

COMPTE-RENDU DE CONSEIL MUNICIPAL REUNION DU 19 SEPTEMBRE 2013

L'an deux mil treize, **le 19 septembre 2013**, le conseil municipal de la Commune de PLELAN LE GRAND dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie sous la présidence de Monsieur PEYRÈGNE Laurent, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 21

Date de convocation du conseil municipal : le 11 septembre 2013

PRESENTS : MM. PEYRÈGNE, RIFFAULT, LE GAL, POIRIER, MORAND, ROLLAND E., MEREL, LAUNAY, COLLET, BAUDOIN, MMES DÉPUTTE-DRIEUX, DOUTÉ-BOUTON, ROLLAND B., CLOUET, GARIN.

ABSENTS :

MME Liliane DETOC a donné pouvoir à MME Thérèse DEPUTTE-DRIEUX

M Camille LEBLAY a donné pouvoir à M Patrick RIFFAULT

M Patrick SAULTIER a donné pouvoir à M Laurent PEYREGNE

M Joël CHOTARD, M Albert TENOT et MME Eliane BOURREE absents excusés

Monsieur Bernard LE GAL a été élu secrétaire.

VOTES A MAINS LEVEES

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le Maire rappelle le contexte et la volonté municipale de procéder à la révision du Plan Local d'Urbanisme concomitamment à l'élaboration d'un Agenda 21 local. Il précise également que pour parfaire ce document, un travail a été réalisé notamment sur les zones humides, les eaux pluviales.

Il remercie l'implication de tous, au sein du conseil municipal et des services de la commune mais aussi du cabinet Archipole et des bureaux d'études ayant participé à l'élaboration de notre document d'urbanisme.

Monsieur le Maire rappelle au Conseil municipal les différentes étapes du déroulement de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Il résume les principales observations et avis émis par les services associés et la population, ainsi que les conclusions du commissaire enquêteur et propose au Conseil Municipal de procéder à l'approbation du projet (note de synthèse annexée à la présente délibération).

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Brocéliande approuvé le 8 décembre 2009 et modifié le 19 juin 2012 ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 19 mars 2009 prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du conseil municipal en date du 7 juin 2012 relatant le débat sur le PADD,

VU la délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2012 dressant le bilan de la concertation et arrêtant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

VU les avis des services et personnes publiques associées, consultés dans le cadre de l'arrêt du projet,

VU l'arrêté municipal en date du 2 avril 2013 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

VU, le dossier soumis à l'enquête publique,

CONSIDERANT qu'il y a lieu, après analyse des avis joints au dossier d'enquête, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur d'apporter, conformément à l'article L.123-10, d'apporter les modifications au dossier de PLU arrêté pour prendre en compte tout ou partie des remarques formulées, telles qu'elles sont stipulées dans la note de synthèse jointe.

CONSIDERANT que le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme tel qu'amendé, peut être approuvé, conformément à l'article R.123.24 du Code de l'urbanisme.

Après en avoir délibéré, 17 voix pour et 1 abstention, le conseil municipal

DECIDE :

1. de modifier le projet de PLU qui a été soumis à l'enquête publique pour tenir compte des différents avis,
2. **d'approuver** le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération,
3. de préciser que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.123.24 et R.123.25 du Code de l'Urbanisme :
 - d'un affichage en mairie durant 1 mois,
 - d'une mention dans un journal agréé pour les annonces légales et diffusée dans le département,
 - d'une publication au Recueil des Actes Administratifs,
4. de préciser que, conformément à l'article R.123.25 du Code de l'Urbanisme, le dossier de Plan Local d'Urbanisme est tenu à la disposition du public à la mairie de Plélan-le-Grand, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture.
5. de préciser que la présente délibération sera exécutoire après transmission à Monsieur le Préfet et accomplissement des mesures de publicité précitées.

ANNEXE

NOTE DE SYNTHÈSE

- Rappel de la procédure :

Dans le cadre réglementaire de l'élaboration du PLU, le conseil municipal est intervenu et a pris des décisions à différentes étapes :

- Délibération d'élaboration du PLU (conjointement à l'Agenda 21) lors de sa séance du 19 mars 2009 :

La volonté municipale est de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement, d'où une réflexion sur ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable, une redéfinition claire de l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune.

