

L'an deux mille sept, le six du mois de septembre à Vingt heures trente, le Conseil Municipal, légalement convoqué le trente et un août deux mille sept, s'est réuni dans la salle du Conseil Municipal, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Antoine BERRY, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

Monsieur Antoine BERRY, Maire - Madame Michelle COLLET -
Monsieur Daniel LEROY –Monsieur Yves LEGRAND Madame Claudine
LE BRICE – Monsieur Daniel DELALANDE - Monsieur Jean-Michel
RAYNARD

Madame Elise GUYOMARD - Monsieur Alain BRENAND - Madame
Isabelle TESTARD - Monsieur Jacques ARDUIN – Madame Isabelle DE
FERRAND - Monsieur Guy VILLALON - Madame Véronique PRIOUL -
Madame Laurence MARQUER - Monsieur Jean-Pierre HIVET - Madame
Sylvaine TOUTAIN– Monsieur Alain LAUNAY - Madame Jacqueline
SANTIN - Monsieur Roger GUENGANT

ABSENTS EXCUSES :

Monsieur Daniel ALLAIN qui a donné pouvoir à Monsieur Antoine
BERRY, Maire
Monsieur Camille BONDU qui a donné pouvoir à Madame Sylvaine
TOUTAIN

ABSENTS :

Madame Agnès GOSSELIN
Madame Chantal THOREUX
Madame Thérèse JOUAN
Monsieur Eric CRETON
Monsieur Jean Paul RUAULT

ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :

Monsieur Pierre LENORMAND, Directeur Général des Services de la Mairie.
Mademoiselle Laurence KERVIEL, responsable des services administratifs

☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺

Conformément à l'article L 2121.6 du Code Général des Collectivités
Territoriales, le Conseil Municipal nomme Madame Michelle COLLET pour
remplir les fonctions de Secrétaire de séance.

☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺

Monsieur le Maire déclare la séance ouverte à 20 heures 30.

☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺

*Monsieur Le Maire donne lecture du Procès verbal de la séance du Conseil
Municipal du 19 juillet 2007.*

Monsieur Raynard intervient pour préciser que ce ne sont pas 17 entreprises qui ont montré un intérêt à leur installation dans la ZAC de l'Orme tel que cela figure dans le PV de la séance du 19 juillet 2007 mais 10 candidatures qui ont été reçues par courrier et 17 autres entreprises ont évoqué leur intérêt oralement. Il convient donc de modifier le PV du 19 juillet en conséquence.

Le compte rendu de la séance précédente est adopté à l'unanimité.

1 - ZAC DU TERTRE ESNAULT / REVISION SIMPLIFIEE DU PLU / BILAN DE LA CONCERTATION

Monsieur Le Maire présente au Conseil le rapport suivant :

La ZAC du Tertre Esnault, d'une superficie d'environ 50 hectares, est située au Nord de la commune, en limite Sud de l'agglomération de Dinard.

Elle s'inscrit dans une volonté intercommunale de la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude, de développement de l'attractivité du secteur, en répondant à une demande, tout en respectant l'environnement.

Composé de parcelles agricoles et de friches, le site est classé en zone 2 AU par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération en date du 6 avril 2006.

Ce classement bloquant le passage opérationnel du projet d'intérêt général de la ZAC, le Conseil Municipal décidait par délibération en date du 13 mars 2007 de prescrire la révision simplifiée du PLU en vigueur pour permettre l'ouverture du secteur à l'urbanisation avec un changement de zonage de 2AU en 1AUz, tout en assurant une prise en compte des préoccupations environnementales par un traitement de qualité et différencié des zones humides et par l'adoption de prescriptions particulières dérogeant à la loi Barnier (article L111-1-4 du code de l'urbanisme) en raison d'espaces bordant les infrastructures routières.

Cette même délibération en date du 13 mars 2007 définissait les modalités de la concertation publique avec les habitants de Pleurtuit sur le projet de révision simplifiée portant sur la ZAC du Tertre Esnault.

