

# CONSEIL MUNICIPAL

## DU LUNDI 13 JANVIER 2020

Le 3 Janvier, convocation du **Conseil Municipal** adressée individuellement à chaque conseiller pour le **LUNDI 13 JANVIER 2020 A 19 HEURES**

### **ORDRE DU JOUR :**

*Adoption du procès-verbal de la séance du 16 Décembre 2020*

#### **1. URBANISME\***

- 1.1 Révision du Plan local d'urbanisme – Avis avant approbation du projet
- 1.2 Instauration du Droit de Préemption Urbain (DPU)
- 1.3 Obligation de déclaration préalable pour toute édification de clôture
- 1.4 Plan local d'urbanisme intercommunal – Débat sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

#### **DELEGATIONS et QUESTIONS DIVERSES**

#### **Etaient présents :**

Michel HINAULT, Denis HAMAYON, Catherine RIVIÈRE, Alain THORAVAL, Sylvia PAULIN-VERDIER, Dominique FEIGEAN, Elisabeth JOUAN, Jean-Yves MARTIN, Annick GLÂTRE, Pierre RAULT, Mariannick PRIGENT, Jean-François ROLLAND, Françoise DUVAL, Daniel OGIER, Pierrick LE GORREC, Frédéric LE TIEC, Christine LE MAU ANDRIEUX, Denis MARC, Laurence LE GOFF, Sandrine KERGADALLAN, Annie PIHAN, Fernand ROBERT, Maryvonne BALLAY, Fabrice BOULIOU, André RABET, Laurent BOULAY

#### **Absents :**

Laëtitia LE GUEN

**Secrétaire :** Annie PIHAN

---

### **1.1**

#### **REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME** **AVIS AVANT APPROBATION**

La prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme d'Yffiniac et la définition des modalités de la concertation préalable ainsi que des objectifs poursuivis ont été décidées par délibération du 06 février 2015 par la commune d'Yffiniac sur l'ensemble de son territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu en Conseil Municipal le 21 mars 2017.

A compter du 27 mars 2017, Saint Brieuc Armor Agglomération est devenue compétente en matière de PLU, de documents d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale.

Par délibération du 27 avril 2017, Saint Briec Armor Agglomération a accepté de poursuivre la procédure de révision du PLU de la commune d'Yffiniac.

Le projet du PLU d'Yffiniac a été arrêté après avoir tiré le bilan de la concertation par le Conseil d'Agglomération de Saint Briec Armor Agglomération du 21 mars 2019 suite à l'avis favorable formulé par le Conseil Municipal d'Yffiniac le 18 février 2019.

Le document ainsi arrêté a ensuite été soumis à la consultation :

- ✓ Des Personnes Publiques Associées (PPA) à cette procédure où chacune a pu formuler son avis et observations
- ✓ Du public : l'enquête publique s'est déroulée du 12 octobre au 12 novembre 2019 en mairie d'Yffiniac, où chacun a pu consulter ce projet et formuler ses observations. Lors de cette enquête publique, une cinquantaine de personnes est venu consulter ce dossier et rencontrer le commissaire enquêteur lors de ses quatre permanences : il y a eu 26 dépositions, dont cinq d'entre elles ont été reçues via l'adresse mail créée à cette occasion.

A la suite de cette consultation, des modifications au projet du PLU sont proposées pour prendre en compte l'avis des Personnes Publiques Associées et les observations formulées au cours de l'enquête publique ainsi que les conclusions de l'enquête.

**Les modifications apportées au projet de PLU suite à l'avis des Personnes Publiques Associées sont les suivantes :**

**Prise en compte avis PPA**  
**(en référence au mémoire en réponse)**

**Prise en compte avis Préfecture**

Thème	Nature de la remarque	Correction à apporter
Compatibilité avec les dispositions de la loi littoral	Zone 1AUL du Vauriault : demande de réduction de la zone à l'est pour se mettre en conformité avec la loi littoral	Malgré une hypothèse de modification d'emplacement de la zone 1AUL, contestée par les exploitants agricoles et le commissaire enquêteur, choix de conservation du zonage tel qu'il a été défini à l'arrêt de projet dans sa délimitation initiale, c'est-à-dire en continuité de l'agglomération.
	Pour les STECAL, imposer que les nouvelles constructions s'implantent « de manière accolée aux constructions existantes », pour mettre le PLU en conformité avec la loi littoral	Corriger le règlement en conséquence. Création de sous-secteurs dans les STECAL autorisant des nouvelles constructions, et adaptation du règlement pour imposer des constructions « <i>accolées aux constructions existantes</i> »
	Pour les annexes en zone A et N, imposer qu'elles s'implantent « de manière accolée aux constructions existantes », pour mettre le PLU en conformité avec la loi littoral	Corriger le règlement en conséquence dans les zones A et N
	Classement de l'estran (DPM en zone NL)	Corriger le document graphique en ajoutant une zone NL sur l'estran, et mettre à jour les plans de zonage
Orientations d'aménagement et de programmation	La zone 1AUh4 figurant dans le dossier des OAP est qualifiée de 1AUh3 sur le document graphique.	Le document des OAP est corrigé, il s'agit bien de la zone 1AUh3.
Règlement graphique et littéral	La limite des espaces boisés devra se situer en dehors du périmètre du domaine routier public sur les abords de la route nationale.	Cette remarque concerne une bande d'EBC nouvellement ajoutée d'une longueur de 500 m et d'une profondeur de 20 m sur les coteaux sud de la RN 12, en provenance de Saint-Brieuc. Suppression de ces EBC qui concernent un espace public géré par une collectivité.
	L'ensemble des zones constituant le futur PLU devra être défini dans une légende sur le document graphique.	Une légende est ajoutée sur le document graphique pour présenter l'ensemble des zones
Environnement	Zones humides : Il convient de préciser que l'inventaire des zones humides n'est pas exhaustif	Cette précision est ajoutée dans le règlement et dans le rapport de présentation.
	<b>Cours d'eau</b> : l'inventaire des cours d'eau réalisé par le SAGE en 2016 devra être intégré dans le PLU en interdisant toute construction à moins de 10 m d'un cours d'eau sauf configuration particulière des berges.	La règle peut être reprise dans les zones A ou N.

