

COMPTE-RENDU DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DE PLERIN LUNDI 17 NOVEMBRE 2014

I. Ouverture de la séance à 18h30.

Nombre de conseillers en exercice : 33

Etaient présents : M. KERDRAON, Maire,
MM. BENIER, MESGOUEZ-LE GOUARD, FLAGEUL, COSTARD, FEREC,
DANIEL, LAPORTE, LE TIEC, FAISANT, Adjoint,
MM. COATLEVEN, GALLE, DENOUAL, DEL ZOTTO, LE CONTELLEC,
BROUDIC, LEFRANCOIS, URVOY, HATREL-GUILLOU, LE FESSANT, MORIN,
MARCHESIN-PIERRE (arrivée à 18h50), BOSCHER, RAULT-MAISONNEUVE,
KERHARDY, MIGNARD, TREMEL, Conseillers municipaux,
lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Absents représentés : MM. COLAS, COLLOT, DIACONO, MONFORT, HAMOURY.

Absente : Mme TOUSSAINT-PIQUARD

II. Contrôle des délégations de vote et vérification du quorum

- Monsieur Jean-Luc COLAS donne pouvoir à Madame Françoise BROUDIC.
- Madame Françoise COLLOT donne pouvoir à Madame Christine RAULT-MAISONNEUVE.
- Monsieur Bastien DIACONO donne pouvoir à Monsieur Jean-Pierre MIGNARD.
- Madame Imane MONFORT donne pouvoir à Monsieur Jérôme KERHARDY.
- Madame Françoise HAMOURY donne pouvoir à Monsieur Denis TREMEL

Présents = 27 Pouvoirs = 5 Votants = 32 Absent = 1

III. Mise aux voix du procès verbal de la séance du 22 septembre 2014.

Aucune observation n'est formulée. Le procès verbal est approuvé à l'unanimité.

IV. Lecture de l'ordre du jour.

V. Désignation du secrétaire de séance.

Le président ayant ouvert la séance, il a été procédé en conformité à l'article L.2121-15 du code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire de séance pris dans le sein du conseil. Madame Nathalie BOSCHER est désignée pour remplir cette fonction.

Délibération n°01 : Approbation de la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune après enquête publique.

Par délibération en date du 12 février 2010, le conseil municipal a prescrit la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU), tel qu'il avait été approuvé le 14 septembre 2007. Cette délibération fixait également les modalités de concertation à mettre en œuvre au titre de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme.

La séance du conseil municipal du 17 novembre 2014 a pour objet d'approuver la révision du PLU en tenant compte des résultats de l'enquête publique, en application de l'article L.123-10 du code de l'urbanisme.

I - Le projet de PLU soumis à l'approbation du conseil municipal est articulé autour des objectifs suivants :

Article 2121-25 du CGCT : le compte rendu de la séance est affiché dans la huitaine.

A - Limitier l'étalement urbain et rendre plus efficaces l'occupation des sols et les déplacements

- Anticiper les effets de l'urbanisation de certains secteurs et interroger la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones.
- Prévenir les problématiques de circulation (notamment automobile), faciliter le développement des transports collectifs et développer les modes de déplacements doux, cycles, piétons...
- Limiter l'imperméabilisation des sols et rendre efficace la gestion des eaux pluviales.
- Optimiser l'organisation et la gestion des réseaux, eau potable, assainissement, fibre optique...

B - Promouvoir le renouvellement urbain et la mixité sociale et intergénérationnelle

- Préserver l'identité des quartiers, facteur de cohésion et de lien social.
- Créer les réserves foncières nécessaires aux projets de la commune en matière d'habitat et d'équipements.
- Permettre la mise en œuvre d'une politique de logement pour tous, en cohérence avec le plan local de l'habitat (PLH) de l'agglomération et les orientations définies par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) et dans le respect de la loi de solidarité et de renouvellement urbain (SRU).

C - Conforter les activités économiques et l'emploi

- Optimiser l'aménagement et la gestion des espaces d'activités économiques, tout en limitant l'urbanisation des abords immédiats de la RN 12.
- Donner à l'agriculture sa véritable place et encourager des modes de production plus économes, dans le respect de l'environnement et des paysages naturels.
- Maîtriser de façon globale la localisation des implantations commerciales et des services et permettre leur maintien et leur développement dans les quartiers.
- Définir les conditions d'accueil d'activités de loisirs et de tourisme (plus durables et dit « des quatre saisons ») en lien avec les orientations des acteurs de ce secteur.

