

D'YFFINIAC

DATE DE CONVOCATION
08/02/2019

002/1-1/2.1

DATE D'AFFICHAGE

26 FEV 2019

NOMBRE DE CONSEILLERS

En exercice : 27
Présents : 20
Votants : 25

DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an **deux mille-dix-neuf**
Le **dix-huit février** à dix-neuf heures

Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Michel HINAULT, Maire,

Etaient présents :

Michel HINAULT, Denis HAMAYON, Catherine RIVIERE, Alain THORAVAL, Sylvia PAULIN-VERDIER, Dominique FEIGEAN, Elisabeth JOUAN, Jean-Yves MARTIN, Pierre RAULT, Jean-François ROLLAND, Françoise DUVAL, Daniel OGIER, Pierrick LE GORREC, Frédéric LE TIEC, Christine LE MAU ANDRIEUX, Denis MARC, Annie PIHAN, Maryvonne BALLAY, Fabrice BOULIOU, André RABET

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents :

Annick GLATRE procuration à Catherine RIVIERE
Laurence LE GOFF procuration à Sylvia PAULIN-VERDER
Sandrine KERGADALLAN procuration à Jean-Yves MARTIN
Laëtitia LE GUEN procuration à Frédéric LE TIEC
Laurent BOULAY procuration à André RABET
Elisabeth JOUAN
Fernand ROBERT

Daniel OGIER a été élu secrétaire

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME Avis avant arrêt du projet

I - EXPOSÉ

1.1 - Le contexte

Par délibération du 6 février 2015, la commune d'Yffiniac a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont la maîtrise d'œuvre a été confiée au bureau d'études l'Atelier du Canal. Suite à une phase d'études et de concertation, le projet de PLU d'Yffiniac est désormais prêt à être arrêté.

En application de l'article L.103-6 du Code de l'Urbanisme, doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLU et, qu'en application des articles L.153-14 et suivants dudit code, ledit document doit être « arrêté » et communiqué pour avis aux personnes à consulter.

Suite au transfert de compétence en matière de PLU à Saint-Brieuc Armor Agglomération le 27 mars 2017 et à la délibération du 27 avril 2017 du Conseil d'agglomération validant la poursuite des procédures de PLU initiées par les communes, il convient désormais de poursuivre cette révision générale et donc, d'arrêter le projet de PLU et de tirer bilan de la concertation.

Lors de sa séance du 21 mars 2017, le Conseil municipal a débattu sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

1.2 - Les objectifs de la révision du PLU d'Yffiniac

Si la Ville d'Yffiniac a pris la décision de réviser son Plan Local d'Urbanisme pour :

- ✓ Mettre en compatibilité ce document avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne adopté le 15 octobre 2009 et arrêté par le Préfet coordonnateur le 18 novembre 2009, et avec le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Baie de Saint-Brieuc approuvé le 31 janvier 2014.
- ✓ Prendre en compte l'évolution législative et notamment la loi dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010, la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 modifiée, dite loi ALUR et la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, du 13 octobre 2014, dite LAAAF.
- ✓ Prendre en compte les grands enjeux sociaux et environnementaux de notre temps, et participer aux efforts nationaux et internationaux destinés à les résoudre.

Les nouveaux enjeux qui se posent pour le territoire de la commune sont notamment de :

- ✓ Poursuivre un urbanisme maîtrisé tout en veillant à une utilisation économe et respectueuse de l'espace et en permettant une mixité sociale et intergénérationnelle,
- ✓ Contenir l'urbanisation,
- ✓ Protéger et valoriser l'identité du territoire et son environnement,
- ✓ Conserver et renforcer la qualité du cadre de vie local,
- ✓ Maintenir l'équilibre entre les zones urbaines denses, les zones urbaines moins denses et les espaces naturels, agricoles et forestiers,
- ✓ Permettre le développement d'une offre de logements adaptée sur la commune, notamment pour les personnes âgées, les jeunes et les ménages modestes,
- ✓ Permettre une réflexion sur les logements vacants et les évolutions du bâti ancien,
- ✓ Prendre en considération dans les opérations d'ensemble les énergies renouvelables et inviter au choix de ces énergies,
- ✓ Développer les services et activités économiques, pour maintenir une population active,
- ✓ Soutenir la dynamique économique, notamment commerciale en lien avec le Document d'Aménagement Commercial défini par le SCOT du Pays de Saint-Brieuc,
- ✓ Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, bâti, artistique, culturel et artisanal de la commune,
- ✓ Accentuer les pratiques de circulation douces afin de favoriser la mobilité durable,
- ✓ Prendre en compte les zones naturelles sensibles et notamment les sites Natura 2000 à terre et en mer,
- ✓ Identifier et protéger la trame de continuité écologique verte et bleue,
- ✓ Identifier et préserver les zones humides et les cours d'eau sur l'ensemble du territoire communal,
- ✓ Protéger la population face aux risques d'inondation par submersion marine, auxquels le territoire communal est exposé,
- ✓ Appliquer la Loi Littoral sur l'ensemble du territoire communal.