Eaux usées	<p>L'annexe sanitaire fait référence à un taux de charge organique de 35% et 48 % en charge hydraulique, en omettant de parler des charges supérieures observées en période de pointe (dépassement de la capacité organique en 2016, et saturation en termes de charge hydraulique).</p> <p>Les évolutions de populations projetées ne tiennent pas compte des raccordements des autres communes ni des rejets industriels. Il convient donc d'évaluer la charge réelle à 15 ans en tenant compte des apports des autres communes.</p> <p>Les taux de charge semblent donc sous-estimés, il conviendra d'améliorer le réseau pour réduire les eaux claires parasites et maîtriser les apports ponctuels liés aux activités industrielles.</p>	<p>Des schémas directeurs des eaux usées et des eaux pluviales sont en cours d'élaboration à l'échelle de l'ancien périmètre de SBA, ce qui explique que la commune n'ait pas initié des procédures de révision de ses schémas directeurs de gestion des eaux usées et pluviales concomitamment à la révision du PLU.</p> <p>Concernant les capacités de traitement de la station, de nouvelles données plus actualisées seront intégrées dans les annexes sanitaires et dans le rapport de présentation.</p> <p>En ce qui concerne les besoins capacitaires de l'ouvrage du Moulin Héry, les services de St Brieuc Armor Agglomération ont estimés, sur la base des documents d'urbanisme disponibles concernant l'ensemble des communes voisines raccordées. Ces données seront intégrées dans le rapport de présentation.</p>
Sites archéologiques	<p>Le règlement graphique pourra intégrer le texte proposé par le service régional d'archéologie joint en annexe, figurant dans le porté à connaissance, et faire référence à certains articles du code du patrimoine.</p> <p>La légende du document graphique doit être corrigée en faisant référence à des « zones de protection demandée au titre de l'archéologie », et non à des « sites archéologiques ».</p>	<p>Ces compléments seront apportés dans le règlement du PLU.</p> <p>La légende du document graphique sera corrigée en conséquence.</p>
Risques et nuisances	<p>- page 82 : une référence au DDRM, approuvé par arrêté préfectoral du 12 juin 2015</p> <p>- page 92 : ajouter un paragraphe sur le risque « industriel » et la carte annexée, un paragraphe sur le risque d'érosion littoral et la carte annexée, et un paragraphe sur l'exposition au radon.</p>	<p>Ajout d'un paragraphe sur le DDRM</p> <p>Des références au risque lié au transport des matières dangereuses, au risque d'exposition au radon et au risque d'érosion littorale sont ajoutées dans le rapport de présentation.</p>
Servitudes d'Utilité Publique	<p>La commune est grevée par la servitude T1. Les terrains bordés par la voie Paris-Brest devront apparaître sur le plan des servitudes, et la fiche T1 jointe en annexe devra figurer dans le PLU.</p>	<p>La carte des servitudes sera mise à jour pour faire apparaître les terrains concernés par la servitude, et la fiche T1 sera jointe aux annexes.</p>

## Prise en compte avis RTE

Thème	Nature de la remarque	Correction à apporter
Annexes concernant les servitudes I4	Les ouvrages électriques I4 ne sont pas correctement représentés sur le plan des servitudes. La liste des Servitudes d'Utilité Publiques devra être complétée en faisant figurer le nom exact des ouvrages et les coordonnées du service gestionnaire, et la note d'information devra être actualisée et annexée au PLU.	Le document graphique et la liste de servitudes sont mis à jour conformément à ces remarques. Il existe effectivement un décalage avec les tracés téléchargeables sur le site internet référencé dans l'avis.
Le document graphique	Il est demandé de supprimer les espaces boisés classés indiqués le long des 3 liaisons 63 kv du réseau public dans des marges de 30 mètres de large, et le long de la liaison 225 kv sur une marge de 40 mètres.	Le document graphique est mis à jour conformément à ces remarques, en réduisant les EBC le long de ces 4 lignes en conséquence. La superficie totale concernée s'élève à environ 2,8 ha, soit moins de 3 % des 97,8 ha d'EBC inscrits au document arrêté du nouveau PLU.
Le règlement	Il est demandé que la notion d'ouvrage spécifique soit précisée au chapitre « Dispositions applicables à l'ensemble des zones »	Le chapitre intitulé « constructions à caractère exceptionnel » est complété en faisant spécifiquement référence aux ouvrages du réseau public de transport d'électricité.
	Demande d'intégration d'une disposition complémentaire, précisant que les « coupes et élagages nécessaires à la sécurité et sûreté aux abords des ouvrages RTE ne sont pas soumis à déclaration préalable ».	Cette dérogation est intégrée dans le PLU
	Demande d'ajouter dans les chapitres des zones concernées par le passage d'ouvrage de transport d'électricité (HTB) : - que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. - que les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et techniques.	Ces compléments sont ajoutés dans le règlement.

## Prise en compte avis GRTgaz

<b>Thème</b>	<b>Nature de la remarque</b>	<b>Correction à apporter</b>
Rapport de présentation	Dans le chapitre sur les risques industriels et technologiques, faire référence aux Servitudes d'Utilité Publiques liées à la canalisation de gaz traversant la commune	Cette référence sera ajoutée dans le rapport de présentation.
PADD	Rappeler de veiller à ne pas développer de programmes d'habitat, d'espaces ou d'équipements publics à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.	Cette référence est ajoutée dans le PADD, le PLU n'intégrant effectivement pas de zones constructibles à proximité de ces canalisations.
Règlement	La présence des ouvrages GRTgaz doit être signalée avec le rappel des SUP.	Le règlement intégrera une zone A indicée correspondante au périmètre des servitudes et intégrant une réglementation spécifique reprenant les règles des servitudes.
Document graphique	Les SUP d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation doivent apparaître sur le plan de zonage.	Une zone A indicée correspondante au périmètre des servitudes et intégrant une réglementation spécifique est ajoutée.
Espaces boisés classés, haies, éléments végétaux particuliers	La présence des ouvrages et leur bande de servitude d'implantation ne sont pas compatibles avec un espace boisé, haies ou éléments végétaux protégés.	La prise en compte de cette demande induit une réduction limitée de 3 EBC et quelques haies sur une bande de 5 m de part et d'autre de la canalisation.
Servitudes d'Utilité Publique	Compléter le plan avec la canalisation DN300 et rappeler le détail de la servitude I3 dans le tableau et les annexes des SUP.	Les SUP seront complétées sur ces différents points.