Les objectifs sont :

- de redéfinir les modalités de développement de la commune avec la nécessité de préserver l'environnement, notre patrimoine naturel et bâti et maîtriser l'étalement urbain,
- de disposer d'un outil réglementaire adapté tant aux besoins de la population qu'au projet politique,
- la nécessaire mise en conformité avec la loi SRU et compatibilité avec le SCoT.

- Délibération relatant le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable lors de sa séance du 7 juin 2012 :

Les enjeux définis dans le PADD pour le développement de Plélan-le-Grand à l'horizon 2025 sont :

- affirmer le bourg en étoffant son centre vers les quartiers limitrophes,
- accueillir, intégrer les nouveaux habitants, pour augmenter la population,
- assurer le devenir de Plélan-le-Grand en s'inscrivant dans une politique de développement de l'activité,
- conforter le dynamisme commercial et étoffer le centre-bourg pour le mettre en adéquation avec le poids démographique de Plélan-le-Grand,
- développer une politique tournée vers le tourisme en s'appuyant sur les atouts patrimoniaux,
- donner priorité au renouvellement urbain et maîtriser le développement du bourg,

- développer les relations entre le bourg et les espaces naturels environnants,
- organiser les espaces publics pour rendre plus lisible les quartiers limitrophes du centre-bourg,
- conforter une politique équilibrée des déplacements au service du développement durable,
- préserver et mettre en valeur les espaces naturels de qualité et présentant un intérêt environnemental,
- contenir l'urbanisation des hameaux et maintenir des espaces naturels et agricoles forts,
- favoriser le développement d'un habitat de haute qualité environnementale et en particulier économe en énergie.

- Délibération dressant le bilan de la concertation et arrêtant le projet d'élaboration du PLU lors de sa séance du 13 décembre 2012 :

Les modalités de concertation étaient les suivantes :

- 3 réunions publiques avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole,
- 1 exposition,
- 1 registre mis à disposition du public en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture,
- communication sur le site internet de la mairie et le bulletin municipal.

Ces modalités de la concertation avec la population ont été remplies par la tenue de réunions aux phases clés de la procédure d'élaboration du PLU précédées d'un avis de presse, par l'installation d'une exposition et la mise à disposition d'un registre permettant à la population de consigner observations écrites et suggestions.

Enfin, l'état d'avancement du projet a été communiqué aux habitants par les parutions sur le bulletin municipal « Plélan Mag » et notamment le n° 18 (juillet-août 2012) où un dossier spécial lui est consacré. La presse locale mais également la démarche Agenda 21 ont participé à cette concertation avec la population.

Aucune observation n'a été émise sur le registre de concertation.

- L'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 22 avril au 27 mai 2013. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet en demandant de prendre en compte l'avis des personnes publiques associées ainsi que les observations du public le 22 juin 2013.

Le commissaire demande la rectification des erreurs matérielles sur le Bodo et l'Eclardais, la rectification du zonage UEa et les erreurs matérielles, l'intégration du schéma directeur des eaux pluviales. Il fait deux recommandations : Mettre en Aa les terrains Ah non bâtis (Bodo, la Haute Haie, Couédouan, le Breil du Coq...) et définir dans les OAP une densité sur le secteur du Presbytère.

Les personnes publiques associées ayant répondu sont L'Etat (Direction Départementale des Territoires et de la Mer), la Région Bretagne, le Département d'Ille et Vilaine, le Pays de Brocéliande (Syndicat mixte du SCOT du Pays de Brocéliande), la Communauté de Communes de Brocéliande, le Centre Régional de la Propriété Forestière de Bretagne, la Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Rennes.

Pour ce qui est des observations du public, on dénombre 24 remarques sur le registre et 5 courriers reçus.

Le projet de PLU arrêté le 13 décembre 2012 a été modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur

- Les modifications apportées

- Rapport de présentation :

Précisions sur les Grands Chêne-2 : l'acquisition foncière a déjà été réalisée ; cette zone découle du SCOT ; le « 2AUA » assure une maîtrise de l'ouverture à l'urbanisation ; la zone 2AUA ne s'ouvrira à l'urbanisation qu'après que 80% du cessible des Grands Chênes-1 bénéficiera d'un permis accordé.

Concernant le volet déplacement, il est ajouté que la construction d'habitation en secteur rural est interdite sauf sur le village du Thélin, et que le PLU recentre la construction sur le bourg et vise à optimiser l'usage des terrains.

Il est précisé que les pourcentages des OAP seront transcrits dans le Règlement après études plus précises sur ces secteurs.

Rappel est fait que le schéma régional climat/air/énergie s'applique et que le PLU intègre cette réflexion.

