

**PROCES VERBAL DE LA SEANCE ORDINAIRE
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 DECEMBRE 2009**

L'an deux mille neuf, le lundi 21 décembre 2009, à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune de Pénestin, convoqué le mardi 15 décembre 2009, s'est réuni au foyer socioculturel, en séance ordinaire, sous la présidence de M. Jean-Claude BAUDRAIS, Maire.

PRESENTS : Madame Katherine REGNAULT, Monsieur Michel BAUCHET, Monsieur Jean-Claude LEBAS, Monsieur Bernard LE ROUX, Monsieur Joseph LIZEUL (adjoints)
Monsieur Rénaud BERNARD, Madame Annie BRIERE, Madame Séverine CRUSSON, Madame Martine GALOUP, Madame Jeanne GIRARD, Monsieur Pierrick JAUNY, Monsieur Christian LELAY, Madame Catherine RICHEUX, Monsieur Stéphane SEIGNEUR, Monsieur Karl VALLIERE

ABSENTS : Monsieur Fabien BERTON (Pouvoir à Monsieur Jean-Claude BAUDRAIS), Monsieur Rodolphe DINCKEL (pouvoir à Madame Séverine CRUSSON), Monsieur Alban DROUET.

Secrétaire de séance : Monsieur Rénaud BERNARD

Ordre du jour

1 – AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

1-1-ARRET DU PLU

1-2-BILAN DE LA CONCERTATION

2- QUESTIONS DIVERSES

3 INFORMATIONS MUNICIPALES

MODIFICATION DE LA PRESENTATION DE L'ORDRE DU JOUR

Monsieur le Maire informe l'assemblée qu'il serait plus opportun de prendre acte du bilan de la concertation avant d'arrêter le PLU.

Il propose donc à l'assemblée d'inverser les points portés à l'ordre du jour de la manière suivante :

1-1 Bilan de la concertation

1-2 Arrêt du PLU

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

-Approuve la proposition énoncée ci-dessus

1 – AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

1-1 BILAN DE LA CONCERTATION

Conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, Monsieur le Maire présente le bilan de la concertation devant le Conseil Municipal :

Dans sa délibération du 19 janvier 2009, le Conseil municipal avait décidé que la concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales, et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole conformément aux dispositions des articles L 123-6 et L 300-2 du code de l'urbanisme.	La concertation s'est déroulée de la façon suivante :
- Une réunion publique d'information, conformément à la délibération portant abrogation du PLU en date du 19 janvier 2009 faisant état des	3 réunions publiques ont eu lieu - 30/01/2009 : réunion publique d'information faisant état des éléments du jugement. - 03/07/2009 : réunion publique de présentation du diagnostic et du PADD - 26/08/2009 : réunion publique de présentation

<p>éléments du jugement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une réunion publique après le débat du PADD - Une réunion publique avant l'arrêt du projet PLU 	<p>du projet de PLU avant son arrêt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - La présentation du projet sur panneaux explicatifs 	<ul style="list-style-type: none"> - Les plans thématiques du projet de PLU ont été affichés sous forme de panneaux grand format lors de la réunion publique du 26/08/2009 et dans le hall de la mairie après la réunion publique. Ils ont été affichés jusqu'au 9 octobre 2009, date du transfert de l'accueil de la Mairie suite aux travaux qui empêchaient de poursuivre l'exposition sous cette forme. Ces plans sont cependant restés à la disposition du public sous un format plus petit jusqu'au 21 décembre 2009, date de l'arrêt du PLU par le Conseil Municipal.
<ul style="list-style-type: none"> - La mise à disposition d'un cahier de doléances pendant la durée de l'élaboration afin d'enregistrer les remarques 	<ul style="list-style-type: none"> - Un cahier d'observation a été mis à la disposition du public en mairie à partir du 9 février 2009 jusqu'au 21 décembre 2009, date de l'arrêt du PLU par le Conseil Municipal. <p>Toutes les remarques et observations ont été prises en compte dans la mesure où elles étaient cohérentes avec le projet global ou la réglementation en vigueur.</p> <p>Les demandes portaient sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La publication d'un tableau comparant les surfaces ente le POS de 1984, le PLU de 2006 et le projet de PLU. Un tableau comparant les surfaces du POS de 1984 et du projet de PLU présenté ce jour à l'arrêt a été réalisé et inclus dans le dossier. Le PLU de 2006 ayant été annulé, celui-ci est considéré comme n'ayant jamais existé. Il n'était donc pas judicieux de reprendre dans le projet d'arrêt ces chiffres qui restent cependant consultables en mairie. • L'identification des zones humides et faire participer au groupe de travail sur les zones humides des militants des associations « Mès et Vilaine » et « Eau et rivières de Bretagne ». Un inventaire complémentaire des zones humides a été réalisé et approuvé en Conseil Municipal le 31 août 2009 suite au travail d'un comité de pilotage et après consultation du public et réalisation d'un travail de terrain avec des membres de l'association « Mès et Vilaine ». • L'autorisation d'un pourcentage de toitures

