

COMMUNE DE BAZOUGES LA PEROUSE
Registre des Délibérations du conseil municipal du 02 Mars 2022

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers
25/02/2022	05/03/2022	En exercice : 19 Présents : 18 Votants : 19

L'an deux mil dix vingt deux

*Le 03 mars à 20 Heures, le **Conseil Municipal** légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Pascal HERVE (Maire)*

ETAIENT PRESENTS :

HERVÉ Pascal, BONDIGUEL Nathalie, ISAMBARD Albert, GUIBLIN Aline, LE GONIDEC Guy, LANDAIS Fabienne, LAUNAY Chantal, BRIAND Henri, JALLU Yann, ALEXANDRE Pierre, LEGOUT Séverine, BOULET Peggy, ROCHELLE Stéphane, SAINT MLEUX Xavier, JOUAUX Laëtitia, DURET François, DURAND Marie-Claude, BERTAUX Delphine

Formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS Excusés : GORON Rémy,

ABSENTS : Néant

POUVOIR : Rémy GORON donne pouvoir à Henri BRIAND.

Mme Peggy BOULET a été élue secrétaire de séance.

N°01-02-2022 : Autorisation de signature d'avenants au marché de travaux – Extension de l'école publique

Monsieur le Maire fait part au conseil de la réception des travaux de l'école publique le 01 février, réception à ce stade assorties de réserves qui seront levées avant réception définitive.

Il présente les avenants pour :

- Avenant n°1 le lot n°15 « Équipements de cuisine » : - 896.18€ HT (annulation de la mise en place de certains équipements que la commune possède déjà),
- Avenant n°1 pour le lot n°1 « Terrassement - VRD » : + 2 130€ HT (tranchée pour liaison électricité entre voirie et compteur)
- Avenant n°2 pour le lot n°1 « Terrassement - VRD » : - 4 250.00€ HT (travaux réalisés par un autre lot)

Monsieur le Maire sollicite l'autorisation du conseil pour la signature de ces avenants et le paiement des états de paiements correspondants.

Le conseil municipal, après délibération, à l'unanimité

Prend acte des demandes d'avenants au marché tels que présentés par monsieur le Maire

Autorise monsieur le Maire à signer lesdits avenants

Autorise monsieur le Maire à mettre en paiement les sommes supplémentaires prévues dans ces avenants

Autorise monsieur le Maire à signer tout document relatif à cette affaire

N°02-02-2022 : Autorisation de signature de convention – groupement de commande pour travaux d’entretien de la voirie

Monsieur le Maire, propose au Conseil Municipal, d’approuver la délibération suivante :

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de la commande publique ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 22 février 2022 portant constitution d’un groupement de commandes pour un marché de travaux d’entretien de la voirie ;

Vu le projet de convention constitutive de groupement de commandes désignant la Communauté de Communes de Couesnon Marches de Bretagne comme coordonnateur ;

Considérant que des groupements de commande peuvent être constitués entre des acheteurs, afin de passer conjointement un ou plusieurs marchés, ce qui permet de mutualiser les procédures de passation et d’obtenir des tarifs préférentiels ;

Considérant l’intérêt, en matière de simplification administrative, de gain en efficacité et en économie d’échelle, de créer un groupement de commandes temporaire pour la passation d’un marché à bons de commandes de travaux d’entretien de voirie pour la durée du futur marché ;

Considérant qu’à cette fin, une convention constitutive de ce groupement de commandes a été établie. Elle prend acte du principe et de la création du groupement de commandes et désigne la Communauté de Communes de Couesnon Marches de Bretagne comme coordonnateur ;

Le conseil municipal, après délibération, à l’unanimité décide

Article 1 : D’adhérer au groupement de commandes de travaux d’entretien de voirie, momentané, entre la Communauté de Communes Couesnon Marches de Bretagne et les autres communes membres de la Communauté ayant délibéré favorablement à ce dispositif.

Article 2 : D’approuver la convention constitutive du groupement de commandes désignant la Communauté de Communes de Couesnon Marches de Bretagne coordonnateur, et l’habilitant à attribuer, signer et notifier les marchés publics, selon les modalités fixées dans cette convention.

Article 3 : D’autoriser en conséquence, monsieur le Maire à signer la convention constitutive du groupement de commandes de travaux d’entretien de voirie, de même que tout document, notamment contractuel, nécessaire à la bonne exécution du groupement de commandes, dans le respect de la convention de groupement idoine et des règles de la commande publique en vigueur.