D - Organiser l'équilibre entre les différents usages du territoire communal, protéger le patrimoine et préserver la biodiversité

- Assurer au-delà de la définition des zonages, une gestion spécifique et adaptée des différents usages : espaces urbains ou à urbaniser, espaces agricoles, espaces naturels littoraux ou non.
- Prendre en compte les risques majeurs (inondation, falaises).
- Conserver des coupures d'urbanisation.
- Protéger, voire réhabiliter les éléments du patrimoine bâti ou paysager (le bocage...).
- Assurer la protection de la ressource en eau et prendre en compte les zones humides.
- Préserver la qualité des eaux de la baie de Saint-Brieuc (propreté des eaux de baignade, lutte contre les algues vertes).

E - Mettre en conformité les outils de planification avec les exigences de démocratie participative et les obligations environnementales

- Faire du règlement d'urbanisme un outil efficace d'aménagement de l'espace communal et d'organisation du bâti, tout en faisant en sorte qu'il soit compréhensible et appropriable par tous.
- Adapter le PLU aux nouvelles exigences en matière de performance énergétique des bâtiments.
- Renforcer la prise en compte du développement durable en assurant une interface constante avec l'agenda 21 de la Ville.
- Intégrer au PLU le schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales.
- Mettre en œuvre et pérenniser, tout au long du processus de révision, une véritable concertation publique s'appuyant sur les comités consultatifs de quartiers, le comité consultatif de développement durable et solidaire (CCDS), afin de rechercher un dialogue constructif et permanent avec les habitants et les associations.

F - Inscrire le processus de révision du PLU dans une volonté de respect des lois et règlements

- Lois d'aménagement et d'urbanisme.
- Loi littoral.
- Loi sur l'eau.
- Directives communautaires européennes.
- Directive sur les eaux de baignade.

La délibération du 12 février 2010 a fixé les modalités de la concertation, en application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, qui ont été mises en œuvre pendant toute la durée de la révision et ont notamment comporté :

Article 2121-25 du CGCT : le compte rendu de la séance est affiché dans la huitaine.

- une information régulière par le biais du bulletin d'informations municipales et via le site internet (calendrier et point d'avancement avec mise en ligne des documents au fur et à mesure de chacune des étapes),
- une concertation avec les comités consultatifs de quartiers,
- une saisine du CCDS,
- l'organisation de réunions publiques par quartiers,
- l'organisation de réunions avec les acteurs économiques, notamment les agriculteurs,
- la mise à disposition du public d'un registre d'observations et d'une boîte à idées,
- la mise en place de panneaux d'exposition en mairie.

Tout au long de l'étude, les éléments de contenu de la révision ont été examinés et débattus par le groupe de suivi ainsi composé :

- la commission municipale d'urbanisme,
- le comité consultatif d'urbanisme,
- deux membres du CCDS,
- un urbaniste du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) des Côtes d'Armor,
- un représentant de la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), agissant dans le cadre d'une mise à disposition auprès de la commune.

Les études techniques ont été menées par le cabinet Atelier du Canal, assisté au niveau juridique par le cabinet ARES.

II - Les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Après avoir fait l'objet de cinq réunions publiques dans les principaux quartiers, le PADD a été débattu en conseil municipal le 27 février 2012. Il comporte quatre grandes orientations :

A - Une nécessaire préservation de l'environnement à renforcer.

Il s'agit :

- de préserver fonds de vallons, cours d'eau et zones humides.
- de protéger, voire de reconstituer la trame végétale (talus, bocage).
- de protéger les espaces naturels littoraux, remarquables par leur valeur écologique ou paysagère (au sens de la loi littoral).
- de préserver les espaces naturels de la Vallée du Gouët.

B- La problématique de l'habitat et du renouvellement urbain.

