

**CONSEIL MUNICIPAL  
COMPTE-RENDU DE LA SEANCE  
DU 21 JANVIER 2013**

*N/Réf : SG/CR/13.A.*

L'an deux mil treize, le vingt et un janvier à 17 h 00, le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire sous la Présidence de Mme HALGAND Marie-Anne, **MAIRE**.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 27.  
Date de convocation du Conseil : 14 janvier 2013.

**PRESENTS** : Mme Marie-Anne HALGAND, M. Raphaël SALAÜN, Mme Jeanine LEGAL, MM. Raymond OWCZARYSZEK, Roger VEILLAUD, Mme Anne-Marie MAHE, MM. Alain LANDAIS, Edmond DAVID, Mme Josette Aoustin-BRUNEAU, M. Claude ORAIN, Mmes Nicole ROCQUES, Cynthia KERNEUR, MM. Marc JUSTY, Jean-Yves ROMAND, MM. Nicolas OLIVAUD, Lionel VINCE.

**EXCUSES** : Mme Fabienne MARTIN est arrivée à 17 h 10.  
Mme Lucie SALAÜN donnant pouvoir à M. Raphaël SALAÜN.  
M. André KERNEUR donnant pouvoir à Mme Anne-Marie MAHE  
Mme Chantal JAFFRO donnant pouvoir à Mme Marie-Anne HALGAND.  
Mme Joëlle FOURE (arrivée à 17 h 45) donnant pouvoir à Mme Nicole ROCQUES  
Mme Micheline MOYON donnant pouvoir à M. Claude GRANDIN.

**Secrétaire de séance : Mme Anne-Marie MAHE.**

**3 – Débat sur le PADD du PLU (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) :**

**Mme le Maire indique** : vous avez reçu le projet PADD avec votre convocation afin d'en examiner le contenu et d'apporter votre avis sur les orientations de ce document. J'insiste bien sur le terme « projet » puisque le document peut évoluer en fonctions des observations retenues après ce débat.

Le PADD constitue un élément essentiel du PLU – Plan Local d’Urbanisme – car il présente les orientations d’urbanisme et d’aménagement retenues pour conduire l’évolution du territoire communal pour les dix années à venir environ.

Révision du PLU à trois ans par rapport au nouveau PLH 2017-2022 et évaluation du PLU à 6 ans avec révision si nécessaire.

Le document actuel de référence est le P.O.S qui date de 1997 et qui est devenu obsolète de part ses 15 années d’existence. Ce PLU a été lancé par délibération le 11 septembre 2009 et qu’il était obligatoire depuis la Loi SRU de décembre 2000.

Tout un processus s’est mis en route pour mener à bien cet exercice = Février 2010 : 1<sup>ère</sup> réunion avec l’ADDRN. S’en sont suivies plusieurs réunions pour rédiger la note d’enjeux afin de sensibiliser le groupe de travail thématique de l’urbanisme.

\* 25 août 2010 à 18 heures : réunion informelle du Conseil Municipal pour présenter ce pré-diagnostic.

\* Avril 2010 : choix du cabinet.

\* 17 réunions officielles ont eu lieu, plus des réunions internes.

\* Une réunion publique s’est tenue le 20 juin 2012 à la Salle des Fêtes sur la présentation du diagnostic.

\* 3 ateliers AEU (Approche Environnementale de l’Urbanisme) se sont réunis le 7 mars et le 18 octobre 2012 conviant une trentaine de personnes d’extérieur au groupe de travail PLU à travailler sur trois thèmes : l’eau, les déplacements et l’énergie. Maintenant, nous sommes arrivés à l’élaboration du PADD dont Mme BARBEAU va vous présenter les grandes lignes.

**Mme BARBEAU indique :** bonsoir, deux temps dans cette présentation =

Au-delà de ce que Mme le Maire vient de rappeler dans tout le processus de réflexions jusqu’à aujourd’hui, j’aimerais aussi rappeler précisément en quoi consiste votre Conseil Municipal de ce soir par rapport à ce débat sur le PADD.

Il s’agit bien d’un débat dans toutes les acceptations du terme et à savoir qu’à l’issue de ce débat, vous n’avez pas à approuver le Projet d’Aménagement Durable mais simplement à attester le procès-verbal de la discussion de ce soir que ce débat a eu lieu.

Vous avez une trame rédigée et il est évident qu’au niveau de la finalisation du PLU, des éléments de vocabulaire, des précisions qui étaient trop explicites, pourront évoluer. Cela ne préjuge pas au mot près de la rédaction finale de ce document. Il

pourra être nécessaire de l'adapter à la finalisation des réflexions que nous sommes encore en train de mener. Je tenais à faire ce petit point.

Je ne reprends pas cet historique mais je rappelle à ceux qui étaient là au mois d'octobre, nous avons fait une pré-présentation du PADD, connaissent ce schéma à savoir, même le Projet d'Aménagement Durable qui reste un document dont le formalisme n'est pas tellement développé par le Code de l'Urbanisme. Néanmoins, il doit traduire déjà dans son contenu et via ses objectifs, un certain nombre de principes édictés par tout le chapeau de disposition pratique communal qui s'impose à votre territoire. A savoir pour commencer, le Code de l'Urbanisme qui a justement introduit cette obligation de mener le PLU dans une logique de développement durable.

Ensuite, la DTA (Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Loire), élaborée en 2006 qui traduit des dispositions de la Loi Littoral dont le périmètre d'intervention allait au-delà et notamment intégrait le périmètre de la Brière.

La Charte du Parc Naturel Régional de Brière qui est en cours de révision. Ce document stratégique un peu global. Ensuite le SDAGE (Schéma Directeur D'Aménagement de la Gestion des Eaux de tout le Bassin Loire-Bretagne) et le SAGE (Schéma d'Aménagement et de la Gestion des Eaux de l'Estuaire de la Loire). Des documents thématiques sur l'eau que le PLU doit prendre en compte.

Rappelons qu'un autre des éléments qui structurent un peu la réflexion sur le PLU, est constitué par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole Nantes-Saint-Nazaire (SCOT) qui a lui-même été décliné en un schéma de secteur sur tout le bassin nazairien, tout le périmètre de la CARENE.

Ces documents-là nous permettent de structurer les réflexions. Pour terminer le troisième niveau de prise en compte, le PLH (Programme Local de l'Habitat) qui lui est un document d'une durée de 6 ans (2011-2016) pour celui en cours et le PDU (Plan de Déplacement Urbain) qui a été élaboré en 2006 n'a pas d'échéance mais peut être révisé.

Comme le signalait Mme le Maire, le PLU, le SCOT, le schéma de secteur de la CARENE également, sont soumis à évaluation. Donc, le document que nous élaborons aujourd'hui, dans trois ans, vous aurez à vous réunir un peu sur le même principe qu'aujourd'hui, à savoir refaire le point sur ce qui est posé dans le PADD et voir où vous en êtes dans l'attente de ces objectifs. En fonction des constats que vous ferez, vous pourrez à être amenés à décider soit de modifier et de réviser le PLU. Nous avons une échéance à trois ans et une échéance à six ans. Il faut savoir quand même que le PLU, on le conçoit à terme plus long, à savoir une bonne dizaine d'années.

Sur le planning, nous pourrions y revenir en fin de discussions. Mme le Maire a donné quelques éléments. Je me propose de rentrer directement dans le vif du sujet par rapport à ce contenu de PADD dont vous avez eu un certain nombre d'éléments. La

fois dernière, j'avais déjà rappelé des éléments de contexte. Nous allons considérer que vous les avez en tête.

Le PADD est conçu en 5 grands objectifs. Eux-mêmes déclinés en sous objectifs.

Le premier concerne la population et la capacité d'accueil donc permettre un développement et répondre à la diversité des habitants et respectant la capacité d'accueil de la commune.

Le premier point dans cette grande orientation consiste à poser le rythme de développement que vous souhaitez pour votre commune et notamment le rythme de développement souhaité de la population et la production de logements qui va avec.

L'objectif premier est donc un rythme de développement choisi en cohérence avec le schéma de secteur et le Programme Local de l'Habitat et la capacité d'accueil de la commune.

Pour les dix prochaines années, nous tablons sur un objectif de production de logements de 200 à 250, soit en termes de transposition en population, quelque chose qui irait vers les 4 500 habitants. La population moyenne par logement étant autour de 2,5 habitants à l'horizon 2026.

Un autre des éléments quantitatifs structurants de la démarche qui va dans le sens de la prise en compte de la formalisation du PLH, est donc un objectif de production de logements en moyenne annuelle de 13 logements locatifs sociaux, dans le sens d'une diversité de ce parc de logements.

Le deuxième point qui résulte aussi de la volonté de programmer un parc de logements différencié, c'est bien de favoriser l'ensemble du parcours résidentiel des ménages sur la commune. Ce n'est pas spécialisé sur une catégorie de population mais faire en sorte que les nouveaux arrivants contribuent au renouvellement de la population et pour répondre à des besoins spécifiques en équipements. Vous étiez en train de réfléchir sur le pôle enfance. Il s'agit de faire en sorte de «lisser» le plus possible les arrivées de population via sa diversité.

Comment favoriser le parcours résidentiel des ménages ? D'abord, en renforçant la capacité d'accueil pour les jeunes ménages. Répondre aussi aux besoins de la population vieillissante. D'une manière générale, mettre en œuvre des programmes de logements qui soient les plus diversifiés avec à la fois sur la taille des logements, sur la forme. Des opérations d'aménagement seront menées sur la commune.

Justement, dans cette logique et en fonction des opportunités foncières, des réserves foncières que vous aviez engrangées, ont été identifiés un certain nombre des secteurs

que nous avons appelés secteurs de projets. A savoir, des secteurs qui seront réellement dédiés à votre politique publique du logement et notamment à la formalisation du PLH.

Par rapport au document que vous avez en main, finalement nous avons enlevé la hiérarchie de la programmation parce que l'on se rencontre qu'en fonction des discussions et du travail que vous menez au jour le jour, cette programmation peut être mouvante. Un petit détail technique, aujourd'hui pour faire évoluer votre PLU, cela vient de rentrer en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier, vous devrez vous référer à votre PADD. Si le PADD affiche un ordre et que finalement pour une question d'un ordre d'opérations, vous ne la respectez pas, vous seriez obligés de réviser votre PLU de manière plus lourde que si dans le PADD, nous affichons les secteurs de projets. Par contre le Code de l'Urbanisme a bien prévu que vous puissiez afficher cette programmation dans le rapport de présentation puisqu'il y a un tout un travail et une logique de réflexions de mener qui méritent quand même d'être mémorisés et justifiés à un endroit du PLU et ce sera plutôt le rapport de présentation. D'où, nous regardons notre dernière réunion de travail, l'idée est de faire en sorte que la programmation ne soit plus explicite dans le PADD mais plutôt dans ce rapport de présentation.

