



DEPARTEMENT DES COTES-D'ARMOR

N°2017-03-01

COMMUNE DE PORDIC

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mille dix-sept le vingt-quatre Mars à dix-huit heures et trente minutes, les conseillers municipaux de Pordic légalement convoqués le 17 Mars 2017, se sont réunis en séance publique sous la Présidence de Monsieur Maurice BATTAS, Maire de Pordic.

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE** : Monsieur Gilbert MALLEDANT

**ETAIENT PRESENTS** : Maurice BATTAS, Alain JOUANNY, Jean-Claude QUETTIER, Annick ROUXEL, Florence LE CORVAISIER, Loïc TARDY, Marie Claire HOURDEL, Monique LE VEE, Pierre-Anne LE GOFF, Bruno AUFFRAY, Jean-Luc BERTRAND, Françoise MICHEL, Yvon SOULABAIL, Joël DEFONTENAY, Gilbert MALLEDANT, Pascal URO, Nelly MORO, Patrick DELAMARRE, Martine BOSCHER, Guylaine SALLÉ, Ollivier LE DU, Guy RUSELLE, Marie-Pierre COLLIN, Louis EOUZAN, Isabelle DESFEUX, Gwénaëlle GEFFROY-COADCIC, Annie GOUEZEL, Brigitte MANON, Michel CHEVE, Noëlla CONNEN, Evelyne LE GUEN, Marie Frédérique BLOT LE POTTIER, Andrée VIOUGEA, Michèle CARMES, Robert ROLANDO, Yannick GUILLOU, Rémy LE GRAND.

**ABSENTS REPRÉSENTÉS :**

Jeannine CLOAREC donne pouvoir à Brigitte MANON.

Yves LAMOUR donne pouvoir à Alain JOUANNY.

Thierry STIEFVATER donne pouvoir à Robert ROLANDO.

Nicole THERIN donne pouvoir à Joël DEFONTENAY.

Nathalie LONCLE donne pouvoir à Yvon SOULABAIL.

Laëtitia MORIN donne pouvoir à Ollivier LE DU.

**ABSENT EXCUSÉ :**

Joseph LE POTTIER.

*Nombre de conseillers en exercice : 44*

*Nombre de présents : 37*

*Nombre de votants : 43*

□ □ □ □

**1) Présentation et débat sur le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :**

**Rapporteur** : Monsieur Jean Claude Quettier, Adjoint à l'urbanisme

**Introduction de Monsieur le Maire :**

Monsieur Le Maire rappelle que le Conseil Municipal a prescrit par délibération n° 2016-01b-16 du 29/01/2016 une révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal nouvellement délimité suite à la création de la Commune Nouvelle avec Tréméloir.

La révision du PLU se réalise en 4 étapes :

- 1) Elaboration du diagnostic
- 2) Définition du projet urbain
- 3) Traduction à travers le règlement, zonage
- 4) Consultation et validation du PLU (consultation des personnes publiques associées, enquête publique...)

Les travaux de révision du PLU, animés par le bureau d'études Atelier du Canal de Rennes, comportent à ce jour deux phases qui ont fait chacune l'objet de concertation destinée à l'ensemble des partenaires institutionnels et auprès du public.

Après la phase diagnostic qui a permis d'identifier ou de confirmer les enjeux essentiels du futur PLU, la procédure est arrivée au stade du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) défini à l'article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

Ce document, dont le contenu est annexé, expose les objectifs de la municipalité (en matière d'urbanisme, habitat, économie, environnement, déplacement...) pour les années à venir et constitue un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la Ville engage. Il fixe donc l'économie générale du PLU

Le PADD, soumis au débat en conseil municipal, traduit les grandes orientations pour Pordic pour la prochaine décennie avec une retranscription réglementaire dans la phase suivante. La réflexion va même au-delà de cette période puisqu'il évoque une vision de Pordic sur les 15 ans sans incidence sur le zonage.

Monsieur le Maire rappelle que le PADD s'est dessiné au terme des nombreuses réunions de travail avec le comité révision PLU, des ateliers participatifs associant les pordicais (22/11/2016 et 09/03/2017) et la réunion du 10 mars 2017 en présence des personnes publiques associées (services de l'Etat, Saint Brieuc Armor Agglomération, Pays de Saint Brieuc, Chambre d'Agriculture...)