1.3 - Le contenu du PLU d'Yffiniac

Le projet de PLU se compose :

- ❖ du rapport de présentation
- ❖ du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- ❖ des règlements littéral et graphique (plans de zonage)
- ❖ des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- ❖ des annexes (dont les servitudes...).

• **Le rapport de présentation (décomposé en 2 parties) :**

- Le tome 1 « Diagnostic et enjeux » se décompose en 7 chapitres :
 - Introduction, présentation du contexte territorial
 - Etat initial de l'environnement – Analyse paysagère
 - Etat initial de l'environnement – Analyse environnementale
 - Analyse urbaine et architecturale (Occupation des sols et morphologie urbaine)
 - Analyse de la démographie et du parc de logements sur la commune
 - Analyse de l'activité économique
 - Analyse des déplacements sur la commune
- Le tome 2 « Présentation et justification du projet » se décompose en 4 parties :
 - Explication des choix retenus pour l'élaboration du PADD notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement,
 - Explication et justification des zones et des règles applicables au PLU, des autres dispositions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement,
 - Justification du projet au regard de la législation,
 - Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, notamment sur milieux naturels et agricole, et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation prévues ou proposées.

• **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

Après la phase diagnostic qui a permis d'identifier ou de confirmer les enjeux essentiels du futur PLU, la municipalité a défini des orientations pour les années à venir (en matière d'urbanisme, habitat, économie, environnement, déplacements...) à travers la définition d'un Projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Ce projet urbain a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 21 mars 2017.

Le PADD permet d'exposer le projet politique des élus d'Yffiniac, développé selon quatre thématiques complémentaires qui balayent tout le spectre des actions menées dans le domaine de l'aménagement et du développement de la ville.

Le PADD s'articule autour des quatre grandes orientations suivantes :

- Assurer la préservation des espaces naturels et se prémunir des risques naturels
- Organiser le développement du territoire d'Yffiniac dans un souci de développement urbain maîtrisé s'inscrivant dans une logique de gestion économe de l'espace
- Permettre le développement économique du territoire en préservant les équilibres commerciaux, en accompagnant le développement des activités artisanales et industrielles, et en préservant l'activité agricole
- Développer les déplacements alternatifs à l'automobile en organisant le développement urbain en fonction de la desserte par les transports en commun, et en renforçant les continuités douces piétons-cycles.

Ce projet de développement, porté par la municipalité et auquel ont été associés les Yffiniacais, a fait l'objet d'une traduction à travers le zonage, le règlement et les OAP (Opération d'Aménagement et de Programmation).

• **Les règlements écrit et graphique**

L'évolution réglementaire porte sur une densification du bâti qui se traduit notamment par une souplesse mesurée des règles d'implantation des futures constructions et de maîtrise de leurs hauteurs tout en préservant une harmonisation architecturale et en sauvegardant le patrimoine de la commune.

Elle se caractérise par un encadrement de la volumétrie du volume principal visible depuis l'espace public, en accordant plus de souplesse selon les zones pour les volumes secondaires et les annexes.

Elle consiste aussi à classer en zone agricole l'ensemble du bâti présent dans l'espace rural en application de la loi ALUR, et en déclassant le secteur bâti des Villes Tanets par application de la loi Littoral et du Schéma de Cohérence Territoriale. Dans tous ces secteurs, pour maintenir la valeur du bâti, les extensions limitées des habitations et la construction d'annexes en continuité du bâti existant seront toujours possibles.

Dans l'espace rural, la collectivité souhaite conserver des possibilités d'évolution du bâti ancien pour permettre sa valorisation en autorisant l'aménagement de ces constructions. Aussi, un inventaire exhaustif des constructions pouvant changer de destination a été réalisé par le bureau d'études.

