

Compte rendu de séance Séance du 24 octobre 2019

L'an 2019 et le 24 Octobre à 19 heures 30 minutes, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, Mairie sous la présidence de LOHEZIC Martine Maire

Présents : Mme LOHEZIC Martine, Maire, M. QUERRANT Xavier, Mme GALERNE Réjane (arrivée à 20h07), Mme LE GOUIC Marie-Christine, M. ULVOA Lionel, Mme JAFFRE Nadia, Mme MORIO Véronique, M. LE HAZIF Georges, Mme LE NORMAND Brigitte, M. MAROQUIVOI Joël, M. RIO Dominique
M. MIETTON Patrick jusqu'à 20h15

Excusé(s) ayant donné procuration : M. FROUDE Ronan à Mme LOHEZIC Martine, M. MIETTON Patrick à M. MAROQUIVOI Joël

Excusé(s) : Mme MAREC Estelle

Date de la convocation : 18/10/2019

Acte rendu exécutoire : après dépôt en PREFECTURE DE VANNES le : 25/10/2019

A été nommé(e) secrétaire : M. ULVOA Lionel

*_**

SOMMAIRE

Révision du PLU (Plan Local d'Urbanisme) - 2019_10_24_068

Modification du PLU (Plan Local d'Urbanisme) - Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUa Sud-Ouest de la route de Kéavelo - 2019_10_24_069

Vannes Golfe Habitat : modification de l'emprise au sol place de la Voile - 2019_10_24_070

Échange de terrain société MANEGREGAM / Commune - 2019_10_24_071

Demande de garantie d'emprunt de la commune au profit de BSH - 2019_10_24_072

*_*_*_*_*_*_*_*_**

Révision du PLU (Plan Local d'Urbanisme)

réf : 2019_10_24_068

Madame Le Maire rappelle que par délibération du 09 juillet 2019, le Conseil Municipal avait décidé de lancer une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le marché public d'études a été mis en ligne en juillet et les cabinets avaient jusqu'au 11 septembre 12h pour répondre.

7 offres nous sont parvenues et les 3 premiers candidats ont été auditionnés le 30/09/2019.

Les critères retenus pour le jugement des offres prévues au règlement de consultation étaient :

- 40 % : prix des prestations
- 60 % : valeur technique

A l'issue de l'audition et après analyse des offres, voici le montant et les notes attribuées à chaque candidat auditionné.

	Prix TTC	Notes
- EOL	34 170,00 €	17,30
- URBACTION	38 370,00 €	17,62
- URBA OUEST CONSEIL	35 155,20 €	15,88

Madame Le Maire et le bureau municipal proposent de retenir l'offre de la société URBACTION.

Le Conseil Municipal, invité à se prononcer sur l'attribution du marché d'études pour la révision du PLU :

- retient la société URBACTION
- autorise Madame Le Maire à engager toute procédure et démarche relative à l'objet de la présente délibération et à signer tous documents ou actes y afférents

A l'unanimité (pour : 12 contre : 0 abstentions : 0)

*_*_*_*_*_*_*_*_*_*

Modification du PLU (Plan Local d'Urbanisme)

Justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUa Sud-Ouest de la route de Kéravelo réf : 2019_10_24_069

Madame le Maire rappelle que par arrêté en date du 14 mai 2019 elle a prescrit la modification n°1 du PLU nécessaire notamment pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUa Sud-Ouest de la route de Kéravelo.

Dans le cadre d'une modification du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone classée 2AU, la loi ALUR impose de motiver la délibération municipale, pour justifier de l'utilité du projet au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (Article L153-38 du code de l'urbanisme).

La commune a engagé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (délibération du conseil municipal du 9 juillet 2019). Cependant, compte-tenu de la durée de la procédure (environ 2 ans et demi), du développement démographique rapide du territoire et de l'étiollement des possibilités d'urbanisation dans les zones agglomérées comme en extension, il a été décidé d'ouvrir à l'urbanisation une zone classée 2AU, d'une superficie 0,77ha, située au Sud-Ouest du bourg.

En effet, la commune connaît une croissance démographique importante depuis 2006. En 10 ans (de 2006 à 2016), la population a progressé de 84%, passant de 925 à 1 706 habitants. Cette croissance a été rendue possible par la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, particulièrement dans le centre-bourg.

Année	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Population	422	480	451	573	615	733	925	1 449	1 706
TCAM (Taux de Croissance Annuelle Moyen)		+2,17%	-0,89%	+3,48%	+0,89%	+1,97%	+3,38%	+9,39%	+3,32%

La commune a constaté que les dernières opérations réalisées avaient été commercialisées, et souhaite pouvoir mettre en œuvre une nouvelle opération sous maîtrise communale, dès lors qu'elle est propriétaire du foncier.