### Prise en compte avis SCOT

Nature de la remarque	Correction à apporter
La commune devra s'assurer que la station d'épuration du Moulin Héry à Langueux est en capacité recevoir la charge induite par le développement projeté dans le PLU.	Ce point est traité dans la réponse aux avis de la Préfecture et de la DDTM.
<ul style="list-style-type: none"><li>- veiller au non calage de la trame des zones humides sur le cadastre pour qu'elle n'empiète pas sur des bâtiments.</li><li>- préciser dans la légende des zones humides sur le plan de zonage « d'après l'inventaire des ZH et des cours d'eau de la commune réalisé par SBAA validé par la CLE le 22 avril 2016 et par la commune d'Yffiniac le 16 septembre 2016, auquel se réfère l'article 4 du SAGE.</li><li>- faire figurer dans la légende du plan de zonage, les plans d'eau</li><li>- supprimer la trame des zones humides sur une lagune (au sud de la Ville Gourio).</li><li>- prendre en compte dans les dispositions générales du règlement, l'arrêté préfectoral du 25 août 1016 ajoutant une possibilité de dérogation de la règle n°4 du SAGE (prise en compte des carrières).</li><li>- revoir la rédaction de l'article 6 des dispositions générales concernant les zones humides, en précisant que ces dispositions s'appliquent à toutes les zones humides identifiées ou non.</li></ul>	Ces différentes demandes sont prises en compte dans le PLU.

### Prise en compte avis Chambre Agriculture

Thème	Nature de la remarque	Correction à apporter
Règlement de la zone agricole	Demande de modification du règlement de la zone A qui fait référence à l'ancienne écriture de l'article L121-10 concernant « l'incompatibilité avec le voisinage », alors que cet article a été modifié dans le cadre de la loi ELAN.	Le règlement est actualisé sur deux points : <ul style="list-style-type: none"><li>- la dérogation à l'obligation de respecter la continuité avec les villages et agglomération est étendue à toutes les constructions agricoles et les logements de fonction, hors des espaces proches du rivage.</li><li>- les activités de diversification peuvent seulement se réaliser dans le cadre de l'aménagement ou du changement de destination de constructions existantes.</li></ul>

### Prise en compte avis Conseil Départemental

Thème	Nature de la remarque	Correction à apporter
Les routes départementales	Proposition de retirer la marge de recul dans une petite zone UC déjà construite à Saint-René	La marge de recul concernée est supprimée.
	Le règlement littéral et graphique n'interdit pas les accès sur la RN 12.	Le PLU précédent intégrait effectivement une disposition réglementaire sur son document graphique indiquant cette interdiction d'accès sur la RN 12. Cette indication est donc réintégrée dans le futur PLU.
	Les articles 3 pour les zones Ay et N devraient être mis en cohérence avec ceux des autres zones.	Les articles 3 des zones Ay et N sont complétés pour intégrer l'obligation de réaliser un accès unique pour desservir les zones hors agglomération.
	Etendre la subordination à la réalisation d'aménagements spécifiques à l'ensemble des autorisations d'urbanisme et non pas uniquement aux permis de construire.	Le règlement est adapté en conséquence.
Les sentiers de randonnée	Compléter les documents graphiques pour y faire figurer l'ensemble des chemins identifiés au PDIPR.	Les compléments demandés par le Conseil Départemental pourront être apportés sur le plan de zonage, sur les 4 sites identifiés.
La flore d'intérêt patrimonial	Tenir compte de la présence d'une station floristique intéressante sur le site du Dernier Sou (Chénopode fétide)	Cette information sera ajoutée dans les OAP du PLU pour garantir une prise en compte de cette présence végétale dans le projet.

### Prise en compte avis CDPENAF

Thème	Nature de la remarque	Correction à apporter
Règlement des zones A encadrant les extensions des habitations et les annexes	Ecrire explicitement que les extensions et annexes ne peuvent conduire à la création d'un logement supplémentaire.	Cette précision est ajoutée en précisant que les annexes ou les extensions ne doivent pas conduire à la création d'un nouveau logement.
STECAL	Demande de limiter l'emprise aux bâtiments existants du fait de la loi littoral.	Délimitation de sous-secteurs constructibles au sein de ces STECAL, autorisant seulement l'extension des bâtiments existants ou de nouvelles constructions accolées aux bâtiments existants.



## Prise en compte avis de la MRAE

Thème	Nature de la remarque	Correction à apporter
Qualité formelle du rapport de présentation.	Demande d'améliorer la lisibilité du règlement graphique, et d'ajouter une légende.	Mise à jour du zonage en conséquence (ajout d'une légende et ajout de plans zoomés au format 1/2500°)
Élaboration et soutenabilité du plan	Compléter l'état initial sur certains sujets (ressource en eau potable, qualité des masses d'eau ou bruit), et intégrer une synthèse du diagnostic	Des compléments sont apportés sur les thèmes identifiés, et une synthèse du diagnostic est ajoutée en fin du rapport de présentation.
	Déterminer la capacité d'accueil du territoire en approfondissant l'état initial de l'environnement	L'analyse de la capacité d'accueil du territoire, déjà présente dans le document, est repositionnée dans le document pour une meilleure visibilité, et complétée sur les thèmes de l'eau potable et des eaux usées avec les informations ajoutées suite à l'avis de la DDTM.
	Justifier ses choix du point de vue de l'environnement et de construire des solutions de substitution démontrant que le projet de PLU proposé est la solution la plus acceptable du point de vue de l'environnement.	Un chapitre complémentaire est intégré entre la présentation du scénario au fil de l'eau (prolongement du PLU actuel) et l'analyse des incidences du projet sur l'environnement, pour justifier du choix du scénario retenu.
Analyse des incidences et démarche éviter-réduire-compenser (ERC)	Compléter l'analyse par une prise en compte des effets cumulés et indirects pour des sujets comme la qualité des masses d'eau, les milieux naturels ou la ressource en eau potable.	Le chapitre d'analyse des incidences du projet sur l'environnement est complété par un chapitre sur les effets cumulés et indirects pour les thèmes évoqués.
	Concernant le choix des secteurs ouverts à l'urbanisation, détailler les enjeux environnementaux et l'analyse locale des incidences sur l'environnement.	La présentation détaillée des critères ayant permis de choisir les zones d'urbanisation future est complétée par une grille d'analyse de ces choix au regard des critères environnementaux.
Suivi	Donner des informations complémentaires sur la manière dont les informations de suivi seront utilisées par la commune.	Le tableau des indicateurs figurant aux pages 245 et 246 est complété pour expliciter l'utilité de ces indicateurs pour la commune et les actions correctrices qui peuvent être mises en place. Un critère complémentaire est ajouté sur le volet énergétique (nombre d'installations d'équipements de production d'énergie renouvelable par des particuliers ou par la commune).