Parallèlement, le règlement permet le renforcement de la protection de la trame verte et bleue (réactualisation du linéaire des éléments de paysage à protéger, report de l'inventaire des zones humides, élargissement des zones naturelles accompagnant les corridors écologiques ...)

• **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

11 OAP sectorielles sont définies sur les zones majoritairement destinées à des programmes de logements. Elles concernent des zones urbaines pour guider les projets de densification/renouvellement urbain et des zones à urbaniser pour guider les projets sur des grands terrains au sein des espaces urbanisés ou sur des sites d'extension urbaine :

○ **OAP 1 : La Gare – Zone d'urbanisation future en renouvellement urbain**

Opération de logements cherchant à privilégier une trame bâtie dense, composée de logements collectifs ou bien de logements individuels groupés.

Opération d'ensemble avec une desserte principale connectée au point d'accès actuel à la parcelle, sur sa façade nord-ouest. Au sud du projet, un traitement paysagé viendra formaliser une séparation visuelle et fonctionnelle avec les emprises ferroviaires.

Densité urbaine et mixité sociale

Zone de 0,72 ha : Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 30 logements/ha, sur la base d'un périmètre constructible de 0,72 ha, soit 22 logements.

○ **OAP 2 : Le Buchonnet – Zone d'urbanisation future en extension urbaine**

Secteur ayant fait l'objet d'une obtention d'un permis d'aménager en mars 2017, puis d'une urbanisation partielle du site. Il n'est donc pas nécessaire de définir une OAP sur ce site, mais cet espace est conservé en zone AU en cas de modification du projet sur les tranches d'urbanisation restantes.

Densité urbaine et mixité sociale

Zone de 8,00 ha : Permis d'aménager prévoyant la réalisation de 180 logements (90 logements individuels et 90 logements groupés ou collectifs) sur un périmètre opérationnel de 7.2 ha, soit une densité de 25 logements par hectare. Le projet se réalisera en 4 tranches, les deux premières étant en cours de viabilisation.

○ **OAP 3 : La Clôture – Zone d'urbanisation future en extension urbaine**

Opération de logements cherchant à privilégier une trame bâtie dense et diversifiée, composée de logements individuels simples ou groupés, mais aussi ponctuellement d'opération de logements semi-collectifs ou collectifs.

Densité urbaine et mixité sociale

Zone de 5,01 ha : 96 logements sont attendus, soit 25 logements par hectare sur la base d'un périmètre constructible de 3,85 ha, avec une production de 25% minimum de logements locatifs aidés, soit 24 logements minimum.

o **OAP 4 : Le Dernier Sou – Zone d'urbanisation future et urbaine en extension urbaine**

Opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie dense associant des secteurs de plus forte densité au sud à proximité de la rue du Dernier Sou, et des secteurs moins denses en second rideau.

Organisation du projet en s'appuyant sur la logique de composition urbaine de la première tranche réalisée au sud de la rue du Dernier Sou. A cet effet, les axes structurants existants desserviront la zone et des liaisons douces seront créées notamment pour rejoindre le plan d'eau.

Densité urbaine et mixité sociale

Zone de 7,47 ha : Une densité de 25 logements à l'hectare sera respectée sur la base d'un périmètre constructible de 6,35 ha. Ainsi, 159 logements seront réalisés, dont 25 % de logements locatifs aidés soit 40 logements sociaux minimum.

o **OAP 5 : Rue Monsigneur Le Mée – Zone d'urbanisation future en densification de 1,03 ha**

Opération de logements, située au sein du tissu aggloméré, sur des parcelles libres ou de jardins, cherchant à privilégier une trame bâtie individuelle dense.

Projet structuré le long d'une voie unique, orientée nord-sud et irriguant l'ensemble de l'opération, du fait de la forme particulière de la zone et ses fortes contraintes.

Densité urbaine et mixité sociale

Zone de 1,03 ha : Une densité de 25 logements à l'hectare sera respectée sur la base d'un périmètre constructible de 0,96 ha. Ainsi, 24 logements seront réalisés, dont 25 % de logements locatifs aidés soit 6 logements sociaux minimum.

o **OAP 6 : Impasse de Quimbrin – Zone d'urbanisation future en densification**

Opération de logements, située au sein d'un tissu urbain majoritairement composé de maisons pavillonnaires implantées sur des parcelles de formes et de tailles variables, cherchant à privilégier une trame bâtie individuelle dense.

Projet dont la voirie desservira l'ensemble du site et permettra une orientation bioclimatique des constructions du fait de la forme particulière et de l'orientation de la zone.