Autre dernier objectif quant à l'accueil des habitants = évidemment, un des enjeux majeurs de ce PLU, c'est bien de renforcer et de conserver l'identité de la commune, ces paysages emblématiques, et donc notamment travailler à l'appui de la spécificité de chaque île. A travers cette carte, nous avons identifié des « spécificités ». Mazin et Fédrun correspondant vraiment aux îles du fait de la densité de chaumières par exemple. Egalement, du fait de la densité du bâti qui correspond vraiment à ce paysage identitaire de la Brière. Il y a un travail spécifique à faire et plus particulièrement dans le règlement du PLU pour renforcer cette volonté de préserver les principales caractéristiques de l'identité de chaque île. C'est un objectif en complément de la démarche d'accueil des habitants et qui rentre dans cette logique du respect de la capacité d'accueil de la commune.

Une deuxième grande orientation consiste à faire en sorte que les réflexions sur le PLU viennent bien nourrir le dynamisme communal et répondre aux besoins de la population, conforter le dynamisme communal. Cela prend notamment en compte à savoir, bien s'inscrire dans une logique d'accompagnement au niveau des besoins de la population en termes d'équipements publics et collectifs. Vous avez déjà identifié ces besoins dont tout ce qui tourne autour de la Maison de l'Enfance mais aussi autour de la restructuration du pôle sportif avec l'accueil de la zone festive. Ce sont deux éléments importants en termes d'équipements, d'accompagnement à la stratégie de renouvellement et d'accueil de la population.

Dans ce chapitre-là, nous avons remis l'objectif B2, accompagner l'évolution des besoins en communication numérique. C'est un petit peu par obligation parce que le Grenelle prévoit que les PLU s'occupent de communication numérique. Or, ce n'est pas une compétence communale. Les Services de l'Etat en conviennent d'ailleurs,

nous sommes un peu démunis sur le type de perspective à écrire dans un PADD sur ce thème.

Dans la thématique « dynamisme communal », évidemment il y a tout ce qui tourne autour du renforcement et la diversification des activités économiques. Chez vous les activités économiques sont à la fois représentées par les commerces, les services marchands présents à Pendille et puis par la Zone Artisanale d'Aignac. Le principe est plutôt d'accompagner les possibilités d'évolution de ces structures-là, tout en ayant à l'esprit malgré tout, que notamment pour ce qui est des commerces, les commerçants n'ont pas forcément beaucoup de visibilité sur l'avenir et donc il y a des mutations qui se produisent dont Mme le Maire parlait tout à l'heure par rapport aux pharmacies qu'il s'agit d'accompagner dans les meilleures conditions et de donner certaines souplesses, notamment sur le plan réglementaire pour que ces activités puissent durer. Je pense au volet « stationnement » et on rejoint votre réflexion sur la Maison de l'Enfance et le pôle Desbois-Kergomard.

Concernant la Zone Artisanale : là-aussi, la logique est de permettre d'évoluer et de restructurer le foncier pour que les bâtiments qui peuvent être sous utilisés puissent être repris par des activités, tout en ayant à l'esprit de gérer les contraintes potentielles, notamment les risques de nuisances vis-à-vis des riverains et faire en sorte que l'évolution de la zone d'activités réponde aux objectifs qualitatifs que l'on s'assigne d'une manière générale.

Concernant la Zone Artisanale : c'est bien d'anticiper les risques de nuisances, de continuer de permettre d'optimiser l'occupation du sol et de travailler à son insertion paysagère, notamment lors des mutations.

Troisième grand élément : cela rejoint le volet d'introduction et le fait de vouloir identifier et de permettre le maintien de la spécificité du paysage de chaque île. Il s'agit de préserver le patrimoine naturel et bâti de la commune et de mettre en valeur le paysage.

Le PLU permet de pérenniser effectivement certains éléments spécifiques de votre paysage et de votre identité briéronne. Cela concerne notamment bien sûr les marais. Le P.O.S avait déjà identifié les choses et donner les moyens de maîtriser l'évolution du paysage. Le PLU nous permet d'avoir un travail plus fin sur les graveaux, les chêtes et également de rebalayer les enjeux de protection des chaumières. Et là, il y a un travail plus conséquent puisqu'au final ce travail va se faire par chaumière. Aujourd'hui, le P.O.S préservait les chaumières d'une certaine manière. Il s'agit également de maintenir cette préservation mais de l'ajuster en fonction de l'état des chaumières en question.

Dans la notion d'identité paysagère, là où cela va bouger le plus, c'est malgré tout sur les parties constructibles urbaines et notamment sur les secteurs de projets que la commune a identifiés. Le programme qui vous a été présenté sur la Maison de

l'Enfance et le programme de logements qui va avec, le parti pris d'implanter les constructions en front sur rue et non de marquer le quartier par un parking public, va évidemment dans cette logique-là de faire en sorte que les mutations du paysage urbain maintiennent la construction de la qualité de ce paysage.

Dans la démarche de PLU, toujours dans la volonté de préserver le patrimoine naturel et bâti, il y a une autre thématique qui est déjà bien ancrée dans votre P.O.S, il s'agit de protéger les éléments de biodiversité mais de profiter du PLU pour aller plus loin de ce que le P.O.S avait identifié. Cela se matérialise par deux entrées : la gestion des eaux pluviales via la maîtrise des débits, associés au PLU. Je vous rappelle qu'il y aura un Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et il y a des connections entre ces deux documents puisque dans le règlement du PLU pour justement maîtriser les effets de l'urbanisation qui va se développer, on va mettre en place des coefficients d'emprise au sol et des coefficients pleine terre afin d'avoir une portée concrète sur l'imperméabilisation du territoire, des îles.

Deuxième thématique aussi importante : il s'agit des gagneries. Elles ont été remises un petit peu on va dire au-devant de la scène, notamment à travers la réflexion du schéma de secteur et on rediscutait encore de leur avenir avec les agriculteurs la semaine dernière.

Dans la notion de patrimoine, il y a le volet « inondations » : le P.O.S a été établi avant les grandes crues de pluie de 2001 qui ont permis d'élaborer l'atlas des zones inondables. Les zonages du PLU vont évoluer par rapport à ceux du P.O.S au regard de la connaissance de la remontée des eaux. Tout le travail effectué par le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, on aura aussi un certain nombre de prescriptions reprises dans le PLU. J'ai déjà parlé de l'imperméabilisation mais tout le travail sur les chêtes et notamment d'identification des chêtes est à la fois un enjeu patrimonial, de trace dont sont gérées les eaux pluviales. Nous voyons les deux intérêts en travaillant spécifiquement sur les chêtes.

Dans l'identité paysagère de la commune : la dimension et la mise en valeur agricole sont fondamentales. La Chambre d'Agriculture et les exploitants le rappelaient. Les élevages présents sur la commune sont à la fois un vecteur d'animation mais aussi un vecteur d'entretien et de gestion des marais. Il y a un intérêt réciproque à préserver une capacité de maintien, voire de développement des sites et des sièges d'exploitation. Cela n'était peut-être pas assez affirmé dans les formulations et la rédaction actuelle du PADD.

Je pense qu'il faudra peut-être insister sur le fait que nous ne sommes pas simplement là pour préserver l'existant au niveau des sites et des sièges d'exploitation mais plutôt à permettre leur adaptation et l'évolution en fonction de leurs besoins et des obligations d'optimisation des élevages.

Quatrième grande orientation : tout ce qui concerne les déplacements. C'est une thématique comme l'eau qui a été abordée par Mme le Maire, via les ateliers AEU. Là, l'idée générale est de favoriser les déplacements doux, nous avons dit pour bien renforcer le lien social mais aussi pour anticiper les perspectives et le fait qu'il faille, je dirais vu le contexte général, essayer de changer nos modes de déplacements vers les commerces et équipements. Que l'on ne soit pas systématiquement obligé d'avoir recours à la voiture car chez vous, vous êtes sur un espace fini, et la thématique des stationnements est aussi un enjeu important. Le PADD rappelle ces éléments-là et signale que dans les secteurs de projets, on doit avoir une réflexion complète sur la thématique des déplacements. Les liens entre les pôles d'habitat et les équipements, travailler les logiques de «traversantes » et on le voit sur le pôle enfance, à Pendille, l'idée est d'avoir des liaisons plus directes pas forcément ouvertes à la circulation dans les deux sens. Multiplier un peu ces fameuses « traversantes » pour rendre plus proches les équipements structurants.

Il y aura un autre élément important qui est affiché ici : la RD 50. Au niveau de Pendille, elle est traitée en agglomération mais au niveau de la Zone Artisanale d'Aignac, toute la traversée d'Aignac jusqu'au carrefour de la Clairvaux, la départementale est encore traitée en voie de transit. Il y a un enjeu particulier à gérer à terme, les carrefours sur cette route, notamment au niveau de la rue du Stade, de la Ville et de la Clairvaux puisque ce sont deux points qui permettent en dehors de repasser par Bais. Je dirais des points un peu névralgiques pour que tous les habitants puissent accéder à certains équipements qui se trouvent sur Pendille, sans forcément recourir à la voiture. Il a un réel enjeu sur cet aspect-là.

Pour terminer, l'autre aspect concerne la multi-modalité. C'est un peu le sens de la carte qui est là, le transport en commun qui existe et est à continuer de valoriser. L'autre enjeu concerne aussi le co-voiturage. Il y a des discussions menées avec le Conseil Général mais l'idée ce sera de travailler et de formaliser les espaces plutôt sur des espaces publics existants et parkings publics existants. Je viens de dresser l'ensemble des champs abordés dans le PADD et je vais laisser Mme le Maire apporter des précisions.

**Mme le Maire indique :** voilà, la présentation vous a été faite. Maintenant, je suis toute ouïe.

**M. Raphaël Salaün indique :** on ne parle pas beaucoup de tout ce qui est énergies renouvelables. C'est vrai que ce n'est pas facile d'en parler mais je trouve que c'est important.

**Mme le Maire répond :** nous avons abordé ce problème avec les chaumières, par rapport aux panneaux photovoltaïques et aux bâtiments agricoles. De façon, à ne pas faire de grandes étendues de panneaux photovoltaïques démesurés pour les champs.