<p>Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers</p>	<p>Le Projet s'appuie sur l'objectif du SCOT de production de logements et non sur la démonstration d'une capacité d'accueil ainsi que la définition d'un besoin en logements.</p>	<p>Le projet de PLU s'appuie sur la prise en compte des objectifs du PLH récemment approuvé, qui détermine précisément des besoins de logements en termes quantitatifs mais aussi qualitatifs. Pour autant, le chapitre de justification du dimensionnement du projet de développement est complété pour justifier des besoins de logements au regard de la décohabitation et de la lutte contre le vieillissement.</p>
<p>Préservation du patrimoine naturel et bâti</p>	<p>Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs : Compléter l'état initial de l'environnement par des informations concernant les pressions s'exerçant sur la ressource en eau potable à l'échelle intercommunale.</p>	<p>L'évaluation environnementale est complétée par une analyse à l'échelle supra communale, en essayant d'estimer l'impact du développement programmé sur les autres communes sur la ressource en eau.</p>
	<p>Masses d'eau : Compléter l'état initial de l'environnement par des éléments d'analyse permettant de caractériser les effets des rejets des systèmes d'assainissement sur les milieux récepteurs.</p>	<p>Réponse déjà apportée dans le mémoire en réponse suite aux remarques de la DDTM sur le même sujet (eaux usées : capacité de la station et interventions programmées sur le réseau)</p>
	<p>Biodiversité remarquable et zones Natura 2000 : étudier les incidences induites par le projet de développement sur les milieux naturels remarquables du territoire.</p>	<p>Réponse déjà apportée dans le mémoire en réponse suite aux remarques de la DDTM sur le même sujet (eaux usées et eaux pluviales)</p>
	<p>Biodiversité ordinaire : Bien que prenant soin de protéger les éléments de la trame verte et bleue au moyen de zonages adéquats, la commune n'a, ni inventorié, ni mis en œuvre de moyens visant à préserver les connexions écologiques. La zone du « Dernier Sou » devrait conforter l'effet de conurbation observé à l'échelle supra-communale.</p>	<p>Le rapport de présentation est complété sur deux points :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- identification des ruptures écologiques liées au passage d'infrastructures de circulation (RN 12 et voie ferrée Paris-Brest).</li> <li>- analyse des continuités urbaines avec les secteurs urbains des communes voisines : espaces urbanisés bordant la baie d'Yffiniac sur la commune de Langueux, espaces urbanisés de Saint-René en bordure de la commune d'Hillion, village de Carnonen en bordure de la Commune de Pommeret au sud-est.</li> </ul> <p>Pour la zone du Dernier Sou, le rapport démontre que le secteur est enserré dans l'urbanisation, son urbanisation ne porte donc pas atteinte à des continuités écologiques mais vient seulement densifier des espaces déjà en partie urbanisés.</p>

	<p>Pollution lumineuse ; étudier les incidences de la pollution lumineuse sur la biodiversité ordinaire du territoire et de mettre en œuvre des mesures visant à la limiter.</p>	<p>L'optimisation de l'éclairage public peut être recherchée afin d'optimiser le confort, la qualité et les consommations liées à l'éclairage, mais aussi effectivement réduire la pollution lumineuse, en particulier aux abords des espaces non urbanisés (secteurs agricoles en périphérie de l'agglomération).</p> <p>Un complément peut ainsi être apporté sur ce point dans les OAP pour les secteurs de projet situés en périphérie des zones agglomérées (référence à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses)</p>
<p>Prise en compte des risques et limitation des nuisances</p>	<p>Radon : prendre en compte le risque d'exposition au radon dans le projet.</p>	<p>Le risque d'exposition au radon peut être pris en compte à l'échelle des constructions par des actions d'isolation et de dilution des concentrations, le rapport de présentation du PLU intégrera des informations sur l'existence de ce risque et les actions possibles pour s'en prémunir.</p>
<p>Contribution au changement climatique, énergie, mobilité</p>	<p>Renforcer les ambitions en matière de contribution à l'atténuation et à l'adaptation du changement climatique et contribuer à la transition énergétique en définissant des mesures visant à mettre en œuvre ces objectifs.</p>	<p>Pour compléter l'évaluation environnementale sur ce thème de l'énergie, un chapitre supplémentaire est ajouté sur la prise en compte du PCAET de SBAA, arrêté lors du Conseil d'Agglomération du 5 juillet 2018.</p>

## **ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique s'est déroulée du 12 octobre au 12 novembre 2019 (17H)

Le commissaire enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse le 19 novembre 2019.

Des réponses aux questions lui ont été transmises le 02 décembre 2019. Après demande d'un délai supplémentaire (en raison d'une incompréhension sur les réponses attendues et de la multitude de questions posées), un nouveau mémoire en réponse a été réalisé et transmis le 05 décembre 2019, venant compléter le premier envoi.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport d'enquête, son avis et conclusions le 17 décembre 2019.

### **Prise en compte des avis du Commissaire enquêteur**

#### **1. Synthèse de la conclusion du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur :**

Le projet est bâti sur une hypothèse démographique un peu optimiste (1,3 % annuel), cet objectif est ambitieux mais à la mesure de la croissance démographique des 40 dernières années. La consommation foncière est seulement de 20,8 ha, soit à peine 1,2 % du territoire communal et nettement moins que le PLU en vigueur (potentiel de 41,5 ha).

