

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 7 MARS 2019

RECU EN PREFECTURE LE 08.03.2019 – AFFICHE LE 11.03.2019

Nombre de Conseillers :
En exercice : 16
Présents : 13
Votants : 14

L'an deux mille dix-neuf à 19 heures, le jeudi 7 mars, le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-PHILIBERT, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de M. François LE COTILLEC, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 28.02.2019

PRÉSENTS : François LE COTILLEC - François BRUNEAU - Michèle ESCATS - Marie-Claude DEVOIS - Philippe FLOHIC - Marine BARDOU - Georges ALBOUY - Delphine BARNAUD - Gwenaél BONNET - Marie Louise DUSSAUCY - Pierrick EZAN - Alain LAVACHERIE - Armelle LE FOURNIER

ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR : Anne-Sophie JÉGAT à Marie Louise DUSSAUCY

ABSENTS : Eric GUILLOU - Michèle BELLEGO

SECRÉTAIRE de SÉANCE : Michèle ESCATS

Monsieur le Maire fait une introduction à la séance du Conseil Municipal concernant la révision du PLU.

« Nous voyons aujourd'hui, après 3 années de travail, la fin de la révision de notre Plan Local d'Urbanisme. Ce nouveau PLU sera respectueux du caractère rural de notre commune littorale. Il permet à terme la création de 340 logements, tout en préservant les zones naturelles, agricoles et aquacoles de la commune. Il faut réduire la consommation foncière en densifiant les zones urbanisées ; réaffirmer la vocation « non constructible » des espaces agricoles ou naturels ; lutter contre l'étalement urbain ; maintenir la qualité des paysages et préserver la biodiversité.

L'enquête publique, quant à elle, s'est déroulée du mois de début juillet jusqu'à début septembre. Trois commissaires enquêteurs ont été nommés par le Tribunal, afin de recueillir les avis et remarques des administrés et également, donner son avis sur le document d'urbanisme. Près de 200 remarques ont été ainsi enregistrées.

Ainsi, l'ambition que l'équipe municipale et moi-même portons pour notre commune est celle d'un développement maîtrisé, harmonieux et durable, « esprit village », où prédominent la convivialité, la qualité des services offerts, la vitalité associative. Saint-Philibert n'est pas une commune réservée à quelques-uns. Chacun doit pouvoir s'y loger, selon ses moyens, et s'y épanouir, selon ses besoins et ses passions, pour que nous nous retrouvions dans les valeurs essentielles de respect, de solidarité, de partage et d'égalité des chances.

Je veux remercier, le cabinet EOL, en la présence de Madame Charlotte Le Talour, qui pendant ces trois années nous a accompagnée.

Je veux remercier Christelle Bénard, responsable du Service Urbanisme et Isabelle Lavigne, DGS, pour leur disponibilité, leurs conseils avisés à chaque étape de l'élaboration de ce PLU.

Sans oublier l'ensemble du conseil municipal, pour leur assiduité. »

APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA SEANCE DU 28.01.2019

Les membres du Conseil Municipal approuvent à l'unanimité le compte rendu de la séance du 28.01.2019.

APPROBATION PLU REVISE

Monsieur le Maire expose les raisons ayant conduit la commune à prescrire la révision du PLU.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-21, R. 153-20 et suivants,

Vu la délibération du conseil municipal du 25.01.2016 ayant prescrit la révision du plan local d'urbanisme (PLU),

Vu la délibération du conseil municipal du 19.02.2018 ayant arrêté le projet de révision du PLU,

Vu l'arrêté du maire en date du 04.06.2018 soumettant à enquête publique le projet de PLU révisé arrêté le conseil municipal,

Vu le rapport et les conclusions de la commission d'enquête déposés en mairie du 23.10.2018