Actualisation du Plan de Prévention et d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés.

- PADD :

Ajout au chapitre « Espaces naturels et paysages » : afin de permettre l'exploitation sylvicole, les bâtiments nécessaires à une exploitation forestière pourront être autorisés sur la base d'un projet précis.

Ajout au chapitre « Espaces naturels et paysages » : pour la protection de formation rare en partie Sud de l'étang du Perray, si cela s'avère nécessaire et sur la base d'un projet précis, le retrait d'Espace Boisé Classé pourra être autorisé.

Pas de changement sur les documents graphiques.

- OAP et hypothèses d'aménagement :

Il est précisé sur le secteur de la Pointe que les commerces ne sont pas autorisés.

Légère modification de la limite Ouest du secteur de la Chèze.

Pour le secteur du Presbytère, et dans le cas d'une programmation de logement, celle-ci devra respecter une densité minimale de 12 logements à l'hectare.

Pour anticiper l'accueil d'éventuels commerces/services, les bâtiments autour de l'espace public à aménager sur le secteur du Fief devront avoir une hauteur minimale en rez-de-chaussée (du sol au plafond) de 3,4 mètres.

- volet réglementaire :

Des précisions sont apportées dans les articles du règlement.

- zonage :

Les Noës : la partie classée en 1AUAb et viabilisée passe en UAb.

La Chèze : les deux secteurs situés en 1AUEb sont reliés.

La Chèze : reprise de la limite Ouest entre le UEb et le 1AUEb.

Rue des Ormes : reprise de la limite entre la zone naturelle et la zone UE pour donner un droit de construction sans empiéter sur le vallon qui ne commence qu'à la rupture de pente.

La Haie de Catonet : la parcelle 87 passe en Ah pour autoriser la construction d'une annexe.

Le Pont de Trégu : une construction passe en Ah car n'appartient pas à une exploitation agricole.

La Vieille Ville : un bâtiment ayant un caractère patrimonial est repéré comme tel.

La Haute Haie, le Breil du Coq, le Bodo, Couédouan : des terrains nus passent de Ah en Aa.

L'Eclardais : des terrains nus passent de Nh en Na.

Le Plan de zonage passe d'une représentation noir & blanc à une représentation couleur.

- protections :

Les Noës : reprise de la marge de recul loi Barnier du POS, c'est-à-dire, sans prendre en compte les bretelles de la voie express.

La légende des EBC est complétée en ajoutant : « à conserver, à protéger ou à créer ».

Ajout d'un EBC au Sud du Bourg, en cohérence avec les hypothèses d'aménagement.

Conversion en EBC de la protection des haies sur le chemin rural n°149 près du Gué à l'exclusion des accès existants.

La légende concernant les zones humides est précisée en indiquant qu'il s'agit d'un milieu vivant donc évolutif.

Les vues figurant dans les OAP sont retranscrites dans le Plan de zonage.

Un recul de 50 mètres par rapport à l'axe est imposé sur la RD 61 vers St-Péran et la RD 38 pour les usages d'habitation, sauf sur les secteurs Ah/Nh afin d'autoriser la construction d'annexes.

Un recul de 25 mètres par rapport à l'axe est imposé sur la RD 224.

- règlement :

Dispositions générales : Dans le cas, d'un déclassement de zones inondables identifiées au PLU, cela nécessitera une "révision allégée" pour réduction d'une protection édictée en raison de nuisance.

Dispositions générales : Conditionner les changements de destination des habitations des tiers au respect d'un recul de 100 m par rapport aux constructions et installations agricoles.

UA8 : la distance minimale de 5m passe à 3m en UAb (les Noës).

Articles 4 et 13 : prise en compte du schéma directeur des eaux pluviales.

Annexe : ajout du texte correspondant à l'article l'article L. 130-1 du CU ayant trait aux EBC.

- annexes :

Actualisation du schéma directeur des eaux pluviales.

Concernant la station d'épuration, prise en compte de la charge de pointe et des rejets industriels.

Ajout d'une servitude : une ligne hertzienne entre Beignon et Saint-Aubin du Cormier.

APPROBATION DU SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Madame DOUTÉ-BOUTON, Adjointe, rappelle à l'assemblée que par délibération du 7 mars 2013, le conseil municipal validait l'étude et son zonage présentés en séance et autorisait le lancement d'une enquête publique. Celle-ci s'est déroulée du 22 avril au 27 mai 2013, conjointement à l'élaboration du Plan Local d'urbanisme. Ces documents ont pu être élaborés en cohérence notamment pour ce qui concerne les zones ouvertes à la construction. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de schéma directeur d'assainissement pluvial et à son zonage.

