

# DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du jeudi 28 octobre 2010

Le jeudi 28 octobre 2010, les membres du Conseil Municipal se sont réunis sous la présidence de M. Jean-Claude FONT, Maire.

Présents :

Mesdames Marie-Thérèse BOITTIN, Nicole LEGENDRE, Chantal LELIEVRE, Josette PICHOT.

Messieurs Jean-Claude FONT, Régis DERENNE, Daniel GERAULT, Hervé GOUGEON, Loïc JORRE, Régis LESAULNIER, Bernard PLANCHARD.

Absents excusés: Philippe BELLIER, Arnaud LEVEIL, Anne MINETTE.

Secrétaire de séance : Nicole LEGENDRE

Ordre du jour :

- I. APPROBATION DU CR DU CONSEIL MUNICIPAL DU 12 OCTOBRE 2010**
- II. TRAVAUX EN COURS**
- III. PROJETS EN COURS**
- IV. PLU : PRESENTATION DU PADD**
- V. QUESTIONS DIVERSES**



- I. APPROBATION DU CR DU CONSEIL MUNICIPAL DU 12 OCTOBRE 2010**
- II. TRAVAUX EN COURS**

❖ Voirie - lotissement du Muguet :

- ↳ **Société LEROY PAYSAGE** : apport de terre végétale (perturbation liée au manque de carburant pour la livraison de la terre végétale)
- ↳ **Société LOCHARD BEAUCE** : mise à niveau du rond-point
- ↳ **Société L.T.P** : pose des lanternes

❖ Travaux de l'école :

↳ **En-cours dans les délais**

Demande effectuée auprès de la société LOCHARD BEAUCE pour gravillonner le chemin d'accès aux piétons. Cette opération sera réalisée pendant les vacances scolaires

- III. PROJETS EN COURS**

Droit de préemption pour l'acquisition de la maison et du terrain de M. Constant FERRE au prix de 24 000 € + frais de notaire

**Délibération : Le Conseil municipal donne son accord pour préempter**

Projet d'acquisition de terrains à proximité de l'école pour faire une cour pour les maternelles: proposition effectuée auprès des différents propriétaires au prix de 5 € le m<sup>2</sup>.

#### IV. PLU : PRESENTATION DU PADD

Par Paysage de l'ouest (Jordan BRUNEAU) et SOGREAH (Hélène LUCIEN)



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est le document général d'orientation qui encadre le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)

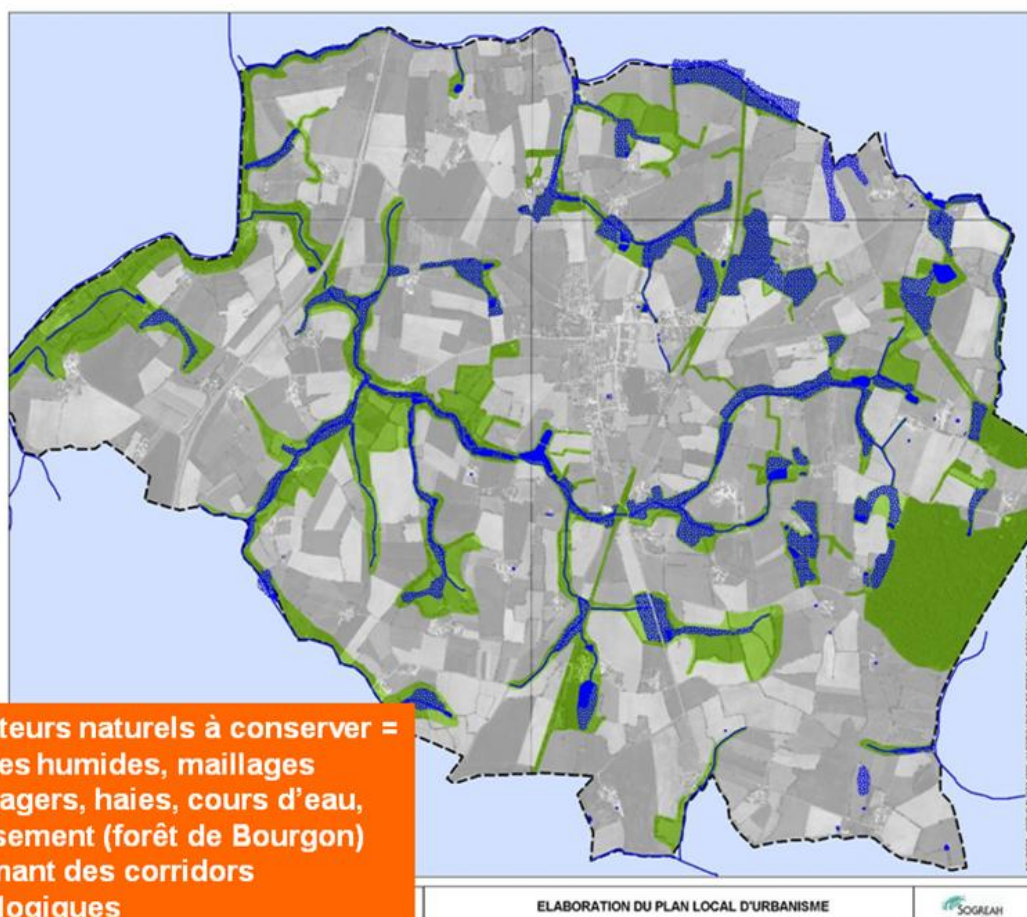
Compte tenu des enjeux mis en évidence dans le diagnostic et compte tenu des objectifs de la collectivité, le PADD de la commune de COMMER est proposé suivant 2 objectifs structurants :