Vu les avis des personnes publiques associées et consultées,

PPA	Date d'envoi projet PLU révisé	Date de réception en mairie de l'avis	Avis
Etat	02/03/2018	01/06/2018	Favorable sous réserve de prendre en compte des observations
CDPENAF	02/03/2018	27/04/2018	Favorable sous réserve de prendre en compte de observations / défavorable sur un cas précis
CDNPS		14/02/2018	Favorable sous réserve de prendre en compte des observations
AQTA / Pays d'Auray	02/03/2018	01/06/2018	Favorable
Pays d'Auray	01/03/2018	01/06/2018	Favorable
Parc Naturel Régional	01/03/2018	26/05/2018	Favorable
Conseil départemental	01/03/2018	19/05/2018 +21/06/2018	Des observations formulées Un courrier complémentaire
CRC Bretagne Sud	27/02/2018	06/06/2018	Favorable sous réserve de prendre en compte des observations
Chambre Commerce Industrie	28/02/2018	15/05/2018	Favorable
MRAe	02/03/2018	05/06/2018	Pas d'observation
GMVA	28/02/2018	30/04/2018	Pas d'observation
INAO	02/03/2018 ⁷	30/03/2018	Pas d'observation
Mairie de Crac'h	02/03/2018	-	Pas d'avis émis
Mairie de La Trinité sur Mer	02/03/2018	-	
Mairie de Locmariaquer	02/03/2018	-	
Syndicat Mixte du Pays de Lorient	02/03/2018	-	
Conseil Régional	02/03/2018	-	
ADO Habitat 56	28/02/2018	-	
CRPF	05/03/2018	-	
Chambre d'Agriculture	28/02/2018	-	
Chambre des métiers	28/02/2018	-	

Monsieur le Maire indique les modifications apportées au projet de PLU révisé pour donner suite aux observations formulées pendant l'enquête publique, et aux avis des Personnes Publiques Associées : Afin de tenir compte des avis des personnes publiques associées et du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, le PLU révisé arrêté a fait l'objet de quelques ajustements.

Ces éléments ont été validés par le comité de pilotage lors de deux réunions de travail tenues les 8 et 26 novembre 2018, puis présentés aux personnes publiques associées le 15 janvier 2019. Le compte-rendu de cette dernière réunion figure dans les annexes du PLU révisé.

Sont présentés ci-après les modifications apportées au PLU révisé pour donner suite aux avis des personnes publiques associées (1), les réponses apportées aux réserves et recommandation de la commission d'enquête (2), ainsi que les principales demandes émanant des personnes publiques associées ou de la commission d'enquête qui n'ont pu être satisfaites (3).

1. Ajustements du PLU révisé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées

- La commune a décidé de suivre l'avis de l'Etat concernant les droits à construire pour les habitations situées dans les zones agricoles et naturelles du territoire. Elle retire donc du règlement du PLU révisé la possibilité de réaliser des annexes à ces habitations.
- La commune a décidé de suivre les conseils de la DDTM du Morbihan concernant la possibilité de réaliser des extensions aux habitations existantes dans les zones agricoles et naturelles du territoire et inscrit comme date de référence la date d'approbation du premier PLU, approuvé en juillet 2010.
- La commune a décidé de suivre les conseils de l'Etat et de supprimer la possibilité de réaliser des loges de gardiens dans les zones NL des campings « L'Evasion » et « Les Palmiers ».
- La commune a décidé de suivre l'avis de l'Etat en ce qu'il conseille d'étendre la zone non-aedificandi sur certains secteurs U situés dans la bande des 100m.
- Le classement des EBC figurant sur les planches graphiques du règlement du PLU révisé arrêté sera corrigé pour tenir compte de l'avis de la CDNPS. A ce titre, un EBC a été supprimé dans le secteur de Larmor.
- La commune a décidé de suivre l'avis de l'Etat sur le classement de certaines parcelles situées dans la zone d'activité de Kerran. Ces parcelles sont aujourd'hui occupées par des milieux naturels qui constituent l'habitat d'une espèce de papillon protégée au niveau communautaire. Elles sont donc classées Nds pour l'approbation.
- La commune a décidé de suivre l'avis de l'Etat sur le projet de création de cimetière. Ce projet n'étant pas abouti et la commune ne disposant pas d'une étude hydrogéologique permettant d'attester de conditions satisfaisantes pour ce type de projet, la zone 1AUe et l'emplacement réservé n°29 sont supprimés pour l'approbation.
- La commune a décidé d'étendre à la marge la zone Aa dédiée à l'exploitation agricole de Kerzuc, afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement de cette entreprise et de permettre notamment la mise aux normes des bâtiments d'exploitation.
- La commune a décidé de suivre l'avis de l'Etat sur le tracé des zones Uip et de modifier certains périmètres.
- La commune a décidé de donner suite aux remarques formulées par AQTA sur les points suivants :
 - o Suppression de l'emplacement réservé n°24 à Port Deun : la zone d'activité est privée, la communauté de communes ne souhaite pas y préempter du foncier.
 - o Le changement de destination des bâtiments situés dans les zones agricoles et naturelles du PLU révisé et identifiés sur les planches graphiques du règlement ne sera autorisé que pour la destination « logement ».
 - o Les périmètres des emplacements réservés n°9 et 11 sont modifiés tel que proposé, afin d'assurer une meilleure protection des mégalithes.
- Sur conseils de la Communauté de Communes, la commune a décidé d'amender le règlement écrit du PLU révisé selon les points suivants :
 - o Dans les zones Ua, Ub et Uc, la mention « Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs au sommet de façade, à l'acrotère ou au point le plus haut avec celles des constructions voisines.