- La croissance démographique n'est pas une finalité en soi mais plutôt une composante et une résultante du projet permettant de garantir un développement équilibré du territoire.
- Conformément au PLH élaboré par Saint-Brieuc Agglomération pour la période 2012-2017, le PLU va retenir pour les six prochaines années un rythme de 75 logements par an. Au-delà de 2017, le PLU doit définir un potentiel de constructions permettant de s'adapter aux enjeux futurs.
- Pour mettre en œuvre cette stratégie, le PLU doit combiner :
 - ✓ une maîtrise des extensions urbaines, au regard des équipements existants et avec le souci de ne pas favoriser la jonction urbaine entre les quartiers ;
 - ✓ une logique de renouvellement urbain au sein des quartiers déjà construits.
- Ce projet urbain conduira à remettre en cause certaines réserves foncières existant au PLU actuel et à réorganiser les zones de développement dans l'enveloppe des quartiers existants.

Ainsi sur les 100 ha de réserves foncières existantes, 50 ha environ seront restitués au bénéfice des terres agricoles ou naturelles.

- Le scénario proposé impacte des zones d'urbanisation futures entre la Croix Lormel et Saint-Laurent, ainsi que dans les secteurs considérés par la jurisprudence comme des hameaux, au sens de la loi littoral, laquelle n'autorise pas d'extensions de l'urbanisation.

Le scénario comporte également la perspective de création d'une nouvelle zone de développement (habitat, équipements, parc public) à l'Ouest de la RD 786, en contact direct avec Plérin-Centre.

C - La logique de développement économique.

Il s'agit :

- de limiter la consommation de l'espace en n'autorisant pas de création de nouvelles zones d'activités économiques en bordure de 4 voies et en privilégiant la requalification des zones d'activités existantes.
- de protéger les secteurs d'habitat des nuisances générées par les secteurs d'activités.

- de développer l'activité touristique, notamment autour du projet de réaménagement des Rosaires.
- de renforcer et développer l'activité agricole en préservant le foncier agricole et en protégeant les sièges d'exploitation.

D - La thématique des déplacements.

- Concernant les déplacements automobiles, le projet affirme la volonté de ne pas aggraver les dysfonctionnements existants (engorgement de la RN 12 et des accès à celle-ci). Par ailleurs, le PADD prévoit une opération de requalification urbaine de la RD 786, liée à l'espace d'un nouveau projet à l'Ouest de la ville.
- Les déplacements doux seront privilégiés par le développement d'une ville « compacte » propice aux déplacements courts, par un traitement approprié des voies existantes et par le développement des chemins de randonnée.
- Les futurs secteurs de développement urbain ont été prévus à proximité des lignes de transport en commun déjà existantes, dont les liaisons devront être renforcées.

III - Les principales évolutions réglementaires du projet de PLU par rapport au document actuel.

- Le règlement a été modifié pour garantir un meilleur équilibre entre la densification des centres-villes, la prise en compte de la loi littoral dans les espaces proches du rivage et le respect du patrimoine dans les quartiers anciens.
- Introduction d'une nouvelle règle interdisant le changement de destination en habitat des commerces implantés en rez-de-chaussée dans les principaux pôles commerciaux existants et repérés au document graphique.
- Définition d'un gabarit pour donner plus de souplesse aux projets avec abandon de la référence à l'égout et au faîtage, dans les zones U.
- Augmentation de la hauteur maximale à R + 3 + C dans les zones UAa (hyper centre de Plérin et partie Ouest du Légué).
- Suppression du coefficient d'occupation des sols (COS) dans les zones UC pour faciliter la densification de petites parcelles.

IV - Prise en compte de l'environnement.

Les incidences du plan local d'urbanisme sur l'environnement ont été étudiées à travers les enjeux en matière de gestion de la ressource en eau, de préservation de la faune et de la flore, de protection du paysage et de la qualité de l'air, d'enjeux climatiques et énergétiques.

Une évaluation environnementale du projet de PLU a été réalisée et, conformément à l'article R.123-2-1 du code de l'urbanisme, elle est intégrée dans le rapport de présentation du PLU.

Un résumé non technique de cette évaluation environnementale figure en annexe du rapport de présentation. Les conseillers sont invités à s'y reporter.

V - A l'issue des études, le projet révisé a été arrêté le 1^{er} juillet 2013 par le conseil municipal, qui a également tiré le bilan de la concertation, organisée en application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme.

Le projet de PLU a été soumis, en application de l'article L.123-9 du même code, aux personnes publiques associées, aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), qui ont disposé d'un délai de trois mois pour formuler leur avis.