En effet, cette zone d'une surface de 0,77ha pourrait permettre la réalisation d'environ 15 logements nouveaux, permettant ainsi de faire face au desserrement des ménages ou d'accueillir de nouveaux ménages sur la commune, dans l'attente de la révision générale du PLU (engagée à l'été 2019).

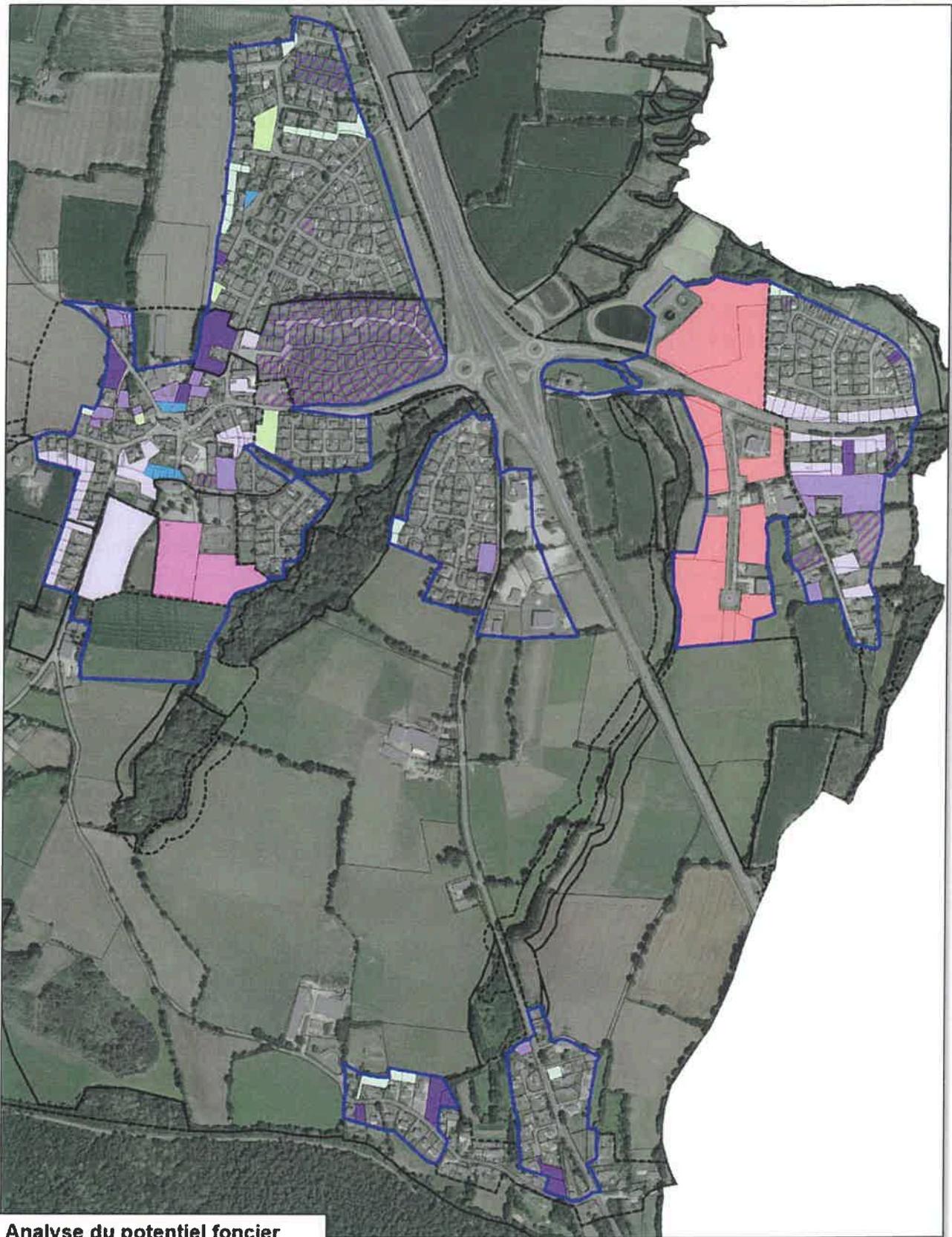
Ainsi, dans ce cadre la commune a procédé à un examen des zones U et AU en vue de s'assurer de la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU.

Pour réaliser cette étude, la commune est repartie de l'analyse du foncier brut opérée par GMVA (Golfe du Morbihan Vannes Agglomération) dans le cadre d'une étude de la densification à l'échelle du territoire intercommunal.

La commune a tout d'abord défini le périmètre de ses zones urbanisées en s'appuyant sur le PLU en vigueur. Puis elle a qualifié le potentiel foncier au regard de sa vocation (logement, équipement, espace vert, activités, ...).