Densité urbaine et mixité sociale

Zone de 0,31 ha : Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 20 logements/ha, sur la base d'un périmètre constructible de 0,31 ha, soit 6 logements.

o **OAP 7 : Impasse des Grèves – Zone d'urbanisation future en renouvellement urbain**

Opération de logements cherchant à privilégier une trame bâtie individuelle dense organisée autour d'une voie nouvelle permettant de desservir l'ensemble des nouveaux logements. Ils pourront être composés de maisons groupées pour optimiser l'aménagement foncier et s'implanter sur la partie nord du site, permettant ainsi de préserver des espaces de jardin favorablement orientés au sud.

Densité urbaine et mixité sociale

Zone de 0,16 ha : Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 25 logements/ha, sur la base d'un périmètre constructible de 0,16 ha, soit 4 logements.

o **OAP 8 : Rue de la Cité – Zone urbaine en densification urbaine**

Opération de logements cherchant à privilégier une trame bâtie individuelle dense uniquement sur la parcelle de jardin connectée à la rue de la Cité.

Logements implantés le long d'une venelle interne permettant de réaliser une liaison piétonne nord-sud entre la rue de la Cité et la rue du Général de Gaulle, en traversant le front urbain existant dans le cadre d'une éventuelle opération de restructuration urbaine.

Densité urbaine et mixité sociale

Zone de 0,24 ha : Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 25 logements/ha, sur la base d'un périmètre constructible de 0,08 ha, soit 2 logements.

○ **OAP 9 : Rue Mathurin Auffray – Zone d'urbanisation future en renouvellement urbain**

Opération de logements au cœur de l'agglomération et au contact des équipements publics, privilégiant des maisons groupées sur le modèle de la maison de ville et un secteur de plus forte densité en entrée d'opération, sur le terrain bordant l'école.

Projet desservi par une voie est-ouest passant en rive nord permettant aux futures maisons de s'implanter au contact de cette voie tout en conservant des jardins orientés au sud et aux constructions existantes de réaliser un garage sur leur jardin conservé.

Densité urbaine et mixité sociale

Zone de 0,45 ha : Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 25 logements/ha, sur la base d'un périmètre constructible de 0,44 ha, soit 11 logements.

○ **OAP 10 : Rue Bellevue St-Aubin – Zone d'urbanisation future en extension urbaine**

Opération de logements cherchant à privilégier une trame bâtie individuelle dense organisée autour d'une voie nouvelle permettant la desserte de l'ensemble des nouveaux logements et une implantation favorable pour bénéficier des apports énergétiques solaires.

En limite sud, un traitement paysagé d'une dizaine de mètres de profondeur le long de la voie ferrée permettra d'isoler l'opération visuellement et phoniquement.

Densité urbaine et mixité sociale

Zone de 0,62 ha : 9 logements sont attendus, soit 25 logements par hectare sur la base d'un périmètre constructible de 0,36 ha, avec une production de 25% minimum de logements locatifs aidés, soit 3 logements minimum.

○ **OAP 11 : Rue de Carvidy – Zone d'urbanisation future en extension urbaine**

Opération dense de logements cherchant à privilégier un front bâti sur la rive nord du site, permettant ainsi d'orienter les jardins vers le sud et de tenir compte du bâti ancien proche de la voie située au nord de la rue de Cavidy.

Le chêne existant sera conservé, il pourra être complété par des plantations supplémentaires.

Densité urbaine et mixité sociale

Zone de 0,16 ha : Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 25 logements/ha, sur la base d'un périmètre constructible de 0,16 ha, soit 4 logements.

Une OAP thématique concerne le volet commercial du projet de PLU en venant préciser les modalités d'application des dispositions encadrant l'évolution des commerces et services existants et l'implantation de nouveaux commerces.

Dans le cadre du PLU, il est donc proposé de définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation combinées aux dispositions spécifiques du règlement pour encadrer l'implantation et l'évolution des commerces et services de proximité, comme le prévoit l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

• **Les emplacements réservés**

Des emplacements réservés ont été prévus le plus souvent pour des créations et élargissements de voies et de liaisons douces, des équipements publics et aménagements d'espaces publics (stationnement, extension du boulevard).