Monsieur le Maire rappelle qu'il s'agit d'un débat. Il n'y aura pas de vote.

### **Monsieur Frédéric Rigaud (« Atelier du Canal » de Rennes) explique tout d'abord ce qu'est le PADD.**

Au cours de la procédure de révision générale du PLU, le conseil municipal doit prendre une délibération lors de trois étapes clés :

- ✓ La prescription de la procédure
- ✓ L'arrêt du PLU
- ✓ L'approbation du PLU (après consultation des PPA et enquête publique)

Entre le lancement d'une telle procédure et l'arrêt du PLU devant l'instance délibérante, il faut compter deux ans d'études.

Le débat du PADD est obligatoire. Il participe à la conception du projet urbain.

Le PADD est un document majeur depuis la loi qui a transformé le POS en PLU. Il expose le projet politique en définissant des grandes orientations d'aménagement pour la prochaine décennie. Pendant ces 10 ans, un PLU peut être modifié à condition de ne pas remettre en cause le PADD.

Le document présenté en Conseil Municipal est abondé par des photos, cartographies pour mieux comprendre les enjeux. Au final, le PADD, joint au dossier du PLU, sera un document plus succinct et essentiellement littéral.

### **Monsieur Rigaud présente le PADD**

(support : le powerpoint de présentation illustrée du PADD)

Volet rural du PADD associant les thèmes de l'environnement, paysage, habitat et économie (notamment agriculture)

Monsieur Rigaud rappelle l'importance de la loi Grenelle et de la loi ALUR. La loi ALUR a pour objectif de préserver le foncier agricole et naturel en luttant contre le mitage et en favorisant le développement urbain autour de l'agglomération.

La trame verte et bleue est ainsi identifiée et mieux protégée. Il faudra actualiser les éléments de protection de la trame boisée.

Les ZNIEFF (Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) sont aussi protégées. 3 sites sont ainsi répertoriés : le Parfond du Gouet, la Pointe de Pordic et le Petit Havre.

Les risques naturels dont le risque inondation sont aussi pris en compte dans le cadre du PADD. Une étude a été menée suite au passage de la tempête Xynthia en 2010. Les risques ont été identifiés par rapport à une cote de submersion marine. La commune de Binic-Etables sur Me est plus impactée au droit de la vallée de l'Ic.

Monsieur Rigaud souligne que les deux aires agglomérées sont traversées par des continuités écologiques. Le développement urbain ne doit pas perturber la trame verte et bleue.

*Monsieur Louis Eouzan : le monde agricole a-t-il été informé du classement de ces zones humides ?*

*Monsieur Rigaud : L'inventaire des zones humides a été réalisé par le SMEGA en concertation avec le monde agricole et validé par la CLE (Commission Locale de l'Eau de la Baie de Saint Brieuc) le 14/02/2014*

La loi ALUR limite la consommation foncière en supprimant le micropastillage en zone N (naturelle) et A (agricole).

Définition du mitage : c'est l'éparpillement de bâtiment dans l'espace rural ayant une incidence négative (extension des réseaux, éclairage public...). Il est coûteux pour la collectivité et néfaste pour le monde agricole (impact sur le plan d'épandage par l'arrivée de tiers, sur le développement de l'exploitation...).

Dans l'ouest de la France (en Bretagne notamment), le mitage est très important et s'est aggravé depuis une trentaine d'années. C'est le résultat de PLU pas assez stricts.

Lors du passage de la zone NC (zones de richesse naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-) en zone A (agricole), seul est admis le bâti lié à l'activité agricole dans l'espace rural, l'extension de bâti des tiers et des annexes. Le micropastillage par la zone N a été mis en place pour permettre l'évolution des bâtiments non liés à l'activité agricole.

Or, la dérive du micropastillage est porteuse d'une urbanisation nouvelle.

La loi s'est durcie pour mieux préserver l'espace agricole et naturel. Le pastillage disparaît au profit de grandes zones agricoles et naturelles.