**M. Marc Justy indique :** dans la présentation qui nous est faite, cela ne relate pas exactement les arguments du document que vous nous avez fourni. J'ai vu qu'il y avait trois cartes supplémentaires. Est-ce qu'elles vont faire partie du futur PADD ? Est-ce qu'il y a d'autres orientations qui ont été mises dans l'explication de Madame. Je ne dis pas qu'elles ne sont pas bonnes ou d'autres orientations enlevées. Le problème est-il ce document que l'on analyse, où est-ce un nouveau document que vous venez de nous présenter car je me pose la question ?

**Mme le Maire répond :** non, le document qui vous a été produit est pour la présentation d'aujourd'hui. Le document qui va falloir peaufiner est celui-là. Seulement, on vous a expliqué que ce document-là était soumis à débat et qu'effectivement il serait arrêté après celui-ci. On vous a expliqué concernant les secteurs de projets, l'opération en cours de programmation du PLH 2011-2016 qu'il y avait des modifications mais pas de hiérarchie. Effectivement, il se peut que certains projets ne peuvent être construits avant d'autres et que l'on ne voudrait pas se brider par rapport à cette hiérarchisation. L'échéance était de 2016-2022 et non pas 2022-2025 et après il y avait un secteur à urbaniser avec une échéance supérieure avec l'outil de ZAC qui n'a pas été précisé pour le secteur Occanza puisque nous n'avons pas terminé les zonages et Occanza sera mis en zone d'aménagement différé à long terme. Est-ce que j'ai répondu à vos questions ?

**M. Marc Justy indique :** c'était une précision sur le document.

**Mme le Maire indique :** l'opération « Halgand » a complètement disparu puisqu'elle n'est plus d'actualité pour des raisons de rentabilité financière car nous avons soumis ce projet-là à plusieurs opérateurs et qu'ils ont tous décliné l'opération.

**M. Jean-Yves Romand demande :** il n'y a plus de secteurs à court terme, à long terme ?

**Mme Marie-Anne Halgand répond :** non, c'est un choix délibéré.

**M. Marc Justy indique :** c'était pour cela que je vous posais la question, Mme le Maire, je le répète.

**Mme Marie-Anne Halgand répond :** mais nous en avons parlé vendredi M. Justy. Vous vous rappelez, j'avais bien mis l'accent là-dessus.

**M. Marc Justy indique :** attendez que je finisse. Le Conseil Municipal fait des remarques sur ce document.

**Mme Marie-Anne Halgand répond :** oui mais c'est très bien.

**M. Marc Justy indique :** lorsque vous parlez du phasage, de la présentation, c'est vrai mais il est exact que l'on discute sur ce document.

**Mme Marie-Anne Halgand répond :** oui mais il faut retransposer la présentation par rapport à ce document. Vous avez bien compris.

**M. Marc Justy indique :** il aurait fallu que l'on note au fur et à mesure car cela ne correspondait pas aux pages.

**Mme Marie-Anne Halgand répond :** les grands chapitres sont bien représentés et identifiés. Vous l'avez dit tout à l'heure avec moins d'explications. Concernant le phasage, Mme BARBEAU si vous voulez reprendre le tableau qui représente le phasage.

**Mme BARBEAU indique :** le tableau qui représente le phasage, je ne l'ai pas pris.

**M. Jean-Yves Romand indique :** il n'y a aucune raison aujourd'hui dans le document, même s'il y a phasage ou non, l'opération « Brécun-Pont Loiseau » qui est pratiquement achevée et l'opération « Desbois » qui va se dérouler, le PLU ne sera pas arrêté. A mon avis, cela va débiter avant que le PLU ne soit arrêté.

**Mme Marie-Anne Halgand répond :** cela fait partie du PLH, M. Romand, nous sommes obligés de le mettre.

**M. Jean-Yves Romand indique :** il y a une question qui m'interpelle par rapport à la densification sur l'île de Pendille et notamment sur les 30 logements/ha, cela comprend l'ensemble de l'île de Pendille et sur d'autre île il y a un certain nombre de logements/ha. Ce n'est pas sur le PADD mais cela correspond au 15 ha des « dents creuses » aussi. Ce sont les conséquences. Sur l'ensemble de Pendille, est-ce que vous avez 30 logements/ha que vous recensez.

**Mme BARBEAU répond :** ces 30 et 15 logements, ce sont des objectifs affichés par le SCOT et le Schéma de Secteur. Evidemment, c'est un objectif et là où nous chercherons à l'atteindre ce sont sur les opérations publiques parce que c'est le seul endroit où nous avons réellement les outils pour l'atteindre, sur ce que l'on appelle les fameuses « dents creuses », où les maisons se font au coup par coup, là, nous pouvons difficilement imposer ces 30 logements/ha, sauf à développer des outils particuliers afin que les gens optimisent leur foncier, lorsque nous sommes sur une série de parcelles et qu'elles se regroupent. Nous pouvons travailler quelque chose de plus consistant et éviter qu'il reste des parcelles à utiliser. Sur le projet « Desbois », je ne sais pas combien de logements vont être construits ?

**Mme le Maire répond :** 23 logements.

**Mme BARBEAU indique :** sur une superficie qui fait moins d'un hectare.

**Mme le Maire indique :** au départ, sur la parcelle « Desbois » 21 logements étaient prévus dans votre pré-programme et en ce qui nous concerne, nous avons 23 logements (avec le SJBS et les maisons jumelles d'Espace-Domicile). Nous ne pouvons pas parler de densification non plus là.

**M. Jean-Yves Romand répond :** si ma mémoire est bonne, vous avez 21 aussi avec la zone NA derrière, je pense.

**Mme le Maire répond :** non que sur l'opération « Desbois ». Nous avons regardé le document.

**Mme BARBEAU indique :** plus le coefficient d'emprise au sol est de pleine terre et qui va s'appliquer sur les zones U, les îles comme Pendille pour maîtriser la viabilisation. Cette densification sera malgré tout dosée par cette obligation de maîtriser les eaux pluviales.

**M. Jean-Yves Romand demande :** sur Pendille, il y a combien d'hectares de recenser « à la construction ».

**Mme BARBEAU répond :** je ne peux pas vous dire, je n'ai pas cela en tête.

**M. Jean-Yves Romand indique :** ce qui m'interpelle c'est par rapport entre les « dents creuses » et Pendille, je souhaite que l'on aille à 250 logements.

**Mme le Maire répond :** les 250 logements sont déjà recensés.

**M. Jean-Yves Romand répond :** les 250 logements ne sont pas faits.

**Mme le Maire répond :** déjà il y a 8 logements au « Pont de Loiseau », là : 23 logements, Brécun : 12 logements, plus Aignac et sans compter les 14 ou 15 permis de construire que nous avons annuellement. Combien y en a-t-il Julien ?

**M. Julien Glotain répond :** 18 ou 20.

**Mme le Maire indique :** donc nous allons y arriver car il n'y a pas que les logements à loyers modérés non plus, il y a les permis de construire. Quant aux « dents creuses », à Pendille ce ne sont que des petites parcelles. Il faut que tous les propriétaires se regroupent pour faire une possibilité foncière. Nous ne faisons pas des maisons sur 200

m<sup>2</sup> comme il y a eu, je n'ose pas le citer, dans l'impasse à côté de chez moi, où les stationnements se font devant chez moi.

**M. Jean-Yves Romand répond :** j'ai quelques doutes.

**Mme le Maire répond :** vous pouvez avoir des doutes mais nos efforts tendent à atteindre cet objectif, nous ferons tout pour. Après, à l'impossible nul n'est tenu, s'il y a vraiment des choses qui contrecarrent nos projets. Effectivement, c'est clair, nous ne pourrons pas s'il y a des choses qui se mettent en travers.

**M. Raphaël Salaün indique :** nous sommes plutôt optimistes.

**Mme le Maire indique :** à la CARENE, tous les gens à qui nous avons présenté ces projet-là ont dit que c'était dans le domaine de la faisabilité et du plausible. Je ne vois pas pourquoi on n'y dérogerait.

**Mme Véronique Mahé demande :** concernant les chaumières, vous avez bien dit que vous alliez les recenser une par une ?

**Mme le Maire répond :** c'est en cours d'élaboration avec des photographies. M. Justy assiste aux réunions puisque vous êtes un des élus qui est préposé à ce groupe de travail.

**M. Marc Justy répond :** un des élus des minoritaires présent au groupe de travail.

**Mme le Maire répond :** vous assistez au groupe de travail depuis le début, depuis mars 2010.

**M. Marc Justy répond :** je n'ai pas manqué un groupe de travail.

**Mme le Maire répond :** si, plus une réunion publique. Je tiens les comptes, ne vous inquiétez pas.

**M. Marc Justy répond :** j'étais pris politiquement.

**Mme le Maire répond :** cela ne me regarde pas mais je sais que vous n'avez pas assisté à toutes les réunions et vous n'avez pas assisté à la réunion publique, c'est M. Romand qui a assisté.

**M. Marc Justy répond :** j'ai calculé lorsque vous étiez absente à la Commission Finances aussi à l'époque.

**Mme le Maire répond :** cela n'a pas la même incidence.

**M. Marc Justy répond :** nous allons faire les comptes.

**Mme Véronique Mahé demande :** je voulais savoir si vous allez mettre des critères car actuellement les chaumières sont effectivement protégées par le P.O.S. Quels critères allez-vous mettre ? Parce que si vous estimez que certaines chaumières n'ont plus à être obligatoirement reconstruites en chaume, est-ce que vous ne pensez pas que cela peut être contradictoire avec l'ambition de conserver le patrimoine ?

**Mme le Maire répond :** ce n'est pas contradictoire.

**Mme Véronique Mahé indique :** j'ai entendu à une réunion que nous allons faire de Fédrun un village de riches car cela coûtait cher de faire du chaume.

**Mme le Maire répond :** effectivement, c'est vrai.

**Mme Véronique Mahé indique :** est-ce que cela ne peut pas être effectivement un frein à la conservation du patrimoine ?

**Mme le Maire répond :** je vais passer la parole à Julien car c'est lui qui a suivi le dossier mais sachez que nous avons relancé dans le cadre du PUI, je ne sais pas si cela sera accepté ou non, l'aide au chaume. Dans les années 20 ou 30, les gens qui mettaient en ardoises étaient des gens riches et ceux qui mettaient en chaume étaient des gens pauvres. Maintenant, nous nous rendons compte qu'à Fédrun, ce ne sont que les gens riches qui refont leur toiture en chaume.

