



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 15 DECEMBRE 2014**

L'an deux mil quatorze, le quinze décembre, à vingt heures quinze.

Le Conseil Municipal de Vern-sur-Seiche, légalement convoqué le 9 décembre, conformément aux articles L. 2121-9 et suivants, ainsi que L. 2121-17 du Code des Collectivités Territoriales, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de M. Didier MOYON, Maire.

Présent(e)s : 23

M. MOYON – M. DIVAY – Mme BIZON – M. DAVIAU – M. DELEUME – M. VAN NIEUWENHUYSE – M. RICHOU – Mme LECORGNE – M. LOREE – M. HAMON – Mme ROCHER (à partir de 21h10) – M. ROUSSEL – M. SIMON – M. MARTINEAU – M. ARSLAN – Mme DUMAINE – Mme ARENA – Mme KARIM – Mme SAVATTE – M. BOCCOU – M. ALLAIN – Mme LE COZIC – M. JARNIGON

Absent(e)s excusé(e)s : 7

Mme GAUTIER
Mme DORNEL
Mme COTTIN
Mme ROCHER (jusqu'à 21h10)
Mme HARDY
M. HAIGRON
Mme PERRIN

Procurations de vote : 7

Mme GAUTIER, Mandataire Mme ARENA
Mme DORNEL, Mandataire M. MOYON
Mme COTTIN, Mandataire Mme BIZON
Mme ROCHER, Mandataire M. DAVIAU (jusqu'à 21h10)
Mme HARDY, Mandataire M. DELEUME
M. HAIGRON, Mandataire M. JARNIGON
Mme PERRIN, Mandataire Mme LE COZIC

Secrétaire de séance : Mme LECORGNE

N° 2014-12-176

OBJET : DOCUMENTS D'URBANISME – PLAN LOCAL D'URBANISME – APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 3

Entendu la présentation faite par Monsieur Jacques DAVIAU, 4^{ème} adjoint au maire délégué à l'urbanisme et à l'aménagement,

Rapport :

Par délibération n°2014-09-132 du 22 septembre 2014, le conseil municipal a décidé d'engager la modification du Plan Local d'Urbanisme. Cette modification porte sur :

a) Secteur des Hauts de Gaudon

La zone 2AU au sud de la rue des Perrières inscrite au PLU actuel deviendra zone 1AUO : zone de développement de l'urbanisation par le biais d'opérations d'aménagement. La zone 1AUO contient des dispositions réglementaires très souples ; les conditions spécifiques d'aménagement étant précisées dans le dossier du permis d'aménager du lotissement.

b) Entrée de ville Chalotais

Le projet d'aménagement projeté s'inscrit pleinement dans les dispositions du PLU qui prévoit le renouvellement urbain du centre-ville et de ses abords.

2 documents du PLU feront l'objet d'adaptations :

- L'orientation d'aménagement du centre-ville qui précise notamment les affectations : habitat au nord avec les densités minimales et équipements au sud.
- Le règlement graphique qui précise
 - La création de façades urbaines
 - Des transparences vers les cœurs de programme
 - Le mail planté à créer
 - Les hauteurs maximum des constructions
 - L'entrée de véhicules
 - La composition végétale nord/sud
 - La protection de l'acacia
 - L'abri amphibien à recréer

L'ensemble du secteur sera classé en zone UO

c) Angle de la rue Châteaubriant et de la rue des Hirondelles

- Création d'un recul minimum des constructions de 2m par rapport à l'alignement dans l'esprit du recul déjà existant et afin d'éviter les pieds d'immeubles au droit du trottoir ;
- Obligation de créer une clôture urbaine à l'alignement ;
- Protection stricte du tilleul.

Ces objectifs nécessitent l'adaptation du règlement de la zone UA et du règlement graphique

d) Secteur sud Touche

Une marge de recul de 20m de part et d'autre du ruisseau du Clos Sotin avait été inscrite dans le PLU dans l'attente d'études complémentaires sur le tracé du ruisseau. Il est prévu que ce ruisseau soit renaturé par l'éventuelle création de méandres mais la bande de protection existante s'avère largement surdimensionnée et aucune zone humide n'est présente aux abords du cours d'eau.

Il est proposé d'identifier un couloir inconstructible de 20m de large au total qui permettra la renaturation du ruisseau. Ce couloir intégrera une bande de 10m où toute intervention sera proscrite, notamment les remblaiements.

e) Évolution de l'article 2 de la zone agricole

La loi ALUR limite les possibilités de créer de nouveaux pastillages NH ou AH en zone N ou A. Le pastillage NH était notamment utilisé pour permettre le changement de destination des bâtiments des anciens sièges d'exploitation répertoriés à l'inventaire du patrimoine afin de permettre leur réhabilitation.

L'article L123-1-5 précise cependant que « dans les zones agricole, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'extension limitée, dès lors que ce changement ...ne compromet pas l'exploitation agricole ».

Afin de permettre la préservation et la mise en valeur du patrimoine local, il est proposé d'autoriser le changement de destination des bâtiments recensés sous réserve que l'ensemble des conditions suivantes soient réunies :

- Le ou les bâtiment(s) se situe(nt) dans un ancien siège d'exploitation dont l'activité agricole a cessé depuis plus de 3 ans.
- Le ou les bâtiment(s) se situe(nt) à plus de 100m des bâtiments d'une exploitation en activité.