terrasses.

Le règlement l'autorise pour des collectifs et des bâtiments artisanaux.

- **La suppression d'un projet de route traversant le lotissement du Roy Toulan.**
Le tracé envisagé nécessitant des études approfondies, il n'a pas été conservé sur le plan. Seuls les emplacements réservés pour l'aménagement de carrefours de jonction avec cette future voie ont été maintenus.
 - **La constructibilité des parcelles ZV 15 et 16.**
Ces parcelles ont été classées constructibles du fait de la présence d'une habitation.
 - **La constructibilité des parcelles ZS 8 et 9.**
Ces parcelles n'ont pas été classées constructibles car il s'agit d'une extension à partir d'un hameau, interdite par la loi littoral. La zone constructible a donc été limitée à l'enveloppe d'urbanisation existante.
 - **La constructibilité de la parcelle YM 72.**
Cette parcelle a été classée en partie constructible du fait qu'il s'agit d'une dent creuse à l'intérieur d'un hameau mais seulement pour la partie classée constructible.
 - **La constructibilité de la parcelle ZB 44.**
Cette parcelle a été classée constructible du fait de la présence d'une habitation.
 - **La constructibilité de l'ensemble de l'ilôt de Kerandré classé en Nh.**
Ces parcelles n'ont pas été classées constructibles car il s'agit d'une extension à partir d'un hameau, interdite par la loi littoral. La zone constructible a donc été limitée à l'enveloppe d'urbanisation existante.
- Des remarques portaient sur : »**
- **L'élaboration d'un PLU alors que le SCOT n'est pas « bouclé ».**
Le PLU prend en compte les éléments du SCOT et notamment ceux affichés dans le document d'objectifs du SCOT.

	<ul style="list-style-type: none"> • La prise en compte d'une politique de développement des emplois de résidents à temps plein. Bien que ce ne soit pas du ressort direct du PLU, c'est un des objectifs énoncé dans le PADD. • La réalisation de travaux connexes au remembrement dans les zones de camping-caravanning. D'une part les procédures de remembrement et de PLU sont dissociées et d'autre part, les zones de camping-caravanning n'ont pas été remises en cause dans le jugement du précédent PLU malgré les recours qui se sont exercés à leur encontre. • L'emplacement du stationnement et l'implantation du bâti en bordure de voie. La demande relative au stationnement n'a pas été comprise. Pour le bâti, le projet de PLU a tenu compte de la configuration des lieux et de l'architecture urbaine existante pour édicter les règles d'implantation.
<p>- La tenue de permanences des élus en charge du dossier.</p>	<p>- A leur demande, les particuliers, représentants d'associations ou de groupements professionnels ont été reçus par le Maire et l'adjoint chargé de l'urbanisme pendant toute la durée d'élaboration du PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 26.05.2009 : Les professionnels du camping ont été reçus par le Maire et l'adjoint à l'urbanisme. - 10.11.2009 : les agriculteurs de Pénestin ont été reçus par le Maire. - 20.11.2009 : la présidente de l'association « Mès et Vilaine » a été associée à la réunion de présentation du projet avant arrêt aux PPA suite à sa demande en date du 27 août 2009. <p>- Les agents du pôle aménagement et urbanisme ont également reçu de façon régulière le public, les associations et les professionnels à leur demande.</p> <p>- Des renseignements ont également été fournis par téléphone et par courrier.</p> <p>Toutes les remarques et observations ont été prises en compte dans la mesure où elles étaient</p>