**Mme Véronique Mahé répond :** je vous ai déjà dit que j'allais vous montrer mon bulletin de salaire. Je ne fais pas partie des gens riches et j'ai une chaumière.

**Mme le Maire répond :** vous n'avez pas refait votre chaumière récemment ?

**Mme Véronique Mahé répond :** cela fait déjà 10 ans. Vous le savez bien qu'il faut refaire le chaume régulièrement.

**Mme le Maire répond :** mais moi, je n'ai pas de chaumière.

**M. Denis Duval indique :** il y a 10 ans, il y avait peut-être des aides.

**Mme Véronique Mahé répond :** il y avait des aides.

**M. Julien Glotain répond :** un recensement des chaumières avait été fait en 1997 et ils prenaient en compte le bâti et les ruines. Là, le travail que nous faisons actuellement avec le groupe de travail, est de reprendre exactement la même méthodologie : travail à la parcelle exactement de chaumière en chaumière. Soit nous allons sur le terrain ou nous prenons des photos. Il nous reste à faire Pendille et Fédrun. Après, ce sera du travail de terrain qu'il va falloir faire. Je pense que les premières conclusions sont que toutes les chaumières bâties actuellement et qui ne sont pas du tout des ruines, sont à 95/97% reconduites. Nous travaillons surtout sur les emplacements répertoriés comme chaume obligatoire mais qui sont en ruine actuellement, voire même où il n'y a plus du tout de trace. Nous en avons vu plusieurs.

Nous nous sommes rendus compte très vite, Fédrun et Mazin étaient les deux endroits où il y avait du patrimoine remarquable. D'ailleurs, dans le PADD, Fédrun et Mazin ce sont les deux endroits où il y a une typologie assez marquée, nous les avons bien mises en évidence.

Ensuite, sur Bais, Ménac, la Lande à 50/75% d'écarts, les emplacements réservés comme étant chaume obligatoire, ce sont des ruines. Quelque fois nous conservons le chaume obligatoire même si ce sont des ruines. Après, c'est vraiment une appréciation à la parcelle, selon différents critères. Effectivement, si c'est un secteur où il y a plusieurs chaumières ou bien si l'implantation est intéressante. Au-delà des chaumières, là où le travail est intéressant, je pense que le patrimoine bâti sur Saint-Joachim ce ne sont pas que les chaumières mais aussi l'implantation des maisons. C'est aussi cela qu'il faut prendre en compte. Quelque fois sur Mazin ou Fédrun, dans un secteur où il y a vraiment des chaumières, parfois il y a des « dents creuses ». Là, le règlement d'urbanisme ne pourra pas imposer du chaume obligatoire. C'est intéressant de localiser ces « dents creuses » et aussi peut-être attiré l'attention sur l'implantation du bâti et de la respecter.

**M. André Ruysen indique :** n'oubliez pas tout de même qu'il y a une chaumière à Brécun, elle est bien cachée mais elle existe quand même.

**Mme Anne-Marie Mahé indique :** il y en a une aussi au Lony, j'aimerais bien qu'elle ne soit pas toujours en chaume.

**M. Marc Justy indique :** il faut savoir que c'est marqué dans le PADD, si oui ou non, nous voulons conserver les chaumières ? Si oui ou non, nous sommes dans le Parc Naturel Régional de Brière ? Si oui ou non, nous sommes dans le Site Inscrit ? Que veut-on faire de notre commune ? Si on veut éliminer petit-à-petit les chaumières, en disant la proportion c'est ceci mais il ne va plus avoir de chaumières. Il ne fera pas se réclamer non plus dans le cadre du Parc Naturel des 300 chaumières ou des 3 000

chaumières ou des 5 000 chaumières. Je crois là qu'il y a un problème de fonds. Ensuite, que l'on puisse discuter des problèmes financiers mais cela dans le PADD, nous n'avons pas à l'aborder.

Nous avons abordé les orientations mais celles-ci permettez-moi de le dire, j'y suis favorable, je n'ai pas eu de chaume, je ne suis pas comme mon voisin, je m'en excuse mais c'est vrai que nous avons toujours été favorables à conserver les chaumières. Et nous nous sommes aperçus dans le groupe de travail, qui recense les chaumières, nous les voyons toutes une par une. C'est vrai qu'il y a des ruines. Mais il est marqué dans le PADD, qu'il y a aussi des emplacements stratégiques. Il y a des tas de définitions. Je m'interroge sur le PADD et sur le futur PLU. Est-ce que nous allons rester dans un cadre « briéron », excusez-moi du terme, en ayant conservé des chaumières ou alors nous allons passer comme à l'époque, catégorie A : Fédrun et Mazin, chaumières obligatoires et le reste de la commune, nous faisons disparaître les chaumières ou du moins, on s'en occupe peu. A l'époque, c'était cela, il faut s'en rappeler. Cela veut dire que ceux qui habitent Fédrun, ils ne sont pas plus riches que ceux qui habitent Ménac, Bais ou ailleurs.

Je crois que c'est dans un cadre d'orientations paysagères, d'urbanisation et de conservation du patrimoine car c'est aussi marqué dans le document du PADD. Je ne prêche pas à grande voix pour le chaume, mais je m'excuse à l'époque même au Parc, nous avons eu ces débats et il y a eu aussi la filière chaume avec des chaumiers.

Si demain, nous disons que nous ne mettons plus d'ardoises non plus dans la commune mais nous mettons de la ferraille comme toit, c'est pareil et nous pouvons continuer... Je pense qu'il faut faire très attention. Je voulais le dire, cela me tient à cœur. Dans les commissions, nous en débattons relativement souvent et je ne change pas d'opinion.

**M. Roger Veillaud indique :** je peux quand même signaler que ce matin dans le groupe de travail, nous n'en avons pas supprimé beaucoup. Celles qui ont été supprimées, je pense qu'elles ne seront peut-être jamais reconstruites. Toutes celles que nous avons un doute, nous les avons gardées en chaume obligatoire. Nous n'avons pas détruit la future Brière non plus. On essaie de la préserver.

**Mme le Maire indique :** pour répondre à votre question M. Justy, il y a quand même un chapitre qui est répertorié est de préserver le patrimoine naturel avec un volet : « *pérenniser les éléments d'identité briéronne* », il n'est pas galvaudé. On ne peut pas dire le contraire. Il y a des ateliers spécifiques pour le chaume et puis vous avez parlé des Sites Inscrits, est-ce que ceux-ci vont être maintenus ?

**M. Marc Justy répond :** pour l'instant, ils ne les enlèvent pas.

**Mme le Maire répond :** il y a quand même une réflexion.

**M. Marc Justy indique :** je vais vous le dire, depuis le temps qu'ils réfléchissent. En 2006/2007, déjà ils réfléchissaient et ensuite en 2013. Je parle sous le contrôle du DGS. Je pense que ce n'est pas près de partir.

**Mme le Maire répond :** la réflexion est de plus en plus d'actualité.

**M. Marc Justy indique :** ils vont peut-être changer d'appellation qui nous posera les mêmes problèmes.

**M. Jean-Yves Romand demande :** par rapport au développement touristique, on parle de restauration mais on ne parle pas de promenades. Je pense que sur Fédrun, nous faisons une erreur et je reviens sur les anciennes écoles de Fédrun. Il me semble que vous avez à revenir sur votre décision. Il me semble que nous avons une possibilité de faire autre chose à l'école de Fédrun que de l'habitat. Dans le cadre du tourisme, cela me paraît important, c'est au cœur même de Fédrun. Je pense que ce serait intelligent et bienvenu de revenir sur cette décision de faire des logements sur l'école de Fédrun et de ses alentours. Il y a un projet à réaliser, tourné vers le tourisme et le développement environnemental, voire éducatif, cela me paraît important. C'est une remarque que j'avais à formuler dans la programmation et le phasage des réalisations de programmation de l'habitat.

Je pense aussi où vous avez raison sur la RD 50, cela me semble important les deux routes de traverses reprenant les RD 16 et RD 50. Que l'on se penche sur la sécurité au travers notamment au Pintré où nous avons réussi une bonne opération avec le Conseil Général. Il y a deux carrefours qui avaient été étudiés par M. GUITTON, responsable à l'ADDRN, à savoir Aignac et le carrefour de la Clairvaux.

Sur l'entrée de la RD 16 à Mazin, nous avons besoin d'un projet ambitieux et de régler définitivement cette sortie. Il faut que l'on prenne en compte ce projet dans le PADD entre l'entrée de Mazin et l'entrée de Pendille. Je pense qu'il y a une zone à travailler, notamment avec des aménagements doux pour les cyclistes et piétons. Je pense que nous avons à travailler aussi sur les aménagements doux entre les îles. Après, c'est difficile car il y a le marais privatif et le marais indivis. Je pense que nous avons à regarder cela de près et le P.O.S de 1997 a été un bon P.O.S. Du fait que nous retrouvons de la population, cela a permis d'effectuer une évolution de la population. Malheureusement, j'ai entendu lors de votre cérémonie une critique sur notre laxisme. Ce n'était pas du laxisme de ne pas vouloir transformer le P.O.S en PLU. Nous attendions les différents documents, notamment le Schéma de Secteur et le SCOT afin de travailler sur le PLU. Si nous avions été en responsabilité, dès mars 2008, on démarrait la transformation du P.O.S en PLU. Vous avez fait en partie vos réalisations.

**Mme le Maire répond :** la preuve, c'est que nous sommes obligés d'effectuer des modifications. Vous n'étiez pas la seule commune qui attendait les documents.



**M. Jean-Yves Romand indique :** maintenant, ils revoient leur PLU afin de les réviser ou modifier.

**Mme le Maire répond :** concernant la Clairvaux et Aignac, M. Justy est là comme témoin, nous les avons mis en espaces réservés pour faire des aménagements sécuritaires. Quant à l'école de Fédrun, Mlle Mahé ne va pas me contredire, ce n'est pas le village qui a été retenu par l'étude. J'ai assisté à la dernière réunion concernant l'aménagement de Rozé, Fédrun a été choisi.

Kerhinet et Rozé et aucunement Fédrun. Je pense que cette école de Fédrun va revivre justement. Nous aussi, nous avons des documents qui vont rebouger. Cela ne nous empêche pas de faire le PLU. Croyez-moi, nous y travaillons. Vous savez bien M. Justy, que l'on s'y attèle toutes les semaines pratiquement. Nous avons des réunions internes et nous y travaillons énormément.

