



EXTRAIT du REGISTRE des DÉLIBÉRATIONS
Conseil municipal : séance du 17 octobre 2017

Le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni, salle de la mairie à 20H30, sous la présidence de Jean LUTROT, Maire.

Convocation et affichage le 10 octobre 2017

Nombre de conseillers : 17 Nombre de présents : 12 Nombre de votants : 17

Jean-Marc CHALAIN, Raymond DEIMAT, Jocelyne DELAUNAY, Michel GILBERT, Chantal LOP MUR, Jean-Yves LE BLEVEC, Catherine LEFEBVRE, Marcel LUCAS, Jean-Pierre MAHEO, Benoit PIQUEMAL, Sophie SIMON-ANDRE (arrivée point 2).

Absents excusés : Brigitte BONARD (pouvoir à Jean Yves LE BLEVEC), Hervé CADORET (pouvoir à Raymond DEIMAT), Marie-Laure DEJEAN-LE LEM (pouvoir à Benoit PIQUEMAL), Myriam FIEVET QUELLEC (pouvoir à Chantal LOP MUR), Christian GUEGUEN (pouvoir à Jean LUTROT).

Secrétaire de séance : Marcel LUCAS

2/ Révision du Plan Local d'Urbanisme : débat sur les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et Développement Durable)

Monsieur Le Maire rappelle que le conseil municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme (PLU) le 30 mai 2016.

Monsieur Le Maire accueille Charlotte LE TALOUR, du cabinet EOL, qui présentera le PADD.

Il rappelle que ce PADD a été étudié au comité de suivi du PLU, présenté aux personnes publiques associées (PPA), le 02 octobre 2017, en réunion de travail du conseil municipal le 02 octobre 2017 et en réunion publique le 12 octobre 2017.

Monsieur Le Maire donne lecture du texte suivant :

L'article L151-2 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, ce PADD définit :

- les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

Monsieur Le Maire expose alors le projet de PADD :

***Orientation 1 : préserver le cadre de vie authentique du BONO**

- Valoriser les monuments et lieux exceptionnels qui permettent de retracer l'histoire maritime de la commune
- Valoriser le patrimoine culturel, exceptionnel ou ordinaire, que recèle le territoire
- Préserver la mosaïque paysagère du territoire
- Soigner les transitions paysagères entre le bourg et la campagne
- Conserver le patrimoine naturel riche, support du cadre de vie et de l'attractivité de la commune
- Assurer un développement raisonné, en adéquation avec la capacité d'accueil du territoire

***Orientation 2 : poursuivre la dynamique d'installation des ménages à l'année**

- Accompagner la croissance démographique et l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune
- Favoriser la mixité sociale et générer les possibilités d'un parcours résidentiel complet
- Assurer l'adéquation entre l'offre en équipements et services et les besoins d'une population croissante et mixte

***Orientation 3 : assurer la polarité urbaine du bourg du BONO**

- Organiser la densification et le renouvellement urbain, afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles du territoire
- Favoriser le rattachement du port à la dynamique urbaine du centre bourg
- Organiser le stationnement et les circulations dans la commune et particulièrement dans le bourg

***Orientation n°4 : entretenir la diversité et le dynamisme des activités économiques**

- Préserver les activités primaires, agricoles, aquacoles et maritimes, qui sont facteurs de l'identité du territoire
- Maintenir le dynamisme commercial du bourg
- Favoriser le développement des activités artisanales
- Développer les activités touristiques et de loisir en s'appuyant sur la richesse et le patrimoine du BONO.

Charlotte LE TALOUR, du cabinet EOL présente le projet de PADD.

Après cet exposé, Monsieur Le Maire déclare le débat ouvert :

Le débat soulève les points suivants :

1/ Pourquoi, les données démographiques présentées datent-elles de 2013, alors qu'un recensement s'est déroulé en 2017 ?

Monsieur Le Maire précise que les données du recensement de 2017 ne seront officialisées par l'INSEE, qu'en 2018.

2/ Quelle est l'évolution du nombre de résidences secondaires ?

Monsieur Le Maire précise que l'évolution du nombre des résidences secondaires (18%) est un enjeu primordial pour la commune du BONO. Si l'on souhaite, que la commune reste dynamique, il faut limiter la progression des résidences secondaires. C'est la politique de l'habitat qui va favoriser l'installation de jeunes ménages à l'année, et lutter contre le vieillissement de la population.

Le projet de territoire proposé dans le PADD vise à favoriser l'installation de jeunes ménages en résidence principale en créant les conditions favorisant un parcours résidentiel complet et en développant l'offre de logement aidés (social ou accession aidée).

3/ L'installation d'une école de voile (ou base nautique) sur le site du Berly est-elle réalisable ?