	cohérentes avec le projet global ou la réglementation en vigueur.
- L'information dans la presse, le bulletin municipal et le site Internet sur l'évolution de la procédure,	<ul style="list-style-type: none"> - Les journaux Ouest-France, L'écho de la Presqu'île ont publié les dates des réunions, d'exposition. - Des informations sur l'avancée de la procédure et sur les grandes notions de la loi littoral ont été présentées sur le site Internet et dans le bulletin municipal ainsi que des éléments d'explication du jugement. - Des fiches thématiques et le dossier de projet avant arrêt ont été affichés sur le site Internet.
- La mise à disposition en mairie des documents relatifs au PLU au fur et à mesure de leurs réalisations.	- Les plans du PLU (plans thématiques, plan du PADD, pré-projet de zonage), le règlement, le diagnostic ont été laissés à la disposition du public en mairie au fur et à mesure de leurs réalisations jusqu'au 21 décembre 2009, date de l'arrêt du PLU par le Conseil Municipal.
- une information suivie dans les comptes rendus du conseil municipal et dans le bulletin municipal de la commune.	<ul style="list-style-type: none"> - les débats et délibérations portant sur le PLU ont été présentés dans les comptes-rendus du conseil municipal affichés sur le site Internet de la commune et en mairie. - Des informations sur l'avancée de la procédure et sur les grandes notions de la loi littoral ont été présentées dans le bulletin municipal ainsi que des éléments d'explication du jugement.

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

- **Prend acte** du bilan de la concertation présenté ci-dessus
- **Dit** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

1-2 ARRET DU PLU

Monsieur le Maire informe l'assemblée que suite à la délibération du 19 janvier 2009 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'urbanisme sur la commune, il convient aujourd'hui de délibérer sur le projet de PLU afin d'arrêter ce dernier.

Refondre le document d'urbanisme communal est un chantier lourd.

Pour Pénestin, ce chantier est commencé depuis longtemps. Vers les années 1990, la commune avait lancé une modification du POS pour le rendre plus conforme à la loi littoral. Les difficultés rencontrées l'ont conduit à y renoncer. Dès 1995, Pénestin relançait la démarche. Depuis cette date de nombreuses évolutions réglementaires sont apparues. Elles ont pour une part retardé les travaux. Le PLU précédent approuvé en 2006 annulé en 2008 avait intégré les modifications réglementaires nécessaires. Ainsi, le document de 2006 avait reçu un avis favorable de l'Etat qui n'avait fait aucune remarque. Le POS de Pénestin date de 1984 et depuis cette date de nombreux changements réglementaires sont apparus liés pour une part à l'arrivée de nouveaux textes réglementaires, loi SRU qui transforme le POS en PLU, loi urbanisme et Habitat et depuis les nouvelles directives des lois GRENELLE 1 et GRENELLE 2. Durant cette période la jurisprudence relative à l'application de la loi littoral a évolué. Elle renforce l'application des textes relatifs à la continuité avec les villages et les agglomérations l'extension limitée dans les espaces proches du rivage...

Les nécessités réglementaires imposent aujourd'hui l'application de principes de conformité aux documents de portée supérieure SDAGE, SAGE, SCOT, PADD, contraintes environnementales.

Le document qui vous est présenté aujourd'hui tient compte au plus haut point de tous ces aspects. Il comprend différentes rubriques qui traitent de ces questions de compatibilité et diverses exigences réglementaires.