*Madame Viougea s'interroge sur la signification de la zone UV dans le PLU actuel.*

*Monsieur Rigaud précise que la zone UV vise pour l'essentiel des villages (Bourgneuf, Sépulcre..) La zone NH (naturelle habitée) englobe des hameaux où l'implantation de constructions nouvelles est possible en dent creuse.*

La jurisprudence a évolué. L'Etat suit cette évolution. La construction en dent creuse est considérée comme une extension. Par conséquent, il n'est plus possible d'avoir de nouvelles constructions

dans les hameaux. Le SCOT a bien identifié deux aires agglomérées, un village (le Sépulcre) et le reste du territoire de la commune (sur lequel s'appliquent des règles communes : extension des bâtiments tiers, annexes, changement de destination)

Il faut préserver le patrimoine bâti. Le bâti de valeur patrimoniale sera identifié pour mieux le protéger. La commission départementale des sites sur le changement de destination.

Une rencontre a eu lieu avec les exploitants pour connaître les enjeux et le devenir des exploitations. La plupart des exploitations agricoles sont éloignées des aires agglomérées. Si elles se trouvent près d'une trame bleue, elles peuvent perdurer mais doit la prendre en compte dans les pratiques agricoles.

La loi Littoral a fait l'objet d'un débat parlementaire suite à une proposition du Sénat de faire évoluer cette Loi en permettant notamment la densification des dents creuses dans les hameaux. Ce projet de loi est reporté.

*Monsieur Bertrand interroge sur la confirmation de ne pas pouvoir boucher les dents creuses en intérieur de hameau. Monsieur Rigaud confirme cette disposition.*

*Monsieur Eouzan estime que cette évolution de la loi n'est pas préjudiciable pour le monde agricole car on n'entamerait pas la surface agricole.*

*Monsieur Rigaud précise que cette loi a une portée nationale et que dans certains secteurs, les espaces restants dans les hameaux peuvent être plus conséquents. Ce qui n'est pas trop le cas sur Pordic.*

#### Volet urbain du PADD associant les thèmes de l'environnement, paysage, habitat et économie

##### Prospective démographique et incidences spatiales

Le projet urbain répond à une prospective démographique bien établie et cohérente.

Décohabitation : moins de personnes par logement (suite à des séparations, personnes seules..) donc impact sur le taux d'occupation par logement

Il y a une dimension quantitative (besoin de 650 logements) et qualitative (besoin de mixité sociale, intergénérationnelle, offre de l'habitat variée, de logements sociaux)

*Madame Viougea s'interroge sur le taux de croissance retenu de 1,5 %*

*Monsieur Rigaud précise qu'il y a eu un travail sur plusieurs hypothèses. Le taux finalement retenu correspond au rythme de croissance passée. Le solde migratoire qui mesure l'attractivité du territoire et le solde naturel qui mesure l'équilibre entre les naissances et les décès aident à calculer la croissance annuelle. Actuellement, ce solde naturel est positif mais tend à diminuer sous l'effet du vieillissement de la population. Il faut attirer de nouvelle population, maintenir et accroître une population jeune.*

*Madame Carmès estime qu'après analyse d'études récentes, ce taux paraît faible.*

Il est nécessaire de bien placer le curseur sur la prospective démographique afin de bien dimensionner le projet. Si la croissance est trop importante ou insuffisante, il faudra lancer une révision générale plus vite car le projet urbain ne sera plus en phase avec la réalité.

Le potentiel bâti est difficile parfois à maîtriser notamment dans le cas des personnes âgées qui occupent de grands logements et qui pourraient opter pour des logements de surface moindre.

Une analyse plus fine du potentiel foncier lié au renouvellement urbain et à l'extension maîtrisée et organisée de la Ville a été réalisée.

Le SCOT prévoit une moyenne de 25 logements par hectare. Cet objectif est décliné au niveau du Plan Local de l'Habitat à l'échelon de l'intercommunalité.

Le phénomène de BIMBY (Build In My Back Yard ou division de terrain bâti) est déjà existant sur notre territoire mais son impact est lié à la volonté des propriétaires.

En tout cas, le bureau d'études a réalisé une étude d'identification du potentiel de densification et de renouvellement urbain en regardant la densité voisine pour établir le nombre de logement par site.

Il en ressort que le PLU actuel est assez souple pour permettre de « construire dans son jardin ». Toutefois, l'évolution du phénomène de BIMBY est bien liée à la volonté des propriétaires et donc difficilement quantifiable.