- I. **Préserver l'environnement naturel et patrimonial de la commune**
- II. **Affirmer le rôle de l'agglomération dans l'aménagement du territoire**

Ces deux objectifs sont déclinés en **6 orientations** qui permettront de construire un projet de PLU cohérent pour le court, moyen et long terme.

##### I. Préserver l'environnement naturel et patrimonial de la commune

Trame bleue :  
— Cours d'eau actifs  
 Zones humides effectives  
et Plans d'eau  
  
Trame verte :  
 Corridors écologiques



##### ❖ **Préserver les zones humides:**

↳ Par la mise en place des mesures de protections au travers du zonage (zonage N ou A des zones humides efficaces suivant l'enjeu agricole) et du règlement :

« Les zones humides non fonctionnelles pourront être classées en zone Azh (zone agricole humide) et les zones humides à fort intérêt de conservation en Nzh. »

Utilisation de la protection au titre de l'article L.123-1-7° du CU (doit être définis pour des projets avancés et précis dans leur emprise)

↳ Par la mise en place de mesures de gestion (mesures à discuter dans le cadre de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau) visant à assurer un bon état des ZH : maintien des fonctionnalités hydrologiques, épuratoires et biologiques.

**Comment ?** Autoriser dans le PLU tout ce qui est nécessaire au maintien de la zone humide.

*Ex. d'actions qui peuvent se traduire au-delà du PLU : au moment des dossiers réglementaires (type « Loi sur l'Eau », contrats Mesures Agro-environnementales, création de parcs de loisirs pédagogiques, proposition aux propriétaires de zones humides d'exonération fiscale de la taxe foncière,...*

↳ Le secteur Est du bourg est une « zone tampon » où les écoulements des eaux et les zones humides doivent être préservés.

❖ **Protéger la qualité des eaux en :**

↳ N'aggravant pas la qualité actuelle des cours d'eau : traitement des eaux pluviales et des eaux usées.

↳ Protégeant de l'urbanisation future l'affluent du Ruisseau de la Bouche longeant la ZA ↳ *ex : Marge de recul paysagère sous forme d'Emplacement Réservé (ER), ou Orientation d'Aménagement*

↳ Préservant en particulier les haies perpendiculaires aux pentes qui contribuent à l'épuration des eaux de ruissellement (étude complémentaire nécessaire)

↳ Maintenant les prairies humides situées en tête de BV (Bassin versant) : rôle tampon épuratoire

↳ Maintenant et entretenant le périmètre de protection de captage AEP (inconstructible)

**Limitier la consommation en eau en :**

↳ Incitant les habitants à récupérer les eaux pluviales (cuve de rétention)

**Assurer la gestion des réseaux en :**

↳ Prévoyant les extensions des systèmes de rétention EP en fonction de l'augmentation de la population (réfléchir à l'échelle du bassin et pas du secteur à urbaniser) : prévoir le foncier nécessaire en l'affichant aux orientations d'aménagement

↳ **Permet de lutter contre le risque d'inondation**

↳ Mettant à jour le zonage d'assainissement EU suivant l'augmentation de la population.