- Dans les zones Ub et Uc, les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut, sans pouvoir être inférieure à 3,00m.
- La définition des annexes donnée dans les dispositions générales du règlement écrit a été modifiée pour reprendre celle du lexique national d'urbanisation. De plus, la définition d'une extension ainsi que la définition « d'activité compatible avec l'habitat » ont été ajoutées.
- Sur conseils de la Communauté de Communes, la commune a décidé d'amender le règlement graphique du PLU révisé selon les points suivants :
 - Des zonages Na ont été ajoutés sur deux cours d'eau situés en zone U, pour préserver ces derniers sur une bande de 5,00m de part et d'autre des lits.
 - Le bénéficiaire de l'emplacement réservé n°5 est modifié au profit d'AQTA, qui est la structure compétente en matière d'assainissement.
- La commune a décidé de suivre l'avis du Pays d'Auray et modifie le règlement écrit du PLU révisé arrêté selon les points suivants :
 - Donner la possibilité aux entreprises artisanales installées dans la zone d'activité de Kerran de réaliser des showroom (surfaces commerciales).
 - Intégrer la référence à l'article L151-15 du code de l'urbanisme, relatif à la mixité sociale, dans les dispositions générales du règlement écrit.
- La Commune a décidé de suivre l'avis du CRC sur le PLU révisé arrêté et d'autoriser dans les zones Ac et, sous conditions, dans les zones Ao la possibilité de réaliser des bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10% de la surface de plancher avec la possibilité d'atteindre 20m² dans le cas d'établissement de plus faible importance.
- La commune a décidé de suivre l'avis du Conseil Départemental et de classer en élément du paysage à préserver les parties de boisement situées dans les marges de recul de la RD781.

2. Ajustement du PLU révisé pour tenir compte des conclusions de la commission d'enquête

La commission d'enquête formule dans ces conclusions, 1 réserve et 3 recommandations. La commune a décidé de donner suite à une partie d'entre-elles :

- La commune a décidé de lever la réserve de la commission d'enquête en intégrant au règlement du PLU révisé un sous-zonage spécifique pour la zone d'activités de Port Deun, dans lequel seules les activités économiques artisanales et commerciales en lien direct avec la mer et compatibles avec le voisinage des zones d'habitat sont autorisées. Ce sous-zonage est dénommé « Uim ».
- Pour suivre la recommandation de la commission d'enquête relative aux droits à construire dans la zone Ua de part et d'autre de la rue des Presses, la commune a décidé de revoir la rédaction et les possibilités offertes aux futures constructions dans le bourg. Ainsi, dans les zones Ua et 1AUa, la hauteur maximale au point le plus haut est limitée à 10m contre 12m au PLU révisé arrêté. De plus, Dans les zones Ua, Ub, Uc et 1AUa, lorsqu'elles se trouvent en dehors de secteurs soumis à OAP, les toitures du corps principal des futures constructions devront être à 2 ou 4 pentes, de couleur sombre, en ardoise ou matériaux similaires. Dans ces mêmes zones, lorsqu'elles se trouvent dans des secteurs soumis à OAP, les toitures du corps principal des futures constructions devront être à deux ou quatre pentes ou en attique ou en toit-terrasse. Les couvertures des toitures en pente du corps principal de la construction seront de couleur sombre, en ardoise ou matériaux similaires. Dans le cas de constructions en toit-terrasse, la toiture du corps principal de la construction devra être végétalisée.