**M. Jean-Yves Romand indique :** sur la protection des graveaux et garantir l'accessibilité, nous avons eu un problème sur un graveau qui nous a coûté cher. Je pense qu'il va falloir s'y pencher sérieusement.

Sur les chaumières : nous en avons parlé. Je pense que leur protection est indispensable. Il faut que nous regardons comment nous pouvons augmenter la construction du chaume. Derrière, il y a une filière chaume. Je pense que c'est important de la conserver.

Prévention des inondations : je pense que la limite de constructibilité de 1997 est correcte. Nous n'avons pas eu trop de problèmes en 2001, à part deux maisons dont les permis avaient été autorisés avant le P.O.S. Il me semble important de garder la limite de constructibilité de 1997.

Sur l'agriculture, je pense que la collectivité doit montrer sa volonté sur le marais privatif, notamment son entretien. Cela passe sans doute par des achats. L'entretien du marais me semble important et de montrer dans le PADD que nous avons cette volonté.

**Mme le Maire demande :** vous ne parlez pas des gageries, M. Romand, c'est bizarre. Vous n'avez pas un avis sur les gageries ?

**M. Jean-Yves Romand répond :** je m'interroge sur les gageries.

**Mme le Maire demande :** à ce moment-là, il faut le dire.

**M. Jean-Yves Romand répond :** je m'interroge dans le cadre de la politique européenne.

**Mme le Maire demande :** par rapport à Occanza, vous avez bien un avis ? Vous dites tout ce qui ne va pas. Il faut aussi s'exprimer là-dessus.

**M. Jean-Yves Romand répond :** je m'interroge sur Occanza. Il faudrait démarrer rapidement pour avoir un véritable parcours résidentiel pour avoir une population jeune.

**Mme le Maire indique :** aménager Occanza, cela coûterait une fortune. Bien sûr, vous le savez très bien d'ailleurs.

**M. Marc Justy indique :** la Carène a de l'argent. Combien ont-ils payé Desbois ? Combien ont-ils payé les « Jumelles »? Combien ont-ils payé le SJBS ? : 120 000 euros ; Desbois : 250 000 euros, j'en passe et des meilleures.

**Mme le Maire répond :** cela fait partie de l'opération.

**M. Marc Justy répond :** la Carène a de l'argent.

**Mme le Maire répond :** si vous aviez pu l'acheter, vous l'auriez acheté ce prix-là et vous auriez fait exactement pareil. Vous auriez acheté les terrains et vous les auriez vendus à la Carène car celle-ci a la compétence Habitat. Vous n'aviez pas les reins assez solides pour faire les opérations d'aménagement.

**M. Jean-Yves Romand indique :** estimé par France-Domaine : 195 000 euros.

**Mme le Maire répond :** et le Crédit Agricole, vous l'avez vendu deux fois le prix des Domaines.

**M. Jean-Yves Romand répond :** en une journée, vous avez descendu 10 000 euros.

**Mme le Maire répond :** car j'ai négocié 10 000 euros. Je n'ai aucunement peur de vous. Les 10 000 euros étaient pour que l'on appelle la venelle et la rue « Espace Desbois ».

**M. Raphaël Salaün mentionne :** au prix du m<sup>2</sup>, nous avons acheté moins cher que vous dans certaines opérations.

**Mme le Maire indique :** exactement. J'avais fait un tableau qui a été mis dans votre boîte aux lettres.

**M. Marc Justy répond :** dans certaines mais pas dans toutes. Lorsque l'on fait la balance...

**Mme le Maire répond :** quand on fait la balance, je puis vous assurer que c'était bien en notre faveur. Ce sera tout M. Romand ?

**M. Jean-Yves Romand indique :** j'espère que nous pourrons arriver à un consensus.

**CONSEIL MUNICIPAL  
COMPTE-RENDU DE LA SEANCE  
DU 15 AVRIL 2013**

*N/Réf : SG/MRG/13.D.*

L'an deux mil treize, le quinze avril à 18 heures, le Conseil Municipal de la Commune, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire sous la Présidence de Mme HALGAND Marie-Anne, **MAIRE**.

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 27.  
Date de convocation du Conseil : 8 avril 2013.

**PRESENTS** : Mme Marie-Anne HALGAND, M. Raphaël SALAÛN, Mmes Fabienne MARTIN, Jeanine LEGAL, M. Raymond OWCZARYSZEK, Mme Nathalie GUIHENEUF, M. Roger VEILLAUD, Mme Anne-Marie MAHE, MM. Alain LANDAIS, André KERNEUR, Edmond DAVID, Mme Josette AOUSTIN-BRUNEAU, M. Claude ORAIN, Mmes Nicole ROCQUES, Cynthia KERNEUR, MM. Marc JUSTY, Claude GRANDIN, Jean-Yves ROMAND, Mme Joëlle FOURE, M. Lionel VINCE.

**EXCUSES** : M. Denis DUVAL donnant pouvoir à M. Raymond OWCZARYSZEK.  
M. André RUYSSSEN donnant pouvoir à M. Roger VEILLAUD.  
Mme Chantal JAFFRO donnant pouvoir à Mme Anne-Marie MAHE.  
Mme Lucie SALAÛN donnant pouvoir à Mme Marie-Anne HALGAND.  
Mme Micheline MOYON donnant pouvoir à M. Claude GRANDIN.  
Mme Véronique MAHE donnant pouvoir à M. Jean-Yves ROMAND.  
Mme Joëlle FOURE donnant pouvoir à Mme Nicole ROCQUES,  
est arrivée à 18 h 18.  
M. Nicolas OLIVAUD, excusé, sans pouvoir.

**Secrétaire de séance : Mme Josette AOUSTIN-BRUNEAU.**

.....  
**Mme le Maire indique** : nous n'allons pas commencer par l'adoption du compte-rendu. Nous avons deux présentations.

- ★ La présentation du SBVB,
- ★ La présentation du PADD.

....



**Avant l'adoption du compte-rendu, nous allons passer au débat sur le PADD :**

**M. Roger Veillaud indique :** un premier débat a eu lieu le 21 janvier 2013 au Conseil Municipal. Une réunion publique s'est tenue à la Salle des Fêtes le 12 février 2013. Suite à ces deux concertations, trois points ont nécessité des précisions de notre part, c'est la raison pour laquelle nous avons opté pour un second passage en Conseil Municipal (sans vote) afin que nous puissions avoir un document clair, précis qui fixe bien les objectifs voulus par la Commune. Ce document synthétise et simplifie la compréhension du document.

Les trois points sont les suivants :

- 1.4– L'approche environnementale de l'urbanisme.
- A.4 – La maîtrise de la consommation d'espace agricole et naturel.
- C.4 – La pérennité de l'agriculture.

Les premiers débats ont permis d'enrichir le document et de l'amender.

Le diaporama présenté est l'outil ou support pédagogique nous permettant de comprendre le PADD. Je laisse la parole aux techniciens.

**Mme Anne-Sophie Bozec indique :** je travaille à l'Agence d'Urbanisme de la Région Nazairienne. Depuis le début, nous accompagnons la Commune de Saint-Joachim dans l'élaboration de son PLU. Cette présentation complète celle qui a pu être faite par le Bureau d'Etudes lors du premier débat du PADD. Comme le Bureau d'Etudes ne pouvait pas être présent ce soir, c'est moi qui le présente.

Des modifications ont été précisées et sont intervenues notamment suite aux réunions PPA, aux réunions de concertation qui ont pu être menées avec les agriculteurs mais aussi dans le cadre des ateliers AEU et au fur et à mesure que le travail sur la traduction des orientations du PADD en règlement et zonage avancés. Pour ne pas fragiliser le PLU, si celui-ci fait défaut dans le débat et aussi pour vous soumettre tous ces éléments. On vous représente ce nouveau PADD pour vous soumettre tous ces changements.

En terme de présentation, je vais rapidement reprendre les éléments et tout ce qui représente le PLU dans son contexte et puis vous présenter les éléments qui ont été modifiés.

*Quelques rappels sur le PLU :*

- Votre POS qui a été approuvé en 1997 avec en 2011 la délibération de prescriptions qui fixe en 2009 la délibération de prescriptions qui fixait trois objectifs :
- La préservation du patrimoine naturel et du bâti de la commune, sa mise en valeur.
- Le fait de permettre le développement de la commune dans le respect de sa capacité d'accueil.
- De mettre en place les conditions d'accueil d'une population diversifiée.

Ce sont les objectifs de la révision. Comme votre POS datait de 1997, en 15 ans le cadre législatif réglementaire et supracommunal a beaucoup évolué, notamment avec le DTA, la Charte du Parc qui actuellement est en cours de révision. On parlait tout à l'heure dans le cadre de la gestion de l'eau du SAGE Estuaire de la Loire qui a été approuvé en 2009. En termes de planification supracommunale, il y a le SCOT de la Métropole Nantes-Saint-Nazaire et le Schéma de Secteur qui ont été élaborés depuis.

A l'échelle de la CARENE, il y a des documents sectoriels supracommunaux qui ont été adoptés, notamment en matière d'habitat sur le PLH. Tous ces documents-là fixent un peu le cadre réglementaire et sont à prendre en compte dans le cadre de la révision du PLU.

*Des rappels aussi sur les différentes étapes qui constituent le dossier pour remettre en perspectives, à savoir :*

- Le diagnostic et l'état initial qui dresse l'état des lieux et permettent de faire émerger les principaux enjeux.
- Le projet d'aménagement et de Développement Durables qui va vous être présenté qui est le socle de la traduction réglementaire où il y a deux éléments à savoir :
- Le règlement écrit et ses documents graphiques (zonage) mais aussi des outils tels que :
- Des orientations d'aménagement et de programmation qui permettent sur certains secteurs de venir affiner les orientations que peut avoir la Commune.

Ensuite, le dossier PLU contient des justifications de ce projet. Donc, chaque élément qui est élaboré est expliqué. Il contient souvent en annexe avec tous les éléments d'informations, en plus les servitudes, tout ce qui est zonage et assainissement pluvial par exemple, sera une annexe du dossier réglementaire.

*Sur la procédure :*

- Trois délibérations municipales doivent être prises dans le cadre de la révision du PLU. La première qui a été prise dans le cadre des objectifs.
- Ensuite une seconde délibération lors de l'arrêt avec le bilan de la concertation.
- La dernière délibération lors de l'approbation.

Entre la prescription et l'arrêt, il y a un travail et des présentations du PADD en Conseil Municipal avec les personnes publiques associées et en réunions publiques.

