

ARRONDISSEMENT DE FOUGERES

CANTON DE FOUGERES-1

COMMUNE DE ROMAGNÉ

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 14 DECEMBRE 2021

L'an deux mil vingt-et-un, le quatorze décembre, à vingt heures trente, les membres du conseil municipal légalement convoqués se sont réunis sous la présidence de Madame Cécile PARLOT, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal	07/12/2021
Date d'affichage de la convocation	07/12/2021
Nombre de conseillers en exercice	19
Nombre de conseillers présents	13
Nombre de conseillers votants	14

Etaient présents :

Jean-Claude NOEL, 1 ^{er} Adjoint	Régis ROUSSEL, conseiller municipal
Roselyne MEDARD, 2 ^{ème} Adjointe	Olivier GUERINEL, conseiller municipal
Zilpa VILSALMON, 4 ^{ème} Adjointe, arrivée à 20h42	Henri-Jean DOLAINE, conseiller municipal
Dominique DELAUNAY, conseillère municipale	Arnaud SABIN, conseiller municipal
Serge VANNIER, conseiller municipal	Géraldine GUILLAUME, conseillère municipale
Ludovic MARTIN, conseiller municipal	Tiphaine SOURDIN, conseillère municipale

Etaient absents excusés : Mme Pascale Loiseau, Mme Anne-Cécile Renaud, M.Florian Coudray, Mme Isabelle Renault, Mme Anne-Sophie Rondin, M.Pascal Mahé

Etaient absents : néant

Pouvoir : de M.Pascal Mahé à M.Jean-Claude NOËL

M.Serge Vannier est nommé secrétaire de séance par le Conseil Municipal.

2021/12-179- Objet : Modification n°3 du PLU - Approbation

Vu le Code général des Collectivités territoriales

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L153-37;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 04/07/2007 ayant approuvé le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune,

Vu la délibération n°2021/06- 95 en date du 11/06/2021 engageant le lancement de la procédure de modification du PLU ;

Vu les avis émis par les personnes publiques consultées,

Vu l'arrêté n°2021/08-113 du Maire du 10/08/2021 prescrivant et organisant l'enquête publique préalable à la modification du PLU, qui s'est déroulée du 30/08/2021 au 29/09/2021 ;

Vu l'ordonnance en date du 05/08/2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes désignant Madame LIVERNEAUX Annick en qualité de Commissaire-enquêteur,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, suite à l'enquête publique close le 29/09/2021 inclus ;

Vu l'avis de la commission urbanisme du 19/11/2021

Considérant que les remarques émises par les services consultés n'appellent aucune adaptation du projet. A l'inverse, l'enquête publique a mis en avant une observation d'un habitant :

« La modification du PLU envisagée impacte des zones au plus proche du lotissement du chant du ruisseau. Cela aurait pour conséquences d'apporter à certains habitants de ce dernier, des nuisances sonores, visuelles, ainsi qu'une pollution lumineuse par les éclairages nocturnes. Or, des terrains semblent encore disponibles dans la ZA des estuaires, ce qui va à l'encontre du besoin de cette modification.

De plus, suivant le règlement du PLU en vigueur, cette modification ne porte pas exclusivement sur la zone UT, mais également sur la zone 2 AUT adjacente, dont les règles applicables sont celles de la zone UT.

Je ne m'oppose pas à l'installation des 3 entreprises de bouche dans la partie ouest de la zone UT, mais à la modification du règlement pour la globalité de la zone UT et de la zone 2AUT, ainsi je demande à ce que les intérêts des administrés soient reconsidérés ».

Le commissaire enquêteur a jugé cette observation fondée et pleine de bon sens.

« La modification du règlement qui vise à autoriser l'implantation d'activités artisanales et industrielles sur l'ensemble de la zone, en plus de l'hébergement hôtelier et des bureaux, implique la présence éventuelle d'une activité industrielle apportant des nuisances aux habitants des maisons situées sur la frange ouest du lotissement du chant du ruisseau....il n'est pas forcément très rationnel de mélanger les activités industrielles et artisanales avec les activités tertiaires bureaux et prestations hôtelières. Cette cohabitation peut créer des conflits d'usage, des situations accidentogènes et de l'inconfort pour les salariés et employés. »

Le commissaire enquêteur propose donc l'adaptation suivante :

« Peut-être que la zone UT actuelle réservée aux activités tertiaires peut être conservée sur les terrains situés à proximité du lotissement du chant du ruisseau, créant ainsi une zone de transition entre l'habitat et les activités industrielles et artisanales. »

Voir plan ci-dessous :



Zone qui pourrait être conservée uniquement pour le tertiaire

L'objectif de cette orientation d'aménagement serait donc d'assurer :

- Un « découpage de lots » permettant la mise en œuvre d'une certaine densité de construction. En effet, les densités observées sur la ZA des Estuaires sont assez faibles ;
- Un aménagement qualitatif de l'entrée d'agglomération de Romagné, comme prévu au PADD,
- Des continuités piétonnes qui favorisent le recours aux modes de mobilités douces,
- Du confortement des continuités vertes et bleues malgré l'urbanisation de la zone ;
- La mutualisation des aires de stationnement, de livraisons et de manœuvre dans le but de limiter les surfaces imperméabilisées.
- La tranquillité des riverains de la zone en limitant la destination des activités s'installant dans le secteur 2 aux activités économiques attachées à l'hôtellerie et aux bureaux.