Un certain nombre d'observations formulées par des particuliers lors de l'enquête publique ont également conduit la commune à procéder à des ajustements des dispositions du PLU révisé. C'est le cas notamment pour :

- Les nombreuses remarques formulées sur les dispositions des OAP sectorielles de la Rue des Presses. Les nouvelles règles de la zone Ua devraient favoriser l'intégration des constructions dans leur environnement bâti.

- Les dispositions des OAP sectorielles de Kercadoret ont été amendées pour limiter les risques de blocage foncier.
- Les dispositions des OAP sectorielles de la Route des Plages ont été amendées pour permettre la réalisation d'une opération de 9 logements minimum ne comprenant pas de logements locatifs sociaux.
- A Kerisper, la zone Uip prévue par le PLU révisé arrêté a été modifiée pour réintégrer le tracé de la zone Uip du premier PLU.
- La zone Uia de Kerluesse a été étendue pour permettre l'extension des bâtiments d'activités de la zone.
- La zone 2AUi de Kerluesse a été réduite au profit d'un zonage Aa pour tenir compte de cessions de terrains qui ont eu lieu entre le propriétaire du site d'activités économiques et les riverains de la zone.
- Deux bâtiments susceptibles de changer de destination ont été ajoutés au PLU révisé pour approbation. Ce changement de destination ne sera autorisé que pour la destination « logement » et devra obtenir l'avis conforme de la CDNPS.
- En accord avec le Conseil Départemental du Morbihan, un emplacement réservé a été ajouté pour permettre la sécurisation de la traversée de la RD781 au niveau de Kerroch.

Par délibération du conseil municipal en date du 9 juillet 2018, le conseil municipal de Saint-Philibert a autorisé M. le maire à déposer des remarques à l'enquête publique pour corriger des erreurs ou des oublis suite à l'arrêt du PLU révisé.

Les points suivants sont donc modifiés :

- Modification de la zone Uip de Quéhan, selon les recommandations de l'Etat dans le cadre de la gestion des concessions en mer.
- Un certain nombre d'éléments du paysage à préserver repérés sur les planches graphiques du règlement du PLU révisé arrêté ne figurent pas à l'annexe transmise par le PNR et ont donc été supprimés.
- La haie qui longe l'Avenue Anna Le Bail a été identifiée comme éléments du paysage à préserver sur les planches graphiques du règlement du PLU révisé pour approbation.
- L'emplacement réservé n°31 a été supprimé, la Commune ne souhaite plus réaliser de liaison douce à l'arrière du cimetière.
- Les dispositions du règlement écrit concernant la réalisation de clôtures dans les zones Ua, Ub, Uc, Ui, Uj, UL, A, N, Ni et NL ont été modifiées. La Commune souhaite que dans le cas de clôtures sur rue constituées de murs de soutènement, ces derniers soient réalisés en pierre ou matériaux de tenue et d'aspect similaire.

De plus, afin d'anticiper sur l'approbation de la modification du volet commercial du SCoT, la commune a par ailleurs décidé d'intégrer dans son document d'urbanisme deux périmètres de diversité commerciale. Le premier identifie un secteur de niveau 1 (le centre bourg), dans lequel les activités commerciales doivent s'installer. Le second identifie un secteur de niveau 2 (zone d'activités de Kerluesse), dans lequel les activités commerciales d'au-moins 250m² de surface commerciale ou 350m² de surface de plancher doivent s'installer.

3. Demandes n'ayant pas entraîné de modification du PLU révisé arrêté

Qu'elles relèvent des personnes publiques associées ou de l'enquête publique, certaines demandes n'ont pas entraîné de modification du PLU révisé suite à l'arrêt. C'est notamment le cas des éléments présentés ci-dessous :

- La Commune a décidé de maintenir un zonage Aa dans les coupures d'urbanisation, contrairement à la remarque formulée par l'Etat dans son avis. Cette disposition vise à préserver les outils de production agricole, activité fragilisée sur le littoral. Elle reste compatible avec les dispositions du SCoT du Pays d'Auray.