⇒ **Orientation 1-2 : Mettre en place, pour le long terme, la trame verte communale**

❖ **Maintenir les corridors écologiques** et empêcher la déconnexion des milieux, voire reconnexion de certains milieux (*études complémentaires*)

❖ **Préserver au maximum le réseau de haies et les boisements**

↳ Protéger en particulier les haies situées en tête de bassin versant et liées à une zone humide. ↳ *Classement en EBC ou application de l'art. L123-1-7° du CU*

*EBC : permis de construire peut être refusé, défrichement interdit, coupes et abatages font l'objet d'une déclaration préalable*

*Le déclassement doit faire l'objet d'une révision du PLU*

*Classement modéré des boisements en EBC pour ne pas contraindre les activités sylvicoles et agricoles*

*L123-1-7° : modifications possibles après autorisation du Maire.*

❖ **Préserver l'activité agricole**

↳ Par un zonage et un règlement adapté, et en limitant les extensions urbaines à proximité des exploitations.

↳ Pas d'évolution du bâti dans les périmètres sanitaires.

❖ **Favoriser les possibilités de diversification de l'activité**

↳ Permettre dans le règlement, la possibilité de diversification des activités : accueil à la ferme, vente directe...

⇒ **Orientation 1-3 : Inscrire le développement urbain de COMMER dans une démarche durable**

❖ **Promouvoir des méthodes alternatives de gestion des eaux pluviales**

- à l'échelle du projet global

- à l'échelle de la parcelle

❖ **Promouvoir les énergies passives et renouvelables en :**

- ↳ Incitant à la mise en œuvre de projets de construction économisant les consommations d'énergie : limiter la production de déchets, utiliser des matériaux locaux, limiter les déplacements,... ↳ *Autoriser exceptionnellement dans le règlement et dans certains secteurs un aspect extérieur du bâti non homogène à l'architecture globale du bourg à condition que cette exception soit en lien avec l'utilisation d'énergies passives ou renouvelables.*
- ↳ Intégrant aux opérations et aux constructions une réflexion approfondie sur l'utilisation passive de l'énergie solaire (orientation – maîtrise des ombres portées - ...) *Ex. réflexion sur la forme urbaine dans le but de faciliter l'apport d'énergie passive dans le bâti.*
- ↳ Valorisant le projet éolien : présence d'une ZDE au Sud de la commune.
- ↳ Développant *la filière bois* et en permettant l'implantation d'installations pour la production d'énergies renouvelables (compétence communautaire de récupération de bois).

❖ **Imposer aux aménageurs une démarche AEU** dans les opérations d'aménagement de type lotissements, ZAC

⇒ **Orientation 1-3 : Inscrire le développement urbain de Commer dans une démarche durable**

❖ **Préserver le patrimoine bâti communal** en

- ↳ Préservant la qualité des édifices remarquables, notamment rue des Tisserands.
- ↳ Respectant l'homogénéité du bâti en pierre dans le bourg *par des mesures adaptées proposées au stade réglementaire : permis de démolir, éléments à préserver identifiés au PLU*

Le zonage et le règlement du PLU traduiront également la nécessaire **protection des ensembles bâtis** concernant leur évolution ou l'affectation du bâti ancien.

<b>II. Affirmer le rôle de l'agglomération dans l'aménagement du territoire</b>
---

⇒ **Orientation 2-1 : Centrer l'essentiel du programme de logements en agglomération**

❖ **Concentrer les programmes de logements neufs sur le bourg de COMMER**

❖ **Pas de constructions neuves hors agglomération:** sur COMMER, un hameau hors agglomération ne peut faire l'objet d'extensions, et de nouvelles constructions sur des terrains non bâtis

❖ **Autoriser le changement de destination et les extensions** hors périmètre de 100 mètres des bâtiments d'exploitation

❖ **Gérer les nuisances** en :

- ↳ Identifiant les secteurs d'activités (notamment sur le territoire rural – zonage adapté)
- ↳ Proposant par exemple des zones tampon autour des secteurs d'activités
- ↳ Limitant les possibilités d'implantation à proximité des exploitations agricoles

❖ **Maitriser strictement les ouvertures à l'urbanisation** par une réflexion approfondie sur les secteurs à urbaniser en priorité (zones 1AU et 2AU)

⇒ **Orientation 2-2 : Organiser le développement du bourg**

❖ **Définir les extensions du bourg au regard du projet de production de logements:** réaliser un objectif de 12 logements par an, soit 120 logements sur la période du PLU, en privilégiant la réhabilitation de certains quartiers du bourg.

❖ **Économiser l'espace** en :

- ↳ Favorisant la diversification de l'habitat (individuel dense, maisons de ville, petits collectifs) : appliquer une densité de **15 logements minimum par hectares** sur toutes les nouvelles opérations (inscrire dans les orientations d'aménagement).

