

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE DE GUENIN

Arrondissement de
Pontivy

Séance du 27/03/2017

Date de la convocation
22/03/2017

Date d'affichage
22/03/2017

Nombre de membres
Afférents au conseil municipal : 19 En exercice : 17 Votants : 17

A l'unanimité
Pour : 17 Contre : 0 Abstentions : 0

Réf	27/03/2017-01
------------	---------------

L'an 2017, le 27 Mars à 19 heures, le Conseil Municipal de la Commune de Guénin, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, en Mairie, sous la présidence de Monsieur LE LOIR Noël, Maire.

Présents : M. LE LOIR Noël, Maire, M. LE MOIGNO Noël, M. CAUDAL Roger, Mme PEDRONO Valérie, Mme LANOË Christelle, M. CORBEL Raymond, M. LAUDRIN Yannick, M. LAVENANT Patrick, M. LUCAS Roger, M. CORBEL Jean-Paul, M. GUEGAN Daniel, M. SCHRAPP Fabrice, Mme CAMPART Gwénaëlle, Mme LE DOUGET Nathalie, , Mme ROBIC Rachel, Mme LE PADELLEC Véronique, Mme LE GUIDEC Soizic
Absentes excusées: Mme LE HENANFF Hélène, Mme BELAUD Gwendoline
A été nommée secrétaire: Mme LE GUIDEC Soizic

Objet de la délibération : Révision du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal les conditions dans lesquelles la révision du plan local d'urbanisme a été élaborée, à quelle étape elle se situe et présente le dossier.

Le Conseil Municipal,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

- Vu le code de l'urbanisme
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 8 décembre 2009 prescrivant la révision du PLU,
- Vu les comptes rendus des débats d'orientation du Conseil Municipal des 27 novembre 2012 et 27 juillet 2015, sur les orientations générales d'aménagement et de développement,
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2015 tirant le bilan de la concertation,
- Vu la délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2015 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme,
- Vu les avis émis par les personnes publiques associées et autres organismes consultés,
- Vu l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) daté du 3 mars 2016,
- Vu l'absence d'observation de l'autorité environnementale sur le projet en date du 15 septembre 2015,
- Vu l'arrêté municipal du 15 septembre 2016 soumettant le plan local d'urbanisme à l'enquête publique.

Entendu les conclusions du commissaire-enquêteur,

Après en avoir délibéré,

Décide d'approuver à l'unanimité le plan local d'urbanisme en y apportant les ajustements suivants :

A - Prise en compte des observations des services de l'État

1 – maîtrise de la consommation foncière.

Urbanisation des villages de LANGROIX KERCHASSIC et de KOH KOED

La commune de GUENIN réaffirme sa volonté de permettre l'implantation de nouvelles constructions dans ses 2 principaux villages malgré les contestations manifestées à la fois dans le courrier des services du Préfet, et les avis de la CDPENAF et de la Chambre d'agriculture. Afin de réduire les incidences possibles sur l'activité agricole, notamment du fait du caractère linéaire de certaines propositions, il est décidé de ne retenir que les extensions d'urbanisation qui sont situées entre 2 habitations existantes.

Le périmètre Ubb de LANGROIX KERCHASSIC est réduit, les parcelles cadastrées YL 44, YI 4, et YI 2 dans sa partie Nord restent à vocation agricole.

A KOH KOED, les parcelles cadastrées ZM 55, 56 et 57 sont retirées du périmètre Ubb. Une réduction de ce périmètre est également effectuée sur des terrains bâtis en raison des distances de réciprocité à maintenir vis-à-vis de bâtiments agricoles en activité. Il s'agit à l'extrémité Nord du village des parcelles ZM 224 et 65, et à l'extrémité Sud, des parcelles ZS 224 et 225, proches du siège de PONT NEZEN.

Validation de 2 STECAL (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées)

Les secteurs Ni de BONVALLON et NI de KERMORVAN isolés dans les parties agricoles et naturelles de la commune, sont des STECAL à vocation spécifique ayant leur propre règlement. Ils devront être identifiés en prenant les appellations respectives de Nis et Nls, tandis que le secteur de loisirs autour du plan d'eau en contrebas du bourg conserve son classement en NI. Ces STECAL ont été validées lors de la réunion de la CDPENAF du 24 février 2016.