L'ensemble des avis recueillis a été joint au dossier d'enquête publique.

Ceux-ci ont fait l'objet de réponses et ont éventuellement entraîné des propositions de modifications présentées dans le tableau de synthèse en annexe à la présente.

VI - L'enquête publique a été organisée du 10 juin au 10 juillet 2014.

Celle-ci a été très suivie (plus de 250 personnes se sont déplacées pour consulter le dossier).

Au cours de six permanences, le commissaire enquêteur a reçu 184 personnes et consigné aux registres 138 observations ou contributions.

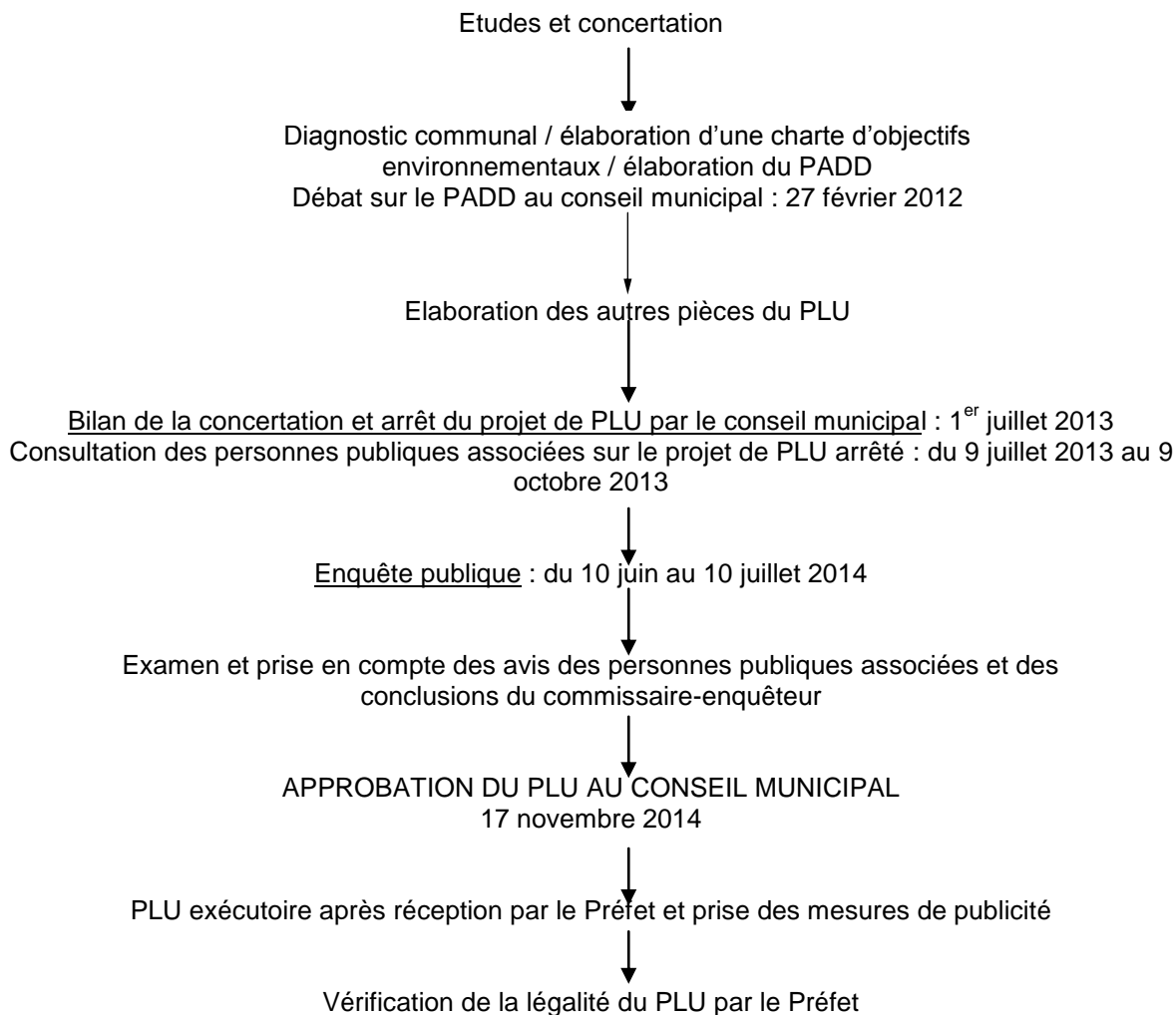
Le commissaire-enquêteur a remis son rapport le 18 août 2014. Il a émis un avis favorable au projet de révision générale du PLU, avis assorti de quatre réserves et dix recommandations.