Quelques explications de la loi littoral

La commune termine l'élaboration d'un nouveau PLU suite à l'annulation du précédent par le tribunal administratif. La loi littoral encadre l'urbanisation et restreint les possibilités d'action des élus locaux sur le document d'urbanisme communal. Dans un souci de clarté, revenons ici sur les grandes notions qui s'imposent à toutes les communes littorales.

Contrairement à une idée encore largement répandue, la loi littoral, ce n'est pas que l'interdiction de construire dans la bande des 100 m ou dans les espaces proches de la mer.

La loi littoral s'applique sur **toute** la commune si celle-ci est située en bord de mer ainsi que sur des communes situées sur les rives de certains estuaires : c'est le cas de Camoël et Arzal.

Outre **l'interdiction de construire dans la bande des 100 m** en dehors des espaces déjà urbanisés, la loi littoral c'est :

Des extensions d'urbanisation qui doivent se faire **en continuité des villages et des agglomérations** (ce terme étant compris comme entité urbaine agglomérée). Le tribunal administratif dans son jugement ayant annulé le PLU a défini les secteurs qu'il considère être des villages. Il s'agit de Tréhiguier, Le Haut-Pénestin et Kerfalher. L'agglomération étant le bourg-La Mine d'Or.

Le reste étant des hameaux à partir desquels il n'est pas possible d'étendre l'urbanisation mais seulement de remplir les dents creuses (parcelles non construites mais situées dans l'enveloppe d'urbanisation). Cf schéma.

Cette distinction entre villages et hameaux est difficile à faire en Bretagne. Dans la région, le hameau c'est souvent un lieu-dit avec quelques habitations et le village est un peu plus fourni en maison.

C'est pourquoi, la commune avait défini lors de l'élaboration du précédent PLU certains secteurs urbains comme villages alors que le juge administratif les a classés en hameaux, interdisant de fait d'y étendre l'urbanisation. La commune a été tenue de respecter cet avis dans le nouveau PLU et donc d'interdire la construction sur des terrains constructibles dans l'ancien PLU ou dans le POS.

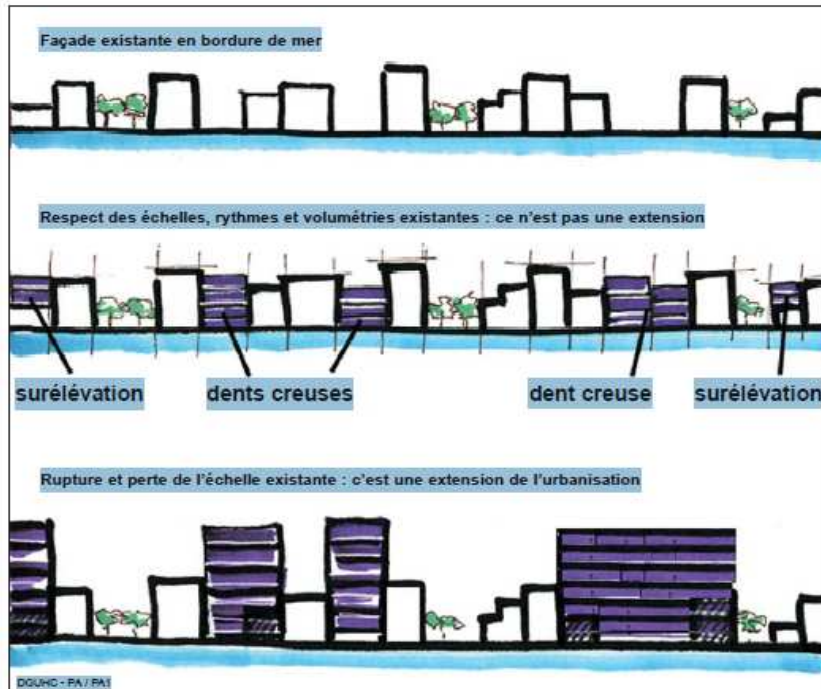
A noter que la loi permet des constructions sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement mais que ni l'Etat, ni le juge n'ont encore précisé de quoi il s'agit. Des extensions d'urbanisation limitées dans les **espaces proches du rivage**. Mais cette limite des espaces proches est elle à 200 m, 500 m, 1Km ? Cette notion incluse dans la loi de 1986 a été précisée tardivement par les tribunaux administratifs. Elle s'appuie sur les critères de co-visibilité terre-mer, d'ambiance maritime (très subjective) et de distance à la mer.