2 – politique de l'habitat et mixité sociale.

Affichage de l'objectif de densité de 14 logements à l'hectare

La densité minimale brute fixée par le SCOT du pays de PONTIVY, rappelée dans le PADD, sera également développée dans les OAP en indiquant le nombre minimal de logements à créer dans chaque secteur résidentiel classé 1AU.

La nécessité de réfléchir à la mixité sociale lors des nouvelles opérations d'aménagement est aussi inscrite dans les OAP.

Sur la forme

1 – contenu du rapport de présentation.

Certaines rubriques du rapport de présentation sont complétées telles que celle traitant de la thématique de l'eau en rappelant le nécessaire renforcement de la capacité de traitement de la station d'assainissement des eaux usées du bourg avant de mettre en œuvre l'urbanisation des secteurs classés en 2AUa.

L'existence du PGRI (plan de gestion des risques d'inondation) approuvé par le SDAGE LOIRE BRETAGNE en novembre 2015, est mentionnée, de même que les dates de validation de l'inventaire des cours d'eau.

Les informations communales collectées lors des études préalables au schéma des énergies renouvelables du pays de PONTIVY sont indiquées.

La liste des zones de protection archéologique sera mise à jour sur la base du document transmis par le service régional d'archéologie avant l'enquête publique.

2 – contenu du règlement.

L'article 4 traitant de la desserte par les réseaux : Le paragraphe concernant les secteurs non desservis par le réseau public d'assainissement fait désormais référence aux arrêtés du 7 septembre 2009 modifié le 7 mars 2012 et du 21 juillet 2015 qui fixent des prescriptions techniques applicables aux installations en fonction de leur charge brute de pollution organique.

L' article 10 fixant la hauteur maximale des constructions : la référence de la hauteur à l'acrotère est uniquement valable dans le cas de toitures dont la pente reste inférieure à 9 °

3 – contenu des documents graphiques règlementaires.

Correction d'erreur matérielle :

La marge de recul par rapport à la RD 197 dans le secteur de PONTUAL est recalée à 35 mètres sur le coté Est de la voie.

B - Prise en compte de l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

1 – contenu des documents graphiques règlementaires.

Le zonage aux abords de KERVELGAN est modifié pour prendre en compte la présence de l'exploitation agricole en activité (Aa), le zonage naturel (Na) est uniquement maintenu en bordure des cours d'eau inventoriés qui encadrent le site.

Les autres évolutions du zonage concernent des parcelles agricoles non bâties classées à tort en zone naturelle (Na) alors qu'elles sont déclarées à la PAC et sont suffisamment éloignées des protections assurées au réseau de la trame bleue. Les secteurs Aa au Sud de LA HAIE BASSE, à l'Ouest de TENUEL, et autour de KERVERNEN sont élargis au détriment des classements Na ou Ab présentés à l'enquête publique. Le total des superficies concernées est de l'ordre de 27 hectares.

2 – contenu du règlement écrit.

La prise en compte de la rédaction de l'article L151-12 du code de l'urbanisme (Ordonnance du 23 septembre 2015) modifie la définition du terme « annexe » donné jusqu'à présent par le PLU de GUENIN (article 6 au titre I des dispositions générales). Désormais pour éviter toute confusion, une « annexe » doit être considérée comme une construction secondaire et détachée par rapport à un bâtiment principal. Le terme de « dépendance » est donc abandonné de la rédaction du PLU. L'agrandissement d'une construction existante à usage d'habitation ne peut s'effectuer que par extension (contigüe à la construction principale) ou par la réalisation d'annexe (détachée de la construction principale).

La rédaction du règlement (articles A2 et N2), fixant les modalités d'extension des bâtiments d'habitation existants en zones agricoles et naturelles, est complété et précise que l'extension est autorisée « sous réserve qu'elle se fasse sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L111-3 du code rural ».