Les noyaux urbains recensés dans le PADD sont le bourg et le quartier du Govello. Ces entités urbaines, au titre de la loi littorale sont les seules entités où les constructions nouvelles seront autorisées. Par conséquent, l'installation d'une base nautique ou (école de voile) au Berly semble compromise. La loi littorale permet seulement l'installation de constructions nécessitant la proximité immédiate de l'eau. Or, en l'état actuel de la jurisprudence, la construction de nouveaux bâtiments ou la rénovation de bâtiments existants sont impossibles au site du Berly. Ce n'est pas une entité urbaine. La décision récente du Conseil d'Etat relative à la base nautique de Toulindac à BADEN vient confirmer la difficulté à prévoir un zonage spécifique pour le Berly, au risque de fragiliser tout le PLU. De plus, le site du Berly est répertorié site Natura 2000 et se situe actuellement en zone NDS du PLU en vigueur.

En dehors du fait que la compétence nautisme relève de l'agglomération, Monsieur Le Maire rappelle que la réglementation actuelle en vigueur, ne permet pas d'envisager la construction de bâtiments nouveaux au Berly. Seules des activités nautiques légères : paddle, canoë kayaks peuvent se dérouler sur ce site. Monsieur Le Maire rappelle qu'une somme de 300 000 € est inscrite à GMVA, pour la réalisation d'une base nautique (école de voile) au BONO. Par contre, le délai de réalisation n'est pas précisé : d'autres investissements sont jugés plus prioritaires : le site de Toulindac et la base nautique de Séné

4/ La création d'une crèche au BONO est-elle prévue dans le futur PLU ?

Le futur PLU ne prévoit pas la création de crèche au BONO sur les 10 prochaines années. Monsieur Le Maire précise que la commune du BONO n'a pas besoin de crèche. Des assistantes maternelles indépendantes ou regroupées au sein de la Maison des Assistantes Maternelles (MAM) répondent largement aux besoins de la population. Un terrain pourra être réservé sur la ZAC pour une nouvelle MAM, en cas de besoin manifesté par les familles.

5/ Où seront construits les 320 nouveaux logements prévus dans le PADD ?

La construction de 320 logements est un objectif affiché dans le PLU : c'est un objectif chiffré à atteindre, en tenant compte de la préservation du patrimoine naturel, maritime, du cadre de vie, de la trame verte et bleue, de la limitation de la consommation foncière, des activités agricoles et économiques... Le SCOT et le PLH précisent que 320 logements sont à construire sur la commune d'ici 2030, dont 40 % en densification.

Monsieur Le Maire précise que compte tenu des possibilités foncières de la commune et des réglementations en vigueur (notamment loi littorale, les corridors écologiques à préserver et conforter...), les constructions nouvelles se feront exclusivement dans les deux unités urbaines recensées (le bourg et le Govello). Au moins 40 % seront réalisés à l'intérieur de l'enveloppe agglomérée du bourg et le reste en extension du bourg, soit dans la partie sud de la ZAC de Mané Mourin Lavarion.

6/ Est-ce que le stade sera conservé au centre bourg ?

L'emprise actuelle du stade a vocation à rester une zone foncière de loisirs.

7/ L'augmentation de la population et notamment la ZAC Sud va générer de la circulation automobile supplémentaire (environ 300 véhicules) ; Comment le futur PLU prévoit-il de gérer ce flux de voitures supplémentaires ? Une sortie de la ZAC Sud rue des goélands est-elle envisagée ?

Un projet de réaménagement de la RD face au cimetière est prévu pour limiter la vitesse et marquer l'accès de la ZAC de Mané Mourin Lavarion. Monsieur Le Maire précise qu'actuellement, une sortie de la ZAC Sud Rue des Goélands n'est pas prévue.

Concernant la circulation automobile en général, le PLU prévoit les nouvelles constructions près des commodités, pour limiter les flux automobiles. Les cheminements doux sont à développer et à privilégier, pour les déplacements de proximité dans le centre bourg.

8/ Comment peut-on expliquer l'équation 500 habitants en plus pour 320 logements supplémentaires ?

Cette équation s'explique par le desserrement des ménages et le vieillissement de la population. On passe de 3 à 2 personnes par logement en moyenne. Dans les futurs logements, une partie sera des résidences secondaires, une autre partie sera occupée par des habitants déjà installés sur la commune.

Les habitants des résidences secondaires ne sont pas comptabilisés sur la commune. Par conséquent, l'unique solution pour lutter contre le vieillissement de la population et assurer son renouvellement est de diversifier le parc de logements pour favoriser l'accueil de jeunes ménages à l'année, comme sur la ZAC de Mané Mourin Lavarion (locatif social ou location en accession aidée).