*Monsieur Auffray se demande si les terrains vendus mais non construits sont pris en compte.*

*Monsieur Rigaud précise qu'ils sont pris en compte dans le potentiel foncier.*

### Orientations en matière de déplacements des équipements publics (notamment salle des fêtes, terrain de foot)

#### Déplacement du terrain de foot

*Madame Carmès souhaite savoir si la décision de déplacement des équipements publics (salle des fêtes, terrain de foot notamment) vers l'Ouest a été prise. Elle s'inquiète donc sur la traversée de la RD jugée dangereuse*

*Monsieur Rigaud répond que ce projet est au stade de la réflexion.*

*Monsieur Jouanny précise que la zone où se situe le vélodrome est déjà classée en zone NT (zone réservée aux activités, sportifs, de loisirs...)*

*Monsieur Tardy précise que le terrain de foot est peu utilisé par les écoles. Ils ont à leur disposition le terrain derrière la salle omnisports et en face des écoles. Le déplacement du terrain de foot a déjà été évoqué par Monsieur Le Maire, lors de ses vœux de début de mandat.*

*Monsieur Rolando : Ce projet a été formulé en début de mandat lors des vœux. Il remarque une contradiction entre l'article dans Le Pordic Info qui met en valeur ce lieu et le choix de déplacer les équipements. Le terrain n'est pas utilisé car il n'est pas synthétique. Il estime qu'une installation neuve coûterait environ 2 millions d'euros.*

*Monsieur Tardy informe que l'instance de foot remet en cause le terrain synthétique pour des raisons de santé.*

*Monsieur Rolando se demande si la commission des sports a été consultée sur ce dossier. Il estime que l'opération est déséquilibrée entre le coût d'un nouveau terrain de foot et le prix de cession du terrain libéré.*

*Monsieur Quettier rappelle que la minorité est représentée à chaque réunion du comité de suivi révision PLU et que ces sujets ont été longuement abordés.*

Monsieur Rigaud souligne que les élus ont souhaité avoir une logique de développement plus globale suite à la fusion avec Tréméloir. Le PADD propose un recentrage vers l'Ouest. On constate déjà dans le PLU actuel que le développement urbain a franchi la limite symbolique de la RD 786. Le projet du Clos pasteur participe à ce rééquilibrage du développement de Pordic. Les élus auraient pu opter vers un développement de l'agglomération vers l'Est mais ils se heurtaient aux limites naturelles (trame verte). Ils auraient pu privilégier le développement urbain vers le Nord Est mais cette option est en contradiction avec le principe de renforcement du lien avec Tréméloir (lien plus fonctionnel qu'urbain)

*Madame Blot Le Potier s'interroge sur la localisation des terres de meilleur rendement et plus accessibles pour les agriculteurs et la circulation des engins agricoles côté Est.*

*Monsieur Rigaud précise que le territoire aggloméré est très étendu. On peut constater une périurbanisation jusqu'à la Pointe qui s'éloigne du centre ville. Il est proposé de rapprocher les habitants des espaces de centralité et des équipements. Il faut donc mobiliser le foncier déjà sous densifié ou intégré dans la zone urbaine afin de limiter l'impact sur le monde agricole (réduction des surfaces en zones d'urbanisation future)*

*Madame Le Corvaisier précise que les terres agricoles sont classées de 1 (très bonne) à 5 (médiocre). Par comparaison, elle dispose de 57 ha dont 6 ha seulement 6 en classe 1.*

*Monsieur Eouzan rappelle que l'urbanisation de Pordic s'est faite au départ sur de bonnes terres mais il faut se projeter sur les 10 à 15 ans à venir.*

*Monsieur Rigaud relate que lors du dernier atelier participatif, un habitant de Tréméloir a mis en avant la RD 786 comme une barrière et la projection du développement de Pordic vers l'Ouest rend ce secteur plus attractif.*

#### Déplacement de la salle des fêtes

*Madame Blot Le Potier évoque le problème de sécurité lié au déplacement de la salle des fêtes en bordure de la RD 786.*

*Monsieur Rigeaud précise que le site est en surplomb par rapport à la voie.*

*Monsieur Quettier souligne que le début de la déviation de Binic est plus loin.*

#### Orientations en matière de déplacements automobiles

*Monsieur Rigaud rappelle que l'objectif est l'optimisation de foncier existant et le renforcement d'une circulation périphérique automobile au cœur du bourg.*