Concernant toute la procédure de révision, c'est une association des personnes publiques associées et une concertation de la population sous la forme d'ateliers AEU.

Une fois que le projet aura été arrêté, avant l'été 2013, il y a une phase qui est assez longue entre l'arrêt et l'approbation, c'est une phase administrative, où les PPA sont consultés sur une période de trois mois puis la population qui est interrogée via l'enquête publique.

♦♦♦

### **↳ Concernant le PADD :**

Le PADD est vraiment le projet stratégique de la Commune. C'est une pièce obligatoire. Elle est importante car c'est là-dessus que vous allez vous appuyer par la suite pour décider comment les procédures qui vont permettre de faire évoluer le PLU, c'est-à-dire soit juste une modification, soit la révision. Il faudra regarder sur le PADD, si vous portez atteinte ou non à ses orientations. C'est une pièce assez importante dans le document.

Son contenu est défini dans le code de l'urbanisme. Cela a été renforcé notamment avec la Loi Grenelle. Le PADD doit définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels,

agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il doit arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Il fixe aussi les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Chacun de ces thèmes est ensuite détaillé dans le projet stratégique du PADD. C'est un objectif que s'est fixé la commune qui apparaît plus clairement dans ce nouveau document.

Depuis la présentation qui vous a été faite au mois de janvier, ce qui change d'une manière générale est que dans le document il y a eu un rappel de la mise en place d'une AEU en parallèle du PADD. Cela ne figurait pas avant. C'est important de tester cette démarche.

Un grand travail de modification a été fait de la forme pour en améliorer sa compréhension (simplification de l'écriture, un réagencement des paragraphes, des éléments qui ont pu être mis en évidence et également des éléments de justifications qui ne sont plus mis dans le PADD mais qui vont être mis dans le rapport de présentation. C'est pour cela que vous pouvez avoir une structure qui a un peu évoluée par rapport à l'ancien document.

## 🔗 **Les orientations :**

Il y a 4 grandes orientations et elles ne changent pas, à savoir :

- ★ Permettre un développement répondant à la diversité des habitants et respectant la capacité d'accueil de la commune.
- ★ Répondre aux besoins de la population, conforter le dynamisme communal.
- ★ Préserver le patrimoine naturel et bâti de la commune, mettre en valeur le paysage.
- ★ Développer un plan de déplacements multi-modal.

Ces 4 grandes orientations sont déclinées en objectifs. Par contre, ce qui change est que l'on ajoute un nouvel objectif sur la consommation par la réduction de la consommation d'espaces. Tous ces éléments d'orientations et d'objectifs, ce sont vraiment le support de la traduction réglementaire. Chaque élément qui va être inscrit dans le PADD trouvera vraiment une traduction opérationnelle.



J'ai repris les éléments de l'ancienne présentation, comme cela vous verrez mieux ce qui change et ce qui était présenté lors de l'ancien conseil.

❖ **La première grande orientation avait 5 objectifs :**

- Le premier objectif : le rythme de développement qui est choisi en cohérence avec le schéma de secteur, le PLH et la capacité d'accueil de la commune.

Pour rappel : en 1999, il y avait environ 3700 habitants sur la commune.

En 2010, le recensement INSEE fait état un peu plus de 4 000 habitants. On a une évolution par d'an d'environ 0,64% de la population. L'objectif que s'est fixé le PLU, c'est qu'à l'échéance du PLU, environ 2025, est d'avoir 4 500 habitants sur le territoire de Saint-Joachim. Ce qui fait un rythme très légèrement supérieur. Dans le PLH, la moyenne qui s'impose à la commune est de construire 24 logements par an avec 13 logements sociaux. Ce qui a été vraiment construit ces dix dernières années sur la commune, ce sont 17 logements par an.

L'objectif du PLU reprend les éléments du PLH. L'objectif est de construire 200 à 250 logements et cela fait un rythme de 20 à 25 logements par an. Parmi ceux-ci, 13 logements seront locatifs sociaux.

Cette production de logements vise aussi un objectif en termes de qualité et pour favoriser le parcours résidentiel des ménages.

❖ **Il y a deux grands objectifs :**

Cet accueil de population doit permettre d'accueillir des populations jeunes. Ces nouveaux logements doivent aussi permettre de répondre aux besoins de la population qui est en place mais aussi de la population vieillissante.

Les secteurs à projet sont aussi des secteurs qui vont permettre la mise en œuvre de tous ces programmes de logements diversifiés puisqu'ils seront maîtrisés par la commune.

En termes de localisation et de dimensionnement des secteurs de projet qui ont été pris en compte dans le respect des facteurs porteurs et limitants qui avaient été déterminés dans le cadre du diagnostic. L'urbanisation sur la commune va prendre deux formes. Au sein de l'enveloppe urbaine, ce qui se fait aujourd'hui. En fait, c'est un processus relativement peu maîtrisé. Ensuite, il y a des secteurs stratégiques qui permettent de maîtriser dans le temps, d'avoir un phasage, de gérer la mixité et que ces secteurs permettent une diversification du parc de logements sur la commune. Ce qui n'est pas forcément le cas lorsque c'est

uniquement du diffus, on n'a moins de diversification, nous avons souvent les mêmes produits.

Les secteurs qui ont été présentés lors du dernier Conseil Municipal, il y avait trois secteurs à Pendille. Un secteur à Brécun, un secteur à Fédrun sur le site de l'ancienne école et 4 secteurs à Aignac.

Ce qui change par rapport à l'ancien PADD, dans le document écrit, il y avait un phasage des secteurs qui apparaissait d'une manière très claire. Aujourd'hui, le choix a été fait de toujours maîtriser l'urbanisation et d'avoir un phasage mais la traduction ne sera pas détaillée dans le PADD mais par contre qu'elle soit traduit règlementairement via un zonage ou des orientations d'aménagement. Cela apparaît moins clairement dans le PADD, notamment en cas de modification ou de révision pour ne pas être bloqués pour certaines raisons car il y a des opérations qui ne peuvent plus se faire.

Cet article-là, l'objectif A-3 apparaît simplifier mais parce qu'il y a un autre objectif A-4 qui a été créé sur la réduction de la consommation des espaces. Nous avons bien scindé les deux afin que cela soit plus clair.

Au niveau de la carte, ce qui figure le plus, est le secteur d'Occanza, il est apparu que c'est une zone différée à long terme qui était hors temps du présent PLU. L'ensemble de ces secteurs à projet ont fait l'objet d'un calcul, une estimation. Ils peuvent accueillir environ 120 logements dans le diffus au regard de ce qui s'est passé les dernières années au sein du tissu existant. Sur les 17 logements par an, quasiment des  $\frac{3}{4}$  se font dans le diffus. Entre les secteurs à projets et le diffus, on arrive finalement à l'objectif de 200 à 250 logements.

On voit que ces secteurs-là permettent sur la période du PLU de répondre aux besoins et aujourd'hui dans les documents pendant les PLU Grenelle, il y a une nécessaire adéquation entre l'objectif démographique que l'on se fixe, les besoins en logements, en foncier et cela doit correspondre au temps de vie du PLU. C'était un peu moins regarder avant dans les POS où on pouvait avoir des enveloppes un peu plus larges. Occanza est un projet qui est reporté à plus long terme. Ce statut sera pris en compte dans le zonage du PLU, il y aura un classement spécifique par rapport aux autres gageries.

✎ En termes de maîtrise de consommation d'espace : c'est un nouvel objectif qui apparaît vraiment en tant que tel. Ce n'est plus qu'un jeu d'écritures qui permettait de mieux faire ressortir la thématique et aussi de répondre aux demandes qu'avait faite la DDTM, notamment lors des réunions des personnes publiques associées.

*Il y a plusieurs thématiques :*

- La densification du tissu urbain qui est souhaitée par du renouvellement urbain et l'optimisation du foncier.
- Une bonne gestion de l'interface entre les gageries et le tissu urbain pour limiter l'étalement urbain trop en profondeur au sein de la gagerie.
- Le PADD comporte des objectifs chiffrés :
  - Un objectif de réduire de 10% la consommation d'espace. C'est un objectif qui est affiché dans le SCOT et dans le Schéma de Secteur de la CARENE.
  - Des éléments sur la densité minimum dans les secteurs à projet. Plus dans le centre, au niveau de Pendille, nous avons une densité plus importante. La densité dans ces secteurs à projet sera de 30 logements par ha et sur Aignac, on sera à 20 logements par ha.

J'ai mis juste un rappel pour mieux situer ces chiffres et de voir comment cela se traduit sur le territoire.

En regardant sur les périodes précédentes :

Habitat	1999-2004	2004-2009	1999-2009
Ha consommés	3	3,9	6,9
PC autorisés	69	93	162
Logements/ha	23	23,8	23,5

On avait consommé pour l'habitat 3 hectares et sur une autre période 3,9 hectares. On voit que la surface a augmenté de 30% mais si on se rapporte au nombre de logements, il y a beaucoup plus de logements qui ont été construits sur la deuxième période, on voit que nous avons une diminution de -4%. Nous sommes vraiment bien dans une diminution progressive de la consommation d'espace et en parallèle, en regardant la taille des parcelles des logements individuels entre 2001 et 2011, on voit que cette taille de parcelles sur tous les logements individuels a diminué d'environ 25% et elle est passée de 1080 m<sup>2</sup> à un peu moins de 800 m<sup>2</sup>. Dans cette dynamique, il y avait une réduction progressive de la consommation d'espace, c'était une manière d'expliquer dans le document.

✧ *Le dernier objectif de cette grande orientation A* : était de garantir la cohérence des paysages urbains avec les interfaces avec le marais et de conserver un cadre de vie attractif. Là, nous avons une différenciation des îles en fonction de leur qualité architecturale et paysagère mais aussi suivant leurs fonctions car nous avons localisé le pôle d'équipement en tant que tel.



✧ *Nous passons à la deuxième grande orientation qui est B :*

- Répondre aux besoins de la population, conforter le dynamisme communal. Sur cette partie, il n'y a pas de changement. L'objectif était d'accompagner l'évolution des besoins de la population en équipements publics et collectifs afin de prévoir une offre en équipements qui permettait de répondre aux besoins de la population actuelle mais aussi aux besoins de la population projetée (4 500 habitants à l'horizon du PLU).
- Un objectif sur l'évolution des besoins en communication numérique. C'est vraiment un objectif dans le cadre des éléments qui devaient être pris en compte. La traduction dans le PLU est de ne pas empêcher cette communication numérique, c'est pour cela qu'elle figure comme un axe dans le PADD.
- Le troisième objectif : est d'assurer une animation et une diversité du tissu économique en confortant le commerce de proximité. Les secteurs à projet qui sont situés sur Pendille vont permettre de consolider et d'animer le tissu commercial et en parallèle, sur Aignac, l'objectif est de conforter l'occupation de la zone, en travaillant finalement sur son insertion paysagère.

