

SEANCE DU 10/10/2022

DATE DE CONVOCATION : 04/10/2022

CONSEILLERS EN EXERCICE : 27

PRESENT(S) : Norbert SAULNIER, Yannick TRINQUART, Olivier TORTELIER, Nathalie BERTHO, Laurent KERIVEL, Bruno LEROY, Yannick GOUGEON, Nathalie BLOMMAERT, Gwenaëlle FAURE, Ronan GUIBERT, Mickaël TANGUY, Fabienne HEMERY, Sylvie AGAËSSE, Karine CHEVALIER, Aurélie SAULNIER, Géraldine TRONCA, Florence GOURMELEN, Martine BOUGAULT, Jean-François PLAIN, Fabrice GAUBERT, Magali POISSON-VANNIER

PROCURATION(S) : Loïc HERVOIR donne pouvoir à Laurent KERIVEL, Marie-Hélène AUBREE à Nathalie BERTHO, Jean-Marie LANGE à Christophe LERAY, Nathalie DREAN à Bruno LEROY

ABSENT(S) : Patricia PERSAIS (excusée)

NE PARTICIPE PAS AU VOTE : Christophe LERAY

SECRETAIRE DE SEANCE : Sylvie AGAËSSE

**Aménagement du territoire 2022.10.001
APPROBATION DU PLU DANS LE CADRE DE SA REVISION GENERALE**

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-21, R. 153-20 et suivants,
Vu la délibération du conseil municipal en date du 4 mai 2009 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme,
Vu la délibération du conseil municipal en date du 16 mai 2017 ayant prescrit la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU),
Vu la délibération du conseil municipal en date du 5 novembre 2018 ayant fixé les modalités de concertation et les objectifs de la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU),
Vu la délibération du conseil municipal en date du 5 juillet 2021 ayant tiré conclusion de la concertation et ayant arrêté le projet de PLU suite à sa révision générale,
Vu l'arrêté du maire en date du 11 octobre 2021 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le conseil municipal,
Vu l'arrêté du maire en date du 6 décembre 2021 prescrivant la prolongation de l'enquête publique,
Vu le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice,
Vu les avis des services consultés,

Le Cabinet Archipôle, bureau d'études mandataire en charge de la révision générale, présente à l'Assemblée les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme à la suite des observations formulées pendant l'enquête publique, et des avis émis par les Personnes Publiques Associées. Ces modifications sont, entre autres, les suivantes :

- Si le PLU de 2009 comptait 67,5 ha de zones AU, celui du PLU arrêté en juillet 2021 n'en dénombrait plus que 35,9 ha, dans un objectif de modération de la consommation des espaces agro-naturels. Afin de mettre le PLU sur la trajectoire de la Loi Climat et Résilience approuvée le 22 août 2021, les services de l'Etat ont demandé à la Commune d'être plus économe en foncier constructible. Ainsi, le PLU proposé à l'approbation compte 29,7 ha de zones AU (habitat, économique et équipements cumulés) :
 - Zones AU dédiées à l'habitat : 22 hectares au maximum
 - Zones AU dédiées à l'économie : 5,5 hectares au maximum
 - Zones AU dédiées aux équipements : 2,2 hectares au maximum
- Le PLU proposé à l'approbation comporte une programmation (inchangée par rapport au PLU arrêté, conforme au PADD) de 676 logements pour la période 2022-2037, découlant d'un scénario médian de croissance démographique de 1,8%. La programmation se ventile de la façon suivante, sur la globalité des 15 années du PLU :
 - Transformation : 15 logements liés à la valorisation de logements aujourd'hui vacants, 15 logements par transformation de résidences secondaires en résidences principales, 5 logements liés à un changement de destination en secteur rural
 - Optimisation : 38 logements en densification urbaine et 79 logements par des opérations de renouvellement urbain (résultat de l'étude de redynamisation du centre-bourg notamment)
 - Extension : 50 logements en zones U (opérations déjà viabilisées), 474 logements en zones AU

