

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 11 AVRIL 2017**

Date de convocation : 04 avril 2017

Date d'affichage : 12 avril 2017

Nombre de conseillers en exercice : 12 présents : 11 votants : 12

L'an deux mil dix-sept, le onze avril à vingt heures quarante cinq minutes,
Le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance publique, sous la présidence de M. Gérard ORY, Maire,

Présents : M. ORY Gérard, Maire, M. MAILLARD Michel, premier adjoint, Mme MALAVAL Sophie deuxième adjointe, M. BLOT Daniel, M. BRETEAU Alain, M. COLLIN Jean-Yves, M. BENTZ Jean-Marc (arrivé à vingt heures et cinquante minutes), M. GUY Fabrice, M. ABAFOUR Julien, Mme COLLAS Céline, M. POULAIN Stéphane conseillers municipaux.

Absents : Mme COURTIGNÉ Isabelle, conseillère municipale.

Pouvoirs : Mme COURTIGNÉ Isabelle a donné pouvoir à M. ABAFOUR Julien.

Secrétaire : M. BLOT Daniel.

DELIBERATION N° 2017 – 021 : URBANISME - REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME : BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PLU

M. le Maire rappelle que la commune de Dourdain procède à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), document qui planifie l'aménagement du territoire et qui fixe les règles de constructibilité et d'occupation des sols.

Conformément à l'article L153-14 du Code de l'urbanisme, après avoir débattu sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) lors de sa séance du 25 octobre 2016, il appartient au conseil municipal d'arrêter son projet de PLU.

1) La prescription de la révision générale du PLU

Il est rappelé que, par délibération n°2015-012 en date du 3 mars 2015, le conseil municipal a prescrit la révision générale du PLU afin de :

- permettre la mise en œuvre du projet communal qui vise notamment à un développement maîtrisé de la commune, la préservation des paysages et la cohésion sociale de ses habitants,
- mettre en compatibilité le PLU actuel avec le SCoT du Pays de Rennes,
- adapter le PLU actuel au contexte réglementaire et législatif, notamment prendre en compte les lois Grenelle 2 et ALUR.

Depuis 2014, plusieurs évolutions législatives et réglementaires ont eu lieu. Elles sont prises en considération dans le projet de PLU :

- La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

La loi ALUR comporte un volet Urbanisme qui a impacté les PLU. Parmi les principales évolutions, la hiérarchie des normes a été clarifiée avec un renforcement du SCoT qui devient le document de référence pour les PLU par rapport aux normes supérieures applicables. La loi fixe le délai de mise en compatibilité d'un PLU avec le SCoT à 3 ans (1 an si l'évolution est mineure).

Le contenu du PLU est précisé notamment avec la réalisation d'une analyse du potentiel de densification, des capacités de stationnement et de consommation de l'espace dans le rapport de présentation. Le PADD doit quant à lui contenir des objectifs chiffrés de consommation de l'espace. La loi modifie également le contenu du règlement et du document graphique en restreignant les possibilités de constructions en zones

agricoles et naturelles. Elle prévoit désormais la possibilité pour le règlement du PLU de désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination et d'une extension limitée.

Le « pastillage » dans les zones agricoles et naturelles est devenu très encadré, avec la création de la notion de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) nécessitant l'accord de la Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). La loi ALUR a supprimé la possibilité de fixer une taille minimale de terrain ainsi que le coefficient d'occupation des sols afin de favoriser leur densification.

- La loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt

La « LAAF » est venue modifier les dispositions relatives au PLU actées par la loi ALUR afin de préserver davantage les terres agricoles.

Elle crée la Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui émet, dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme, un avis sur l'opportunité, au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières, de certaines procédures d'évolution du PLU et des demandes d'autorisations d'urbanisme.

- La loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques

La loi du 6 août 2015 vient préciser les précédentes évolutions législatives en autorisant la construction d'annexes à un bâtiment d'habitation existant en zone naturelle ou agricole.

- L'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'Urbanisme

L'ordonnance du 23 septembre 2015 modifie la partie législative du Code de l'Urbanisme, les articles L.151-1 à L.151-48 du Code de l'Urbanisme étant désormais ceux consacrés au plan local d'urbanisme.

- Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

Ce décret recodifie la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, les articles R.151-1 à R.151-55 du Code de l'Urbanisme étant désormais ceux consacrés au plan local d'urbanisme. Le contenu du PLU est modifié notamment en ce qui concerne le règlement.

La liste des destinations et sous-destinations des constructions que les règles édictées par le PLU doivent prendre en compte ont été modifiées. Il existe désormais 5 destinations, elles-mêmes subdivisées de la manière suivante :

- Destination « **exploitation agricole et forestière** » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Destination « **habitation** » : **logement, hébergement** ;
- Destination « **commerce et activités de service** » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- Destination « **équipement d'intérêt collectif et services publics** » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Destination « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Par délibération n°2016-046 en date du 14 juin 2016, le conseil municipal a décidé que sera appliqué au futur Plan Local d'Urbanisme, la partie du Code de l'Urbanisme relative au contenu modernisé du PLU, c'est-à-dire l'ensemble des articles R.151-1 à R.151-55 du Code de l'Urbanisme entrés en vigueur le 1er janvier 2016.