Article 4 : De donner mandat à monsieur le Maire pour prendre toutes les mesures nécessaires à l’exécution de la présente délibération.

Article 5 : Que les dépenses afférentes à la mise en œuvre du groupement et de ses procédures seront imputées sur le budget de l’exercice correspondant.

N°03-02-2022 : Modification de droit commun n°1 du Plan Local d’Urbanisme – Ouverture à l’urbanisation de la zone 2AUE avenue d’Antrain

Monsieur le Maire envisage l’ouverture à l’urbanisation de la zone 2AUE située au Sud de l’Avenue d’Antrain dans le cadre du projet de modification n°1 du PLU.

Pour rappel, l’article L.153-38 du Code de l’Urbanisme indique : « *Lorsque le projet de modification porte sur l’ouverture à l’urbanisation d’une zone, une délibération motivée de l’organe délibérant de l’établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l’utilité de cette ouverture au regard des capacités d’urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d’un projet dans ces zones.* »

Le projet de modification n°1 du PLU de Bazouges-la-Pérouse sera notifié aux personnes publiques associées en amont de l’enquête publique.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE Sud de l'Avenue d'Antrain :

La commune de Bazouges-la-Pérouse dispose de trois zones à urbaniser à vocation d'habitat, deux zones ouvertes à l'urbanisation 1AUE et une zone non ouverte 2AUE. Ces zones ont été retenues en lien avec le scénario démographique du PLH de la Communauté de commune d'Antrain 2013-2018 prévoyant une croissance de la population de 0.9%/an sur la commune.

Le PLU envisage ainsi d'accueillir 207 habitants à l'horizon 2028 ce qui se traduit par la création de **94** logements supplémentaires sur la période 2016-2028, soit environ 8 logements par an.

Les capacités en logements repérés sont respectivement de **11** dans les dents creuses du centre-bourg, **7** dans les dents creuses des hameaux, **6** par changement de destination, **14** dans les espaces de mutation et **56** en extension de l'enveloppe urbaine.

Depuis l'approbation du PLU en mars 2017, environ **43** logements ont été autorisés¹ :

Un permis d'aménager a été déposé sur la zone 1AUE au Sud de la commune pour la création de **24** logements.

19 logements ont été créés en densification, changement de destination ou dans les espaces de mutation.

	1,1%/an	0,9% / an (PLH)	0,7% / an	0,1% / an
population 2016	1822	1822	1822	1822
population 2028	2078	2029	1981	1844
habitants supplémentaires	256	207	159	22
besoin en logements pour population nouvelle (2,2 pers par logement dans les nouveaux logements)	116	94	72	10
besoin en logements pour compenser le point mort	0	0	0	0
besoin total en logements	116	94	72	10
besoin théorique en foncier (18 logts/ha)	6,44	5,22	4,00	0,56
Superficie des dents creuses dans le CB	0,58	0,58	0,58	0,58
Capacité des dents creuses dans le CB	11	11	11	11
Superficie des dents creuses dans les hameaux	0,4	0,4	0,4	0,4
Capacité des dents creuses dans les hameaux	7	7	7	7
Capacité des bâtiments pouvant changer de destination	6	6	6	6
Superficie des espaces de mutation avec coefficient de rétention	0,6	0,6	0,6	0,6
Capacité des espaces de mutation	14	14	14	14
Besoin en logements en extension (besoin total - capacité des dents creuses)	78	56	34	-28
Besoin en foncier en extension	4,33	3,11	1,89	-1,56

Extrait du rapport de présentation du PLU

Justification au regard de l'analyse des capacités résiduelles d'urbanisation du tissu urbain

Une zone 1AUE est aujourd'hui en cours d'urbanisation (Permis d'aménager délivré le **13/08/2021** pour **24** logements), la seconde zone 1AUE « Secteur de l'EHPAD » a la capacité d'accueillir de 6 à 7 logements. Cependant, l'urbanisation de ce secteur se heurte à un problème de dureté foncière sur plus de la moitié de la zone, l'autre partie étant propriété de la commune.

Au sein du tissu urbanisé du centre-bourg, les potentiels sont également limités :
Concernant les espaces de mutation (3 zones dans le rapport de présentation) :

¹ Sources croisées : Sitadel et permis délivrés

La salle de sport (OAP n°2) est repérée comme espace de mutation destiné à accueillir 7 logements dans le Rapport de Présentation du PLU. La volonté communale sur la transition de cet espace a évolué, un équipement public de type amphithéâtre sera réalisé. Les 7 logements prévus ne pourront pas donc pas être réalisés.