1.4 - La concertation

Ce projet du PLU résulte d'une concertation avec les administrés, les associations locales et les autres personnes concernées, dont les modalités ont été fixées dans la délibération du conseil municipal d'Yffiniac du 6 février 2015, à savoir :

- L'affichage en Mairie de la délibération prescrivant la révision du PLU en Mairie durant un mois et la mention dans un journal diffusé dans le département,
- La mise à disposition du public, aux heures d'ouverture de la Mairie et tout au long de la procédure, d'un registre à feuillets non mobiles destiné à recueillir les observations et suggestions,
- La publication d'un avis dans le journal communal et sur le site internet de la Commune signalant le lancement de la procédure et expliquant comment en suivre l'avancement et comment s'exprimer,
- La tenue d'au moins deux réunions publiques aux moments de l'élaboration du P.A.D.D. et avant l'arrêt du projet, qui permettront aux administrés de s'exprimer sur les orientations choisies par la municipalité,
- La création un comité technique composé d'élus, de personnes qualifiées (représentants de la profession agricole, commerçants, etc.) ou détentrices d'une expertise pertinente pour éclairer la municipalité (associations, etc.). La Commune pourra y ajouter toute autre initiative qu'elle juge pertinente pour favoriser une information et une concertation de qualité,
- L'association et la consultation des différentes personnes publiques dans les conditions prévues aux articles L. 123-7 à L. 123-10 et R. 123-16 du Code de l'urbanisme.

Le détail de la concertation a été le suivant :

- 15 lettres ont été adressées à M. le Maire d'Yffiniac ;
- Monsieur le Maire, l'Adjoint à l'urbanisme et à l'environnement, ainsi que le Service Urbanisme ont été particulièrement sollicités tout au long de la phase de concertation ;
- Une information régulière a été effectuée par publication dans le journal municipal « Le Sillon », sur le site internet de la commune, dans la presse locale, sur le panneau numérique ;
- Un comité de pilotage, composé d'élus, de personnes qualifiées ou détentrices d'une expertise pertinente pour éclairer la municipalité, a été créé par délibération du Conseil municipal en date du 5/02/2016 ;
- 2 réunions publiques ont été organisées :
 - le 18/04/2017 à la salle du Belvédère : cette réunion a été l'occasion de présenter aux habitants les enjeux de la révision du PLU et le PADD. Cette réunion s'est terminée par un temps d'échange,
 - le 04/12/2017 à la salle du Belvédère : au cours de cette réunion, la traduction réglementaire du projet de PLU (règlement écrit et graphique et orientations d'aménagement et de programmation) a été présentée. Cette réunion s'est terminée par un temps d'échange ;
- Réunions avec différents partenaires :
 - Réunion avec les agriculteurs (présentation des enjeux agricoles et bilan sur le devenir des exploitations par la remise d'une enquête) : 27/06/2016 ;
- 3 permanences publiques ont été organisées :
 - le 14/02/2018 : 8 personnes reçues
 - le 16/02/2018 : 1 personne reçue
 - le 21/02/2018 : 4 personnes reçues ;
- La mise à disposition en d'un registre d'observations ;
- La mise en place de panneaux d'exposition en Mairie présentant l'avancement du dossier de révision à chaque étape suite aux réunions publiques.

A chaque étape cié à savoir les 05/09/2017, 20/03/2017 et 09/10/2017, il est précisé que les personnes publiques associées (services de l'Etat, Chambre d'Agriculture, chambre de Commerce, ...) ont participé à des réunions de travail.

Le Conseil Municipal,

VU le Code de l'Urbanisme notamment les articles L 151-1 et suivants, L 152-9, L 153-1 et suivants ;
VU la délibération du Conseil Municipal du 06/02/2015 prescrivant la révision du PLU et fixant les modalités de la concertation ;
VU le débat en Conseil Municipal du 20/03/2017 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
VU le transfert de la compétence en matière de PLU, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale à Saint Briec Armor Agglomération en date du 27/03/2017 ;
VU la délibération DB 153-2017 du 27/04/2017 du Conseil d'Agglomération de Saint Briec Armor Agglomération relative à la poursuite des procédures de PLU initiées par les communes,
VU la délibération du Conseil Municipal d'Yffiniac en date du 15/05/2017 autorisant Saint Briec Armor Agglomération à poursuivre la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme engagée par la Commune d'Yffiniac avant le transfert de compétence,
VU le projet de révision du PLU et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement, les documents graphiques et les annexes (*) ;

***Après en avoir délibéré,
A l'unanimité,***

- ***EMET un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme d'Yffiniac tel qu'annexé à la présente délibération.***

**Pour copie conforme,
Le Maire,
Michel HINAULT**