- La loi du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages

Cette dernière loi prévoit notamment l'obligation de réviser le PLU pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans qui suivent sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme).

2) Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Depuis la prescription de la procédure de révision, diverses études et analyses ont été conduites pour identifier les enjeux du développement de Dourdain dans les années à venir. Pour répondre à ces enjeux, le conseil municipal a débattu sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (DCM n°2016-073 du 25 octobre 2016).

Le PADD est le document dans lequel la municipalité exprime sa vision politique et son projet d'organisation du territoire.

Le PADD s'articule autour de 2 axes structurants :

- Valoriser le cadre de vie et les ressources tout en conservant ses racines rurales;
- Grandir pour ne pas mourir et organiser le développement urbain.

3) La retranscription des objectifs du PADD

Les objectifs du PADD sont traduits dans les documents opposables du PLU : le document graphique, le règlement littéral et les orientations d'aménagement et de programmation.

Le projet de PLU prévoit la division du territoire communal de manière suivante :

- Zones urbaines (U)
 - ➔ UA : zone urbaine du centre ancien traditionnel,
 - ➔ UB : zone urbaine correspondant aux quartiers périphériques de développement urbain,
 - ➔ UE : zone urbaine correspondant à la zone d'activités artisanales,
 - ➔ UL : zone urbaine correspondant à la zone d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
 - ➔ ULep : zone urbaine correspondant aux zones réservées aux stations d'épuration,
 - ➔ ULc : zone urbaine correspondant aux zones réservées au cimetière.
- Zones à urbaniser (AU)
 - ➔ AUc : Zone à urbaniser,
 - ➔ AUcl : Zone à urbaniser pour l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services
 - ➔ AUs : Zone à urbaniser à long terme.
- Zones agricoles (A)
 - ➔ A : Zone agricole,
 - ➔ Anc : Zone agricole non constructible,
 - ➔ Ae : Zone de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées comprenant des activités économiques autres qu'agricoles.
- Zones naturelles (N)
 - ➔ N : Zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques.
 - ➔ Np : Zone naturelle de protection et de sauvegarde des milieux écologiquement sensibles,

4) Le déroulement de la concertation

Conformément aux modalités définies dans la délibération n°2015-012 du 3 mars 2015, la concertation avec le public s'est déroulée de la manière suivante :

➤ La concertation a démarré à compter de la prescription par le conseil municipal de la révision générale du PLU, le 3 mars 2015 ;

➤ Un dossier a été mis à disposition du public pendant toute la durée de la concertation et est consultable en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture. Il était composé :

- ➔ du porter à connaissance de l'Etat et de son annexe,
- ➔ du diagnostic agricole,
- ➔ de l'inventaire des constructions pouvant changer de destination,
- ➔ de l'inventaire des constructions ne pouvant pas changer de destination,
- ➔ du projet d'aménagement et de développement durables,
- ➔ du PLU actuel (règlement et carte),
- ➔ de la décision de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne après examen au cas par cas du projet de révision du PLU de Dourdain,
- ➔ d'un registre sur lequel toute personne a pu émettre ses observations,
- ➔ des mesures de publicité et d'information prises tout au long de la procédure.

➤ Une réunion publique, suivie d'un débat public, ont été organisées le 9 février 2017 au cours de laquelle ont été présentés le contexte de la révision générale du PLU et le déroulement de la procédure. Cette réunion a été annoncée dans la presse locale et dans le bulletin communal. La réunion a regroupé environ 35 personnes et a été l'occasion de présenter le cadre réglementaire de la révision du PLU, le PADD débattu par le Conseil municipal et les principales évolutions réglementaires (OAP, règlement écrit et graphique). Cette réunion était suivie d'un débat où chaque participant était invité à formuler ses observations, poser des questions auxquelles les élus présents (ou le bureau d'étude, ou les services du Pays de Liffré) apportaient des réponses ou des précisions.

➤ Pendant toute la procédure de concertation, la municipalité a veillé à informer la population et toute personne intéressée par la révision générale du PLU en utilisant différents moyens de communication :

- Des affichages sur les lieux publics et notamment en Mairie,
- Dans la presse locale (Ouest-France),
- Sur le site internet de la commune : www.dourdain.fr,
- Dans le bulletin municipal « Dourdain informations ».

➤ 3 articles ont été publiés dans le bulletin communal "Dourdain informations" en juin 2015 (date de lancement de la procédure), septembre 2016 et janvier 2017. Ces articles présentaient brièvement le lancement de la révision du PLU, l'objet du PLU, les avancées de l'étude et rappelaient également aux habitants comment suivre et venir s'exprimer sur le projet.