Ainsi, ce projet de révision simplifiée a fait l'objet d'une concertation la plus large que possible :

- une exposition a été organisée en mairie du 2 au 16 avril 2007
- un article est paru dans le journal le « Ouest France » du 4 avril 2007
- une information a été diffusée sur le panneau lumineux de la mairie
- des informations ont été données dans le magazine « Espace Vital » des mois d'avril et juin 2007
- une permanence technique sur le dossier a été assurée en mairie par la SADIV et la Communauté de Communes de Côte d'Emeraude le 18 avril 2007 entre 16 heures et 30 et 19 heures.
- un dossier et registre destiné à recueillir les observations du public était déposé en mairie pendant toute la durée de la procédure de révision simplifiée.

Malgré la diffusion de l'information, il est à regretter la faible mobilisation de la population.

- aucune observation n'a été déposée sur le registre prévu pour recueillir les avis et questions des habitants
- Aucune visite n'a été constatée lors de l'exposition ni de la permanence technique organisée le 18 avril 2007.

Le bilan qui peut être tiré de cette concertation est que la population ne remet pas en cause le projet de révision simplifiée du PLU portant sur la ZAC du Tertre Esnault.

Après lecture de cet exposé, Monsieur le Maire propose :

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article L300-2,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 13 mars 2007 prescrivant la révision simplifiée du PLU et définissant les modalités de la concertation,

CONSIDERANT que les modalités de la concertation ont bien été respectées,

APPROUVE le bilan de la concertation publique tel qu'il est présenté dans la délibération.

POUR : 22

CONTRE : 0

ABSTENTION (S) : 0

2: ZAC DU TERTRE ESNAULT / APPROBATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur Le Maire présente au Conseil le rapport suivant :

La ZAC du Tertre Esnault, d'une superficie d'environ 50 hectares, est située au Nord de la commune, en limite Sud de l'agglomération de Dinard.

Elle s'inscrit dans une volonté intercommunale de la Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude, de développement de l'attractivité du secteur, en répondant à une demande, tout en respectant l'environnement.

Composé de parcelles agricoles et de friches, le site est classé en zone 2 AU par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération en date du 6 avril 2006.

Ce classement bloquant le passage opérationnel du projet d'intérêt général de la ZAC, le Conseil Municipal décidait par délibération en date du 13 mars 2007 de prescrire la révision simplifiée du PLU en vigueur pour permettre l'ouverture du secteur à l'urbanisation avec un changement de zonage de 2AU en 1AUz, tout en assurant une prise en compte des préoccupations environnementales par un traitement de qualité et différencié des zones humides et par l'adoption de prescriptions particulières dérogeant à la loi Barnier (article L111-1-4 du code de l'urbanisme) en raison d'espaces bordant les infrastructures routières.

L'enquête publique relative au projet de révision simplifiée prescrite par arrêté en date du 2 mai 2007 s'est déroulée du 29 mai au 28 juin 2007.

Le schéma d'aménagement de la ZAC inclus dans le dossier soumis à l'enquête laissant apparaître des points nécessitant des compléments d'études et d'information, en particulier sur la prise en compte des zones humides et l'assainissement futur de la ZAC, le commissaire enquêteur a souhaité prolongé l'enquête jusqu'au 12 juillet 2007.

L'étude complémentaire réalisée n'a pas fait ressortir d'atteinte particulière à l'environnement qui n'aurait déjà été évoquée dans le dossier soumis à enquête publique.

Toutefois, suivant les recommandations de la DIREN, le projet d'aménagement sera notamment modifié pour maintenir à l'état naturel le sous secteur «La Jonchaie » repéré au sein de la zone humide inventoriée au Nord de la ZAC par l'association C.O.E.U.R.. Cette modification, limitant l'impact initial sur une zone humide, ne remet donc pas en cause l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable, d'autant qu'il n'y a pas d'espèces protégées dans les secteurs concernés.

Le commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions.