9/Le PADD prévoit d'affirmer la polarité urbaine du centre bourg notamment en organisant le stationnement et les circulations particulièrement dans le bourg, où la situation est compliquée. Est-ce qu'il existe une réglementation précisant le nombre de stationnement en fonction du nombre d'habitants ?

C'est le PLU qui va préciser le nombre de stationnement par logement. Actuellement, le PLU prévoit 2 stationnements/logement (hors logements sociaux). Le stationnement lié aux nouveaux logements devra figurer dans les programmes immobiliers. Pour les nouveaux bâtiments publics, une norme est à respecter. Monsieur Le Maire précise que la gestion du stationnement et des parkings est toujours compliquée. Il confirme que le stationnement au BONO restera gratuit avec une zone bleue.

10/Qu'en est-il du désenvasement du port ?

C'est un objectif du PADD de désenvaser la rivière. Par contre, c'est une opération délicate et coûteuse liée au traitement de la vase. L'Etat comme les communes n'ont pas les moyens financiers et techniques d'assurer ce désenvasement. Auparavant, le dragage et l'activité ostréicole entraînaient un désenvasement naturel de la rivière.

11/Le PADD prévoit de mettre en valeur le port et de le connecter à la Place de la République, quelles sont les modalités prévues dans le futur PLU ?

Des aménagements de voirie pourront être envisagés : trottoir, partage de la voie...

12/Le PADD prévoit la possibilité de mettre en place des outils spécifiques pour garantir des projets d'aménagement de qualité dans le bourg, Comment le PLU peut-il contraindre les possibilités de construction dans le bourg ?

Le PLU peut contraindre les possibilités de construction en utilisant des outils spécifiques, comme les OAP (orientation d'aménagement et de programmation) sur des secteurs jugés stratégiques. Le but est d'éviter les constructions isolées. Il faudra un aménagement urbain d'ensemble, qui devra préciser et respecter la densité moyenne à édifier, le principe des accès, les cheminements doux, la répartition par type de logements... Les promoteurs, comme les particuliers réunis en association foncière urbaine pourront réaliser ces aménagements.

13/L'habitat innovant : ne doit-on pas privilégier dans le futur PLU ces types de logement ?

Sur la ZAC, il existe un seul logement qualifié d'innovant : le logement partagé « le fil ». Le développement d'un projet innovant nécessite de communiquer et cette opération ne peut se faire qu'avec l'aide de l'agglomération, tant la démarche est compliquée.

14/Dans le PADD, on évoque beaucoup le littoral et le bourg, qu'en est-il de l'arrière-pays, alors que les enjeux de déplacement doux sont importants, surtout du fait de la mutualisation croissante entre la commune du BONO et celle de PLOUGOUMELLEN ?

Dans le PADD, on cite beaucoup le littoral, car les espaces agricoles et naturels sont déjà protégés. Monsieur Le Maire précise que le développement d'un cheminement doux (vélo) entre les deux communes est certes souhaitable, mais difficile à réaliser financièrement et techniquement. De plus, la commune n'est pas propriétaire des terrains concernés.

15/Le PADD prévoit l'intégration de la RD 101, qu'est-ce que cela signifie concrètement ?

L'intégration de la RD101 signifie qu'on peut la partager avec les piétons, les cyclistes et les véhicules.

16/Comment faire pour développer l'activité économique, alors qu'il ne reste plus de terrain disponible dans la zone artisanale de Kerian ? Qu'en est-il du projet d'installation d'un magasin de producteurs locaux ?

L'activité économique est une compétence menée à l'échelle de l'agglomération. Il n'existe pas de besoin recensé d'extension de la zone d'activité de Kerian. Quant au projet d'installation d'un magasin de producteurs locaux sur la commune, son installation en extension de la ZA est impossible pour différentes raisons dont la sortie impossible sur la RD101 et le zonage agricole de la parcelle concernée. La commune n'est pas opposée au projet d'installation d'un magasin de producteurs locaux, c'est juste l'emplacement souhaité en bordure de RD, qui n'est pas possible. Monsieur Le Maire précise que ce cas particulier relève de la compétence de l'agglomération.

A la fin du débat, Monsieur Le Maire précise qu'aucun vote n'est nécessaire. Il remercie l'ensemble des personnes qui ont travaillé à la réalisation de ce PADD, notamment les élus de la commission de suivi du PLU et les spécialistes des cabinets d'études et de l'agglomération, sans lesquels ce travail ne serait pas réalisable.

Le conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le projet de PADD.

La délibération sera transmise au préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Fait et délibéré, aux jour, mois et an que dessus. Au registre sont les signatures.

Le 24/10/2017.

Acte rendu exécutoire après transmission au représentant de l'État le 24 octobre 2017 et affichage le 23 octobre 2017.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

Le Maire




Jean LUTRO