

PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 AVRIL 2025

Le 29 avril à vingt heures, le Conseil Municipal, dûment convoqué le 23 avril 2025, s'est réuni en séance ordinaire salle du conseil municipal sous la présidence de Monsieur René ROCUET, Maire.

Présents : M. René ROCUET, Maire ; MM. et Mmes Jérôme GOURMELEN, Fanny CARRIE, Éric BERDER, Céline SIMONOU, Henry MAYEUX, Serge SINOUE Adjoints ;

MM. et Mmes, Yann HUBERT, David GORAGUER, Christian PIERRE, Frédérique LE BIHAN, Catherine HECK, André GUILLOU, Sophie BOYER, Jocelyne CAROFF, Catherine GARREAU, Anne-Laure LEFEBVRE, Vincent RANNOU, Bertrand LE PAPE, Jean-Christophe HUIBANT, Florence LE QUILLIEC Conseillers Municipaux.

Procurations : Gabrielle COSQUERIC pour Catherine HECK
Hélène CUILHE pour Fanny CARRIE
Michel GUILLOU pour André GUILLOU
David ROLLAND pour Christian PIERRE

Absents excusés : Nathalie DROAL
Jacqueline JEGOU

Présents : 21 et votants : 25

ORDRE DU JOUR ENVOYE

1. APPROBATION DU PV DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 20 MARS 2025
2. PLU- PRESCRIPTION COMPLEMENTAIRE DE LA REVISION DU POS EN PLU
3. PLU- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
4. CESSION D'UNE PARCELLE DE TERRAIN A M. PATRICK LE THELLEC

Désignation du secrétaire de séance

Conformément à l'article L.2541-6 du Code général des collectivités territoriales, le conseil municipal désigne son secrétaire lors de chacune de ses séances. Mme Catherine HECK est désignée secrétaire de séance.

La secrétaire de séance procède à l'appel nominal des membres du conseil municipal. Le quorum est atteint.

APPROBATION DU PV DU 20 MARS 2025

M ROCUET propose de reporter ce point à une prochaine séance.

délibération D_2025_3_1 OBJET : PLU - Prescription complémentaire de la révision du POS en PLU

Par délibération en date du 16 décembre 2011, la commune de Saint-Évarzec a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette démarche s'inscrivait dans la volonté de doter la commune d'un document d'urbanisme plus moderne, plus souple, et mieux adapté aux enjeux territoriaux.

Depuis cette date, le cadre législatif et réglementaire en matière d'urbanisme a connu de profondes évolutions. Plusieurs lois majeures ont renforcé les exigences environnementales, la gestion économe du foncier, la lutte contre l'artificialisation des sols et la prise en compte des transitions écologiques, énergétiques et démographiques.

Il apparaît donc nécessaire, aujourd'hui, d'actualiser les objectifs poursuivis par cette révision à travers une délibération complémentaire, sans relancer une nouvelle procédure.

Par ailleurs, depuis 2011, certains des objectifs définis dans la délibération initiale ont d'ores et déjà été mis en œuvre ou engagés par la commune, notamment :

- le développement des équipements d'accueil à destination des enfants et des jeunes, avec la création et l'extension d'infrastructures scolaires et périscolaires,
- le renforcement de l'offre sportive et culturelle, à travers des projets structurants soutenant la vie associative, les pratiques sportives et les événements culturels locaux.

Ces avancées démontrent l'engagement de la commune dans une planification cohérente et progressive de son territoire.

Concernant les modalités de concertation, dans un souci de transparence et de participation citoyenne, la commune poursuivra la concertation engagée depuis la prescription initiale.

Toutefois, afin de favoriser une meilleure compréhension des enjeux du projet, la première réunion publique se tiendra après le débat en Conseil Municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce choix permettra de présenter aux habitants une vision structurée du projet communal et d'enrichir les échanges avec des éléments concrets.

Le registre de concertation reste à disposition en mairie, et les habitants seront tenus informés des différentes étapes via les supports de communication municipaux.