De plus, afin de préserver les caractéristiques d'origine de la construction, l'extension de ces bâtiments sera autorisée dans la limite de 40 m² et ne pourra conduire à une emprise à usage d'habitation supérieure à 200 m² après extension.

f) Modifications du règlement littéral

Diverses modifications seront apportées au règlement.

Le contenu de ces différents points, les objectifs poursuivis, ainsi que la justification des modifications envisagées, sont détaillés dans le rapport de présentation joint en annexe.

Le Maire, par arrêté du 9 septembre 2014, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique préalable à la modification qui s'est déroulée du 6 octobre au 5 novembre 2014. En parallèle des publicités réglementaires, le dossier a été mis en ligne sur le site internet de la ville et une information a été diffusée dans la revue municipale.

Au cours de cette enquête, Monsieur ANDRE, commissaire enquêteur, a tenu 3 permanences en mairie. Neuf observations du public ont été recueillies au cours de cette enquête. Elles portent sur les domaines suivants :

- *La préservation des éléments de paysage et de l'environnement ;*
- *La densité des constructions projetées sur l'entrée de ville Chalotais ;*
- *La consommation d'espace agricole dans le cadre de l'extension urbaine ;*
- *Les problématiques de déplacement et de voirie sur le secteur des Hauts de Gaudon.*

L'ensemble des observations reçues, dont le contenu exhaustif peut être retrouvé dans le registre d'enquête, est résumé dans le tableau de synthèse joint en annexe et complété de l'avis du commissaire-enquêteur et des propositions de la commission d'urbanisme.

Dans son procès-verbal de clôture d'enquête, le commissaire enquêteur a demandé à la commune de préciser certains points du projet. Ses questions ont porté sur :

- la justification du besoin de logements à créer et les perspectives de développement démographique de la commune ;
- Hauts de Gaudon :
 - précisions sur la densité dans la perspective du SCoT de 2015
 - situation des terrains par rapport à l'activité agricole
 - interrogation sur les déplacements et notamment la rue des Perrières
 - précisions sur l'environnement et notamment la présence d'une éventuelle zone humide
- Entrée de ville Chalotais :
 - informations sur le diagnostic paysager
 - précisions sur la prise en compte de l'espace amphibien

Parallèlement à l'enquête publique, les personnes publiques associées mentionnées à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme ont été consultées sur le projet de modification. Leur avis est favorable au projet de modification.

Dans ses conclusions datées du 28 novembre 2014, le commissaire enquêteur a émis un **avis favorable sans réserve** au projet de modification n°3 du PLU assorti de quatre recommandations :

- *Une attention particulière devra être portée à l'implantation du nouveau bâti en entrée de ville Chalotais afin de limiter la privation d'ensoleillement pour les riverains ;*
- *Maintenir une marge de recul de 5m au-delà des méandres les plus défavorables du ruisseau du Clos Sotin, après sa renaturation.* Sur ce point, il semble que le rapport de présentation et le schéma annexé ait été mal compris car cette marge de recul est prévue. Les aménagements qui pourraient y trouver place (cheminement doux et stationnement éventuellement), ne généreront pas de terrassement profond ni d'imperméabilisation ;
- *S'efforcer de maintenir le stationnement longitudinal le long de la rue des Perrières.* Les dernières études techniques réalisées prévoient la conservation de ces stationnements pour les 4 habitations situées entre les n° 20 et 26 de la rue.

- *Poursuivre la concertation déjà engagée sur les opérations d'aménagement de 2014/407 l'entrée de ville et des Hauts de Gaudon.*

Afin de vous permettre de disposer de toutes les informations nécessaires à l'appréciation du dossier soumis à votre approbation, les documents suivants sont annexés au présent projet de délibération valant note de synthèse explicative :

- rapport de présentation de la modification ;
- tableau de synthèse des remarques formulées au cours de l'enquête ;
- les conclusions du commissaire enquêteur.

Le dossier complet du projet de P.L.U. ainsi qu'une version dématérialisée sont à votre disposition à la mairie.

Ceci exposé,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.123-13 et R.123-19 ;

Vu la délibération n°2012-07-075 du conseil municipal en date du 2 juillet 2012 ayant approuvé le P.L.U. ;

Vu la délibération n°2013-07-107 du conseil municipal en date du 22 septembre 2014 ayant validé le projet de modification du P.L.U. ;

Vu l'arrêté du 9 septembre 2014 soumettant à enquête publique le projet de modification du P.L.U. ;

Vu les observations formulées au cours de l'enquête publique ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 28 novembre 2014 ;

Vu l'avis favorable des personnes publiques associées ;

Vu l'avis favorable de la commission Urbanisme-Aménagement du 2 décembre 2014 ;

Considérant que la modification du P.L.U. telle qu'elle vous est présentée est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme ;

Je vous propose, mes Chers Collègues, de bien vouloir :

- **APPROUVER** le projet de modification n°3 du P.L.U. ;
- **DIRE** que les remarques du commissaire enquêteur seront prises en compte lors de la mise en œuvre des projets d'aménagement projetés ;
- **PRECISER** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et qu'une mention de cet affichage sera, en outre, insérée dans un journal diffusé dans le département ;
- **INDIQUER** que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Proposition adoptée à l'unanimité (29 voix pour)

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits,
Le Maire



Didier MOYON

Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Certifiée exécutoire compte tenu de la transmission en Préfecture le 19/12/2014

et de la publication le 19/12/2014

Affichée le 19/12/2014