



Séance du 01/04/2019

Présents : M. BOURASSEAU Eric, Maire, Mme BLANDIN Pauline, M. BRIZARD Philippe, Mme CHEVALIER Annick, M. CHOPIN Pascal, M. DENIS Bernard, M. DESHOUX Patrice, Mme GICQUEL Dominique, M. GÉRARD Xavier, M. HAISSANT Gérard, Mme HAMELINE Marie-Cécile, M. HAMON Joël, M. JAHIER Georges, Mme LE BOULAIRE Myriam, Mme LECOMTE Céline, M. LOISEAU Hubert, Mme PERCHER Christine, Mme PROUDY Laurence (arrivée à 20h30)

Excusés : Mme AULNETTE Géraldine, M. DUBURQUOIS Bertrand, Mme LIZÉ Floriane, M. NOURISSON Sébastien

A été nommé(e) secrétaire : Mme HAMELINE Marie-Cécile

SOMMAIRE

- Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat de Bretagne Porte de Loire Communauté - Avis des Communes avant arrêt du projet en Conseil communautaire
- Syndicat Intercommunal du Tertre Gris
- ZAC Château Gaillard
- Vote des taux d'imposition
- Devis matériel informatique
- Vente de biens situés dans le périmètre du droit de préemption urbain

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat de Bretagne Porte de Loire Communauté - Avis des Communes avant arrêt du projet en Conseil communautaire

Madame Annie Moutel, adjointe à l'urbanisme et Monsieur Jean-François Rault exposent les éléments clés de la note explicative du projet transmise aux élus en amont du Conseil municipal.

Les principales étapes

Il est rappelé que le Plan local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de Bretagne porte de Loire Communauté (BPLC) a été prescrit le 17 décembre 2015 par l'ex Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon et de nouveau le 2 mars 2017 par Bretagne porte de Loire Communauté, suite à la fusion avec la Communauté de communes du Pays de Grand-Fougeray.

Les orientations du projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'élaboration du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** a fait l'objet de plusieurs tables rondes ouvertes aux partenaires locaux début 2017. Il se décline en trois grandes orientations :

1. L'économie : Renforcer la viabilité du territoire
2. Le cadre de vie : Faire de l'identité rurale un atout
3. L'habitat : Mieux répondre aux attentes des habitants

Il a été débattu au sein du Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté le 18 mai 2017 et dans les Conseils municipaux entre le 1^{er} juin 2017 et le 11 avril 2018. Cette première version a été amendée depuis, afin de prendre en compte les remarques relayées lors des conseils et de mettre à jour le contexte de l'étude (révision du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine et abandon du projet de Notre-Dame-des-Landes).

La traduction du PADD à travers les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP), le règlement et le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Le parti d'aménagement retenu dans le PADD a été ensuite traduit entre septembre 2017 et novembre 2018 par la Commission PLUi et par les Commissions communales dans trois documents :

- Le **règlement graphique et écrit**, qui partage le territoire en différentes zones ayant un règlement particulier ;

- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : OAP par bourg qui déterminent les principes d'aménagement dans certains secteurs ; OAP thématique « Le Bocage » et OAP thématique « La densification spontanée » ;
- Le **Programme d'Orientations et d'Actions (POA)**, qui regroupe toutes les actions nécessaires à la mise en œuvre de la politique de l'habitat de BPLC, en partenariat avec les Communes.

La délibération de prescription du PLUiH du 17 décembre 2015 et son annexe intitulée « Charte de gouvernance politique » prévoient qu'aient lieu au sein des conseils municipaux une « présentation d'un point régulier sur l'avancement du PLUi (au moins avant arrêt et avant approbation) » et que ceux-ci rendent un « avis sur le PLUi avant arrêt par le Conseil communautaire ».

Les Communes sont donc invitées à se prononcer sur le dossier transmis par voie électronique en amont du Conseil Municipal, en particulier sur les éléments des OAP par bourg et sur les dispositions réglementaires qui les concernent.

Il est précisé que :

- Certains éléments (rapport de présentation, annexes, etc.) seront éventuellement complétés par le bureau d'études avant l'arrêt en Conseil communautaire le 18 avril 2019 ;
- Les modifications demandées par les Communes sur le zonage et les OAP courant février ont été majoritairement prises en compte.

Un échange a lieu :

Madame Annie Moutel et Monsieur Jean-François Rault présentent le PLUiH et notamment les dispositions réglementaires, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le programme d'orientations et d'actions (POA).

Les élus constatent qu'il est attendu la construction de 25 logements par an sur Pléchâtel dont environ 40 % en densification du tissu existant.

Ils s'interrogent sur le devenir des anciens bâtiments de pierre de moins de 60m² d'emprise au sol qui existent auprès des exploitations agricoles et également sur l'ensemble des villages. En effet, le PLUiH ne prévoit pas qu'un particulier puisse les rénover pour les transformer en habitation.

Les élus prennent note qu'on ne parle désormais plus de coefficient d'occupation des sols mais qu'il existe un ensemble de critères (distance aux voies, stationnement, hauteurs, type d'occupation du sol, espaces verts,...) qui permettent de définir une emprise maximum.

