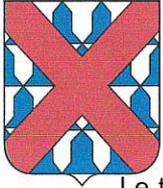


MAIRIE
DE

BAULON



35580

Commune de Baulon
Extrait du registre des délibérations
du Conseil Municipal

Réunion du 30 janvier 2020

Le trente janvier deux mille vingt, à 20h30, le Conseil Municipal, légalement convoqué le vingt-trois janvier deux mille vingt, s'est réuni sous la présidence de M. Jean-Paul RIU, Maire.

Présents :

MM. RIU Jean-Paul, FERRÉOL Thierry, Mme GRIMAULT Séverine, M. RENAUD Jean-Marc, Mme LORGEUX Karine, MM. LANERET Olivier, CHASLES Paul, Mmes ORLAC'H Anne-Marie, HAMON Chantal, MM. BELLOT DES MINIERES Hubert, MASSOT Yvan, GEORGEAULT Xavier, Mmes MILLON Magali, VERMET Françoise, PAQUET Isabelle, MM. CRAMBERT Jean-Paul, DAVID Stéphane

Absente excusée : Mme CHAMPION Isabelle donne pouvoir à M. GEORGEAULT Xavier

Absente : Mme TATARD Céline

M. CRAMBERT Jean-Paul est désigné secrétaire de séance

2020-001-01 – PLAN LOCAL DE L'URBANISME (PLU) – REVISION GENERALE – APPROBATION DU DOSSIER

VU le Code de l'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 9 novembre 2016 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), définissant les objectifs de la révision et fixant les modalités de la concertation,

VU la délibération du Conseil municipal en date du 16 novembre 2017 portant débat sur les orientations du P.A.D.D. ;

VU la délibération du Conseil municipal en date du 2 mai 2019 arrêtant le projet de révision du PLU et tirant le bilan de la concertation,

VU l'avis émis par le Département en date du 3 octobre 2019,

VU l'avis émis par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 2 juillet 2019,

VU les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) consultées,

VU l'arrêté du Maire en date du 24 septembre 2019 soumettant à enquête publique le projet de P.L.U. arrêté par le Conseil municipal,

VU le rapport et les conclusions de la Commissaire Enquêtrice en date du 21 décembre 2019,

VU le Plan Local d'Urbanisme soumis à l'approbation du Conseil municipal ainsi que le tableau des modifications apportées au projet de P.L.U. après enquête publique,

Il est rappelé le déroulement de la procédure de révision du P.L.U. et le contenu du projet arrêté.

Sont synthétisés les résultats de la consultation des personnes consultées et associées ainsi que les conclusions de l'enquête publique.

Sont présentées les principales évolutions au projet de Plan Local d'Urbanisme proposées suite aux observations formulées pendant l'enquête publique, et aux avis des Personnes Publiques Associées.

Propos liminaires

La révision du P.L.U. de Baulon a donné lieu à une concertation large et importante tant auprès du public que des Personnes Publiques Associées (Préfecture d'Ille-et-Vilaine, DREAL, CMA (artisanat), CDPENAF, Chambre d'Agriculture, CRPF (forêt), INOQ, Pays des Vallons de Vilaine, Département d'Ille-et-Vilaine). Les avis de ces dernières sont contenus dans le tableau mis en annexe de la présente délibération.

Le dossier d'arrêt a été soumis à une enquête publique, qui s'est déroulée du 15 octobre au 14 novembre 2019. Mme Christianne PRIOUL a été désignée en qualité de Commissaire Enquêtrice par le Tribunal administratif de Rennes.

La Commissaire Enquêtrice a reçu 35 observations de particuliers (32 inscrites dans le registre et 3 reçues par messagerie électronique), portant essentiellement sur la constructibilité de terrains. Mme PRIOUL a souligné que « le projet était très complet, et permettait aisément de saisir l'objectif recherché par le nouveau projet de PLU ainsi que les changements apportés par rapport au PLU de juillet 2006 ». Elle remarque aussi que les 4 permanences ont été très fréquentées (de 5 à 8 personnes et 19 personnes le dernier jour) et que « l'enquête s'est correctement déroulée ».

La Commissaire enquêtrice a émis un avis favorable au projet de P.L.U. révisé de Baulon, sous les réserves suivantes :

- Suppression du zonage 1AUe et de l'OAP correspondante de la Route de La Chapelle-Bouëxic ;
- Classement en zone Ue de la parcelle ZT100 et en 1AUe de la parcelle YD58 suite à des observations du public.