Sur l'objectif du B, il n'y avait pas d'évolution par rapport à l'ancien PADD, en termes de contenu.



✧ *La troisième orientation :*

- Préserver le patrimoine naturel et bâti de la Commune et mettre en valeur le paysage qui est décliné en plusieurs objectifs :

- L'objectif était de pérenniser les éléments de l'identité briéronne notamment les graveaux, les chêtes, les chaumières, les points de vue sur les marais. Concernant les chaumières, il y a un inventaire des chaumières qui existait dans l'ancien POS et qui est en cours d'actualisation justement pour pouvoir mieux prendre ces éléments du patrimoine dans le PLU.

Egalement, il y a des réflexions sur l'aménagement des secteurs à projet qui seront à mettre en place sur la gestion des interfaces entre les gageries et les zones à urbaniser. Notre objectif consiste à protéger les éléments de diversité. Ce sont l'ensemble des espaces naturels sur la commune, la gestion des risques de pollution par les eaux pluviales et de protéger toute la nature ordinaire des gageries.

- Le troisième objectif qui concerne la prévention du risque inondation. Il est décliné sous 2 volets :
  - o La mise en place d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Ce schéma se traduira par des prescriptions, notamment la protection des chettes et aussi des limites d'imperméabilisation en fonction des secteurs qui seront identifiés dans ce schéma directeur.

Il y a une partie dans cette grande orientation sur l'agriculture. La protection de l'espace agricole sur le territoire vise 4 objectifs :

- o Garantir la pérennité de l'agriculture.
- o Affirmer sa vocation économique et reconnaître son rôle dans la protection de l'entretien des espaces naturels.

Cette partie fait suite à des rencontres de travail avec les agriculteurs, la Chambre d'Agriculture et également le Parc Naturel Régional de Brière. Des évolutions ont été apportées. Ce qui a été ajouté, c'est un objectif de préservation de l'agriculture, de marais. Les trois sièges d'exploitation ont bien été identifiés à savoir, maintenir et conforter.

Concernant les gageries de Ménac, la Lande, Bais : la vocation agricole a été affirmée et sont classées en zone agricole pérenne.

Nous avons une différenciation entre ces gageries et celles de Fédrun et Mazin qui ont une valeur paysagère. Cela n'empêche pas qu'elles soient entretenues par l'agriculture, avec des pratiques agricoles. Ce qui se passe est que le PLU gère l'occupation du sol et non la gestion. Mais là l'objectif était bien de différencier ces éléments pour dégager des espaces agricoles pérennes et ceux-ci sont délimités dans le schéma de secteur de la CARENE.

Comme je vous le disais tout à l'heure, Occanza aura aussi un traitement spécifique.

Je tiens à préciser sur la carte qui vous a été présentée lors du dernier Conseil Municipal, sur les nouvelles cartes que vous allez avoir, ces zones-là ne figureront plus comme gageries en zone agricole pérenne puisqu'elles seront protégées pour leur valeur paysagère et là, il y a une erreur qui est toujours inscrite dans la carte que vous avez ici qui sera modifiée. Occanza figure encore comme une zone agricole pérenne, ce ne sera plus le cas. Cela fera l'objet d'un autre zonage.

Egalement, il y a une nouvelle cartographie qui a été intégrée. Cela permettait d'appréhender la commune dans son ensemble et de bien affirmer la volonté de prise en compte des marais. Aujourd'hui, la carte était vraiment zoomée sur le bourg et il fallait dézoomer pour pouvoir mieux prendre en compte l'ensemble du territoire.

↘ Le dernier axe qui lui n'a pas changé et qui concerne les déplacements avec deux objectifs :

- Le premier objectif est de favoriser, faciliter et inciter la circulation douce à l'échelle de la commune pour renforcer le lien social. Cela passe par la sécurisation des itinéraires doux et la sécurisation de carrefours de la R.D.
- Les modes doux vont pouvoir s'appuyer sur les secteurs à projet qui vont permettre de les améliorer.
- Le dernier objectif est d'organiser la multi-modalité en organisant la fréquentation des parkings publics sans pour autant créer de nouveaux aménagements sur le territoire.

Voilà la dernière carte, quelques éléments ont été changés. Notamment les secteurs à projet ou le secteur Occanza qui ne figure plus.

On parlait des espaces agricoles pérennes, un dernier élément que je n'ai pas précisé : dans le document en objectifs chiffrés de préservation de ces espaces, l'idée était de le remettre en tant que tel dans le PADD, cela figure un peu comme un élément de justification que vous aviez bien pris en compte car est fixé un chiffre bien précis dans le PADD et c'est d'affiché le lieu de préservation sans donner un chiffre trop précis. Le diagnostic et le rapport de présentation du PLU viendront justifier que vous avez bien pris en compte et répondu aux objectifs du schéma de secteur. Voilà, c'étaient les principales modifications.



**Mme le Maire indique :** trois points essentiels comme l'a dit Anne-Sophie =

- Le 1-4 qui a été rajouté : approche environnementale de l'urbanisme.
- L'objectif A-4 : maîtriser la consommation d'espace agricole et naturel.
  - L'objectif C-4 : pérenniser l'agriculture, l'activité économique participant à la valorisation des marais ainsi que le repérage des sites d'exploitation.

**M. Jean-Yves Romand indique :** vous nous demandez ce soir un deuxième avis sur ce projet d'aménagement et de développement durable de la commune, je pense vous l'avez dit, pour éviter tout éventuel contentieux, je pense que c'est normal, ce document constitue la nouveauté essentielle dans le contenu, anciennement du POS et celui du PLU. Il s'agit d'un document exprimant le projet de la collectivité locale dans son ensemble en matière de développement économique, sociale, environnementale et urbanisme. A l'horizon de 10 à 20 ans, ce PADD doit s'inscrire dans un principe de développement durable s'il s'inscrit dans le futur PLU mais aussi au-delà de sa propre durée de vie.

Le développement durable dans la loi est défini comme je cite : « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures ». En préambule à notre avis, cela nous semblait important de le rappeler.

Nous rappelons aussi que ce plan local d'urbanisme avec ses différents documents, sera opérationnel lorsqu'il sera adopté ou approuvé par le Conseil Municipal.

Vous avez fait le calendrier Madame. A moins que l'acte 3 de la décentralisation vient rapidement. Celui-ci dans l'acte 3 dans le projet de loi étant approuvé par le prochain Conseil Communautaire. Encore une perte de compétence pour les collectivités locales.

Ce deuxième avis qui nous est demandé ce soir fait suite à la réunion publique de présentation du PADD. Le constat sur cette réunion et le nombre de participants m'inquiètent. La communication est-elle à la hauteur des enjeux de ce PADD ? Je me pose la question. Sur la forme, au-delà de l'écriture très technocrate, ce document nous semble ne pas aborder l'avenir de notre commune avec ambition. Nous l'avons répété depuis de nombreuses fois.

Il est surtout un bilan de cette mandature 2008-2014, Mme le Maire, car certaines opérations sont réalisées voire déjà engagées.

Je rappelle une autre fois que ce PLU sera applicable lorsque le Conseil Municipal l'aura approuvé.

Sur le fond, nous partageons le rythme de développement, notamment la capacité d'accueil, 250 logements dans les dix prochaines années avec à l'horizon une population de 4 500 habitants à la fin du PLU. Ce qui fait une moyenne de 20 à 25 logements par an, dont 13 logements sociaux, ce qui donnerait à la fin puisqu'il y a eu un rattrapage au niveau du PLH, 130 logements sociaux à la durée de vie de ce plan local d'urbanisme, soit environ à l'échéance 2025/2026, si je ne me suis pas trompé.

Nous partageons l'objectif A-2 qui doit favoriser le parcours résidentiel des jeunes ménages. Un effort devra être fait le plus rapidement possible dans ce domaine car cela craint pour les écoles.

Nous partageons la volonté de valoriser le foncier, le peu de foncier que nous avons.

Comme nous l'avions indiqué lors du premier débat, nous souhaiterons arriver à un consensus sur les zones dites stratégiques.

Force est de constater que vous n'avez pas pris nos demandes, bien au contraire, à savoir : l'abandon du projet habitat à l'ancienne école de Fédrun au profit d'un projet tourné vers la Brière.

La surprise et l'abandon de la zone Occanza, 7 ha en urbanisable. Vous avez dit qu'il y aura un traitement spécifique Madame, j'ai quelques doutes. Elle ne figure plus en zone d'aménagement différée. Cette zone aurait pourtant permis de faire, sans contrainte, de la mixité sociale, l'accession à la propriété pour les jeunes ménages. D'autant plus que cette zone est desservie par les réseaux, qu'elle se situe sur un lieu de passage la RD 50 et desservie par les transports publics.



Nous rappelons que le document d'orientation générale du Schéma de Secteur de la CARENE, ne classe pas Occanza en gagnerie et que celui-ci dit dans ce document : *«les extensions sont possibles sous réserve d'un projet urbain défini dans les orientations d'aménagement du PLU et d'une capacité de desserte en un espace collectif»*. C'était possible de le mettre dans ce PLU. Occanza rentrant bien sûr dans ce champ d'application. Il faut comprendre que pour satisfaire quelques amis, vous le transformiez en ZAD (Zone d'Aménagement Différé), mais de là, à lui faire un traitement particulier, cela nous consterne. Ce qui nous fait revenir au préambule de notre avis, le PLU peut s'inscrire dans des objectifs plus lointains que sa propre durée. Sur les 15 ha des dents creuses, il faudra mettre une politique volontariste afin de regrouper les parcelles.

Sur l'objectif de favoriser, de faciliter et d'inciter la circulation pour tous, nous pensons que la sécurité sur la RD 16 entre Mazin et Pendille doit être abordée sérieusement.

Sur la RD 50, seul le carrefour de la Clairvaux est abordé. La sortie de la rue du Stade sur la RD 50 doit être prise en compte aussi, il me semble qu'il y a des dangers. Voilà notre avis sur ce PADD.



**Mme le Maire mentionne :** concernant la communication, deux débats ont eu lieu en Conseil Municipal, une réunion publique, des ateliers AEU, insertion dans le bulletin municipal, je ne vois pas ce que l'on peut faire de plus.