Il convient désormais d'approuver la révision générale du PLU, pour achever la procédure telle que résumée dans le tableau synoptique suivant :

La procédure de révision du PLU

Délibération du conseil municipal prescrivant la révision du PLU - 12 février 2010

<i>Article 2121-25 du CGCT : le compte rendu de la séance est affiché dans la huitaine.</i>



VII - L'impact de l'enquête publique sur le PLU.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a remis à la commune un procès-verbal de synthèse de l'enquête publique, auquel il a été répondu par un mémoire de la commune. Le commissaire-enquêteur a déposé, le 18 août 2014, son rapport et ses conclusions. Ceux-ci ont été soumis à l'avis de la commission municipale d'urbanisme, en séance du 16 septembre 2014.

La commune a ensuite organisé le 3 octobre 2014 une réunion avec les personnes publiques associées à la révision du PLU (services de l'Etat, chambres consulaires, conseil général, Saint-Brieuc Agglomération Baie d'Armor, Syndicat mixte du Pays de Saint-Brieuc, communes limitrophes...) afin d'examiner conjointement les avis formulés par ces personnes publiques associées d'une part, et l'avis du commissaire enquêteur sur les observations émises par le public d'autre part.

Le conseil municipal est appelé à y donner des suites en tenant compte des paramètres suivants :

- dans la mesure du possible, respecter les observations émises par l'Etat conditionnant son avis favorable sur le projet de PLU, dans le cadre de son contrôle de légalité.
- prendre en compte les avis consultatifs des autres personnes publiques associées dans la mesure de leur pertinence.
- prendre en compte les observations du public et du commissaire-enquêteur, notamment :
 - lorsqu'elles permettent de rectifier des erreurs et des oublis,
 - lorsqu'elles répondent à l'intérêt général,
 - lorsqu'elles respectent l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable arrêté.

Les modifications qui interviennent après l'enquête publique doivent être mineures et ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD.

En l'occurrence, les résultats de l'enquête publique et les avis rendus par les personnes publiques associées justifient qu'il soit apporté quelques modifications mineures au projet de révision du PLU ;

Article 2121-25 du CGCT : le compte rendu de la séance est affiché dans la huitaine.

ces modifications et leur justification sont exposées dans le tableau annexé à la présente note explicative de synthèse, intitulé « prise en compte des avis des personnes publiques associées et prise en compte de l'enquête publique ».

VIII – Propositions de réponses à apporter aux réserves et recommandations du commissaire-enquêteur.

Celui-ci a émis un avis favorable assorti de quatre réserves et dix recommandations.

Réserve n° 1 : reclasser en UPs la zone NL couvrant le port du Légué jusqu'au droit du phare de la Pointe à l'Aigle et ce dans les limites administratives du port (demande du Conseil général et de la Chambre de commerce et d'industrie).

Cette réserve conduisant à prolonger la zone UPs actuelle sur une surface de 2,8 ha peut être prise en compte pour permettre de réaliser à court terme les ouvrages sur cet espace. S'agissant des projets de plus long terme (fermeture du port), les modifications de zonage nécessaires feront l'objet d'une procédure ultérieure de mise en compatibilité du PLU, après déclaration de projet d'intérêt général.

Réserve n° 2 : entreprendre une étude du réseau hydraulique d'assainissement avant ouverture à l'urbanisation de zones périphériques 1 AU, notamment celles implantées au Sépulcre.

S'agissant des eaux usées, la grande majorité des zones 1 AU sont situées dans des espaces couverts par les zonages d'assainissement collectif.

Les modalités précises de desserte de ces zones seront étudiées lors des études pré-opérationnelles au stade des permis d'aménager.

Pour le Sépulcre, eu égard à l'inadaptation de la station d'épuration actuelle à traiter de nouveaux effluents, les zones sont classées en 2 AU et ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que lorsque la question de l'assainissement collectif sera réglée.