Il émet « *un avis FAVORABLE au projet de révision simplifiée du PLU de Pleurtuit concernant la ZAC du tertre Esnault et portant sur :*

- *la modification du zonage de 2AU en 1AUz*
- *la justification des dispositions dérogatoires à la loi Barnier*

Il y joint les recommandations suivantes :

- *dans l'hypothèse où des défrichements devraient intervenir, une autorisation préalable devra être demandée conformément à l'article L130-1 du code de l'urbanisme.*
- *un diagnostic archéologique concernant l'emprise de la ZAC devra être sollicité suffisamment tôt.*
- *l'étude concernant la demande de dérogation à la loi Barnier devra être jointe au dossier de réalisation de la ZAC du Tertre Esnault.*
- *Les observations de la DIREN concernant les zones humides devront être appliquées scrupuleusement. »*

Après lecture de cet exposé, le Monsieur le maire propose,

VU le code de l'urbanisme ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 13 mars 2007 prescrivant la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération en date du 6 septembre 2007 du conseil municipal tirant le bilan de la concertation ;

VU l'examen conjoint par les personnes publiques associées et autres organismes consultés ;

VU l'arrêté municipal en date du 2 mai 2007 prescrivant l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme en cours de révision simplifiée et l'arrêté municipal en date du 12 juin 2007 portant prolongation de l'enquête publique.

VU le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur ;

CONSIDERANT que la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle est présentée au conseil municipal est prête à être approuvée conformément aux articles L. 123-10, L. 123-13 et L. 123-19 du code de l'urbanisme ;

DECIDE d'approuver la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente ;

DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R. 123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal (ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121 du code général des collectivités territoriales)

DIT que, conformément à l'article L 123-10 du code de l'urbanisme, la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est tenue à la disposition du public en mairie de Pleurtuit ainsi qu'à la direction départementale de l'Équipement et dans les locaux de la préfecture d'Ille et Vilaine.

DIT que la présente délibération sera exécutoire :

- dans un délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter à la révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme ou dans le cas contraire à dater de la prise en compte de ces modifications.
- dès réception par le Préfet
- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

POUR : 22

CONTRE : 0

ABSTENTION (S) : 0

3 : SOUMISSION DES CLOTURES A DECLARATION PREALABLE A COMPTEUR DU 1^{ER} OCTOBRE 2007

Monsieur DELALANDE présente au Conseil le rapport suivant :

L'ordonnance du 8 décembre 2005 et le décret du 5 janvier 2007 pris pour son application, relatifs au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme viennent de réformer de manière importante le droit des sols.

Cette réforme sera applicable aux demandes d'autorisations et de déclarations déposées à compter du 1^{er} octobre 2007.

En application des nouveaux textes, les clôtures sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme sauf lorsqu'elles sont implantées :

- dans le champ de visibilité des monuments historiques
- dans une ZPPAU
- dans un site classé
- dans un secteur délimité par le PLU
- dans les communes où le Conseil municipal compétent en matière de PLU a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Compte tenu de ce nouveau régime, le territoire de Pleurtuit serait très peu soumis à l'obligation de déposer une déclaration de clôture.

Or, la clôture ne marque pas seulement la limite de propriété mais constitue un élément architectural structurant et fondamental du paysage urbain. L'absence de contrôle peut donc s'avérer dommageable pour la collectivité.

A titre d'information, 17 déclarations de travaux ont été instruites en 2006 pour l'édification d'une clôture sur Pleurtuit.

Il convient d'assurer en amont un contrôle réglementaire, global et uniforme des clôtures afin de permettre à la commune d'assurer le respect des règles d'urbanisme figurant au PLU et pas exclusivement sur les projets situés dans la liste limitative des protections particulières prévues par l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

Il paraît donc indispensable d'étendre sur l'ensemble du territoire communal l'obligation de déposer une déclaration préalable pour l'édification d'une clôture.

Madame SANTIN demande si ce nouveau régime concerne aussi les clôtures édifiées en limite de propriété avec un terrain privé contigu.

Monsieur DELALANDE répond qu'effectivement ce nouveau régime concerne les clôtures édifiées en bordure des voiries mais également en limite séparative de la propriété voisine.

Après lecture de cet exposé, monsieur le Maire propose :

Considérant l'impact des clôtures sur l'environnement et la nécessité de faire respecter les règles du PLU, notamment en ce qui concerne « l'aspect extérieur »,

- de soumettre les clôtures à déclaration préalable à compter du 1^{er} octobre 2007 sur l'ensemble du territoire communal.