Pour les secteurs destinés à l'accueil de logements, la Commune a analysé leur dureté foncière et leurs contraintes (enclavement, topographie marquée, desserte), lui permettant ainsi d'établir une échéance de mobilisation (court terme, moyen terme, long terme).

Ce travail est présenté ci-après.



Analyse du potentiel foncier

- Activités
- Equipement
- Espaces verts
- Jardins
- Stationnement
- Logement en cours
- Logement court terme
- Logement moyen terme
- Logement long terme

Id	Quartier	Nombre logements	Usage envisagé
30	Botcalpir		Activités
31	Botcalpir		Activités
34	Botcalpir		Activités
47	Botcalpir		Activités
49	Botcalpir		Activités
51	Centre		Equipement
52	Centre		Equipement
4	Centre		Espaces verts
15	Centre		Espaces verts
23	Centre		Espaces verts
60	Centre		Espaces verts
17	Centre		Jardins
22	Centre		Jardins
24	Centre		Jardins
25	Centre		Jardins
27	Collec		Jardins
37	Botcalpir		Jardins
42	Talhouët		Jardins
43	Talhouët		Jardins
45	Talhouët		Jardins
59	Centre		Jardins
7	Centre		Stationnement
9	Centre		Stationnement
18	Centre		Stationnement

8	Centre	5	111	Logement en cours
10	Centre	8		Logement en cours
12	Centre	5		Logement en cours
16	Centre	1		Logement en cours
32	Botcalpir	1		Logement en cours
36	Botcalpir	1		Logement en cours
50	Botcalpir	5		Logement en cours
57	Botcalpir	1		Logement en cours
66	Centre	84		Logement en cours
14	Centre	1		22
40	Talhouët	2	Logement court terme	
41	Talhouët	1	Logement court terme	
44	Talhouët	1	Logement court terme	
56	Botcalpir	1	Logement court terme	
58	Botcalpir	1	Logement court terme	
61	Centre	4	Logement court terme	
62	Centre	10	Logement court terme	
64	Centre	1	Logement court terme	

2	Centre	2	32	Logement moyen terme
5	Centre	1		Logement moyen terme
6	Centre	1		Logement moyen terme
19	Centre	4		Logement moyen terme
21	Centre	2		Logement moyen terme
26	Collec	2		Logement moyen terme
33	Botcalpir	1		Logement moyen terme
46	Talhouët	1		Logement moyen terme
48	Botcalpir	1		Logement moyen terme
54	Botcalpir	14		Logement moyen terme
63	Centre	2	65	Logement long terme
65	Centre	1		Logement long terme
1	Centre	8		Logement long terme
3	Centre	6		Logement long terme
11	Centre	2		Logement long terme
13	Centre	1		Logement long terme
20	Centre	4		Logement long terme
28	Botcalpir	5		Logement long terme
29	Botcalpir	6		Logement long terme
35	Botcalpir	3		Logement long terme
38	Botcalpir	2		Logement long terme
39	Botcalpir	1		Logement long terme
53	Centre	23		Logement long terme
55	Botcalpir	4		Logement long terme
TOTAL :		230 logements possibles		

Ainsi, à ce jour 111 logements sont en cours de réalisation (75% dans le lotissement du Triskell). Par ailleurs 22 logements sont possibles à court terme, 32 à moyen terme et 65 à long terme.

La commune retient tout le potentiel de court terme et la moitié du potentiel de moyen terme, ce qui représente 38 logements possibles durant l'application du PLU.

Dès lors, eu égard à l'objectif fixé au PADD de produire 300 logements en 10ans, la Commune est fondée à soutenir la nécessité de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa Sud-Ouest de la route de Kéravelo permettrait de maintenir une offre de terrains à bâtir sur la commune le temps d'avancer sur la révision du Plan Local d'Urbanisme, et de palier à la diminution des possibilités de construire en zone 1AU et en zone agglomérée.

Une étude spécifique a été menée pour déterminer les conditions d'urbanisation de la zone et a abouti à la conception d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. En outre, le projet a été soumis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale qui a dispensé le projet d'évaluation environnementale en invoquant la faible surface concernée par l'ouverture à l'urbanisation.

Ainsi la présente modification du PLU permet de passer la zone 2AUa en 1AUa. Il apparaît donc nécessaire de procéder à cette modification n°1 du PLU en vue de permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa Sud-Ouest de la route de Kéravelo afin de générer une opération d'aménagement d'ensemble permettant de répondre au besoin en logements dans la commune dans l'attente de la révision générale du PLU de la commune engagée par délibération du 9 juillet 2019.

Madame le Maire informe le Conseil Municipal que le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été notifié aux personnes publiques associées et fera l'objet d'une enquête publique avant approbation en Conseil Municipal.