- La Commune a décidé de maintenir la possibilité pour l'hôtel Le Galet de réaliser une extension du bâtiment dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du premier PLU approuvé en juillet 2010.
- La Commune a décidé de ne pas modifier les droits à construire dans les zones U situées dans les espaces proches du rivage. Le gabarit des constructions futures permettra d'assurer une extension limitée de l'urbanisation, de par les règles d'implantation et de hauteur fixées par le PLU révisé et d'imperméabilisation des sols fixées par le zonage d'assainissement pluvial.
- La Commune a décidé de maintenir les zonages aquacoles sur les secteurs de Men-Er-Belleg et de Kerlioret, afin de préserver les outils de production aquacole, qui font partie intégrante de l'identité de la commune.
- La Commune a décidé de maintenir la possibilité pour les futures constructions en zone Ub de s'implanter en recul d'au-moins 0,90m par rapport aux limites séparatives. Dans ces situations, le code civil s'appliquera pour définir la possibilité de réaliser des ouvertures.
- La Commune a décidé de maintenir le zonage 2AU sur la zone de Kermouroux. Cet outil, combiné au périmètre de ZAD, donne à la commune les moyens de mener une stratégie foncière adaptée à l'aménagement du secteur.
- La Commune a décidé de ne pas ajouter d'OAP thématique « densité de logements » ou « implantation des constructions » dans son PLU.
- La Commune a décidé de ne pas suivre la recommandation de la commission d'enquête d'étendre le périmètre de l'agglomération de part et d'autre de la rue des Presses.
Elle juge que cette recommandation fait porter un risque de fragilité juridique au document d'urbanisme et aux autorisations d'urbanisme qui seraient délivrées dans ce secteur.
En effet, la définition de l'enveloppe agglomérée du bourg s'appuie sur des critères précis, et notamment une distance minimale de 50m entre les constructions. Dans les données brutes sur la ressource foncière mobilisable transmises par AQTA, ce secteur est déjà exclu de l'enveloppe agglomérée du bourg.
Il est par ailleurs, séparé de l'enveloppe agglomérée du bourg par une coupure d'urbanisation, déjà identifiée par un zonage N au PLU de 2010.
De plus, ce secteur est en partie situé dans la bande des 100m et en espaces proches du rivage. Il compte une trentaine d'habitations pour une densité moyenne d'environ 10 lgt/ha. Il est desservi par une rue principale (Rue des Presses) le long de laquelle les constructions se sont développées de manière linéaire (urbanisation linéaire). Les voies de circulation ne présentent donc pas de caractère structuré ; seuls des accès privés mènent aux habitations depuis la rue des Presses.
Cette situation ne permet de qualifier ce secteur de « secteur déjà urbanisé autre que les agglomérations et villages » tel que le prévoit l'article L121-8 du code de l'urbanisme, modifié par la loi ELAN du 23 novembre 2018.
- La Commune a décidé de ne pas suivre la recommandation de la commission d'enquête portant sur le classement en zone N des habitations situées dans les zones aquacoles, sauf pour le cas du secteur de Kernivilit qui a fait l'objet d'un arrêt en Cour d'Appel. Les enjeux fonciers liés à l'aquaculture et notamment la transformation de chantiers ostréicoles en habitation sont très importants. La commune souhaite afficher sa volonté de tout mettre en œuvre pour préserver l'aquaculture sur son territoire.
- De nombreuses demandes de constructibilité ont été produites lors de l'enquête publique. Au regard de la législation en vigueur, la commune ne peut donner suite à ces demandes et maintient donc les secteurs concernés en zone agricole ou naturelle.

Considérant que les modifications apportées suite à la consultation des Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;
Considérant que le PLU révisé, tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, par un vote 14 POUR sauf 1 Abstention concernant les terres de Kerzuc

- Décide d'approuver le PLU révisé tel qu'il est annexé à la présente.

La délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Le dossier de plan local d'urbanisme révisé approuvé sera tenu à la disposition du public à la mairie de Saint-Philibert 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.

- Décide d'approuver le rapport et les conclusions de la commission d'enquête.

APPROBATION DE LA REVISION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET LE RAPPORT ET LES CONCLUSIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La mairie de Saint-Philibert a procédé à la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Une enquête publique a été réalisée du 5.12.2018 au 4.01.2019 ayant pour objet la mise à jour du zonage des eaux pluviales, pour le rendre cohérent avec le PLU révisé.