Le projet présente une volonté forte de gestion économe de l'espace (limitation des extensions et arrêt du mitage).

La programmation dans le temps sera bien maîtrisée par la présence de plusieurs zones 2AU.

Afin de rendre impossible toute construction qui pourrait être assimilée à une extension de l'urbanisation, le périmètre des zones UC devrait être limité au plus près des constructions, afin d'éviter le sentiment d'injustice.

Le projet de règlement permet une densification positive, mais qui doit être maîtrisée.

Sur le plan environnemental, le PLU respecte bien les corridors écologiques, la trame bleue et verte (règlement protectrice), et la superficie en EBC et le linéaire de haies protégées ont nettement augmenté.

L'étude sur les incidences environnementales est peu convaincante, l'étude propose de réduire parfois, mais elle n'évite guère et ne compense pratiquement jamais.

L'impact des 500 nouveaux logements et des 900 nouveaux habitants est souvent jugé légèrement négatif ou neutre.

L'analyse ERC devrait donc être mieux étayée.

Le PLU est compatible avec le SCOT, sauf sur la capacité d'accueil de la commune et son impact sur la gestion du cycle de l'eau, et sur la trame verte et bleue.

#### **L'avis est donc favorable, avec une réserve et des recommandations :**

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet du futur PLU sous réserve que la collectivité s'engage à :

✓ Revoir l'étude multithématique des incidences du projet de PLU avec des degrés d'incidences étayés et plausibles, en y intégrant de véritables mesures d'Evitement, de Réduction, et s'il y a lieu, de Compensation.

En précisant les recommandations suivantes :

- ✓ Réduire, si nécessaire de façon significative, la zone 2AU du Dernier Sou afin de créer une coupure d'urbanisation en continuant la coulée verte, pour interrompre l'effet de conurbation avec Hillion et Langueux, maintenir les continuités écologiques, et ne pas aggraver la fragmentation du secteur par un double effet de barrières avec la RN12
- ✓ Prendre en compte la dimension intercommunale de l'assainissement, faire un suivi précis de l'évolution des charges reçues dans la station d'épuration au fur et à mesure des nouveaux raccordements et vérifier les flux de concertation en sortie, afin d'anticiper les travaux à réaliser le cas échéant.
- ✓ Être vigilants sur les apports hydrauliques parasites d'eau pluviale dans le réseau d'assainissement intercommunal, qui sont susceptibles d'entraîner des dépassements.

### **Réponses :**

- Concernant la réserve sur l'étude multithématique, ce chapitre du rapport de présentation est réorganisé pour mieux mettre en évidence la logique éviter-réduire-compenser appliquée dans le cadre de l'élaboration du PLU. Cette actualisation répond aussi aux remarques effectuées par la MRAE concernant l'évaluation environnementale.

- Concernant la recommandation de réduction de la superficie de la zone du Dernier Sou, des compléments sur l'identification des corridors écologiques ont été apportés dans le cadre de la prise en compte des avis de la MRAE. Cette analyse démontre que ce secteur est déjà enserré dans l'urbanisation, son urbanisation ne porte donc pas atteinte à des continuités écologiques mais vient seulement densifier des espaces déjà en partie urbanisés. Le nouveau PLU conserve des zones naturelles inconstructibles au-delà de cet espace de projet pour conserver un espace de respiration entre la zone d'habitat du Dernier Sou et la zone d'activités du Moulin à Vent. Cette zone naturelle est connectée à la zone naturelle accompagnant un corridor écologique majeur au sud de la RN 12 (ruisseau de la Touche).

- Concernant les recommandations portant sur la dimension intercommunale de l'assainissement pour les eaux usées mais aussi pour les eaux pluviales, le PLU est complété conformément aux nombreux éléments apportés dans le cadre du mémoire en réponse à l'avis des PPA.

La mise en place des schémas directeurs intercommunaux de gestion des eaux usées et des eaux pluviales permettra à la collectivité en charge de ces questions d'appliquer des mesures efficaces pour garantir un développement urbain respectueux de la qualité des eaux de surfaces.

## 2. Synthèse des demandes particulières et proposition de prise en compte

Nature de la demande	N° de la demande	Réponse apportée par la commune dans le cadre du mémoire en réponse du 05/12/2019	Correction à apporter pour l'approbation du PLU
Demande de classement d'un terrain en zone constructible	3, 4, 5, 6, 7, 13, 17, 19, 21, 22, 25	<p>Défavorable pour demandes 3, 4, 5, 6, 10, 13, 17, 19, 21, 22, 23, 25</p> <p>Pour plusieurs motifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- incompatibilités avec la loi littoral : 4, 21</li> <li>- extension individuelle sur les espaces naturels ou agricoles : 3, 5, 6, 10, 13, 17, 22, 23, 25</li> <li>- terrain en zone AU : 19</li> </ul> <p>Demande d'avis du CE pour la demande n°7 qui peut être considérée comme le comblement d'une dent creuse.</p>	Avis favorable pour la demande n°7 Proposition d'extension de la zone constructible UC sur le secteur du Fraiche.
Demande actualisation inventaire du patrimoine pouvant changer de destination	1, 11	1. Inutile, la construction se trouve en zone urbaine 11. Réponse favorable	Actualisation de la fiche n°13 de l'inventaire du patrimoine bâti pouvant changer de destination, pour tenir compte de la cessation de l'activité agricole.
Demande d'information sur projet de PLU	2, 12, 14, 16, 18, 24	Sans incidence	
Demande de développement par les transports collectifs sur le secteur de la Gare	8	Sans incidence	
Demande de correction d'une carte du rapport de présentation	9	Réponse favorable, carte mise à jour concernant les périmètres de projet en périphérie du boulodrome	Mise à jour du rapport de présentation
Demande modification OAP	15	Réponse favorable, réduction du périmètre de la zone 2AU6 et mise à jour de l'OAP en supprimant le principe d'une liaison douce vers l'ouest	Mise à jour du zonage et des OAP

Le commissaire enquêteur a suivi l'ensemble des propositions de réponse formulées par la commune. Pour la demande n°7 sur les Fraiches, elle s'est rendue sur place et estime que « *construire dans un jardin potager, entre deux parcelles bâties du secteur des Fraiches qui est proche de la gare et des lotissements peut permettre d'éviter de construire autour du bourg* ».