- Ainsi, la consommation foncière a été optimisée par la transformation de constructions existantes, l'optimisation du foncier en milieu urbain et une densité renforcée à la fois dans les logements/ha en moyenne) et dans tous les secteurs en extension (22 logements/ha appliqués, alors que le SCoT prévoyait 20 logements/ha).
- Un échancier de l'ouverture des zones à urbaniser est également mis en place.
- Le périmètre de centralité (secteur au sein duquel les commerces de proximité pourront être implantés et confortés) a été réduit (excluant le secteur de l'EHPAD).
- Un linéaire commercial a été introduit dans le centre-bourg, afin de prévenir les changements de destination suivant les 4 années d'une cessation d'activité.
- Des OAP (Opérations d'Aménagement et de Programmation) thématiques ont été introduites : une OAP sur la biodiversité, une OAP sur le climat, l'air et les énergies.
- Également, la réalisation – courant 2022 - d'une étude par l'Etablissement Public EPTB (Etablissement Public Territorial de Bassin) de la Vilaine, concernant les zones humides du secteur de la Levrays, a conduit à retirer une part importante de la zone à urbaniser sur ce secteur, et à adapter la limite des zones AU sur le secteur ouest (Lucinière et Bignon). Des projets de voies liées au développement des secteurs de la Levrays et du Brossillon ont, par conséquence de la diminution de ces zones AU, été supprimés. L'inventaire des zones humides réalisé en 2017 et approuvé par le Conseil municipal en 2018, ainsi que l'étude de l'EPTB sur la Levrays, sont intégrés à la cartographie du PLU.
- Les zones à urbaniser sur le secteur de la Corbière ont été réduites (moindre consommation foncière). Le périmètre de protection du monument historique du château de Blossac a été porté au plan de zonage et l'OAP adaptée pour une meilleure intégration de la zone dans son environnement.
- Des exploitations agricoles omises dans le projet arrêté ont été prises en compte dans le plan de zonage.
- Concernant les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité Limitées), le projet d'aire d'accueil des gens du voyage a été retiré, le projet dédié au transfert du paint-ball a été déplacé sur un autre secteur et le STECAL de la Roche a été modifié.

Il est précisé aux conseillers municipaux que le PLU, tel qu'il leur a été adressé préalablement à la séance du conseil municipal, le 30/09/2022, est prêt à être approuvé, sous réserve de la correction de 2 coquilles présentées en séance :

- L'une concerne le STECAL du paint-ball : la division de la parcelle en zones AS et NL sera conforme au dossier présenté en CDPENAF du 01.03.2022 ;
- L'autre concerne l'échancier des zones ouvertes à l'urbanisation : la zone 1AUA de la Corbière est modifiée de « à court terme » en « à court-moyen terme ».

A la suite de ces précisions, il est proposé à l'Assemblée de procéder à l'approbation du document de Plan Local d'Urbanisme, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme.

M. Olivier TORTELIER, Mme Nathalie BERTHO, M. Yannick GOUGEON, Mme Nathalie BLOMMAERT, M. Mickaël TANGUY, Mme Aurélie SAULNIER, M. Jean-François PLAIN, M. Fabrice GAUBERT, arrivés pendant la présentation, participent au vote. M. Christophe LERAY, intéressé par le point, ne prend pas part au vote. Son pouvoir ne peut être utilisé.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, par 20 voix pour, et 4 abstentions (Martine BOUGAULT, Jean-François PLAIN, Fabrice GAUBERT, Magali POISSON-VANNIER),

- DECIDE d'approuver le PLU tel qu'il est annexé à la présente,
- DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, et d'une publication sur le site internet. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- DIT que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.
- PRECISE que le dossier de plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture, conformément aux articles R. 153-20 et suivants du code de l'urbanisme. Le dossier de PLU sera mis en ligne sur le site internet de la Commune.

Le Maire, Norbert SAULNIER

La secrétaire de séance, Sylvie AGAËSSE



Certifié exécutoire le 05/11/2022

Le Maire
Norbert Saulnier



AGAËSSE