Ont été annexés à la présente délibération les documents suivants :

- Le tableau recensant les remarques des Personnes Publiques Associées,
- Le rapport et les conclusions motivées de la Commissaire-Enquêtrice dont les interrogations portent essentiellement sur la consommation de l'espace et la compatibilité avec le SCOT,
- Le règlement littéral,
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Entre l'arrêt et l'approbation du PLU, sont intervenus différents changements pour la plupart mineurs, notamment :

- **Dans le rapport de présentation :** Corrections mineures, précisions et compléments aux justifications, systématiquement en lien avec les avis des PPA ou les remarques issues de l'enquête publique,
- **Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :** corrections mineures, ne remettant pas en cause les orientations et objectifs du projet arrêté, en lien avec les avis des PPA,
- **Dans le règlement graphique (zonage) :** ajustements divers et mineurs, en lien avec les avis des PPA et certaines remarques issues de l'enquête publique, intégration de l'inventaire des zones humides et du PDIPR,
- **Dans le règlement littéral :** Amélioration de la lisibilité du document, en lien avec les avis des PPA.

Des changements plus substantiels sont intervenus depuis l'arrêt du PLU concernant :

- Le PADD avec :
 - L'ajustement des chiffres liés à l'évolution de la planification, des besoins en termes de logements,
- Le règlement littéral avec :
 - L'ajout du secteur Nf au règlement de la zone N et des règles qui lui sont propres ;
 - L'ajout de précisions quant au rôle de la CDPENAF et de la CDNPS lors d'un changement de destination pour les zones A et N ;
 - L'ajout de précisions quant aux conditions liées aux changements de destination ;
 - L'intégration d'un tableau de synthèse des types d'activités et constructions soumis à des conditions particulières dans les secteurs de la zone U ;
 - L'interdiction de construction à destination de nouveaux commerces au sein de la zone Ua quelle que soit leur taille ;
 - L'interdiction de création de champs photovoltaïques au sol en zone A ;
 - La modification des destinations et sous-destinations admises sous conditions en zone A ;

- La modification des marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques en-dehors des secteurs situés en agglomération (zone A et N) ;
- L'interdiction des affouillements et exhaussements des berges des cours d'eau et le busage des cours d'eau, sans conditions ;
- L'intégration de l'article L.411-5 du Code de l'environnement et l'arrêté du 14 février 2018.
- **Le rapport de présentation** avec :
 - L'ajustement du chiffre concernant le desserrement des ménages passant de 2,5 à 2,55 impliquant une modification du nombre de logements à construire à travers le scénario communal, le nombre de logements à construire prévus à travers le PLU ;
 - L'ajustement des chiffres de planifications en lien avec les modifications indiquées ci-dessus ;
 - L'intégration des modifications apportées au règlement écrit et graphique ;
 - La modification de l'impact des projets de développement sur les espaces agricoles suite à la suppression de l'OAP du secteur de la route de la Chapelle-Bouëxic et du secteur 1AUe le concernant ;
- **Les OAP** avec :
 - L'ajout des plans de l'OAP « rue du Dr Chesnais/rue de Lassay » ;
 - Suppression d'une OAP « secteur de La Chapelle-Bouëxic » ;
 - L'intégration d'un objectif d'aménagement afin de « Favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), ainsi qu'un éclairage naturel optimal à travers l'implantation des constructions » pour chaque OAP ;
- **Le règlement graphique** avec :
 - L'intégration du PDIPR ;
 - La modification du zonage concernant le secteur Nf ;
 - L'intégration des demandes de la commune concernant les modifications à apporter au zonage ;
 - La suppression d'une OAP.
 -

Considérant que les modifications, rappelées ci-dessus et précisées dans le tableau de synthèse des modifications apportées au projet de PLU arrêté annexé à la présente délibération, ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;

Considérant que les modifications en cause sont effectuées pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public ou du rapport de la Commissaire Enquêtrice,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles du Code de l'Urbanisme,

Compte tenu de cet exposé, il est proposé au Conseil municipal :

- De valider les modifications du Plan Local de l'Urbanisme arrêté telles que présentées,
- D'approuver le Plan Local de l'Urbanisme tel qu'il est présenté et annexé à la présente délibération,
- De préciser :
 - Que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, et que mention de cet affichage sera, en outre, inséré dans un journal diffusé dans le Département,
 - Que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité,
 - Que le dossier de Plan Local d'Urbanisme révisé approuvé est tenu à la disposition du public à la Mairie de BAULON aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture, conformément aux articles R. 153-20 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Votants : 18

Pour : 15

Contre : 1 (M. DAVID)

Abstention : 2 (Mme PAQUET, M. CRAMBERT)

Affaire inscrite à l'ordre du jour, pour extrait conforme,
Le Maire, Jean-Paul RIU