**Il est rappelé que depuis le 27 mars 2017, la compétence relative au PLU a été transféré à Saint-Brieuc Armor Agglomération ; il s'agit donc aujourd'hui pour le Conseil Municipal de donner un avis sur le projet d'approbation de la révision du PLU ; l'approbation fera l'objet d'une délibération ultérieure du Conseil d'Agglomération de Saint-Brieuc Armor Agglomération.**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme notamment les articles L 153-11 et suivants, R 153-11 et suivants du Code de l'Urbanisme,

**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 21/03/2017 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 Brieuc Armor Agglomération en date du 27/03/2017,

**VU** la Charte de gouvernance sur l'exercice de la compétence Plan local d'urbanisme approuvée par délibération DB-125-2017 du 30 mars 2017 et modifiée par délibération du 26 avril 2018,

**VU** la délibération DB 153-2017 du 27/04/2017 du Conseil d'Agglomération de Saint Brieuc 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 Brieuc 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** la délibération du Conseil Municipal d'Yffiniac en date du 18/02/2019 émettant un avis favorable à l'arrêt du projet du PLU,

**VU** la délibération du Conseil d'Agglomération de Saint Brieuc Armor Agglomération en date du 21/03/2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLU d'Yffiniac,

**VU** l'avis de l'Autorité Environnementale en date du 10/10/2019,

**VU** l'avis de la Commission Départementale des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 04/07/2019,

**VU** l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en date du 04/10/2019,

**VU** l'arrêté de Mme La Présidente de Saint Brieuc Armor Agglomération en date du 09/09/2019 soumettant le projet de PLU à enquête publique qui s'est déroulée du 12/10/2019 au 12/11/2019 (17H),

**VU** les observations émises par les Personnes Publiques Associées (PPA) consultées suite à l'arrêt du projet du PLU (L 153-16 du Code de l'Urbanisme) et versées au dossier d'enquête publique,

**VU** le rapport, l'avis et conclusions du commissaire enquêteur,

Considérant que les remarques émises par les services consultés et les résultats de l'enquête publique justifient des adaptations mineures du PLU, telles que mentionnées ci-dessus ;

213

Considérant que les modifications du projet de révision du PLU arrêté ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;

Il est proposé au Conseil Municipal de formuler un avis favorable sur l'approbation de la révision du PLU d'Yffiniac.

**Le Conseil Municipal,**  
**Après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

- **EMET un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme d'Yffiniac**

-----

## **1.2**

### **INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Il est rappelé que l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes dotées d'un Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé, d'instituer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation.

Ce droit de préemption permet à la commune de mener une politique foncière en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels. Ce droit peut être exercé pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement (article L 210-1 du Code de l'Urbanisme).

La commune d'Yffiniac avait institué un droit de préemption urbain pour le Plan Local d'Urbanisme précédant sur toutes les zones urbaines (U) et sur toutes les zones d'urbanisation future (AU).

L'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme d'Yffiniac à venir lors du prochain conseil d'agglomération, aura pour effet de modifier le zonage du plan, nécessitant de délibérer à nouveau pour redéfinir le champ d'application du droit de préemption urbain. Compte tenu du développement urbain de la commune d'Yffiniac, il semble opportun d'instituer un droit de préemption urbain sur toutes les zones urbaines (U) et sur toutes les zones d'urbanisation future (AU) de ce territoire.

Un registre sur lequel seront transcrites toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'affectation définitive de ces biens sera ouvert en mairie d'Yffiniac dont copie sera faite à Saint-Brieuc Armor Agglomération et mis à la disposition du public conformément à l'article L 213-13 du code de l'urbanisme.

**VU** le code général des collectivités territoriales ;

**VU** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, L 300-1, R 211-1 et suivants ;

**VU** la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi « ALUR » ;

**VU** la délibération DB-125-2017 du 30 mars 2017 du conseil d'agglomération de St-Brieuc Armor Agglomération approuvant la Charte de gouvernance sur l'exercice de la compétence Plan local d'urbanisme et modifiée par délibération du 26 avril 2018 ;



**VU** la délibération DB-126-2017 du 30 mars 2017, du conseil d'agglomération de St-Brieuc Armor Agglomération, déléguant aux communes l'exercice du droit de préemption urbain et la délibération DB 277-2018 du 18 octobre 2018, modifiant les périmètres de délégation du Droit de préemption urbain ;

Considérant la nécessité d'instaurer le droit de préemption urbain sur la commune d'Yffiniac ;

Il est proposé au Conseil Municipal de formuler un avis favorable sur l'instauration du droit de préemption urbain par St-Brieuc Armor Agglomération qui en déléguera l'exercice à la commune selon les conditions définies dans les délibérations du conseil d'agglomération du 30 mars 2017 et du 18 octobre 2018.

**Le Conseil Municipal,**

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

- **EMET un avis favorable à l'instauration du droit de préemption urbain, dans les conditions précisées ci-dessus, par St-Brieuc Armor Agglomération sur toutes les zones urbaines (U) et sur toutes les zones d'urbanisation future (AU) du territoire de la commune d'Yffiniac, telles que figurant au plan de zonage annexé à la présente.**

-----

### **1.3**

#### **OBLIGATION DE DECLARATION PREALABLE** **POUR TOUTE EDIFICATION DE CLOTURE**

Le décret n° 2014-253 du 27 février 2014 définit de nouvelles règles applicables au régime des autorisations d'urbanisme. A ce titre, il laisse le champ libre aux collectivités pour contrôler ou non un certain nombre d'actes en matière d'urbanisme.

Ainsi, en application de l'article R421-2 g) du code de l'urbanisme, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, sont dispensées de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur faible importance, sauf lorsqu'elles sont implantées dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement.