S'agissant des eaux pluviales, il existe un schéma directeur approuvé en 2008 et intégré dans le règlement des zones urbaines (article 4). Par ailleurs, un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales global est en cours d'étude à l'échelle de Saint-Brieuc Agglomération et permettra, lors de son achèvement prévu d'ici deux ans, d'actualiser les prescriptions applicables à chaque zone AU.

Réserve n° 3 : procéder à un inventaire précis des zones humides sur tout le territoire communal.

Cet inventaire détaillé a été réalisé depuis l'arrêt du projet de PLU et validé par le conseil municipal le 14 avril 2014.

La réserve peut être levée en ajoutant aux documents graphiques du PLU approuvé une trame permettant de matérialiser l'existence de zones humides. Cette indication a des incidences limitées car la quasi-totalité des zones humides identifiées affecte des zones naturelles.

Réserve n° 4 : préserver de toute destruction l'espace vert situé à l'extrémité de la rue de la Bergerie (projet de lotissement du Domaine du Roselier).

Cette réserve ne peut être levée car le projet a fait l'objet le 31 mai 2013 d'un permis d'aménager devenu définitif, à l'issue d'un recours contentieux déclaré irrecevable par le Tribunal administratif de Rennes.

De plus, il ne serait pas cohérent de modifier l'accès à ce lotissement pour préserver un « espace vert » somme toute modeste et sans grand intérêt, alors que par ailleurs l'autre accès suggéré serait moins pertinent.

Recommandation n° 1 : mettre en place un échancier des travaux et un ordonnancement spatial des tranches à réaliser dans l'aménagement et la programmation des opérations en zone 1 AU et 2 AU.

La production d'un tel échancier est prématurée au stade du PLU et ne peut être établie qu'au fur et à mesure des ouvertures à l'urbanisation et des études pré-opérationnelles menées en amont des permis.

Recommandation n° 2 : procéder à l'extension de la bande littorale des 100 mètres afin d'anticiper les conséquences d'un recul du trait de côte qui ira en s'amplifiant.

Cette faculté, offerte par la loi littoral, d'augmenter la profondeur de la bande des 100 mètres (inconstructible en dehors des espaces urbanisés) semble difficilement applicable en l'absence d'étude permettant de déterminer le risque d'effondrement et donc de définir des zones de plus forte vulnérabilité.

Le plan de prévention des risques littoraux et d'inondation (PPRI-i) mené sous l'égide du Préfet ne sera pas approuvé avant avril 2016.

Recommandation n° 3 : solliciter l'avis de l'architecte des bâtiments de France sur la valeur et l'intérêt patrimonial de la villa Marteroy.

Il faut rappeler que le PLU révisé ne répertorie plus, à titre d'information, ce bâtiment comme élément patrimonial.

Dans le cadre de l'étude de requalification des Rosaires menée par Saint-Brieuc Agglomération Baie d'Armor et la commune, cet édifice en ruine a vocation à être démolé pour faire place à un hôtel. Les éléments et ornements architecturaux « sauvables » pourront le cas échéant être réutilisés. L'architecte des bâtiments de France (ABF) ayant été saisi en 2012 par l'association La Rosarienne avait rappelé que la villa n'était pas protégée au titre des monuments historiques. Il n'y a pas lieu de solliciter à nouveau l'ABF qui, en tout état de cause, n'aura pas à être saisi officiellement dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire.

Recommandation n° 4 : adapter le règlement des zones NS, de manière à assurer une solidité juridique à l'implantation des habitations légères de loisirs.

Le parti retenu a été, dans les zones NS, de consolider les habitations légères de loisirs existantes et qui ont été légalement autorisées.

Par contre il n'est pas envisageable de valider, a posteriori, par un règlement plus souple, des habitations légères de loisirs non autorisées, dont la plupart sont situées en espaces remarquables ou dans des secteurs qui ne sont pas en continuité avec un village ou une agglomération, donc contraires à la loi littoral. Il n'est donc pas possible de modifier le règlement des zones NS.

Recommandation n° 5 : raccorder les zones NS au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Cette question est indépendante du zonage ou du règlement de PLU.

Recommandation n° 6 : aménager le parking (emplacement réservé n° 19) à la Croix Gueudas, sur une surface drainante engazonnée.

