

Arrêté municipal du 08 novembre 2017

COMMUNE DE GAEL
ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET
D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Enquête N°E17000298/35

29 novembre 2017 – 5 janvier 2018

PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Fait à Rennes, le 16 janvier 2018

SOMMAIRE

1. OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	3
2. BILAN DE L'ENQUÊTE	4
3. SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC.....	4
4. OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	11
4.1. Rapport de présentation et PADD	11
4.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation	14
4.3. Règlement littéral.....	14
4.4. Documents graphiques.....	14
4.5. Observations du public.....	16

1. OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gaël a été approuvé le 19 mars 2014 puis retiré par délibération du 24 avril 2014 du fait du classement en zone naturelle du Projet d'Intérêt Général lié au site de traitement des déchets construit au lieu-dit Point-Clos par le SMICTOM.

Après échanges avec la préfecture, le conseil municipal a décidé, le 11 janvier 2016, de reprendre la procédure au stade de l'arrêt du projet, sans modifier le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Par délibération du 11 septembre 2015, le conseil municipal avait validé le fait de ne pas remettre en cause le PADD, celui-ci ayant fait l'objet d'un débat le 12 décembre 2012.

La délibération du 11 janvier 2016 définit les objectifs de la reprise de la procédure et les modalités de la concertation.

Ces objectifs sont :

- La prise en compte du Projet d'Intérêt Général lié au site de traitement des déchets de Point-Clos ;
- L'adaptation du projet de PLU aux évolutions législatives : Loi Grenelle, Loi ALUR, Loi LAAF, Loi Macron,
- La prise en compte du SCoT du Pays de Brocéliande, en cours de révision.

Par délibération, en date du 7 juillet 2017, le conseil municipal de Gaël a tiré le bilan de la concertation publique et arrêté le projet de plan local d'urbanisme.

Le projet a ensuite été transmis pour avis aux personnes publiques et aux communes limitrophes.

Par courrier, enregistré au greffe du tribunal administratif de Rennes le 17 octobre 2017, M. le Maire de Gaël a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune.

M. le Conseiller délégué a désigné, par ordonnance du 25 octobre 2017, Mme Danielle FAYSSE, urbaniste juriste, en qualité de commissaire enquêteur.

L'arrêté de M. le Maire portant ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Gaël a été pris le 8 novembre 2017. Cet arrêté fixe les dates d'enquête du mercredi 29 novembre 2017 au vendredi 5 janvier 2018 inclus.

A compter du 29 novembre 2017, un dossier d'enquête et un registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public pendant 38 jours consécutifs en mairie de Gaël, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, ainsi que sur le site Internet de la commune.

Le commissaire enquêteur a tenu 4 séances de permanence en mairie de Gaël :

Dates	Matin	Après midi	Nombre de personnes reçues
Mercredi 29 novembre 2017	9h00 - 12h00		4
Lundi 4 décembre 2017	9h00 - 12h00		4
Samedi 16 décembre 2017	9h00 - 12h00		5
Vendredi 5 janvier 2018		14h00 - 17h00	12

Une trentaine de personnes sont venues en mairie de Gaël prendre connaissance des plans affichés dans la salle municipale et du dossier d'enquête mis à la disposition du public.

Le commissaire enquêteur a reçu 25 personnes, certaines à plusieurs reprises. La dernière permanence du vendredi 5 janvier 2018 a connu l'affluence la plus importante : 12 visiteurs.

L'enquête a essentiellement intéressé les propriétaires de terrains mais aussi des agriculteurs et quelques personnes intéressées par l'avenir de la commune.

Les séances de permanence se sont déroulées dans une ambiance calme. Chaque personne a pu consulter le dossier d'enquête, être reçue par le commissaire enquêteur, se repérer sur les documents graphiques, prendre connaissance des nouvelles règles d'urbanisme envisagées et présenter ses observations dans le registre d'enquête, par courrier ou par courriel, via l'adresse électronique spécialement créée à cet effet.