Les étapes qui suivront sont présentées :

- Transmission du projet de PLUiH arrêté aux personnes publiques associées et aux Communes pour avis. Les Communes seront invitées à se prononcer et à émettre d'éventuelles demandes de modifications.
L'article L.153-15 du Code de l'urbanisme est rappelé : « Lorsque l'une des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale émet un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, l'organe délibérant compétent de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés ». Il est également rappelé qu'au titre de l'article R.153-5 du Code de l'urbanisme, « l'avis sur le projet de plan arrêté est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. »
- L'enquête publique d'une durée minimale de trente jours, prévue en septembre-octobre 2019 ;
- L'approbation du PLUiH par le Conseil communautaire après prise en compte des avis, des résultats de l'enquête publique et du rapport du Commissaire ou de la Commission d'enquête. Il est précisé que le dossier d'enquête publique et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête seront présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les Maires des 20 Communes.

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR,

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 21 février 2019 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de l'ex Communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon prescrivant l'élaboration du PLUiH, approuvant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation en date du 17 décembre 2015 et la charte de gouvernance en annexe ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté en date du 2 mars 2017 prescrivant l'élaboration d'un PLUi, tenant lieu de PLH étendu au périmètre de la nouvelle intercommunalité « Bretagne porte de Loire Communauté » et la charte de gouvernance en annexe ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté relative au débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en date du 18 mai 2017 ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de Bretagne porte de Loire Communauté décidant d'appliquer la partie du code de l'urbanisme relative au contenu modernisé du PLU en date du 28 mars 2019 ;
Vu les principales dispositions relatives aux OAP, au POA, aux règlements graphique et écrit qui concernent la Commune,

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de Mme Annie MOUTEL, l'Adjointe à l'urbanisme et de Monsieur Jean-François Rault, agent en charge du dossier de PLUiH et après en avoir délibéré, à l'unanimité :
Décide d'émettre un avis favorable sur les principales dispositions du projet de PLUiH.

A l'unanimité (pour : 18 ; contre : 0 ; abstentions : 0)

Syndicat Intercommunal du Tertre Gris

Monsieur le Maire fait part au Conseil Municipal de la délibération prise par le Syndicat du Tertre Gris le 11 septembre 2018.

Il a été décidé par le Syndicat de vendre l'espace foncier des parcelles ZR 340, ZR 339, ZR 374, et l'espace foncier situé entre la RD 47 et le terrain de football, issu de la division de la parcelle ZR 290, pour 1 € symbolique.

Le Conseil Municipal, après délibération, accepte le rachat de ces parcelles et autorise Monsieur le Maire à signer tout document relatif à ce dossier.

A l'unanimité (pour : 18 ; contre : 0 ; abstentions : 0)

ZAC Château Gaillard

Monsieur le Maire indique qu'il est nécessaire de délibérer sur la renonciation au droit de préemption sur les terrains entrant dans le périmètre de la ZAC Château Gaillard pour une durée de cinq ans. Cette renonciation ne concerne que les ventes réalisées par la SNC Les Noës.

Cette délibération est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire.

Le Conseil Municipal, après délibérations, accepte à l'unanimité la renonciation au droit de préemption.

A l'unanimité (pour : 18 ; contre : 0 ; abstentions : 0)

Vote des taux d'imposition

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de conserver les taux d'imposition de l'année précédente pour 2019, soit :

- Taxe d'habitation : 15,25 %
- Taxe foncière sur les propriétés bâties : 16.87 %
- Taxe foncière sur les propriétés non bâties : 49.03 %

A l'unanimité (pour : 18 ; contre : 0 ; abstentions : 0)

Devis matériel informatique

Monsieur le Maire indique que deux ordinateurs de la Mairie sont à renouveler et qu'un troisième est nécessaire suite à la création d'un poste administratif.

Il présente le devis envoyé par l'entreprise APOGÉA pour un montant total de 3 848.00 € HT soit 4 617.60 € TTC.

Ce devis comprend le matériel, les packs office, l'anti-virus et les prestations de mise en service.

Après étude, le Conseil Municipal, à l'unanimité, accepte ce devis et autorise Monsieur le Maire à le signer.

A l'unanimité (pour : 18 ; contre : 0 ; abstentions : 0)

Vente de biens situés dans le périmètre du droit de préemption urbain

Monsieur le Maire présente les déclarations de vente des biens situés dans le périmètre du droit de préemption urbain :

- Parcelle ZC 371 située au 42 rue de la Bouessière, d'une superficie de 1 299 m² et appartenant à M. et Mme DUVIVIER Dominique et Anne-Laure
- Parcelle ZB 116 située au 2 impasse du Pâturel, d'une superficie de 2 055 m² et appartenant à Mme DUBOURG Janine

- Parcelle ZV 293 située au 120 la Renoulais, d'une superficie de 504 m² et appartenant à M. MAUMUS Marc et Mme ELIOT Floriane

A l'unanimité, le Conseil Municipal décide de ne pas faire valoir son droit de préemption sur ces biens.

A l'unanimité (pour : 18 ; contre : 0 ; abstentions : 0)