Cette recommandation, qui rejoint l'avis de l'autorité environnementale, peut être satisfaite. L'intitulé de l'opération n° 19 sera ainsi modifié : « projet d'aire naturelle de stationnement sans infrastructure et limitant l'imperméabilité des sols ».

Recommandation n° 7 : s'assurer que l'emplacement réservé n° 9 (giratoire en haut de la côte des Violettes) n'est pas situé en zone humide.

L'opération n° 9 affectant partiellement une zone humide et n'étant plus prévue au programme de voirie est supprimée des documents graphiques et du tableau des emplacements réservés.

Recommandation n° 8 : en l'absence d'un PPRi définitif, temporiser les autorisations de construire et/ou des travaux dans les espaces en front de mer, en rive du Gouët et à proximité des falaises.

Cette question ne relève pas du PLU mais de l'article L.562-2 du code de l'environnement qui permet une application anticipée du PPRi : « lorsqu'un projet de plan de prévention des risques naturels contient certaines des dispositions mentionnées au 1° et 2° du II de l'article L.562-1 et que l'urgence le justifie, le Préfet peut, après consultation des maires concernés, les rendre immédiatement opposables à toute personne publique ou privée par une décision rendue publique. Ces dispositions cessent d'être opposables si elles ne sont pas reprises dans le plan approuvé ou si le plan n'est pas approuvé dans un délai de trois ans ».

Recommandation n° 9 : entreprendre une étude de danger en cas de rupture du barrage de Saint-Barthélémy.

Cette question ne relève pas du PLU. Le barrage, mis en eau en 1978, est géré et exploité par le Conseil général des Côtes d'Armor. La problématique sera intégrée au PPRI-i en cours d'élaboration par les services de l'Etat.

Recommandation n° 10 : donner suite aux avis du commissaire-enquêteur formulés dans chaque observation consignée au tableau de l'analyse des avis et observations du public.

Sur les 138 demandes, 19 ont fait l'objet d'un avis favorable du commissaire-enquêteur.

La commission d'urbanisme a rejoint le commissaire-enquêteur sur 14 de ces 19 avis favorables et a examiné attentivement par ailleurs 13 demandes ayant fait l'objet d'un avis défavorable du commissaire-enquêteur, car plus complexes que les autres demandes ayant été refusées.

IX - Conclusion

En définitive, l'ensemble des remarques émises par les personnes publiques associées, le public et le commissaire enquêteur ont été analysées.

Certaines remarques effectuées par les personnes publiques associées ou consultées et les observations formulées au cours de l'enquête publique justifient des adaptations ponctuelles et mineures du projet de PLU, constituant des ajustements qui n'ont pas pour effet d'infléchir les partis d'aménagement retenus dans le cadre du PADD exposé ci-dessus, et ne bouleversent pas l'économie générale de ce projet. Il s'agit en effet de corriger des incohérences et de tenir compte de certaines remarques pertinentes des personnes publiques et services consultés ainsi que des observations résultant de l'enquête publique.

Un tableau de « prise en compte des avis des personnes publiques associées et des résultats de l'enquête publique » est annexé à la présente note explicative de synthèse et au projet de délibération. Ce document comporte une justification des observations qu'il est souhaitable de prendre en compte et donc les ajustements qu'il est nécessaire d'apporter au dossier soumis à enquête publique.

Les modifications qu'il est proposé d'apporter aux documents du PLU arrêté pour tenir compte des résultats de l'enquête publique ne remettent pas en cause l'économie générale du projet. Il vous est donc proposé d'approuver le PLU en l'état desdites modifications.

Le projet de PLU soumis à enquête publique et amendé, ainsi que tous les documents relatifs à la procédure de révision sont consultables en mairie, aux jours habituels d'ouverture.

Le conseil municipal, sur l'exposé de Monsieur Philippe FAISANT, Adjoint au maire délégué à l'urbanisme et à la vie économique, décide par **24 voix pour et 8 contre (C. RAULT-MAISONNEUVE, COLLOT, J. KERHARDY, B. DIACONO, I. MONFORT, JP. MIGNARD, D. TREMEL, F. HAMOURY)** d'approuver la révision générale du PLU, intégrant notamment les modifications du projet arrêté.