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.101-1 et suivants, L.153-1 et suivants et R.151-1 et suivants ;

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « Grenelle II ») ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) ;

Vu la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) ;

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi Climat et Résilience) ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 16 décembre 2011 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Considérant que depuis cette délibération initiale, le contexte législatif, réglementaire et territorial a significativement évolué, en particulier avec l'adoption de nouvelles lois en matière d'urbanisme, de transition écologique, de gestion de l'artificialisation des sols, et de planification territoriale ;

Considérant l'importance d'actualiser les objectifs poursuivis par la révision du document d'urbanisme afin d'intégrer ces évolutions et d'assurer la compatibilité du futur PLU avec les documents supra-communaux (SCoT, PCAET, SRADDET, etc.) et les nouvelles exigences environnementales et sociales ;

Considérant les objectifs inscrits au sein de la délibération de prescription initiale, dont certains ont d'ores et déjà été mis en œuvre ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1 : Objet de la délibération complémentaire

La présente délibération a pour objet de compléter et actualiser la prescription de la révision du POS en PLU adoptée par délibération du 16 décembre 2011, afin d'y intégrer les nouvelles législations et orientations stratégiques intervenues depuis.

Article 2 : Objectifs poursuivis par la révision

La révision du POS en PLU poursuit désormais les objectifs suivants, en complément de ceux définis initialement :

1. Traduire les principes du développement durable : équilibre entre développement urbain, préservation des espaces agricoles et naturels, valorisation des paysages et gestion économe des ressources.
2. Adapter le document aux dispositions législatives récentes, notamment celles relatives :
 - à la lutte contre l'artificialisation des sols,
 - à la performance énergétique et à la résilience climatique,
 - à la densification urbaine et à la sobriété foncière.
3. Renforcer l'offre de logements, notamment en faveur des jeunes, des familles et des personnes âgées, en veillant à la mixité sociale et à l'accessibilité.
4. Accompagner le développement économique local, artisanal et commercial, en cohérence avec les dynamiques territoriales.
5. Préserver la biodiversité et les continuités écologiques, en intégrant les trames vertes et bleues.
6. Améliorer la qualité urbaine et paysagère du cadre de vie
7. Assurer la compatibilité du PLU avec les documents de planification supra-communaux, dont certains récemment adoptés ou en cours de révision, notamment le SCOT de l'Odette, le PLH de la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais, le SRADET de la Région Bretagne.

Article 3 : Modalités de concertation

La concertation avec la population sera poursuivie tout au long de l'élaboration du PLU, dans le respect de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme.

Elle prendra la forme notamment :

d'une exposition en Mairie présentant l'avancement du projet et les grandes orientations du PADD, de réunions publiques d'information et d'échange, de la mise à disposition d'un registre en mairie,

de publications sur les supports de communication municipaux.

Toutefois, afin de garantir une meilleure lisibilité des orientations du projet, la première réunion publique sera organisée après le débat des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en Conseil Municipal. Cette temporalité permettra de présenter à la population une vision consolidée des grandes lignes du projet de territoire et d'enrichir les échanges avec des éléments de contenu concrets.

Article 4 : Déroulement de la procédure

La procédure de révision du PLU se poursuivra conformément aux dispositions des articles L.153-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Une évaluation environnementale sera réalisée, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 5 : Transmission

La présente délibération fera l'objet :

d'un affichage en mairie,

d'une transmission à Monsieur le Préfet du Finistère,

d'une publication au recueil des actes administratifs,

d'une insertion dans un journal diffusé dans le département.

VOTANTS : 25	ABSTENTIONS : 0	CONTRE : 0	POUR : 25
--------------	-----------------	------------	-----------

délibération D_2025_3_2 OBJET : PLU - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une pièce essentielle du dossier du Plan Local d'Urbanisme. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la collectivité pour son territoire.

Le PADD est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme.

Le conseil municipal s'est déjà prononcé par deux fois sur le PADD dans le cadre de l'élaboration du PLU: le 9 juin 2016 et le 6 juillet 2021.

Le contexte ayant évolué, il convient de débattre à nouveau du PADD afin de l'actualiser et de s'assurer de la cohérence entre ce document et les pièces réglementaires du PLU.

Le PADD présenté en annexe s'articule autour de sept objectifs:

- 1 - Affirmer la quadruple identité de la commune: agricole, naturelle, résidentielle et économique
- 2 - Inscrire le projet de développement communal dans une dynamique de croissance démographique maîtrisée
- 3 - Proposer une offre d'habitat diversifiée dans un souci de gestion économe de l'espace
- 4 - Maintenir les activités existantes, permettre leur pérennisation et créer les conditions d'accueil de nouvelles entreprises
- 5 - Assurer une accessibilité et des déplacements sécurisés sur le territoire
- 6 - Protéger et valoriser l'environnement naturel et bâti offrant un cadre de vie de qualité
- 7 - Protéger la population face aux nuisances et aux risques, et assurer un développement durable du territoire

Le conseil municipal, après en avoir délibéré

PREND acte d'un débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présenté en annexe.