*Madame Carmès s'inquiète pour l'activité commerciale du centre bourg en détournant les clients potentiels du centre. Il faut au contraire ramener les clients vers le centre.*

*Monsieur Rigaud répond que la rue de Saint Brieuc restera toujours accessible mais le but est de limiter le transit sur cet axe notamment des camions.*

*Par ailleurs Monsieur Auffray constate que ce n'est pas en obligeant l'automobiliste à passer par le bourg, qu'il s'arrêtera pour faire ses courses. Le client du centre bourg est celui qui y vient avec un objectif d'achat.*

*De plus, il constate que la plupart des véhicules qui viennent de la Pointe passent déjà par Très les Murs.*

*Monsieur Rolando rappelle la réflexion engagée lors de la rénovation de la rue d'Armor depuis la Pointe, les commerçants interrogés à l'époque ont refusé d'inverser le sens de circulation... Pourtant, selon lui, il faudrait inviter la circulation à passer par le centre.*

Monsieur Rigaud précise que l'objectif est la protection des commerces du centre bourg. L'implantation des petits commerces hors polarité sera interdite. La maîtrise de l'implantation des commerces n'est pas toujours évidente (possible de recourir à la notion de surface)

#### Devenir d'un collège (inscription au PADD période de 15 ans)

Le Département a été interrogé sur le projet de collège. Par courrier, le Département a informé la Commune qu'il n'y avait pas de projet pour les années à venir. Par conséquent, le projet de collège est visé dans le PADD dans une perspective à 15 ans sans traduction dans le zonage. En effet, le PLU est une projection du développement de Pordic sur la décennie à venir.

*Madame Blot Le Potier souhaite savoir comment le Département a été consulté.*

*Selon Madame Le Vée répond que le Département a constaté une baisse démographique. Le collège Lequier a perdu une centaine d'élèves en quelques années.*

*Madame Blot Le Potier se demande si la nouvelle agglomération (étendue au Sud Goëlo) ne va pas impacter les cartes scolaires.*

*Madame Le Vée rappelle que le nombre de classes dans les écoles primaires diminue et par conséquent, l'évolution du nombre d'élèves au collège s'ensuivra.*

*Madame Hourdel renchérit sur le fait que la nouvelle agglomération est trop jeune et qu'il n'est nullement envisagé de vider le collège Camille Claudel de Saint Quay Portrieux.*

*Madame Blot le Potier suggère de placer le collège à la place des terrains de foot puisqu'il y a des équipements sportifs juste à côté (avec un système centralisé de chauffage)*

*Monsieur Tardy constate que le collège à Lamballe est totalement en périphérie de la ville notamment pour des raisons d'accessibilité.*

*Monsieur Rigaud conclut que si le projet de collège évolue plus vite, puisqu'il en est fait mention dans le PADD, le recours à la procédure de déclaration de projet est possible.*

*Madame Blot Le Potier se demande si sa proposition de collège sur le terrain de foot au cœur de ville peut être retenue puisque le PADD est au stade du débat.*

Monsieur Rigaud précise que le comité de suivi révision PLU analysera ces réflexions. Le PADD peut évoluer jusqu'à l'arrêt du PLU en conseil municipal. Si les modifications sont trop importantes, un nouveau débat sera nécessaire.

Monsieur Quettier informe qu'une réunion avec le monde économique et les associations aura lieu suivie d'une réunion publique.

Un compte rendu du débat va être adressé aux membres du Conseil Municipal.

***Le Conseil Municipal à l'unanimité :***

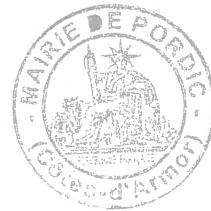
- **Prend acte** de la présentation du projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) par le bureau d'études Atelier du Canal de Rennes. (3 annexes jointes à la présente délibération).
- **Prend acte** de la tenue du débat sur le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Fait et délibéré les mois, jour et an susdits

Pour extrait conforme,

Le Maire,

**Maurice BATTAS.**



Envoyé en préfecture le 31/03/2017

Reçu en préfecture le 31/03/2017

Affiché le

ID : 022-200056703-20170324-DB20170301PADD-DE