Par rapport à Occanza, ce n'est pas pour satisfaire une poignée d'amis car je n'ai pas d'amis spécialement à Occanza. Nous avons trouvé du foncier ailleurs, nous l'appliquons. Dans le Schéma de Secteur, Occanza est toujours sur la cartographie. C'est une Zone d'Aménagement Différé. Je ne vois pas pourquoi on se priverait de potentiel que nous avons actuellement qui est viabilisé et prêt pour la construction. C'est vrai que nous constatons que vous êtes d'accord pour les A.1 et A.2. C'est déjà une avancée parce qu'au début du premier Conseil Municipal, je crois bien que vous n'étiez pas d'accord sur ces deux points-là.

Concernant le PLUI, vous savez très bien que je suis contre.

Le PLUI ne peut être que la traduction d'un projet politique partagé avec les communes. Si ce n'est pas le cas, des situations de blocage peuvent être prévisibles.

**M. Raphaël Salaün indique :** M. Romand, vous disiez que le projet n'était pas ambitieux. Il me paraît cohérent personnellement. Est-ce que vous pourriez précisément vous expliquer et amener l'argumentaire qui est associé à votre déclaration ?

**M. Jean-Yves Romand répond :** je vais vous le dire dans les prochains mois.

**M. Raphaël Salaün indique :** vous n'êtes pas capable de vous expliquer.

**M. Jean-Yves Romand répond :** nous réservons nos explications à la population.

**Mme le Maire répond :** nous faisons partie de la population.

**M. Jean-Yves Romand indique :** il y a un moment pour tout.

**Mme le Maire répond :** on pourrait avoir une avant-première.

**M. Raphaël Salaün mentionne :** vous n'écoutez pas ce que je vous dis.

**M. Jean-Yves Romand répond :** vous me demandez ce que j'en pense.

**M. Raphaël Salaün mentionne :** vous dites à chaque fois que le Conseil Municipal est là pour débattre. Justement c'est le moment de débattre et amener vos argumentaires pour que l'on puisse vous répondre.

**M. Jean-Yves Romand répond :** déjà le « Occanza ».

**M. Raphaël Salaün répond :** c'est toujours le même argument. Je peux respecter votre idée concernant « Occanza ». Il n'y a pas que ce lieu. Vous parlez d'un projet qui n'est pas ambitieux. J'espère que l'ambition du projet ne s'arrête pas au « Occanza ».

**M. Jean-Yves Romand répond :** on en reparlera, soyez patient.

**M. Raphaël Salaün répond :** vous n'avez pas trop de développement à apporter.

**M. Jean-Yves Romand répond :** soyez patient.

**Mme le Maire mentionne :** nous n'avons pas peur, vous verrez bien.

**M. Raphaël Salaün indique :** c'est un peu triste de se limiter à une déclaration. Le débat fait que chacun donne son avis. Juste lire une déclaration sans qu'il y ait derrière des idées ou un développement, je trouve cela un peu triste.

**M. Jean-Yves Romand répond :** c'est triste.

**M. Raphaël Salaün répond :** pour vous, oui.

**M. Marc Justy indique :** juste une question d'ordre administratif ou voire de présentation, ce document n'est pas la dernière mouture exacte qui sera dans le dossier du PLU. On n'est bien d'accord.

**Mme le Maire répond :** non.

**Mme Anne-Sophie Bozec indique :** il y aura les modifications.

**Mme le Maire mentionne :** il y a les légendes.

**M. Marc Justy indique :** je suis d'accord avec vous mais le problème, je dis cela pour Mme le Maire, je ne fais pas de la provocation mais il eut fallu qu'il nous soit présenté modifié.

**Mme le Maire répond :** non, c'est un débat.

**M. Marc Justy mentionne :** un débat sur un document par rapport à la présentation qui n'est pas en osmose totale, c'est embêtant, ce n'est pas une affaire d'état mais je le signale et si c'était facile de le mettre à jour.

**M. Raphaël Salaün mentionne :** ce n'est pas vraiment un débat car il n'y en a pas.

**Mme le Maire répond :** non, il n'y a pas de débat. Vous avez eu cette présentation mais vous aurez le document complet. Vous avez vu ce qui change ou pas. De plus, on s'évertue de vous le représenter une deuxième fois et vous nous menacez d'un pistolet.

**M. Marc Justy répond :** moi, je vous menace d'un pistolet, je n'ai pas d'arme.

**Mme le Maire répond :** pas vous mais M. Romand avec les doigts.

**M. Jean-Yves Romand indique :** je ne vais pas faire un contentieux sur trois rayures, c'est source de contentieux.

**Mme le Maire répond :** nous venons de vous le dire, ce sera consigné dans le compte-rendu.

**Mme Anne-Sophie Bozec indique :** c'est une erreur matérielle, nous ne l'avons pas vu tout de suite, cela va être modifié. Nous l'avons vu un peu tard, c'est pour cela que nous vous avons présenté aujourd'hui cette modification.

**Mme le Maire indique :** je finis M. Justy.

**M. Marc Justy mentionne :** excusez-moi.

**Mme le Maire indique :** ce que je voulais vous dire pour répondre à vos interrogations et à vos récriminations, lorsque nous aurons enlevé les rayures zébrées du document, on vous l'enverra. D'accord ?

**M. Marc Justy répond :** merci Mme le Maire.

**M. Julien Glotain indique :** surtout ce qui est très important, ce sont que ces hachures -là soient enlevées, nous sommes sur Occanza mais si elles étaient maintenues, vous pourrez la considérer comme étant gagnerie zone agricole pérenne.

**Mme le Maire mentionne :** et nous ne pourrions même pas construire.

**M. Julien Glotain indique :** sur 20 ou 30 ans.

**M. Marc Justy indique :** une deuxième remarque, j'ai participé à plusieurs réunions et j'aurai l'occasion de vous l'écrire Mme le Maire, c'est pris qu'une fois dans le document, et ce n'est pas pris comme affirmation de conserver l'annularité. Si vous lisez le document, cela m'a choqué un peu, nous en avons débattu assez souvent, page 12 est indiqué : « *La configuration annulaire des îles a contribué à des implantations...* », Ce n'est pas mis dans l'identité à préserver et il n'y a aucune affirmation. Est-ce qu'il faut ou pas, je n'en sais rien ?

**M. Julien Glotain indique :** à partir du moment où cela figure une fois, cela suffit dans le PADD.

**M. Marc Justy mentionne :** est indiqué = « *c'est la configuration annulaire des îles a contribué...* », cela veut dire qu'elle ne risque de ne plus y être si elle a contribué... Vous voyez ce que je veux dire ?

**M. Julien Glotain mentionne :** ce qui est le plus important est la traduction réglementaire derrière. Cela peut faire l'objet d'une discussion et d'une rectification.

**M. Marc Justy mentionne :** nous en avons débattu assez souvent avec l'architecte. Est-ce que c'est important ou pas ?

**M. Michel Boutet indique :** c'est indiqué a contribué, nous aurions dû mettre contribue.

**Mme le Maire indique :** je ne vois pas comment il pourrait en être autrement de ne pas garder l'annularité des îles.

**M. Raphaël Salaün indique :** si nous construisons toutes les gageries, dans ce cas-là, nous ne respectons plus l'annularité des îles. M. Romand, qu'est-ce que vous en pensez ?

**M. Jean-Yves Romand répond :** ce n'est pas considéré comme une gagerie.

**M. Raphaël Salaün demande :** mais pour l'annularité des îles ? Si vous construisez dans les gageries, il n'y a plus d'annularité.

**M. Jean-Yves Romand répond :** bien sûr.

**M. Marc Justy mentionne :** si vous pouvez en avoir M. Salaün car je vous rappelle que certains architectes très intelligents avaient prévus sur les gageries d'autres anneaux et l'annularité était à l'intérieur...

**M. Raphaël Salaün indique :** cela fait un peu extraterrestre.

**Mme le Maire indique :** vous parlez de l'étude de « Occanza », je ne l'ai pas vu.

**M. Marc Justy répond :** je ne parle pas de « Occanza ». Il y a des personnes qui disaient par exemple, une réflexion il y a dix ans, « à Ménac il y a un chemin au milieu et nous aurions pu faire deux aménagements circulaires par exemple ». Il y a des gens qui rêvent.

**M. Jean-Yves Romand demande :** dans l'aménagement de « Occanza », il y avait trois versions qui figurent au Plan d'Occupation des Sols, si ma mémoire est bonne.

**Mme le Maire répond :** non.

**M. Michel Boutet mentionne :** c'est l'étude après le P.O.S.

**Mme le Maire indique :** cela a été fait après.

**M. Michel Boutet mentionne :** par Couëdelo-Caudal.

**M. Jean-Yves Romand demande :** par contre dans le nouveau PLU, je m'adresse à Mme la responsable de l'ADDRN, sur les zones stratégiques est-ce qu'il y aura des schémas, des esquisses ?

**Mme le Maire demande :** qu'est-ce que vous entendez par zones stratégiques ?

**Mme le Maire mentionne :** les secteurs de projets.

**M. Jean-Yves Romand indique :** par exemple l'ancien terrain de football, est-ce que la loi...

**Mme Anne-Sophie Bozec indique :** je suis juste en suivi, je ne produis pas sur le règlement, mais la loi oblige à réaliser des orientations d'aménagement et de programmation sur certains secteurs. Il doit y en avoir dans le PLU. Des orientations d'aménagement commencent à être proposées au bureau d'étude. Sachant que pour celles-ci, ce sont plus des principes d'accès, de préservation du paysage et sans forcément maîtriser le foncier dans certains secteurs.

**M. Jean-Yves Romand demande :** ce sera que du pavillonnaire à l'ancien terrain de football ?

**Mme le Maire répond :** pour l'instant, on ne sait pas, car il n'y a pas de projet. Celui-ci n'est pas ficelé. Nous avons fait des études mais pour l'instant, il n'y a pas d'esquisse sur les secteurs stratégiques.

**M. Raphaël Salaün mentionne :** les plans et les croquis ne sont pas faits.

**M. Jean-Yves Romand demande :** combien de logements sont envisagés sur la zone du terrain de football ?

**Mme le Maire répond :** on ne va pas avancer des choses.

**M. Raphaël Salaün mentionne :** vous avez des problèmes d'audition M. Romand.

♦

**Mme le Maire remercie Mme Anne-Sophie Bozec de la présentation du PADD sur le futur PLU.**