L'article R421-12 d) du code de l'urbanisme prévoit que doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme (PLU) a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Afin d'éviter la multiplication de projets non conformes et le développement de procédures d'infraction aux règles du PLU, la commune d'Yffiniac souhaite l'instauration de la déclaration préalable pour l'installation de clôtures sur son territoire communal, hormis pour les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

En effet, une clôture ne marque pas seulement la limite de propriété, mais constitue un élément architectural structurant et fondamental dans le paysage, qu'il convient de réglementer, d'autant qu'il est l'ouvrage immédiatement perceptible de la voie publique et susceptible d'avoir un impact souvent déterminant sur l'ambiance et la qualité visuelle d'une rue, voire d'un quartier. L'absence de contrôle pourrait donc s'avérer dommageable pour les collectivités.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment son article R 421-12 ;

**VU** l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 portant réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme ;

**VU** le décret 2007-18 du 15 janvier 2007, pris pour l'application de l'ordonnance susvisée ;

**VU** le décret n°2014-253 du 27 février 2014 définissant de nouvelles règles applicables au régime des autorisations d'urbanisme ;

**VU** le décret n°2015-482 du 27 avril 2015 portant diverses mesures d'application à la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ;

**VU** le transfert de la compétence en matière de PLU, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale à St-Brieuc Armor Agglomération en date du 27 mars 2017 ;

Il est proposé au Conseil Municipal de formuler un avis favorable sur le fait que St-Brieuc Armor Agglomération soumette les travaux d'édification de clôture à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal d'Yffiniac, sauf ceux des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

***Le Conseil Municipal,***

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

***- EMET un avis favorable au fait que St-Brieuc Armor Agglomération soumette les travaux d'édification de clôture à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal d'Yffiniac, sauf ceux des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.***

-----

## **1.4**

### **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

#### **Débat sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

Par délibération du Conseil d'Agglomération du 31 mai 2018, Saint-Brieuc Armor Agglomération a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal instaure des règles d'aménagement et de construction à l'échelle de la parcelle, en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saint-Brieuc. Il remplacera l'ensemble des documents d'urbanisme communaux au moment de son entrée en vigueur.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce obligatoire du PLUi.

Le PADD est la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il est le document stratégique et politique du PLU. Le PADD définit les orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de l'ensemble des communes concernées.

C'est un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement et de programmation, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, eux opposables, constituent la traduction réglementaire des orientations qui y sont définies. Les documents réglementaires doivent être cohérents avec les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD.

L'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme dispose que le PADD définit :

*« 1° Les orientations générales des politiques 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 ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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. »*

Le PADD a été élaboré en tenant compte d'une part des conclusions du diagnostic territorial réalisé début 2019 et d'autre part en compilant les orientations des différents documents approuvés récemment à l'échelle intercommunale : le projet de territoire, le Plan de Déplacements Urbains (PDU), le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

Les orientations générales du projet de PADD du PLUi de Saint- Briec Armor Agglomération (joint au présent rapport de synthèse et la convocation des conseillers) sont les suivantes :

### L'ÉQUILIBRE DES DYNAMIQUES TERRITORIALES A L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMERATION ET AU SEIN DE CHAQUE COMMUNE

- a. Se structurer à 32 communes pour mieux se développer
  - b. Structurer les bassins de vie et dépasser les limites administratives
  - c. Prendre en compte le littoral comme élément structurant du développement de l'Agglomération
  - d. Poursuivre l'aménagement numérique
2. UNE NOUVELLE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT
- a. Replacer au cœur des logiques d'urbanisation le principe « éviter, réduire, compenser » et faire des centralités une priorité d'aménagement
  - b. S'appuyer sur les caractéristiques géographiques du territoire, faire de l'armature paysagère un lieu de vie et d'usages
  - c. Viser une qualité architecturale et paysagère des nouveaux projets et maintenir le patrimoine ancien d'intérêt, marqueur de l'identité littorale et agricole du territoire
  - d. Multiplier les approches territoriales afin qu'elles soient adaptées aux contextes locaux
3. LES DEFIS CLIMATIQUES ET LA CAPACITE DE RESILIENCE DU TERRITOIRE
- a. Garantir les conditions du maintien de la biodiversité sur le territoire
  - b. Promouvoir une consommation sobre des ressources locales, notamment la ressource en eau
  - c. Contribuer à la transition énergétique et climatique du territoire en appui du Plan Climat Air Energie Territorial
  - d. Garantir un cadre de vie sain aux habitants et sécurisé
4. L'ATTENUATION DES DESEQUILIBRES SOCIAUX ET LA REPONSE ADAPTEE AUX BESOINS DES POPULATIONS
- a. Proposer les logements adaptés aux évolutions démographiques
  - b. Accompagner les évolutions du parc de logements
  - c. Repenser la place des mobilités dans la réflexion urbaine
  - d. Offrir des équipements et services de proximité
5. LE RAYONNEMENT REGIONAL DE L'AGGLOMERATION
- a. Renforcer les équipements, services et infrastructures d'envergure départementale et régionale
  - b. Rééquilibrer l'aménagement commercial tout en confortant l'aire de chalandise élargie de l'Agglomération
  - c. Soutenir l'agriculture locale, les activités de pêche et de conchyliculture, leurs filières économiques

- d. Renforcer la base productive de l'Agglomération par une structuration des sites économiques, industriels et artisanaux
- e. Inscrire la « Destination de Saint-Brieuc » dans le réseau touristique breton

L'article L153-12 du code de l'urbanisme indique qu'« *Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.*

*Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le débat prévu au premier alinéa du présent article au sein des conseils municipaux des communes membres est réputé tenu s'il n'a pas eu lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »*

Il convient aujourd'hui de débattre, et non de délibérer, de la première version des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) proposées. Le débat n'a aucun caractère décisionnel et n'est donc pas suivi d'un vote.

Cette première version du PADD sera enrichie des éléments résultant de la concertation, des débats qui ont eu ou auront lieu dans les Conseils Municipaux et du débat du Conseil d'Agglomération.

Le PADD sera de nouveau débattu dans sa version finale ultérieurement, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLUi.