Arrivée de Madame Réjane GALERNE à 20h07

Vu l'article L153-38 du code de l'urbanisme,

Sur proposition de Madame le Maire, le Conseil Municipal :

- Approuve les justifications telles qu'exposées ci-avant de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa Sud-Ouest de la route de Kéravelo, faisant entre autres l'objet de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, permettant ainsi de maintenir une offre de terrains à bâtir sur la commune le temps de la révision du Plan Local d'Urbanisme.
- Autorise Madame le Maire à prendre toutes les dispositions nécessaires à la concrétisation de ce dossier.

A l'unanimité (pour : 13 contre : 0 abstentions : 0)

*_*_*_*_*_*_*_*

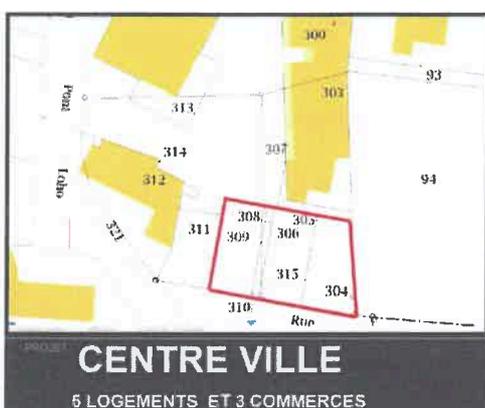
Vannes Golfe Habitat : modification de l'emprise au sol place de la Voile

réf : 2019_10_24_070

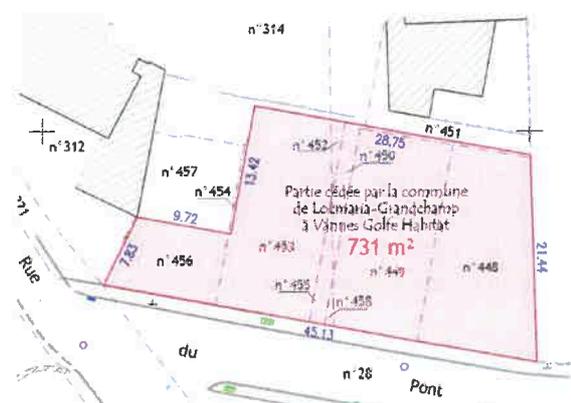
Madame Le Maire rappelle que par délibération du 12 avril 2018, le Conseil Municipal avait approuvé la construction de logement sociaux et commerces Place de la Voile.

Après le passage du géomètre et l'enregistrement au cadastre, les parcelles ont été renumérotées. L'emprise au sol du bien a été modifiée, conformément au coefficient d'imperméabilisation pour la construction du bâtiment.

Ancien plan



nouveau plan



Article 1 :

Le Garant réitère sa garantie pour le remboursement de chaque Ligne du Prêt Réaménagée, initialement contractée par l'Emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations, selon les conditions définies à l'article 2 et référencées à l'Annexe "Caractéristiques Financières des Lignes du Prêt Réaménagées".

La garantie est accordée, à hauteur de 50 % du montant total de 33 808,02 €.

La garantie de la collectivité est accordée jusqu'au complet remboursement des sommes dues (en principal, majoré des intérêts, intérêts compensateurs ou différés, y compris toutes commissions, pénalités ou indemnités pouvant être dues, notamment en cas de remboursement anticipé) ou les intérêts moratoires qu'il aurait encourus au titre du prêt réaménagé.

Article 2 :

Les nouvelles caractéristiques financières de la ligne du Prêt Réaménagée sont indiquées, pour chacune d'entre elles, à l'Annexe "Caractéristiques Financières des Lignes du Prêt Réaménagées" qui fait partie intégrante de la présente délibération.

Concernant la ligne du Prêt Réaménagée à taux révisibles indexée sur le taux du Livret A, le taux du Livret A effectivement appliqué à ladite ligne du Prêt Réaménagée sera celui en vigueur à la date de valeur du réaménagement.

Les caractéristiques financières modifiées s'appliquent à chaque Ligne du Prêt Réaménagée référencée à l'Annexe à compter de la date d'effet de l'avenant constatant le réaménagement, et ce jusqu'au complet remboursement des sommes dues.

A titre indicatif, le taux du Livret A au 26/06/2019 est de 0,75 % ;

Article 3 :

La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale de chaque ligne du Prêt réaménagé jusqu'au complet remboursement des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur, dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.

Sur notification de l'impayé par lettre simple de la Caisse des dépôts et consignations, le Garant s'engage à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 4 :

Le Conseil Municipal s'engage jusqu'au complet remboursement des sommes contractuellement dues à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour en couvrir les charges.

Le Conseil Municipal, invité à se prononcer, valide les conditions ci-dessus.

A l'unanimité (pour : 13 contre : 0 abstentions : 0)

*_*_*_*_*_*_*

Séance levée à : 20:33

En mairie, le 28/10/2019

Le Maire

Martine LOHEZIC

