

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 FEVRIER 2015

Nombre de Conseillers : L'an deux mil quinze
en exercice : 15 le deux février à dix neuf heures
présents : 12 le Conseil Municipal de la commune de MÉGRIT dûment convoqué
votants : 13 s'est réuni en session ordinaire à la mairie,
sous la Présidence de M. Jean GIBLAINE, Maire.
Date de convocation du Conseil Municipal : 23 janvier 2015

Date d'affichage : Présents : GIBLAINE Jean, LAMÉ Jean-Yves, HAQUIN Mickaël, OGEL Sophie,
LEBRAS Guy, BERECHET Emmanuel, CROMBEZ Kévin, GUICHARD
Fabienne, MORDEL Michel, LEMARCHAND Nadine, BIET Sylvie,
TOURTONDE Laurent.

09 février 2015 Absents excusés : Cédric GABORIEAU, TOSTIVINT Sébastien (pouvoir à
HAQUIN Mickaël)
Absent : Pierrick PELTAIS
Secrétaire : OGEL Sophie

N° 02/2015/01/01 : Modification du P.L.U. : ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

La Commune de Mégrit souhaite engager une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), afin de permettre la réalisation progressive d'un nouveau quartier essentiellement dédié à l'habitat sur le secteur des Clos, au nord du centre-bourg.

Suite à l'urbanisation récente du secteur de la Ville-ès-Rays (résidence Les Perrières), au sud du centre-bourg, le PLU ne possède plus aucune zone 1AU permettant une urbanisation immédiate dans les conditions définies à l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme.

La commune souhaite poursuivre son développement en proposant une offre de logements sur le secteur des Clos au nord du centre-bourg à proximité immédiate des commerces et équipements structurants. Le secteur des Clos est classé en zone 2AU au PLU en vigueur et présente une superficie de 2,97 hectares. Son ouverture à l'urbanisation (passage de la zone 2AU à la zone 1AU) est compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Dinan approuvé le 20 février 2014. En outre, il ne remet pas en cause l'économie générale du PLU inscrite dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Tr L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est en cohérence avec l'objectif central du PADD visant à « accompagner le développement de la commune tout en veillant à préserver son territoire et son identité » décliné notamment à travers les axes suivants :

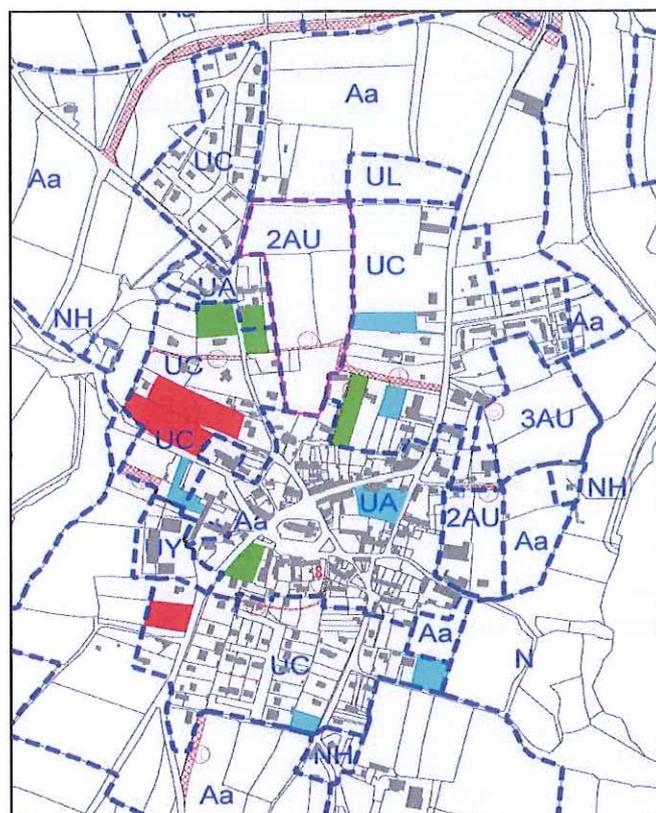
- Un développement urbain maîtrisé, valorisant le centre-bourg en identifiant des limites à son extension
- Une diversification de l'offre en logements, notamment en locatif et accession en centre-bourg et en complément des projets privés individuels
- Un développement mesuré de la capacité des équipements publics, en cohérence avec la croissance de population projetée
- Une pérennisation des activités agricoles
- Une valorisation des patrimoines bâtis, naturels et paysagers

La localisation et la capacité foncière du secteur des Clos permettent d'envisager une opération d'aménagement d'ensemble cohérente avec les objectifs de développement du projet communal, afin de répondre à la demande en logements. Les objectifs du projet d'aménagement sont les suivants :

- Répondre aux besoins en logements et assurer le parcours résidentiel sur la commune,

- Poursuivre le dynamisme du centre-bourg en offrant des logements à proximité immédiate des commerces, services et équipements,
- Encourager les déplacements doux et limiter l'usage de la voiture,
- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels.

Conformément à l'article L. 123-13-1 du Code de l'Urbanisme, une étude des disponibilités foncières dans les zones déjà urbanisées a été menée et la faisabilité opérationnelle d'un projet y a été étudiée.



	Zone 2AU objet du projet de modification du PLU : 29722 m ² ; actuellement utilisée en majeure partie par l'activité agricole (culture)
	Jardins de propriété : 7909 m ² (capacité de densification possible à l'initiative privée)
	Problématique de rétention foncière, propriétaire non vendeur actuellement : 11162 m ²
	Foncier potentiellement mobilisable en zones U : 9844 m ²

Cette analyse fait apparaître un foncier potentiellement mobilisable de près de 1 ha disséminé sur plusieurs sites. Un phénomène de rétention foncière est constaté immobilisant des terrains classés en zone urbaine. Plusieurs terrains libres correspondant à de grands jardins intégrés dans des unités foncières plus larges sont identifiés, cependant ce foncier est uniquement mobilisable au gré des initiatives privées.

Ainsi, les capacités des zones urbanisées à accueillir un projet urbain s'avèrent limitées et ponctuelles. Au total, elles permettraient la réalisation de 10 à 15 logements, correspondant à une période de 2 à 3 années de réponse aux besoins en logements au regard du rythme de production projeté dans le PLU.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur des Clos répond ainsi aux enjeux de planification à moyen terme et de maîtrise par la Commune du développement du centre-bourg.

- Vu la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain,
- Vu la loi du 02 juillet 2003 Urbanisme et Habitat,
- Vu la loi du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement,
- Vu la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,
- Vu la loi du 24 mars 2014 relative à l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové,
- Vu la loi 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt,
- Vu l'ordonnance n°2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants,

L'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que « *lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée [...] du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

Considérant l'analyse des capacités d'urbanisation présentée ci-dessus confirmant qu'une opération d'aménagement d'ensemble visant à compléter l'offre en logements ne peut pas s'établir au sein des zones urbaines,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal,

Décide d'engager une procédure de modification du PLU afin d'ouvrir à l'urbanisation le secteur des Clos, compte tenu des capacités d'urbanisation limitées des zones urbaines qui ne permettent pas la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble répondant aux objectifs de la municipalité

Emet un avis favorable à la proposition méthodique et financière du cabinet Quarta pour un montant de 5 610 € T.T.C.

Précise que les crédits seront inscrits au budget primitif 2015 à l'article 202-104.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits
Pour copie conforme,
Le Maire,
Jean GIBLAINE.



Transmise en Sous-préfecture
de DINAN le 9 février 2015