VOTANTS : 25	ABSTENTIONS : 0	CONTRE : 0	POUR : 25
--------------	-----------------	------------	-----------

M ROCUET donne la parole à Mme WISSELING du bureau d'études « Territoire + » pour la présentation du PADD.

Mme WISSELING rappelle que l'objectif est de projeter l'aménagement de la commune à 10 ans.

Les dispositions du PADD devront avoir une traduction réglementaire dans le PLU ; le plan de zonage et le règlement écrit devront être conformes au PADD.

Mme WISSELING rappelle l'obligation de respecter un délai de 2 mois entre le débat sur le PADD et l'arrêt du PLU (prévu au mois de juillet).

Le PLU doit se conformer à d'autres documents qui s'imposent à la commune (SCOT de l'Odet, PLH...)

Les marges de manœuvre sont donc très faibles.

Le PADD reprend les 7 grandes orientations déjà arrêtées. Il doit néanmoins être actualisé au vu notamment des équipements déjà réalisés.

La commune a un objectif de croissance maîtrisé de sa population ; à terme, la population devrait atteindre 4 000 habitants.

Le nombre de logements à produire serait de 290 sur 10 ans.

Mme WISSELING relève que le nombre de logements à produire pour maintenir le nombre d'habitants augmente du fait du desserrement des ménages.

Par ailleurs, le taux de logements vacants est faible. (5% de logements vacants). C'est un chiffre cohérent.

50% des logements à produire peuvent être réalisés sur les espaces déjà urbanisés : renouvellement urbain.

50% des logements à produire pourront se réaliser par la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

L'objectif de densité affiché est de 25 logements/hectare **en moyenne**. Cette moyenne est appréciée à l'échelle de la commune.

Il faut également chiffrer l'objectif de modération de consommation de l'espace. (Volet habitat) : – 50% par rapport à la période 2014-2024 (10 dernières années).

Toutes les thématiques obligatoires sont mentionnées dans le PADD.

Mme WISSELING précise que la réunion publique sur le PADD se tiendra le 22 mai prochain.

M ROCUET ouvre le débat et rappelle les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis 2021 et notamment la loi climat et résilience.

Mme BOYER s'interroge sur la capacité à construire dans les zones à urbaniser si les propriétaires ne veulent pas vendre leurs terrains.

M MAYEUX lui répond que les cessions se feront à l'occasion des successions.

Mme BOYER demande quelle est la différence entre les zones hachurées et celles en vert sur la carte.

Mme WISSELING répond que la méthode de travail a consisté à recenser toutes les surfaces disponibles.

Ainsi, la catégorisation est fonction des autorisations déjà données ; si un permis d'aménager a déjà été délivré, la zone est en vert foncé sur la carte ; elle peut être mobilisée à 100 % pour l'urbanisation.

Les zones en vert clair ne peuvent pas être densifiées à 100%. La densification sera fonction de l'utilisation passée. Il s'agit notamment des « dents creuse ».

Pour les zones en « hachuré violet », il s'agit d'éventuelles divisions parcellaires (fonds de jardin) ; la densification serait de 20 %.

M HUBERT relève la forte pression immobilière qui pèse sur les communes voisines.

Pour Mme BOYER l'augmentation des prix des terrains à construire est notamment due au Scot.

Mme BOYER s'interroge sur la capacité des jeunes ménages à s'installer. Elle souligne que la location-accession peut être une solution mais que les prix de vente élevés des terrains rendent difficiles ces opérations pour les bailleurs sociaux.

M ROCUET déplore que la commune ne dispose pas de réserves foncières.

Mme WISSELING indique qu'il est possible dans le PLU de préciser dans la programmation de logements, le type de logements souhaités. (primo accédants, habitat social ...)

Mme WISSELING ajoute que dans les communes où la pression foncière est trop importante, il est possible d'interdire certaines zones à la construction de résidences secondaires.

Pour M GOURMELEN, il faut favoriser le parcours résidentiel en proposant une offre de logements de Type 2 et de Type 3 pour les jeunes. Pour les personnes âgées, il conviendra également d'adapter l'offre de logements.

Mme CAROFF demande si l'extension de 14 ha de la zone de Troyalac'h se fera sur les terres agricoles.

M ROCUET lui répond qu'effectivement, le développement de cette zone économique se fera sur des terrains agricoles. M ROCUET ajoute que la CCPF est déjà propriétaire d'une partie des terrains.

M MAYEUX indique que le projet initial d'extension de la zone de Troyalac'h portait sur 30 hectares.

M GUILLOU indique que le développement économique dépend également du SCOT.

M GOURMELEN relève que le principe de densification des constructions s'imposera également à l'activité économique.