L'objectif du zonage est de réglementer les pratiques, en matière d'urbanisme et de gestion des eaux pluviales.

Le projet de zonage consistait à définir :

- > des zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,
- > des zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ».

La révision du PLU et du zonage pluvial ont été élaborés en parallèle. Le PLU révisé intègre les dispositions prises au zonage. Le zonage sera annexé au PLU révisé et constituera un document opposable aux tiers et les règles et préconisations édictées devront être respectées lors des aménagements futurs de la Commune.

Le commissaire enquêteur a donné un avis favorable au projet de zonage des eaux pluviales de la commune assorti de la réserve suivante : intégrer la note complémentaire 1 au dossier de zonage.

VU l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU les articles L123-1 et suivants du Code de l'Environnement,

VU les articles R123-1 et suivants du Code de l'Environnement,

VU la loi sur l'eau en date du 3 janvier 1992 au terme de laquelle les communes ont l'obligation de déterminer les zones d'assainissement sur leur territoire,

CONSIDERANT que le choix du zonage des eaux pluviales a été fait au vu d'une étude qui prend en compte les contraintes parcellaires, la nature des sols, leur perméabilité,

VU le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur,

A l'issue de cet exposé, le conseil municipal, par un vote à l'unanimité :

DECIDE

- **D'APPROUVER** la révision du zonage d'assainissement des eaux pluviales
- **D'APPROUVER** le rapport et les conclusions de l'enquête publique.
- **D'INFORMER** que conformément à l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme, un affichage en Mairie aura lieu durant un mois et une publication sera faite dans un journal diffusé dans le département
- **D'INFORMER** que le zonage d'assainissement des eaux pluviales approuvé, est tenu à la disposition du public : à la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux, et à la Préfecture.
- **DE DONNER POUVOIR** au Maire pour signer tous les actes rendant exécutoire le zonage des eaux pluviales,

- DE DIRE que le zonage des eaux pluviales sera annexé au PLU révisé approuvé le 7 mars 2019,

PRECISE que la délibération pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le Représentant de l'Etat.

APPROBATION DES ZONES D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

Par délibération en date du 18.10.2010 et 26.03.2012, la commune a décidé d'instituer le Droit de Préemption Urbain (DPU) sur les secteurs suivants : ensemble des zones U et AU du territoire communal à l'exclusion des zones comprises dans les périmètres de zones d'aménagement différé comprenant les parcelles cadastrées section AI n°192-194-195-197-198-199-200-201-202-203-204-205-206-209-210-288-290 et section AK n°2-3-4-5-6-7-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-93-98.

Par délibération en date du 24.11.2016, la commune a décidé d'instituer le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) sur les secteurs suivants :

* zones urbaines : ensemble des zones U

* zones d'urbanisation future : ensemble des zones AU

à l'exception des parcelles incluses dans le périmètre de la ZAD du Centre Bourg

L'article L211-1 du code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'instituer un droit de préemption (DPU), sur tout ou partie des zones urbaines ou à urbaniser, telles qu'elles sont définies par le plan du PLU.

Dans le cadre de la révision générale du PLU, approuvé le 7 mars 2019 par délibération du conseil municipal, les zones U et AU ont évoluées. De ce fait, il est nécessaire de reprendre une délibération afin d'instituer le droit de préemption sur un nouveau périmètre.

Mr Le Maire précise que ce droit de préemption permet à la collectivité d'acquérir à l'occasion de leur mise en vente par leur propriétaire, certains biens en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations tendant à :

- mettre en oeuvre une politique locale de l'habitat,
- organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- réaliser des équipements collectifs,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre la restructuration urbaine,
- sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti,
- permettre le renouvellement urbain,
- constituer des réserves foncières.

