encore été déposé à la mairie.</p> <p>Cette zone est située à proximité du bourg, son traitement devra être soigné vu le dénivelé du terrain et son impact dans le paysage. Une consultation du BE G2c au stade de l'avant projet (et/ou du CAUE) est fortement conseillé.</p>

Route de Pont Augan			<p>Ce secteur est une vaste entité agricole. Mme Prieur émet un avis défavorable quant à la possible ouverture à l'urbanisation de ce secteur qui présente outre ses qualités agricoles une qualité paysagère.</p> <p>M. Le Maire rappelle la volonté des élus de donner de la «rondeur» à l'urbanisation du bourg et donc d'urbaniser des secteurs à l'Ouest.</p> <p>Il précise que ce secteur sera bientôt raccordé à l'assainissement collectif.</p>
La Croix de Manetelam			<p>Ce secteur est classé en UB dans le PLU actuel .</p> <p>Mme Prieur ne considère pas cet espace comme une dent creuse. La distance entre 2 habitations est de plus de 100m. L'urbanisation de ce secteur est linéaire. Ces parcelles sont actuellement cultivées. Bien que ce secteur soit bientôt raccordé à l'assainissement collectif, elle ne juge pas pertinent que cette zone, située hors agglomération, soit classée en UB. Elle rappelle que le critère de l'assainissement collectif n'est pas un critère pour l'urbanisation.</p> <p>Le groupement d'habitation à l'ouest peut être qualifié d'écart (zonage A).</p> <p>Le bureau d'études précise qu'il conviendra d'avoir une attention particulière à l'ensemble des limites de la zone UB.</p>

3. Prochaines étapes

Suite à cette réunion, le bureau d'études transmettra plusieurs plans de zonage à la commune afin que les élus puissent l'étudier en commission. Sur ce plan figurera l'ensemble des potentialités de construction. Il n'est pas fixé de nouvelle date de réunion néanmoins il est prévu d'en fixer une pour septembre.