

COMPTE RENDU SOMMAIRE Conseil Municipal du 7 avril 2010
--

Révision du P.L.U. – précisions

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité de préciser les éléments suivants suite aux avis des P.P.A. avant mise à l'enquête publique du projet de P.L.U. arrêté :

- le P.L.U. d'Iffendic sera modifié après enquête publique et avant approbation afin de respecter l'objectif de densité de 20 logements construits par hectare fixé par les orientations du S.C.O.T. du Pays de Brocéliande (orientation applicable au Pôle Intermédiaire – classement de la commune d'Iffendic qui lui assigne de fait une densité minimale de 20 logements/ha et non pas comme le prévoit le P.L.U. de 15 logements/ha, densité compatible avec les données du P.L.H. de Montfort Communauté et du S.C.O.T pour les pôles de proximité). La durée du P.L.U. sera étendue à 13 ans (au lieu de 10 ans initialement). Le P.L.U. retient un rythme de construction de 40 logements/an et une surface des zones à urbaniser dédiée à l'habitat de 26 hectares soit un total de 520 logements à bâtir sur 13 ans (40 logements/an x 13 ans). Cet objectif de 520 logements sur la durée du PLU permet de respecter la densité de 20 logements/ha demandée dans les orientations du S.C.O.T. au regard de la surface des zones à urbaniser de 26 hectares (28,2 hectares classés dont 2,2 hectares peuvent être retirés en application des dispositions du SCOT sur le calcul des densités – $520 \text{logements} / 26\text{ha} = 20 \text{logements/ha}$). Ce respect de la densité de 20 logements à l'hectare fera l'objet d'un suivi au moyen d'un tableau de bord établi au niveau d'un schéma cohérent d'ensemble d'opérations d'aménagement. Ce tableau reprendra année par année l'avancement des opérations et le respect global de la densité attendue. Ainsi il y a lieu de raisonner sur des ensembles d'opérations présentant une cohérence entre elles, et donc une densité identique. Il est en effet, plus intéressant, d'admettre une densité plus forte, sur certains secteurs du centre bourg, en respectant la densité actuelle du centre historique (30 voire 40 logements/ha) et en bordures des voies structurantes par exemple, et, au contraire de diminuer la densité sur des opérations en limite extérieure du bourg aggloméré, ou présentant des caractéristiques paysagères particulières. Ce tableau de suivi est annexé à la présente délibération et au dossier d'enquête publique.
- Le P.L.U. d'Iffendic maintient sa position sur l'urbanisation du secteur de « Quatre Routes ». Le S.C.O.T en dehors de la continuité agglomérée, ne permet que la densification des dents creuses situées dans les hameaux. Le P.L.U. ouvre 4 hectares de zones à urbaniser à destination de l'habitat. Cette urbanisation est jugée incompatible avec le S.C.O.T. en ce qu'elle ne concerne pas une dent creuse et qu'elle prend l'apparence d'un développement linéaire. Il est rappelé qu'il n'existe pas dans le Document d'Orientations Générales du S.C.O.T du Pays de Brocéliande de dispositions relatives à l'urbanisation des villages – qualificatif applicable au village de « Quatre Routes » qui regroupe + de 120 logements et + de 400 habitants. Toutefois il sera précisé l'orientation d'aménagement pour le village afin d'expliquer que celle-ci vise à produire un tissu aggloméré autre qu'un développement linéaire – urbanisation de couture entre les deux espaces bâtis, en épaisseur et non pas en urbanisation linéaire, en ménageant des percées visuelles sur le grand paysage. Cette orientation d'aménagement est annexée à la présente délibération et au dossier d'enquête publique.
- De valider le mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées,
- De préciser que ce mémoire en réponse est annexé à la présente délibération et au dossier d'enquête publique,
- De charger M. le Maire de mettre en œuvre l'enquête publique de la révision du P.L.U.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h30.