C - Prise en compte des observations de la Chambre d'Agriculture

La Chambre d'Agriculture considère que les possibilités d'extension des habitations existantes non nécessaires aux activités économiques relevant de la vocation générale de la zone agricole (A) voire naturelle (N), offrent de grandes opportunités de développement qui peuvent modifier leur caractère et devenir une source de nuisances pour la poursuite des activités avoisinantes. Elle suggère donc la mise en place de paliers dans les possibilités d'extension avec la fixation de valeurs « plafond ». Le principe des paliers suivants est ajouté au règlement écrit des zones agricoles (A) et naturelles (N).

- Habitations existantes de moins de 30 m² et de plus de 130 m² : pas d'extension possible ;
- Habitations entre 30 et 50 m² d'emprise au sol : extension plafonnée à un maximum de 75 m² ;
- Habitations entre 51 et 75 m² d'emprise au sol : extension plafonnée à un maximum de 100 m² ;
- Habitations entre 76 et 100 m² d'emprise au sol : extension plafonnée à un maximum de 130 m² ;
- Habitations entre 101 et 130 m² d'emprise au sol : pas de possibilité d'extension de l'habitation principale mais réalisation d'une annexe dans la limite de 25 m² d'emprise au sol supplémentaire ;

Autres précisions à apporter sur les possibilités de réaliser les annexes en zones A et N, les emprises au sol fixées ci avant constituent une emprise au sol totale par habitation existante, enveloppe maximale dans laquelle se cumulent les extensions nécessaires au bâtiment principal et celles destinées aux annexes ou à leurs extensions. Pour éviter la dispersion du bâti et limiter l'impact sur l'activité agricole, les annexes doivent obligatoirement être implantées à moins de 20 mètres du bâtiment habité principal.

D - Prise en compte des observations de la Chambre de Commerce et d'Industrie

La règle de stationnement pour les commerces de plus de 300 m² de surface de vente est modifiée pour tenir compte de la dernière évolution législative en la matière. Désormais il n'est plus possible d'exiger l'équivalent de plus d'une fois la surface de plancher du bâtiment pour la surface consacrée au stationnement.

E - Prise en compte des demandes des particuliers autres que celles visées précédemment par les observations des personnes publiques

- Extension du périmètre constructible au Nord Ouest du bourg à l'amorce de la route de KERICU : l'urbanisation partielle de la parcelle YD 11 ne portera que sur une surface de 2800 m². L'extrémité Sud est raccordable au réseau collectif de l'assainissement.

L'urbanisation est autorisée dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement) avec un zonage 1AUa comportant des OAP qui visent à respecter la densité de 14 logements à l'hectare, évite une implantation linéaire des constructions, et respecte l'environnement (vallon à l'Ouest, talus au Sud).

- Adaptation des modalités d'urbanisation des secteurs 1AUa à l'Est du bourg : la desserte automobile unique à partir de la RD 197 est remise en cause. La visibilité réduite du fait de la courbe de la départementale et de la différence topographique entre les terrains situés de chaque coté concourent à la réalisation d'un ouvrage fortement terrassé et coûteux de type giratoire pour assurer la sécurité routière de l'intersection. Une alternative est devenue possible pour desservir la partie au Nord de la RD 197 depuis la rue du stade. La partie Sud conservera un accès sur le RD 197 mais celui-ci est éloigné de la courbe de la départementale et s'inscrira avant la première maison du secteur aggloméré (n°22 de la rue du MANEGUEN).

L'obligation de créer une haie sur la limite Est du secteur 1AUa est supprimée.

Monsieur le Maire précise en outre que :

La présente délibération deviendra exécutoire :

- Après l'accomplissement des mesures de publicité décrites ci-dessous.

La présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R 153-21 du code de l'urbanisme :

- D'un affichage en mairie durant un mois,
- D'une insertion dans un journal diffusé dans le département,

Le plan local d'urbanisme, devenu exécutoire, sera tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures d'ouverture au public.

AINSI FAIT ET DELIBERE les jour, mois et an que dessus.

POUR EXTRAIT CONFORME

AR-Sous-Préfecture de Pontivy

056-215600743-20170327-27032017_01_1-DE

Acte certifié exécutoire

Réception par le Sous-Préfet : 24-04-2017

Publication le : 24-04-2017



Le Maire,

Noël LE LOIR