POUR : 22

CONTRE : 0

ABSTENTION (S) : 0

**4 : INSTITUTION DU PERMIS DE DEMOLIR SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE A
COMPTER DU 1^{ER} OCTOBRE 2007**

Monsieur DELALANDE présente au Conseil le rapport suivant :

L'ordonnance du 8 décembre 2005 et le décret d'application du 5 janvier 2007 engagent une réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme. L'entrée en vigueur de la réforme interviendra le 1er octobre 2007.

Il s'agit avant tout d'une réforme administrative qui impacte à la fois le champ d'application des autorisations mais aussi les procédures d'instructions des différentes autorisations.

L'ordonnance laisse le champ libre aux collectivités de contrôler ou non un certain nombre d'actes en matière d'urbanisme.

Ainsi, le champ d'application du permis de démolir est désormais réduit. Il a pour seule vocation de protéger le patrimoine.

Par ailleurs, il ne concerne pas l'ensemble du territoire national. Le nouvel article L421-3 du Code de l'urbanisme (issu de l'ordonnance du 8 décembre 2005) dispose que « les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le Conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir. »

Compte tenu de cette nouvelle réglementation, et en dehors des parties du territoire couvertes par une protection particulière visée à l'article R421-28, le territoire de la commune de Pleurtuit ne serait que très partiellement soumis à l'obligation d'obtenir un permis de démolir.

Cependant, riche de son histoire, le patrimoine pleurtuisien ne s'arrête pas aux monuments historiques d'exception et aux sites classés, il est aussi composé d'habitats qui présentent un intérêt tant sur le plan architectural qu'historique et qui font partie intégrante du cadre de vie des pleurtuisiens.

Dans ce contexte, il apparaît important d'instaurer un permis de démolir obligatoire sur l'ensemble du territoire de la commune. Ce dispositif permettra ainsi de généraliser le dépôt du permis de démolir à l'ensemble des constructions existantes de la commune, afin de mieux maîtriser la cohérence de la transformation de la commune et pas seulement d'assurer un contrôle et une conservation d'une protection particulière sur le territoire.

Madame GUYOMARD déclare qu'il est important d'informer que le permis de démolir s'applique également à des démolitions partielles.

Après lecture de cet exposé, monsieur le Maire propose :

- d'instituer le permis de démolir à compter du 1^{er} octobre 2007 sur l'ensemble du territoire communal conformément aux articles L421-3 et R421-8 du code de l'urbanisme.

POUR : 22

CONTRE : 0

ABSTENTION (S) : 0

**5 : CLASSEMENT DANS LE DOMAINE PUBLIC MAIL 1, MAIL 2 ET CLOS DU MAIL
– RECTIFICATION**

Monsieur DELALANDE présente au Conseil le rapport suivant :

Par délibération en date du 30 mai 2007, le Conseil Municipal décidait l'acquisition des équipements communs des lotissements « le Mail 1 », « le Mail 2 » et « le clos du Mail » auprès de l'aménageur, la SACIB.

Il s'avère que l'aménageur a rétrocédé ces équipements à chacune des associations syndicales des lotissements.

Il convient donc de rectifier la délibération du 30 mai 2007 et d'accepter la rétrocession des équipements communs des lotissements sollicitée par les associations syndicales.

Monsieur GUENGANT déclare ne pas comprendre cette procédure : les associations syndicales vont payer 2 fois des frais notariés.

Monsieur DELALANDE précise que la commune ne règle rien. Les promoteurs sont pressés de se décharger des espaces communs.

Madame TESTARD déclare que cette procédure devient courante.

Monsieur GUENGANT demande s'il ne serait pas possible d'alerter les présidents des associations sur ces nouvelles pratiques des promoteurs d'autant que le risque existe que la commune refuse la rétrocession des équipements communs dans le domaine public.

Après lecture de cet exposé, monsieur le Maire propose :

- l'acquisition à chacune des associations syndicales des lotissements du Mail 1, du Mail 2 et du Clos du Mail à titre gratuit des parcelles supportant les équipements communs des lotissements, à savoir : voirie, réseaux, espaces verts.
- l'incorporation de ces parcelles dans le domaine public communal
- d'être autorisé à signer l'acte notarié correspondant et toutes les pièces y afférentes
- que les frais liés à cette rétrocession dans le domaine public soient mis à la charge du cédant.