Le secteur de reconversion Triskalia (OAP n°5) est destiné à accueillir environ 10 logements, cependant, l'activité existante ne va pas s'arrêter contrairement aux attentes initiales du PLU. Ce secteur ne pourra pas être reconverti à court ou moyen terme.

Le secteur de reconversion de l'avenue d'Antrain (Ancienne OAP n°3) va conserver son activité existante, 29 logements étaient comptabilisés sur ce secteur au sein du Rapport de Présentation. La future modification du PLU supprimera ainsi l'Orientation d'Aménagement du site et basculera son zonage en UA (Urbain à destination d'Activités).

La réalité de l'évolution de ces espaces diffère des destinations prévues par le PLU, la commune perd ainsi un potentiel d'environ **46** logements à créer en mutation de l'espace urbanisé.

Concernant les gisements fonciers en densification et en division parcellaire :

Ces espaces sont multiples mais plus difficiles à mobiliser à court terme, ils se composent :

- **De l'OAP n°7 « Secteur de densification centre-bourg » ;**

Cet espace dispose d'un potentiel de 13 logements en densification de fonds de parcelles, la commune fait face à une certaine dureté foncière sur cette OAP. Son urbanisation est envisageable à moyen terme avec le passage en zone UE des deux parcelles adjacentes.

OAP 7: LE SECTEUR DE DENSIFICATION CENTRE-BOURG



- **Des dents creuses situées le centre-bourg et ses franges ;**

Le potentiel disponible dans ces espaces est de 26 logements selon le diagnostic du PLH en cours d'élaboration, néanmoins, seules 2 dents creuses sont catégorisées comme « Faciles » à urbaniser, 2 autres comme « Moyennes » et les 22 restantes nécessitent une division parcellaire ou une servitude de passage et sont donc difficilement mobilisables à court terme.

- **Des dents creuses situées au sein des hameaux ;**

Le potentiel disponible dans ces espaces est de 7 logements selon le diagnostic du PLH en cours d'élaboration, néanmoins, seules 2 dents creuses sont catégorisées comme « Faciles » à urbaniser, 2 autres comme « Moyennes » et les 3 restantes nécessitent une division parcellaire ou une servitude de passage et sont donc difficilement mobilisables. Ces espaces ne sont pas considérés comme prioritaires car ils ne contribuent pas directement à la dynamique du centre-bourg au regard de leur emplacement.

Le cumul des capacités mobilisables à moyen terme dans l'espace urbain s'élève à environ **17** logements dans le centre-bourg et environ **4** logements au sein des hameaux. De par leurs tailles et leurs configurations, ces espaces feront soit l'office d'un aménagement ponctuel dit « au coup par

coup », ne permettant pas à la commune d'anticiper convenablement ses besoins en logements, soit d'un aménagement d'ensemble sur l'OAP n°7.

Au regard des évolutions des espaces de mutation est des disponibilités résiduelles à moyen terme des dents creuses, la commune de Bazouges-la-Pérouse ne peut pas suivre l'objectif de création de 8 logements par ans sans ouvrir de zone à l'urbanisation.

Justification au regard de de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans la zone 2AUE

La zone dispose d'une superficie de 1,6 hectares, l'OAP existante prévoit une densité d'environ 20 logements par hectares. L'urbanisation de ce secteur vise à « épaissir » la trame urbaine linéaire le long de la voie historique en entrée de ville dans le prolongement d'une opération future sur le secteur de l'entreprise Triskalia. C'est la seule zone à urbaniser à destination d'habitation restante sur la commune.

La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation cette zone 2AUE pour les raisons suivantes :

- Les parcelles AC 329, AC 112 et F 1052 sont disponibles à la vente, soit la majeure partie du foncier de la zone (1,3ha), aucun compromis n'a été trouvé pour la vente des parcelles restantes AC 191, AC 194 et AC 195 (0.3ha). Un projet peut donc être engagé à court terme sur les 1,3 hectares disponibles sans compromettre l'urbanisation des parcelles résultantes (Aujourd'hui utilisées comme un fond de jardin),
- Le secteur est desservi par les réseaux d'eaux usées et d'eau potable depuis l'Avenue d'Antrain,
- Le projet permettra, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation, de créer environ 26 nouveaux logements. Ceux-ci permettront à la commune de répondre à la demande qui s'est intensifiée sur ses dernières années, tout se conformant aux objectifs établis dans le PLH.