Les mesures de publicité postérieures à l'approbation sont l'affichage en mairie durant un mois ainsi qu'une publication dans deux journaux locaux. Le schéma directeur et son zonage seront tenus à la disposition du public à la préfecture et à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide :

- d'approuver le schéma directeur d'assainissement pluvial et son zonage,
- d'effectuer les mesures de publicité sus évoquées
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les actes rendant exécutoire le schéma directeur d'assainissement pluvial et son zonage.

ZONAGE DE DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Madame DOUTÉ-BOUTON, Adjointe, informe l'assemblée, que par délibération du conseil municipal en date du 31 juillet 1987, un droit de préemption urbain a été institué sur toutes les zones urbaines ou destinées à l'urbanisation future. Cette disposition a été reconduite après révision du Plan d'Occupation des Sols en 1998. Dans le cadre de l'approbation du PLU, il est proposé au conseil municipal d'instaurer un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU du PLU. Ce droit de préemption urbain constitue un outil de maîtrise foncière et de gestion du développement de la Commune.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, une mention sera insérée dans deux journaux dans le département conformément à l'article R 211-2 du code de l'urbanisme, une copie sera adressée à l'ensemble des organismes et services mentionnés à l'article R 211-3 du code de l'urbanisme.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide d'instituer un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU du PLU, d'effectuer les mesures de publicité sus évoquées.

DECLARATION PREALABLE POUR CLOTURES

Madame DOUTÉ-BOUTON, Adjointe, rappelle à l'assemblée que par délibération en date du 4 décembre 2008, suite à la réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme, le conseil municipal décidait de soumettre à déclaration préalable les travaux d'édification de clôture sur toute la commune, hormis celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière. Dans le cadre de l'approbation du PLU, il est proposé au conseil municipal de reconduire l'application de cette disposition sur l'ensemble de la Commune.

Vu Le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, ratifiée par l'article 6 de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement;

Vu le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, modifié par le décret n°2007-817 du 11 mai 2007 ;
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R 421-12,

Considérant la possibilité réservée à l'assemblée délibérante de soumettre à autorisation l'édification de clôtures,
Considérant la nécessité de conserver l'unicité des règles d'urbanisme applicables sur l'ensemble de la commune,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal :

- décide de soumettre à déclaration préalable les travaux d'édification de clôture, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière,
- décide l'application de cette disposition sur l'intégralité du territoire communal.

PERMIS DE DEMOLIR

Madame DOUTÉ-BOUTON, Adjointe, informe l'assemblée que notre Plan d'Occupation des Sols soumettait toute démolition à autorisation préalable. Dans le cadre de l'approbation du PLU, il est proposé au conseil municipal de reconduire l'application de cette disposition. Cette procédure permet de garantir une bonne information sur l'évolution du bâti et la rénovation du cadre bâti de la commune,

Il est proposé au conseil municipal d'instituer, à compter de la date d'application du PLU le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application des articles R 421-27 et 29 et article L 421-3 du code de l'urbanisme.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide d'instituer sur l'ensemble du territoire communal le permis de démolir pour toute opération ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R421-27 du code de l'urbanisme.

REFECTION D'EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DEMANDES DE SUBVENTION

Mme CLOUET, Adjointe, rappelle que dans sa séance du 5 septembre dernier, le conseil municipal a décidé l'engagement de cette dépense et la sollicitation des subventions correspondantes. Il s'avère, renseignements pris auprès de la communauté de communes que le fonds de concours ne peut excéder l'autofinancement communal d'une opération. De fait, il est proposé de délibérer à nouveau sur la base d'un plan de financement modifié qui serait le suivant :

Dépenses :

Travaux et installations techniques 35 000 €

Recettes :

Fonds de concours communautaire	12 250 €
Subvention du Conseil Général	10 500 €
Autofinancement	12 250 €

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- adopte ce projet de réfection des équipements sportifs,
- décide de solliciter les subventions et fonds de concours correspondants auprès du Conseil Général et de la Communauté de Communes,
- autorise Monsieur le Maire à signer toute pièce en rapport.

Fait à PLELAN-LE-GRAND, le 27 septembre 2013

Le Maire,
Laurent PEYRÈGNE