Dans ces espaces, le nombre et la taille des constructions doivent y être limitées.

En dehors des aspects urbanisation, la loi littoral régleme la création de routes, les espaces naturels à préserver et les aménagements qui y sont autorisés, les boisements à préserver, la capacité d'accueil.

Les simples opérations de construction ne sont pas considérées comme une extension de l'urbanisation à l'intérieur du tissu urbain existant.

Il est possible, sans que cela constitue une extension d'urbanisation, de densifier des quartiers existants dans le respect des hauteurs et des caractéristiques des lieux : rythme parcellaire, volumétries, typologies...



RAPPEL DES NOTIONS DE LA LOI LITTORAL

La bande des 100 mètres

Définition :
Bande de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

Principe :
Inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés.

Exception :
- pour les espaces vides («dents creuses») entourés de parcelles construites dans les espaces urbanisés
- pour les services publics et activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Espace proche du rivage

Définition :
Cet espace est défini selon plusieurs critères : distance proche de la mer, visibilité avec la mer, environnement naturel similaire à celui des abords immédiats de la mer, absence d'urbanisation ou de coupure physique entre la mer et la parcelle en question.

Principe :
Extension limitée de l'urbanisation justifiée et motivée dans le PLU. Sont pris en compte l'importance et la densité de l'opération, les caractéristiques du terrain, l'urbanisation existante dans le secteur.

Application :
Le PLU devra expliquer et justifier la méthodologie qui permet de définir les espaces proches du rivage.

Sur toute la commune

Définition :
L'ensemble du territoire de la commune est concerné par un certain nombre de dispositions minimales.

Principe :
Extension de l'urbanisation en *continuité* avec les agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Application :
Nécessite de faire une typologie de tous les noyaux bâtis de la commune selon les critères de la loi afin de sécuriser juridiquement les futures extensions.

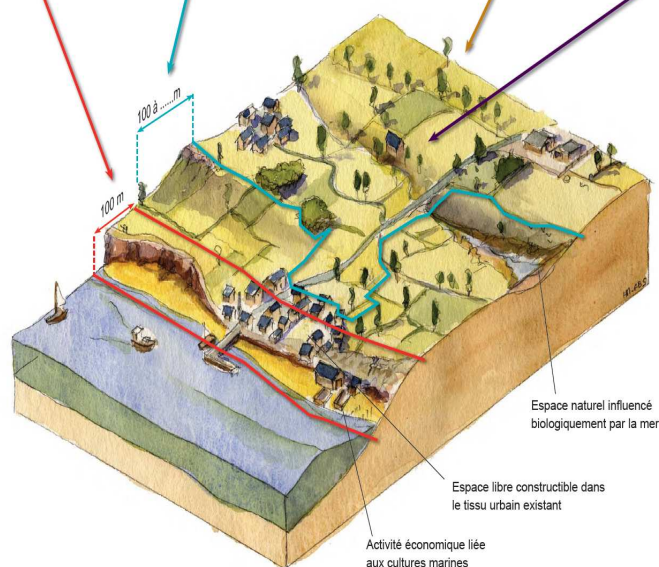
Sites et paysages remarquables ou caractéristiques

Définition :
remarquable : élément de paysage comportant des données esthétiques rares ou uniques.

caractéristique : élément de paysage soulignant son originalité ou sa spécificité, méritant d'être maintenu. Les critères ne sont pas nécessairement esthétiques.

Principe :
Interdiction de toute urbanisation

Exception :
Des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, leur mise en valeur (économique) ou leur ouverture au public.



Définition

Le hameau

petit groupe d'habitations (environ une dizaine ou une quinzaine de constructions au maximum), pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village [...] Ce qui caractérise le hameau, c'est une taille relativement modeste et le regroupement des constructions.