A l'issue de cet exposé, le Conseil Municipal, par un vote à l'unanimité, DECIDE :

- D'INSTITUER le droit de préemption urbain sur les secteurs tels qu'ils figurent au plan annexé au PLU, à savoir :
 - zones urbaines : ensemble des zones U, à l'exception des parcelles incluses dans le périmètre de la ZAD du Centre Bourg
 - zones d'urbanisation future : ensemble des zones AU à l'exception des parcelles incluses dans le périmètre de la ZAD du Centre Bourg
- DE DONNER délégation, à Monsieur le maire pour exercer, en tant que de besoin, le droit de préemption urbain conformément à l'article L2122-22 du code général des collectivités territoriales et précise que les articles L2122-17 et L2122-19 sont applicables en la matière.
- DE PRECISER que le droit de préemption urbain entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est-à-dire lorsqu'elle aura fait l'objet d'un affichage en mairie et d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département. Le périmètre d'application du Droit de Préemption Urbain sera annexé au dossier de PLU conformément à l'article R151-52/7° du code de l'urbanisme. Un registre sur lequel seront transcrites toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'affectation définitive de ces biens sera ouvert en mairie et mis à la disposition du public conformément à l'article L213-13 du code de l'urbanisme.

INSTAURATION DE L'OBLIGATION DE DÉPÔT D'UN PERMIS DE DEMOLIR EN CAS DE DEMOLITION DANS TOUTES LES ZONES DE LA COMMUNE.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 2121-29 ;
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.421-3, R. 421-26 et R.421-27 ;
Vu le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,
Vu la délibération du 07 mars 2019 du Conseil municipal approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé,

Considérant l'intérêt de la commune pour la protection de son patrimoine, de soumettre à autorisation préalable tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur son territoire, excepté ceux prévus à l'article R.421-29 du Code de l'Urbanisme, exemptés en tout état de cause de permis de démolir et ce, quelle que soit la situation des terrains.

A l'issue de cet exposé, le Conseil Municipal décide, par un vote à l'unanimité :

- **De soumettre sur tout le territoire de la commune, une obligation de dépôt de permis de démolir en cas de travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur le territoire communal, à l'exception des démolitions visées à l'article R.421-29 du Code de l'urbanisme.**

VALIDATON DE L'OBLIGATION DE DEPOSER UNE DECLARATION PREALABLE EN CAS D'EDIFICATION DE CLOTURES

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 2121-29 ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment son article R 421-12,
Vu la délibération du 7 mars 2019 du Conseil municipal approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé,

Considérant que le décret n° 2014-253 du 27 février 2014 a défini de nouvelles règles applicables au régime des autorisations d'urbanisme, et à ce titre, il laisse le champ libre aux collectivités de contrôler ou non un certain nombre d'actes en matière d'urbanisme,

Considérant que l'article R 421-12, du code de l'urbanisme permet de soumettre à la procédure de déclaration préalable, l'installation des clôtures sur le territoire de la Commune,

Considérant que la Commune a fait le choix de réglementer les clôtures dans le règlement du PLU dans un but de qualité du paysage urbain,

Considérant que l'instauration de la déclaration préalable pour les clôtures permettrait de s'assurer du respect des règles fixées par le PLU, et donc éviterait la multiplication de projets non conformes et le développement de procédures d'infraction aux règles du PLU,

A l'issue de cet exposé, le conseil municipal décide, par un vote à l'unanimité :

- **d'instaurer l'obligation de déposer une déclaration préalable en cas d'édification de clôtures sur le territoire communal.**

VALIDATION DE L'OBLIGATION DE DEMANDER L'AUTORISATION A LA MAIRIE EN CAS DE TRAVAUX SUR DES ELEMENTS DU PAYSAGE A PRESERVER

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 2121-29 ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment son article R 421-17,
Vu la délibération du 7 mars 2019 du Conseil municipal approuvant le Plan Local d'Urbanisme révisé,

Considérant que le décret n° 2014-253 du 27 février 2014 a défini de nouvelles règles applicables au régime des autorisations d'urbanisme, et à ce titre, il laisse le champ libre aux collectivités de contrôler ou non un certain nombre d'actes en matière d'urbanisme,

Considérant que l'article R 421-17, du code de l'urbanisme permet de soumettre à autorisation préalable, les travaux sur des éléments du paysage à préserver : doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants : les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

Considérant que la Commune a fait le choix de réglementer tous travaux sur des éléments identifiés aux planches graphiques comme relevant du patrimoine bâti et naturel

A l'issue de cet exposé, le conseil municipal, par un vote à l'unanimité, décide :

- **d'instaurer l'obligation de demander l'autorisation à la mairie en cas de travaux sur des éléments du paysage à préserver.**

Les sujets à soumettre au conseil municipal étant épuisés, la séance est levée à 20H10

LE MAIRE

François LE COTILLEC