Mme HECK note que des entreprises partagent déjà leurs espaces.

Mme BOYER demande comment les contraintes de la Loi Barnier sont traitées.

Mme WISSELING indique qu'une demande de réduction de la zone inconstructible est en cours. Il est possible de réduire la largeur de la zone inconstructible à 60 m au lieu de 100 m. Sur ce point précis, une étude spécifique sera annexée au PLU.

Mme BOYER demande si de nouveaux commerces pourront s'installer à Troyalac'h.

Mme WISSELING répond que ça ne sera pas possible.

M MAYEUX indique que les obligations en matière de développement commercial sont énoncées par le SCOT.

Mme BOYER demande si les changements de destination seront possibles dans le bourg ; est-ce que des commerces pourront être transformés en logements ?

M ROCUET répond qu'il ne sera pas possible de changer de destination à un commerce et de le transformer en logement.

Mme CAROFF considère qu'une alternative à la voiture est difficile à Saint-Evarzec.

Mme CAROFF ajoute que la mauvaise desserte de Saint-Evarzec en transports urbains est un frein à son développement.

M GUILLOU estime au contraire que la commune est bien desservie en transports interurbains et en transports scolaires.

Mme BOYER regrette que les pistes cyclables ne soient pas bien entretenues.

M GUILLOU demande, quant à l'objectif de logements adaptés, si l'offre concerne les logements publics ou privés.

Mme WISSELING répond que la commune peut imposer un type de logements pour répondre aux objectifs de diversité, y compris aux opérateurs privés.

M GUILLOU indique que la commune a toujours été exemplaire dans la préservation des zones agricoles en se dotant d'un plan cadre bien avant les POS. Ainsi la surface agricole utile de Saint-Évarzec (majoritairement) et de Pleuven représentent plus de 50% de celle de l'ensemble du territoire de la communauté de communes du Pays Fouesnantais.

M GUILLOU se demande si l'ouverture au public du bois du Moustoir est bien compatible avec la protection de la biodiversité.

M ROCUET indique que le nombre de chemins a été divisé par deux au bois du Moustoir.

M MAYEUX ajoute que de nombreux passages illégaux ont été fermés mais qu'il faut laisser le bois du Moustoir ouvert au public.

M MAYEUX précise qu'un platelage pour les Personnes à Mobilité Réduite sera prochainement installé.

Mme CARRIE demande de combien de logements collectifs la commune devra se doter pour atteindre l'objectif de 25 logements/ha.

Mme WISSELING répond que la programmation n'est pas encore arrêtée et que celle-ci se fera secteur par secteur. C'est dans ce cadre que s'effectuera la répartition entre logements en collectif et logements individuels de type pavillonnaire pour respecter la contrainte de 25 logements par hectare.

Mme BOYER demande quel zonage a été retenu.

M ROCUET répond que le travail est en cours ; qu'il s'agit d'un travail collaboratif, notamment avec la chambre d'agriculture.

En synthèse, pour M ROCUET, il faut trouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

délibération : D_2025_3_3 Objet : Cession d'une parcelle de terrain à M. Patrick LE THELLEC

M LE THELLEC, a émis le souhait d'acquérir une partie de la parcelle D 1182 d'une superficie de 1 322 m².

Cette partie de parcelle en nature espace de parking naturel et de jardin d'agrément est classée en zone non constructible en application du Règlement National d'Urbanisme. Cette parcelle est fléchée en zonage A dans le futur PLU, en cours d'élaboration.

M LE THELLEC est déjà propriétaire des parcelles mitoyennes D1419-225-1881-1418.

L'opération envisagée s'analyse pour M. Patrick LE THELLEC, en l'acquisition d'une superficie importante d'espace de parking nécessaire au maintien et au développement de son activité de restauration et constitue un élément de plus- value notable.

Au vu de ces éléments, dans son avis du 26 mars dernier, le service des domaines a évalué le prix de cession à 5 € / m²,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré

- AUTORISE M. Le Maire à céder à M. Patrick LE THELLEC une parcelle de terrain d'une contenance de 1 322 m² au prix de 5 € / m², soit 6 610 €, conformément au document d'arpentage joint en annexe.

- AUTORISE M. Le Maire à signer tous les actes afférents à cette cession.

VOTANTS : 25	ABSTENTIONS : 0	CONTRE : 0	POUR : 25
--------------	-----------------	------------	-----------

Prochain Conseil le 10/06/2025

La séance est levée à 21 heures 50 minutes.

Le secrétaire de séance
Catherine HECK

Le Maire
René ROCUET