Le village

les villages sont plus importants que les hameaux et comprennent ou ont compris par le passé des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie.

L'agglomération

toutes les urbanisations d'une taille supérieure ou d'une nature différente [des villages]. Cela peut concerner de nombreux secteurs : une zone d'activités, un ensemble de maisons d'habitation dont l'enveloppe urbaine excède sensiblement la taille d'un hameau ou d'un village, mais qui n'est pas doté des équipements ou lieux collectifs qui caractérisent habituellement un bourg ou un village et bien sûr une ville ou un bourg important constituent notamment une agglomération.

La loi littoral a un impact direct sur les futurs aménagements à réaliser proche du rivage. La Commission Départementale des Sites, de la Nature et des Paysages (CDSNP) peut être sollicitée pour donner son avis sur les extensions d'urbanisation notamment dans les espaces proches du rivage. Cette commission est composée d'élus, d'associations et de professionnels.

De ce fait, l'extension de l'urbanisme doit se faire en continuité avec les villages et agglomérations (tels qu'ils sont définis par la loi) constitués par le Bourg-la Mine d'or, le Haut Pénestin, Tréhiguer et Kerfalher pour la commune de Pénestin.

Evolution POS-PLU

I Les espaces proches du rivage

Les espaces proches du rivage ont été identifiés sur la commune à partir :

- De l'étude du SCOT donnant une zone de présomption d'espaces proches du rivage sur l'ensemble du territoire de Cap Atlantique.
- d'un travail de terrain basé sur les critères jurisprudentiels tels que la distance, la co-visibilité, des caractéristiques des espaces existant entre ces terrains et le rivage (CE, 3 mai 2004, Madame Barrière) et dans une moindre mesure la présence de zones de protection, la topographie du site, l'analyse paysagère de la commune, l'éventuelle présence de coupure physique (route, chemin, boisement, rupture de pente...) et l'ambiance maritime du secteur.

Le règlement des zones urbanisées dans les espaces proches du rivage prévoit une densité de construction (CES et hauteur) moindre qu'en dehors des espaces proches du rivage.

II Une augmentation des surfaces non-artificialisées

En 1988, l'ancien POS identifiait 1512 ha à vocation naturelle soit 70% du territoire communal. Le nouveau PLU identifie aujourd'hui 1602.56 ha soit 74% du territoire communal. Par ailleurs, il est important de noter que cette augmentation des surfaces non-artificialisées (90 ha) ne fait pas apparaître les 40 ha de parcelles de camping-caravaning privatif relevés par l'aménagement foncier dans les zones du POS NDa et NCb.

III Une protection renforcée des zones naturelles : application de la loi « littoral »

La protection des espaces naturels est largement étendue par la mise en place des zones Nds, dans le respect de la loi littoral et des dispositions relatives à la protection des espaces remarquables (434.15 ha), et des zones Na (146.09 ha), soit 580.24 ha représentant 27% du territoire communal.

Il convient par ailleurs de noter un accroissement non négligeable (environ 100 ha) des espaces boisés classés et la mise en place d'une longueur cumulée des haies existantes à préserver au PLU de 100,5 km (sur 180 km) et d'une longueur cumulée des haies et alignements futurs à protéger de 13,5 km.

D'autre part, des périmètres de préemption ont été arrêtés en collaboration avec le Conseil Général et le Conservatoire du Littoral concernant des espaces naturels sensibles, dont une partie a déjà été acquise (120 ha). Cette maîtrise foncière apporte à la fois une sécurisation à long terme de l'affectation de ces espaces et une possibilité accrue de gestion adaptée.

Les zones humides ont fait l'objet d'une réactualisation pour être prise en compte dans le zonage du PLU avec la mise en place des zones Np (52.77 ha).

Des coupures d'urbanisation, comme indiquées dans l'article L146-2 du code de l'urbanisme, ont été repérées dans le PLU, et protègent ainsi des espaces naturels.