POUR : 22

CONTRE : 0

ABSTENTION (S) : 0

6 : ECOLE MUNICIPALE DE MUSIQUE / DEMANDE DE SUBVENTION AUPRES DU CONSEIL GENERAL 35

Monsieur RAYNARD présente au Conseil le rapport suivant :

L'école municipale de musique souhaite faire l'acquisition de quelques instruments de musique (paire de castagnettes, tambourin, triangle...) afin de maintenir un enseignement de qualité.

Le montant des dépenses s'élève à 2093.28 € HT.

Ces dépenses sont éligibles à une subvention du Conseil Général à hauteur de 50 % du coût HT dans la limite annuelle de 6 100 € HT, soit une subvention de 1046.64 €.

La commune de Pleurtuit participerait pour la différence, en versant une participation à hauteur de 50 % de la dépense, soit un montant de 1046.64 €.

Après lecture de cet exposé, monsieur le Maire propose :

- de solliciter auprès du Conseil Général 35 une demande de subvention d'un montant aussi élevé que possible pour l'acquisition d'instruments de musique.
- que la commune participe pour la différence, soit pour un montant de 1046.27 €.

POUR : 22

CONTRE : 0

ABSTENTION (S) : 0

DIVERS

DIA :

- AH 31p et 32 p
- AH 236 et 237
- AH 309
- AA 147, 138, 126, 163
- AD 319, 320
- ZI 707 et 441
- AH 249
- ZI 290, 291, 717

☞ ☞ ☞ ☞ ☞ ☞ ☞ ☞ ☞ ☞

Le prochain Conseil Municipal se tiendra le 25 septembre à 20 h30.

☞ ☞ ☞ ☞ ☞ ☞ ☞ ☞ ☞ ☞

AGENDA DES CONSEILLERS ET INFORMATIONS DIVERSES

- ✓ FORUM DES ASSOCIATIONS Le 8 Septembre à l'Espace Delta de 10h00 à 18h30.
- ✓ CHORALE SAINT PIERRE : Concert à l'église des Chanteurs Pierre RICHARD et Steeve GERNOZ le Samedi 15 Septembre à 20h30.
- ✓ AEROCLUB DE LA COTE D'EMERAUDE : Grande manifestation sous la forme de FORUM des METIERS de L'AERONAUTIQUE les 14 - 15 et 16 septembre 2007.
- ✓ HOMMAGE AUX HARKIS : Mardi 25 Septembre.
- ✓ FEST NOZ organisé par avec la Ville de Pleurtuit en partenariat avec l'Association GUEDENN le 29 Septembre 2007.
- ✓ MAISONS FLEURIES : Vin d'honneur à l'Espace Delta le Mercredi 3 Octobre.
- ✓ INAUGURATION du nouveau centre de secours, le Samedi 13 Octobre.

✓ ASSOCIATION PATRIMOINE DU PAYS DE PLEURTUIT EN POUDOUVRE Les 13 et 14 Octobre, grande exposition salle Rance-Frémur à Pleurtuit en partenariat avec le Cercle généalogique de la Côte d'Emeraude, sur le patrimoine divers et varié du pays de Pleurtuit.

Pour information :

Le **CLSH** a ouvert ses portes le 5 Septembre et ce jusqu'au Mercredi 19 Décembre 2007.

Un **guide des activités culturelles et sportives** sera à disposition au Forum des Associations.

La **plaquette des spectacles** saison 2007-2008 de l'Espace Delta, est disponible en Mairie.

L'Espace Vital du mois d'Octobre est en cours de distribution.

A compter du Lundi 10 Septembre, Mélanie COLLICHET assurera l'accueil de la Mairie et Céline MASSOT aura en charge l'état civil en remplacement de Marianne CRENO, absente temporairement.

☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺

Monsieur LEGRAND déclare que si les 2 derniers conseils municipaux ne sont pas en ligne sur notre site internet, c'est à cause du changement du serveur informatique.

☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺

☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺ ☺

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21 H30.

Le Maire

Antoine BERRY