Considérant que la modification n°3 du PLU telle présentée au conseil municipal avec les adaptations évoquées ci-dessus est prête à être approuvée, conformément à l'article L153-43 du code de l'urbanisme ;

Entendu les conclusions du commissaire enquêteur ;
Entendu l'exposé du maire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à la majorité dont un pouvoir par :
12 voix pour (Mme le Maire, Cécile Parlot, M.Noël + un pouvoir, Mme Médard, Mme Vilsalmon, Mme Delaunay, M.Vannier, M.Martin, M.Dolaine, M.Sabin, Mme Guillaume, Mme Sourdin)
2 voix contre (Messieurs Roussel et Guérinel)
0 abstention

- **Approuve** la modification n° 3 du plan local d'urbanisme ;
- **Précise** que, conformément à l'article R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le département.
- **Rappelle** que la présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU ne seront exécutoires qu'après :
 - ⇒ Transmission en préfecture
 - ⇒ Affichage de la délibération tamponnée de la préfecture
 - ⇒ Publication de la modification dans un journal d'annonces légales

Certifié exécutoire compte tenu
- de la transmission en Préfecture
De Rennes le : 16/12/2021
- de la publication ou notification
Le : 16/12/2021
Le Maire

Pour extrait conforme,
Le registre dûment signé,

Le Maire

Cécile PARLOT

Cécile PARLOT

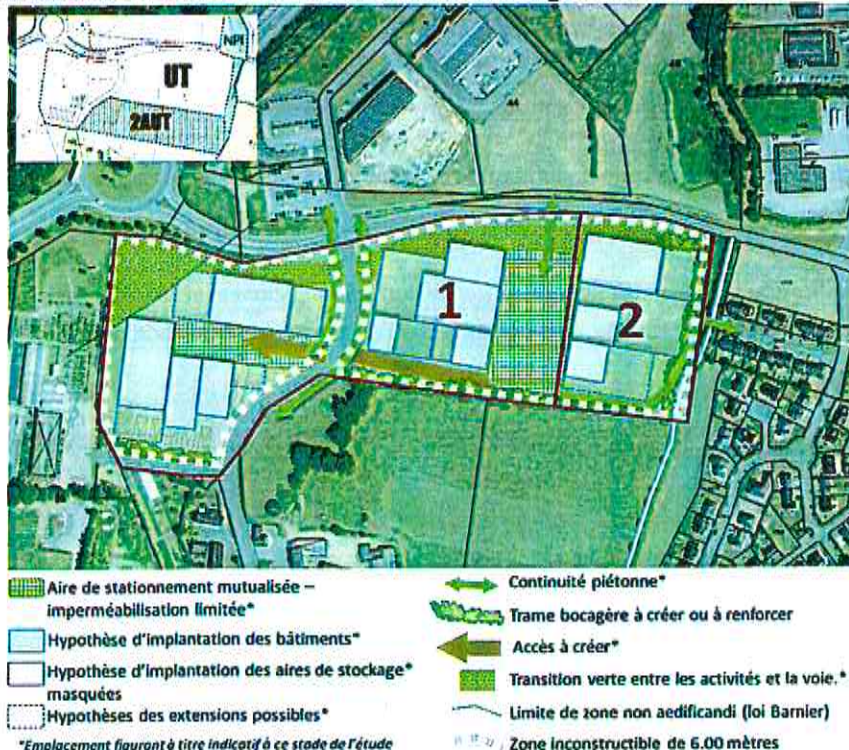






La commission urbanisme partage la remarque déposée lors de l'enquête publique et rappelle qu'il n'était pas envisagé au départ, la modification de la réglementation sur cette zone.

Mme le Maire entend les remarques de la commission urbanisme et les partage largement. Elle estime néanmoins que la modification proposée est équilibrée, vu la zone de transition créée par l'instauration d'un secteur 1 et en maintenant la réglementation actuelle sur le secteur 2 :



Mme le Maire précise en effet qu'afin de prendre en compte les risques de nuisances vis-à-vis des quartiers d'habitations les plus proches :

- ⇒ **Sur le secteur 1** : seraient autorisées les activités de commerces, activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau).
La commune permettrait ainsi l'installation, à court terme, de trois activités attachées aux métiers de bouche sur le secteur actuellement identifié UT. L'adaptation de la règle permettrait d'harmoniser les types d'occupation des sols autorisés sur la zone d'activités des Estuaires.
La commune interdirait l'installation de commerce sur la zone afin de ne pas faire ombre aux commerces de proximité installé en cœur de bourg. En revanche, elle autoriserait la vente directe des activités de production. C'est pourquoi il serait uniquement autorisé des commerces attachés et attenants à l'activité artisanale ou industrielle présente sur le site.
- ⇒ **Sur le secteur 2** : seraient uniquement autorisés les hébergements hôteliers et touristiques et les bureaux.