❖ **Mettre en œuvre les outils de maîtrise de la production de logements**

- ↳ En maîtrisant l'ouverture à l'urbanisation des secteurs (réductions des zones à urbaniser, équilibre entre zones ouvertes et fermées)
- ↳ Au travers des orientations d'aménagement.

❖ **Maintenir le taux de logement locatif aidé** : 25% de logements locatifs aidés publics dans la construction neuve

*Une production de 25 % de logements locatifs sociaux est cohérent économiquement. Il répond à des besoins, ce sera à terme un moyen de préserver un taux de renouvellement démographique suffisant (soit sur 10 ans, 3 par an ce qui reste modeste)*

❖ Un taux de locataires intéressant, mais **un tissu de logements locatifs à créer** : 14 locatifs communaux aux loyers peu élevés.

❖ La nécessité de **disposer d'une offre de programmes de logements adaptée à tous les besoins (au niveau taille et prix)** :

- Personnes âgées
- Jeunes ménages primo-accédants, mais avec des moyens financiers variables
- Ménages avec enfants

⇒ **Orientation 2-3 : Prévoir les besoins induits par l'arrivée de nouveaux habitants**

A. En termes de déplacements :

❖ **Favoriser les déplacements de proximité à pied ou à vélo en :**

- ↳ Développant les liaisons cyclables entre les communes (vers Moulay, Mayenne), maillage vers les pôles générateurs de déplacements
- ↳ Structurant la voirie primaire, secondaire...
- ↳ Réduisant l'effet de village rue pour des raisons de sécurité
- ↳ Réfléchir à la création d'un chemin pédestre « continu » afin de relier la forêt de « Bourgon », la voie verte et la vallée de la Mayenne.

❖ **Agir en faveur d'une liaison rapide en site propre Mayenne – Laval** : ne pas compromettre un usage lié aux déplacements sur l'emprise de la voie ferrée

❖ **Encourager le covoiturage**

❖ **Sécuriser la traversée de la nationale** qui scinde le territoire communal en deux parties, et ainsi rendre accessible sans danger la vallée de la Mayenne aux piétons et aux cycles

❖ **Encourager l'utilisation de transports en commun** (étude de transport réalisée par la communauté de communes) ↳ renforcer les déplacements extrascolaires, ceux aux motifs obligés (travail et étude) et « achats » vers Laval et Mayenne

B. En termes de commerce, services :

❖ **Intégrer les projets et réflexions en cours**

- ↳ Projet d'extension ou de columbarium.
- ↳ Extension de l'école : salle de motricité +1 classe 2011 intégrés dans le projet d'extension de l'école.
- ↳ Aménagement du secteur du plan d'eau.

❖ **Conserver la possibilité d'aménager des locaux accessibles pour l'implantation d'activité de proximité** (coiffeur, point relais infirmière-médecin...) ↳ *Réserver l'emprise nécessaire*

- ❖ **Pérenniser les commerces, services de proximité** (sédentaires, non sédentaires) et assurer leurs conditions d'accueil et d'accès.
- ❖ **Restructurer les espaces dédiés aux commerces et services** (stationnement, regroupement)
- ❖ **Prévoir les réserves foncières** pour l'implantation de nouveaux équipements (groupe de travail à intégrer)

C. En termes d'activités :

- ❖ **Requalifier et valoriser les sites d'activités existants** en lien avec le bourg de COMMER → zone artisanale de l'ordre de 2,5 ha totalement occupé où l'on compte 5 entreprises
  - ↳ En frange Nord, un secteur d'extension est d'ores et déjà affiché au POS en vigueur : ce potentiel futur couvre une surface de plus de 5 ha (pas d'autre extension prévue) *Réflexion sur la localisation.*
- ❖ **Préserver les espaces agricoles** en s'appuyant sur le diagnostic agricole réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU, afin de garantir aux agriculteurs des conditions d'exploitations satisfaisantes
- ❖ **Développer l'activité touristique du territoire.**

**Décision :** Le Conseil Municipal prélocalise les trois zones à urbaniser dans Commer.

Une réunion publique d'information présentera les décisions prises par le conseil  
Le jeudi 9 décembre 2010 à 20h30

## V. QUESTIONS DIVERSES

- ↳ Dégâts des eaux dans un logement locatif : une douche a été refaite pour la somme de 986 €.
- ↳ Les dés en bulles : le 20 novembre prochain à la salle de la mairie, petits et grands peuvent tester les jeux de société de la communauté de communes (gratuit).
- ↳ Déco de Noël : un concours des décors des rues est lancé à nouveau par Yann BEGUEL.

Il est 23h, la séance est levée.