La délibération sera transmise au Préfet, fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention en caractères apparents dans les journaux Ouest-France et le Télégramme, puis sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

La délibération sera exécutoire à compter de sa réception par le Préfet et après accomplissement des formalités précitées.

Le dossier approuvé du plan local d'urbanisme révisé est tenu à la disposition du public à la Mairie de Plérin, aux jours habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture des Côtes d'Armor.

Délibération n°02 : Instauration du droit de préemption urbain sur les zones U et AU.

Le code de l'urbanisme, dans son article L.211-1, offre la possibilité aux communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé, d'instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future définies par le PLU.

Le droit de préemption urbain au bénéfice de la commune était jusqu'alors en vigueur en application d'une délibération du 14 septembre 2007.

Le DPU est un outil de politique foncière à la disposition de la commune.

Dans les zones où il s'applique, toute vente d'immeuble ou de terrain fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA). La commune peut faire usage de son droit dans un délai de deux mois à compter de la réception de la DIA. Dans ce cas, elle acquiert le bien au prix de vente. La commune doit motiver son achat. En effet l'usage du DPU n'est possible qu'en vue de réaliser des opérations d'intérêt général (ou de constituer des réserves foncières pour pouvoir les réaliser), prévues à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, à savoir :

- mettre en œuvre un projet urbain,
- mettre en œuvre une politique de l'habitat,
- organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- réaliser des équipements collectifs,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain,
- sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti.

Il est précisé que le titulaire du DPU, en application de l'article L.213-3, peut déléguer ce droit à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement.

Le conseil municipal, sur l'exposé de Monsieur Philippe FAISANT, Adjoint au maire délégué à l'urbanisme et à la vie économique, décide **à l'unanimité** d'instaurer le droit de préemption urbain (DPU), au profit de la commune, sur les parcelles classées en zones urbaines (U) ou en zones à urbaniser (1 AU et 2 AU), dans le PLU approuvé le 17 novembre 2014.

Il est rappelé que le Maire possède délégation d'attribution du conseil municipal pour exercer, au nom de la commune, le droit de préemption urbain et qu'il rendra compte au Conseil municipal des décisions prises dans ce cadre.

La délibération deviendra exécutoire après les mesures de publicité suivantes :

- affichage en mairie pendant un mois,
- mention dans les journaux Ouest-France et le Télégramme,
- publication au recueil des actes administratifs.

et sera transmise au Préfet des Côtes d'Armor.

Une copie de la délibération sera adressée aux organismes et services mentionnés à l'article R.211-3 du code de l'urbanisme, à savoir :

- au Directeur départemental des services fiscaux,
- au Conseil supérieur du notariat,
- à la Chambre départementale des notaires,
- au barreau du Tribunal de grande instance,
- au greffe du Tribunal de grande instance.

Délibération n°03 : Taxe d'aménagement. Exonération pour les abris de jardin.

Par délibération en date du 22 septembre 2014, le conseil municipal a décidé d'ajouter à la liste des exonérations facultatives de la taxe d'aménagement (part communale), les abris de jardin soumis à déclaration préalable.

Dans le corps de la délibération précitée, un considérant faisait état des abris de jardin d'une surface comprise entre 5 et 20 m².

Il s'avère que l'exonération facultative ne se limite pas à ces seuls cas mais concerne également les abris de jardin d'une surface pouvant aller jusqu'à 40 m², lorsqu'ils sont réalisés dans une zone urbaine « U » du plan local d'urbanisme, en extension d'une construction existante, soumis à déclaration préalable (application de l'article R.421-14b du code de l'urbanisme).

Le conseil municipal, sur l'exposé de Monsieur Philippe FAISANT, Adjoint au maire délégué à l'urbanisme et à la vie économique, décide **à l'unanimité** d'annuler la délibération n°18 du 22 septembre 2014, de reconduire sur l'ensemble du territoire communal les dispositions fixées en séance du 21 novembre 2011 et d'exonérer en totalité du dispositif de la taxe d'aménagement, l'ensemble des abris de jardin, soumis au régime de la déclaration préalable.

Cette décision sera applicable à compter du 1^{er} janvier 2015.

L'ordre du jour est épuisé. La séance est levée à 21h00.

Le Maire,

Ronan KERDRAON.