Par ailleurs, tous les secteurs actuellement non bâtis du littoral ont été classés en Naturel (Na ou Nds) et l'habitat diffus en Ud afin d'interdire de nouvelles constructions.

Enfin, l'évaluation environnementale conduite sur la commune pour l'élaboration du PLU a permis de montrer que les impacts sur l'environnement étaient principalement liés aux thèmes de l'eau (ruissellement et qualité) et des sites Natura 2000. Ainsi, les documents du PLU retranscrivent les impacts que peut avoir, sur ces thèmes, le projet de PLU et les mesures compensatoires qui y seraient liées.

IV Une amélioration des conditions d'exploitation

Les zones agricoles représentent 960 ha, soit une SAU supérieure à celle réellement utilisée aujourd'hui (environ 700 ha).

Par ailleurs, l'aménagement foncier a permis de répondre à l'émiettement du parcellaire et de réorganiser les propriétés autour des sièges d'exploitation. De plus, il permet de réduire le mitage de la pratique du camping caravaning en proposant des zones de regroupement zonées dans le PLU comme dédiées à cette pratique. Ainsi, il a été possible de redonner 16 hectares à l'agriculture ; les surfaces occupées par ce mode de loisirs étant passées de 53 Ha à 37 Ha.

Enfin, la mise en place et la protection de la trame bleue a permis d'augmenter sensiblement les espaces naturels. Cette augmentation s'est faite sur les espaces agricoles principalement. La SAU n'en sera pas affectée pour autant de manière manifeste. Ces espaces continueront à être utilisés ou entretenus par l'agriculture. Les constructions n'y seront cependant pas possibles. L'entretien et l'exploitation se feront soit dans le cadre des exploitations agricoles privées, soit dans le cadre de contrat pour les zones préemptées par le Conseil Général et le conservatoire du littoral.

V Une meilleure gestion de l'artificialisation du territoire

La superficie des zones d'urbanisation a diminué :

Les zones à vocation principale d'habitat ont diminué de 10 ha. Les zones d'extension ouvertes à l'urbanisation (1AU) ont diminué de moitié (-30 ha environ). La surface des zones d'extension non ouvertes à l'urbanisation (2AU) est restée équivalente mais leur périmètre désigne un périmètre d'étude. La surface

réellement ouverte sera nécessairement inférieure. Les zones urbanisées représentent 14% du territoire communal. Les zones à urbaniser représentent moins de 3% du territoire.

Les surfaces dédiées aux loisirs ont diminué de 16 ha :

Si l'on tient compte de l'élimination du mitage par le camping-caravaning sur parcelle privative (40 ha), les zones dédiées aux loisirs ont diminué d'environ 56 ha. Les surfaces dédiées aux loisirs représentent 7,2% du territoire communal.

Malgré la mise en place d'une zone Ac pour le moment non-utilisée (Aca de Loscolo), la surface des zones dédiées aux activités aquacoles a diminuée d'environ 20 ha en accord avec la profession. Les surfaces dédiées aux autres zones d'activités ont environ diminué de 16ha. Les zones d'activités représentent 1,8% du territoire communal.

Encadrer l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels et les terres agricoles

Afin de répondre à cet objectif plusieurs dispositions ont été prises :

- Délimiter strictement les espaces naturels (Nds, Np et Na) et les espaces agricoles (Aa et Ab), dans lesquels aucune construction autre que celles liées à la vocation de la zone ne sont autorisées.
- Définir précisément les Espaces Proches du Rivage.
- Respecter strictement la bande des 100m, sauf dans les secteurs urbanisés du Bile et de Poudrantais.
- Délimiter l'enveloppe bâtie des hameaux: seule la densification est possible, pas d'extension.
- Favoriser un urbanisme de projet pour circonscrire l'urbanisation et prévoir son organisation (zonage 1AU) : Aménager sous forme d'opération d'ensemble les zones à urbaniser et les dents creuses significatives dans les secteurs déjà urbanisés. Cette disposition permet de prendre en compte le traitement des eaux pluviales par le biais de l'application de la loi sur l'eau.