Résumé des justifications :

- 43 logements ont été autorisés en 5ans soit la moitié des objectifs du PLU.
- Parmi les deux zones ouvertes à l'urbanisation (1AUE), un permis d'aménager a été déposé sur la première et la seconde n'est pas urbanisable à court terme pour des raisons de dureté foncière.
- Le potentiel mobilisable en densification de l'espace bâti est faible, seules quelques dents creuses sont disponibles à court terme pour une urbanisation au « coup par coup ».
- La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUE car celle-ci est l'unique zone à urbaniser restante et mobilisable à court terme pour un projet d'environ 26 logements.

Dans ce contexte, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation l'ensemble de la zone 2AUE « Avenue d'Antrain » afin de mieux répondre aux perspectives d'évolution démographique sur la commune. Les disponibilités foncières étant à ce jour limitées pour des projets à court terme.

Au regard des motivations et justifications exposées ci-avant, le conseil municipal après en avoir délibéré et à l'unanimité

Approuve l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE « Avenue d'Antrain »

N°04-02-2022 : Aliénation de chemins ruraux – L'Epinau Boutlande, La Cudelais, La Vairie

Monsieur le Maire expose au conseil municipal que les élus membres de la commission des chemins se sont réunis le samedi 26 février afin d'étudier des demandes d'aliénation de chemins ruraux.

Monsieur le Maire expose les demandes et invite les élus à déterminer pour chacune d'entre elles la possibilité d'aliénation, sous couvert d'une enquête publique ultérieure.

1/ Au lieudit L'Epinau Boutlande monsieur le Maire expose la demande d'acquisition qui consiste en un reliquat d'un chemin rural. Ce morceau de chemin fait environ 90m² et est situé entre les parcelles cadastrées section E, n° 278-279 à l'ouest, n°280 à l'est et n°268 au sud.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité (Madame Peggy Boulet, concernée par ce chemin, ne prend pas part au vote) :

Emet un accord de principe à la cession d'une section d'un chemin communal, entre les parcelles cadastrées E n° 278-279 à l'ouest, n°280 à l'est et n°268 au sud sous réserve d'un avis favorable du commissaire enquêteur qui procédera à l'enquête publique

Précise que les frais d'honoraires de géomètre et de notaire seront supportés par l'acquéreur

Rappelle que le prix de vente des chemins communaux a été fixé à 1,5€/m²

2/ Au lieudit Cudelais, monsieur le Maire expose la demande d'acquisition qui consiste en un reliquat d'un chemin rural. Ce morceau de chemin fait environ 164m² et est situé entre les parcelles cadastrées section D, n°643 à l'ouest, n°854, 855, 856 et 1440 à l'est.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à la majorité (1 abstention et 18 voix pour) :

Emet un accord de principe à la cession d'une section d'un chemin communal, entre les parcelles cadastrées D, n°643 à l'ouest, n°854, 855, 856 et 1440 à l'est sous réserve d'un avis favorable du commissaire enquêteur qui procédera à l'enquête publique

Précise que les frais d'honoraires de géomètre et de notaire seront supportés par l'acquéreur

Rappelle que le prix de vente des chemins communaux a été fixé à 1,5€/m²

3/ Au lieudit La Vairie monsieur le Maire expose la demande d'acquisition qui consiste en un reliquat d'un chemin rural. Ce morceau de chemin fait environ 280m² et est situé entre les parcelles cadastrées section E, n°399, 398, 1 578, 1 580 et 1 216 à l'ouest, n°406 et 1 217 à l'est.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à la majorité (1 abstention, 1 voix contre et 17 voix pour) :

Emet un accord de principe à la cession d'une section d'un chemin communal, entre les parcelles cadastrées section E, n°399, 398, 1 578, 1 580 et 1 216 à l'ouest, n°406 et 1 217 à l'est sous réserve d'un avis favorable du commissaire enquêteur qui procédera à l'enquête publique

Précise que les frais d'honoraires de géomètre et de notaire seront supportés par l'acquéreur

Rappelle que le prix de vente des chemins communaux a été fixé à 1,5€/m²

Le Maire,
P. HERVÉ