Le conseil municipal débat et est invité à prendre acte de la tenue, en son sein, du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

## **PROCES-VERBAL**

**VU** le Code général des collectivités territoriales ;

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-11 et suivants relatifs à la procédure d'élaboration des plans locaux d'urbanisme ;

**VU** le transfert de la compétence en matière de PLU, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale à Saint-Brieuc Armor Agglomération en date du 27 mars 2017 ;

**VU** la délibération n°DB-117-2018 du 31 mai 2018 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur l'ensemble du territoire communautaire ;

**CONSIDERANT** le projet de PADD du futur PLUi soumis à débat,

### ***Le Conseil Municipal***

***- DEBAT des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposées dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Brieuc Armor Agglomération :***

Mme Delphine CHAPELAIN, chargée Mission au service Urbanisme de Saint-Brieuc Agglomération, à l'aide d'un diaporama vidéo-projeté, présente les orientations du PADD.

Ce document est disponible sur le site de l'Agglomération (*Onglets "Vie quotidienne" / "Urbanisme" / "Le PLUi" / "La construction du projet" / "Les réunions publiques de novembre 2019" / doc. pdf "La présentation"*).

A la suite de cet exposé le Maire ouvre le débat en rappelant l'importance du PADD dont les orientations sont ensuite transcrites dans le PLUi.

Il expose ensuite ses observations d'ordre général ou propres à Yffiniac :

### **La projection démographique :**

Le PADD prévoit un taux de progression compris entre 0,4% et 0,5%, alors que nous proposons dans notre PLUI en cours d'approbation un taux de 1,3%.

Il est évident que le taux du PADD correspond à une moyenne pour l'ensemble du territoire, alors qu'Yffiniac connaît une forte demande résidentielle car située à égale distance des pôles d'activités que constituent Saint-Brieuc et Lamballe, ce qui joue évidemment sur le développement de l'habitat.

Malgré les nuisances, sonores et de circulation, induites par les voies de communication très impactantes sur Yffiniac, la commune est recherchée en raison de la proximité de voies de communication et notamment la RN12, qui, même si elle est régulièrement en surcharge, facilite les déplacements professionnels et ceux de la vie courante.

### **Préservation du foncier agricole :**

Il observe que s'agissant d'économiser le foncier agricole un effort est demandé à l'activité économique qui, à cet égard, n'a pas toujours été très vertueuse. Des surfaces importantes ont ainsi parfois été gelées.

Ce problème n'est pas simple et à Yffiniac des situations opposées ont pu être constatées. L'entreprise "Stalaven", par exemple, a occupé un quart de la surface qu'elle avait acquise, puis s'est progressivement développée pour en occuper l'intégralité.

En revanche, deux entreprises voisines du même site, dont la "Stef" ne se sont pas développées bien qu'ayant eu, elles aussi, au départ, des visées expansionnistes qui devaient leur permettre d'exploiter, *in fine*, la totalité de leur site. Elles laissent aujourd'hui une vaste assiette foncière inexploitée.

Il appartiendra donc à l'Agglomération de poser la question à ces entreprises de l'optimisation de ces parcelles.

Sur les autres zones d'activités, il n'est pas observé de phénomènes comparables. La zone de la Bourdinière au contraire est actuellement en cours de densification, ce qui pose d'autres problèmes, notamment de stationnement, la culture de l'automobile étant encore largement dominante en matière de déplacement.

### **Densification de l'habitat**

Cette problématique des déplacements nous permet de noter qu'en matière de développement durable, toutes les mesures prévues par le PADD vont dans le bon sens, se référant en particulier au PCAET (plan climat-air-énergie territorial), mais c'est surtout l'évolution du mode de vie des habitants qui permettra des progrès significatifs.

A cet égard, on voit bien que la densification de l'habitat est une véritable difficulté. Les candidats au logement sur la Commune, y compris locatif, restent très majoritairement attachés au pavillonnaire.

Le SCOT (Schéma de cohérence territoriale) prévoit pour la Commune 25 logements / hectare et l'on voit bien que sur les opérations de lotissement, si l'on n'apporte pas quelques collectifs, cette densité est très difficile à atteindre.

Elle ne peut trouver à s'appliquer, sauf à sacrifier les espaces verts, les espaces de "respiration" pour les habitants...

On voit donc bien que l'évolution des modes de vie est au centre des conditions de réussite des nouveaux projets urbains.

Il conviendra aussi que les communes les plus rurales qui laissent se développer de l'habitat sur du parcellaire de 2.000 m<sup>2</sup> prennent leur part à cet effort d'économie, car ce ne sont pas que les secteurs "urbains" qui soient consommateurs de terres agricoles.

Les règles devront donc, sur ces territoires être adaptées à cette nécessité.

## **Le PLU**

Le PLU d'Yffiniac ne devrait pas souffrir de ce nouveau document, sauf sans doute sur ce qui concerne les densités et l'urbanisation de certaines zones qui, peut-être poseront problème, car si le territoire prévoit la construction de 850 logements, il conviendra de les partager de manière équilibrée.

Sans autre observation, M. FEIGEAN clôt le débat sur le Projet d'aménagement et de développement durable du Plan local d'urbanisme intercommunal.

**- PREND ACTE de la tenue du débat.**

**- PRECISE que le présent procès-verbal sera transmis à Saint-Brieuc Armor Agglomération afin que les observations et contributions émises par les élus sur ce document soient prises en compte.**

-----

## **COMPTE-RENDU DES DELEGATIONS DONNEES AU MAIRE** **PAR LE CONSEIL MUNICIPAL**

*(Décisions relevant de l'article L2122-22 du Code général des collectivités territoriales et prises en application de la délibération du Conseil municipal du 26 juin 2017)*

### **Marchés à Procédure adaptée suite à la consultation infructueuse pour les lots n° 5, 6 et 8**

- Lot n° 5 – menuiseries – peinture : entreprise BRIERO de MAURON pour 12 995,00 € HT
- Lot n° 6 – vitraux- serrurerie : entreprise HELMBOLD de CORPS-NUDS pour 33 932,65 € HT
- Lot n° 8 – staff et décors peints : entreprise METIERS DU PLATRE de LOIRE-AUTHION pour 28 200,00 € HT

A noter que la prestation supplémentaire n° 2, prévue au lot n° 6, concernant le remplacement des protections grillagées de vitraux et proposée par l'entreprise HELMBOLD pour un montant de 32 088,00 € HT, n'a pas été retenue

***Le Conseil municipal PREND ACTE de ces informations.***

---