Aménagement des zones à urbaniser et les dents creuses significatives dans les secteurs déjà urbanisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement, qui préconisent une densité minimum à respecter pour un usage raisonné du foncier et une maîtrise de la quantité de logement produit par opération.

A partir de cette synthèse, il convient de recadrer quelques éléments généraux qui présideront l'avenir du document.

Le document arrêté réduit très nettement les marges utilisables pour l'urbanisation. En ce sens, il se veut une application stricte des textes en vigueur ce qui apparaît comme une contrainte de la collectivité face aux divers règlements ou obligations.

Nous sommes conscients des déceptions de certains qui après avoir vu leurs parcelles figurer comme constructibles par l'ancien POS ou l'ancien PLU se voient aujourd'hui offrir un zonage agricole qui ne permet pas la construction.

Nous sommes aussi assurés que pour d'autres, cette restriction de l'urbanisation sera jugée insuffisante.

Les questions posées relèvent en définitive de la capacité ou de la volonté de certains de disposer de recours juridiques.

Nous leur laissons cette responsabilité. Il convient aussi de préciser que les démarches qui ne concerneraient que des extensions de l'urbanisation risquent de faire l'objet de recours. Il convient alors de redire aux tiers intéressés qu'ils devront s'assurer qu'aucun recours ne risquera d'être présenté.

Monsieur le Maire rappelle que le projet de PLU présenté aux personnes publiques associées le 20 novembre dernier a été présenté au Conseil Municipal le 27 octobre afin que les conseillers puissent débattre et donner leurs avis.

Il précise que le dossier du projet de PLU avant arrêt a été envoyé aux conseillers avec leurs convocations le mardi 15 décembre 2009 afin qu'ils puissent en prendre toute connaissance.

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'urbanisme, le Maire présente au Conseil Municipal le projet de PLU afin qu'il soit arrêté.

Monsieur LEBAS présente les pièces du dossier de PLU.

IL reprend les objectifs du PADD, les enjeux de l'élaboration du PLU et les choix retenus pour mettre en œuvre son projet de développement dont on trouve la traduction dans les orientations d'aménagement et les règlements graphiques et écrits du PLU.

Des questions sont posées par des membres du Conseil municipal. On les trouvera en annexe de la délibération.

Monsieur le Maire informe l'assemblée de la suite de la procédure d'élaboration du PLU :

Le PLU arrêté va être envoyé aux personnes publiques associées (service de l'Etat, chambres consulaires, collectivités territoriales...). Celles-ci ont 3 mois pour remettre leur avis. Le projet de PLU arrêté accompagné de ces avis sera ensuite soumis à enquête publique pendant un mois afin de recueillir les remarques de l'ensemble de la population. La date sera communiquée ultérieurement dans les journaux, sur le site internet de la Mairie et sur des panneaux d'information. Outre, le projet de PLU, il est important lors de l'enquête

publique de prendre connaissance des avis des personnes publiques car ils sont susceptibles de modifier le projet mais seulement après l'enquête publique.

Dès que le commissaire enquêteur aura remis son rapport, la commune fera les éventuelles modifications suite aux avis du commissaire et des personnes publiques avant que le PLU ne soit approuvé en Conseil Municipal.

Un mois après l'approbation le nouveau PLU s'appliquera.

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

Prend acte de la modification de la page 218 qui interviendra après l'enquête publique.

Prend acte des questions posées par le conseil municipal

Décide l'arrêt du projet de Plan local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, le dossier définitif du projet arrêté ce jour par le Conseil Municipal sera tenu à la disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune. Les personnes intéressées pourront également avoir copie de l'ensemble du dossier à l'Atelier de reproduction (2 r des Avocettes 44350 GUÉRANDÉ/tel : 02 40 24 87 49) moyennant paiement auprès de cet imprimeur.

Conformément à l'article R 123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

2- QUESTIONS DIVERSES

3 INFORMATIONS MUNICIPALES



L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22H40