➤ La délibération de prescription de la révision du PLU et les articles présentant les différentes étapes de la révision ont été mis en ligne au fur et à mesure de la procédure sur la page d'accueil du site internet de la commune. La disponibilité du registre d'expression en mairie a également été annoncée sur la page d'accueil du site internet.

➤ Dès le début de la procédure, la commune a mis à disposition de la population un livre ouvert pour permettre d'y consigner toutes remarques ou demandes particulières. Pendant toute la durée de la procédure, les demandes pouvaient être recueillies soit sur le cahier soit par courrier et courriel adressé à la mairie. La présence de ce registre a fait l'objet d'un affichage en mairie, puis a été annoncée sur le site internet de la commune par la mise à disposition de la délibération. L'existence de ce dernier a enfin été rappelée lors de la réunion publique.

Deux observations ont été consignées dans le registre. Quelques courriers et un courriel ont été réceptionnés. Toutes les demandes ont été lues et analysés.

Il ressort de cette procédure plusieurs grands thèmes de préoccupation des Dourdannais : l'urbanisation dans le milieu rural et en zone naturelle, les nuisances, l'activité agricole, la croissance démographique. Les autres remarques, qui constituent la grande majorité des observations consignées dans le registre, portent essentiellement sur les demandes individuelles relatives à la possibilité de construire des annexes, des extensions d'habitation, et de réaliser des changements de destination de bâtiments d'intérêt patrimonial sur

des parcelles situées dans les hameaux ou en zones agricoles classés respectivement en zone Na et A au PLU en vigueur. Certains projets évoqués dans les demandes pourront éventuellement être réalisés selon la configuration de ces derniers.

Chaque demande fera l'objet d'une réponse écrite de M. le Maire informant les personnes concernées de la décision prise à l'arrêt du PLU et de la suite de la procédure.

➤ En complément des procédures prévues dans la délibération de prescription du PLU, d'autres démarches de concertation ont été organisées :

➔ Dans le cadre de la mise à jour de l'inventaire des zones humides, un groupe de travail a été constitué. Il réunissait des élus, des techniciens du bassin versant du Chevré, des exploitants agricoles et des représentants d'associations et de la fédération de pêche. L'inventaire a débuté par une réunion de lancement le 21 novembre 2015 et a été suivi par la réalisation d'inventaires sur le terrain de novembre 2015 à mars 2016 selon la méthodologie définie par le SAGE Vilaine. Une réunion de présentation des résultats a été organisée le 9 mars 2016. Suite à cette mise à disposition du public, de nouvelles visites ont eu lieu les 9, 14 et 15 mars 2016. L'inventaire a été mis à disposition du public du 11 avril au 11 mai 2016 et validé par la Commission Locale de l'Eau le 13 septembre 2016.

➔ L'inventaire des haies bocagères a été réalisé avec le soutien des élus, des techniciens du bassin versant du Chevré et des exploitants agricoles. L'inventaire a été mis à disposition du public du 9 février 2017 au 9 avril 2017.

➔ Un diagnostic agricole a été réalisé en concertation avec les agriculteurs de la commune. Deux réunions ont été organisées le 5 novembre 2015 et le 21 janvier 2016. La restitution de l'inventaire a été mise à disposition du public du 22 avril 2016 au 9 avril 2017.

Il ressort de la concertation que le projet communal est bien accepté par la population.

La concertation prend fin avec l'arrêt du projet de PLU par le conseil municipal.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.103-6, L.104-2, L.151-1 à L.151-48, L.153-14, L.153-31 et R.151-1 à R.151-55 et R.153-3,

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L.122-1 à L.122-14, et R.122-1 à R.122-28,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes approuvé le 29 mai 2015,

Vu le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) de Bretagne approuvé les 17 et 18 octobre 2013 et arrêté par le Préfet le 4 novembre 2013,

Vu la délibération n°2015-012 en date du 3 mars 2015 prescrivant la révision générale du Plan local d'urbanisme et fixant les modalités de concertation,

Vu la délibération n°2016-046 en date du 14 juin 2016 adoptant le contenu modernisé du PLU,

Vu le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu au sein du conseil municipal le 25 octobre 2016,

Le conseil municipal après en avoir délibéré et à l'unanimité:

- **Valide** le bilan de la concertation présenté,
- **Arrête** le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- **Soumet** pour avis le projet de PLU aux personnes publiques associées définies aux articles L. 132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme,
- **Soumet** pour avis le projet à la CDPENAF conformément à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme,
- **Informe** les communes limitrophes de l'arrêt du projet de PLU.

Envoyé en préfecture le 12/04/2017

Reçu en préfecture le 12/04/2017

Affiché le

ID : 035-213501018-20170411-2017_021-DE

Le dossier du projet de PLU tel qu'arrêté par le conseil municipal sera tenu à disposition du public.

Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU sera soumis à enquête publique suivant la procédure prévue au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'Environnement.

Conformément à l'article R.153-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois.

Pour extrait conforme,
Le Maire,
Gérard ORY,

