

AVANCEMENT DU PLU

L'élaboration du nouveau document d'urbanisme appelé désormais Plan Local d'Urbanisme a commencé en septembre 2010.

La Commission PLU se réunit régulièrement (plus de 20 réunions ont déjà eu lieu) pour élaborer les différents documents composant le PLU. Plusieurs documents ont déjà été réalisés et sont disponibles pour consultation en mairie ou sur le site Internet www.beganne.fr ou www.56.urbaplu.fr

Vous retrouverez ainsi :

- le diagnostic du PLU (l'état des lieux de la commune),
- le PADD (le projet des élus pour la commune), ce document a été présenté en réunion publique
- l'inventaire des zones humides et des cours d'eau

Depuis plusieurs mois, la commission PLU travaille sur la mise en place du nouveau zonage, Ce travail est assez long et changera sensiblement le zonage actuel du POS.

En effet, les Lois évoluent, le SCOT du Pays de Redon a été approuvé en décembre 2010, le PLU doit être compatible avec ces dossiers.

Actuellement le POS en cours n'est pas compatible avec le SCOT du Pays de Redon notamment au niveau de l'urbanisation en campagne et des superficies ouvertes à l'urbanisation bien trop importantes.

Ainsi, la commune de Béganne doit notamment:

- restreindre la consommation de l'espace rural,
- densifier l'urbanisation,
- privilégier les opérations d'ensemble,
- définir les parcelles situées en dents creuses en campagne,
- définir les parcelles qui aboutissent à une extension de l'urbanisation en campagne.

Les élus étudient ces points très attentivement.

Dernièrement, ils se sont rendus sur place avec les services associés à l'élaboration du PLU (agents de la DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer) afin de bien déterminer les parcelles qui pourront accueillir de nouvelles constructions en campagne.

**Nous vous convions à participer à
une réunion publique le jeudi 1^{er} mars à 20 heures,
il vous sera présenté le nouveau zonage du PLU.**

Une fois ce zonage réalisé, la commission devra revoir le règlement du PLU. La phase de travail est donc loin d'être terminée (été 2012 environ).

La phase de travail terminée, le dossier commencera sa phase administrative.

En effet, le dossier du PLU sera transmis pendant trois mois à l'ensemble des services de l'état et aux Personnes Publiques Associées pour avis, ces services consulteront le dossier et vérifieront si ce dernier est bien compatible avec les différentes lois.

Le dossier du PLU sera ensuite soumis à enquête publique pendant un mois, une fois celle-ci terminée, le PLU pourra être approuvé par le Conseil Municipal de Béganne (fin d'année 2012 environ).

Le Plan Local d'Urbanisme s'appliquera alors sur la commune de Béganne, c'est ce document qui régira toutes les demandes d'occupation du sol et l'urbanisme.

Une fois que le Plan Local d'Urbanisme sera approuvé, le Plan d'Occupation des Sols en cours n'aura plus aucune valeur légale.

Les questions que vous vous êtes peut-être posées :

Pourquoi des terrains constructibles aujourd'hui ne le seront plus demain ?

Ce sera le cas des terrains qui ne répondent pas aux nouvelles règles s'ils sont par exemple sur une zone pas assez urbanisée, en zones humides, en extension de village ou s'il y a absence ou insuffisance des réseaux, etc...

Mes terres font parties des 46 hectares qui étaient prévues pour une urbanisation future, qu'en est-il ?

Ces terres qui ne sont pas classées en U aujourd'hui ont trop souvent été considérées constructibles sous prétexte qu'il suffisait d'y amener les réseaux. Elles posent beaucoup de problèmes à tout le monde et certaines ne valent pas plus que le prix du terrain agricole.

Lors du partage des biens de mes parents, mon terrain a été estimé sur une valeur constructible, il ne l'est plus, qu'est ce que je peux faire ?

C'est un cas assez fréquent et il n'y a pas de réponse car nous sommes tenus par les nouvelles directives qui ne tiennent pas compte de ce genre de situation.

L'idée que l'on pouvait couvrir la commune de maisons dispersées un peu partout coûte très cher en équipement et ce sont tous les contribuables qui payent la viabilisation pour le bénéfice de quelques propriétaires chanceux, ce n'est pas normal.