L'enquête ouverte le 29 novembre 2017 à 9 heures s'est terminée le 5 janvier 2018 à 17 heures.

2. BILAN DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Gaël a donné lieu à 14 dépositions écrites. Les dépositions écrites se répartissent de la façon suivante :

- 10 inscriptions dans le registre d'enquête, référencées R1 à R10.
- 1 lettre, référencée L1
- 3 messages électroniques, référencés M1 à M3, enregistrés dans le registre d'enquête.

Précision: Chaque déposition peut comprendre plusieurs demandes ou observations portant sur des points différents.

3. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LE PUBLIC

Les dépositions inscrites dans le registre mis à la disposition du public, les messages reçus par voie électronique et le courrier déposé en mairie ont été répertoriés et analysés dans un tableau récapitulatif présenté dans les pages suivantes. Le contenu de ces dépositions, qui peuvent comprendre plusieurs observations, a été ventilé par thèmes.

<i>Nature de l'observation</i>	<i>Nombre de remarques</i>
<i>Demandes de modification du zonage</i>	8
<i>Haie ou boisement protégés</i>	5
<i>Changement de destination du bâti de caractère</i>	3
<i>Emplacements réservés</i>	1
<i>annexes</i>	2
<i>Autres</i>	2

4. OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

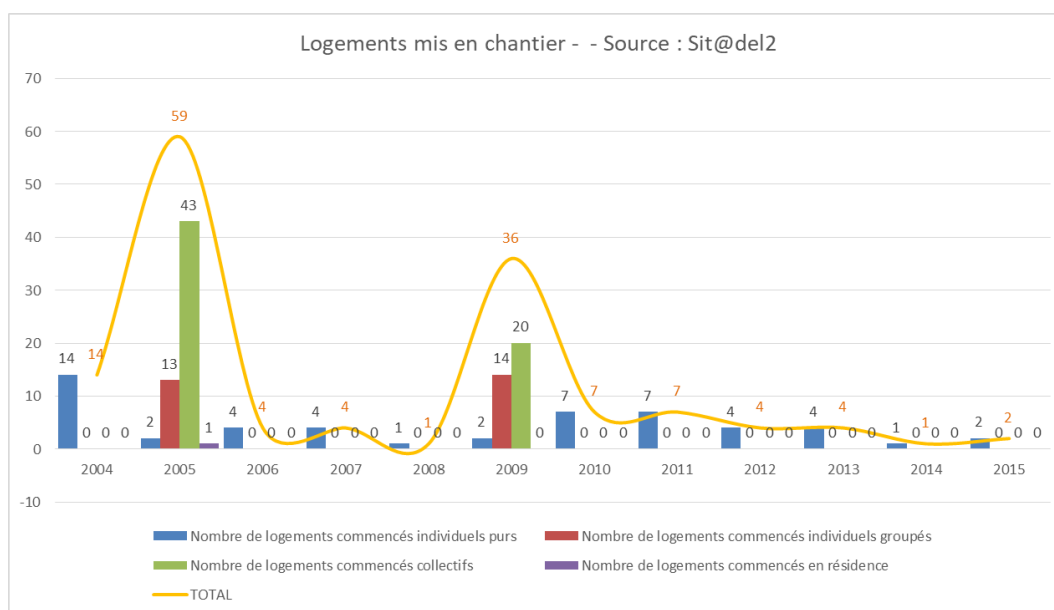
4.1. RAPPORT DE PRESENTATION ET PADD

Accueil de population et besoins en logements

- La commune comptait 1637 habitants en 2013. Quelle est la population au dernier recensement ?

Le dernier recensement INSEE (actualisé chaque année en juillet) fait état de 1 667 habitants en 2015.

- Quel est le nombre de nouveaux logements construits depuis 2013 ?



12 logements en moyenne ont été construits entre 2004 et 2015 (avec prise en compte des pics statistiques). Depuis 2010, ce rythme de construction est en baisse comme une grande partie des communes rurales du grand ouest (conjuncture peu favorable). Les élus tablent sur une reprise de la construction.

- L'échéance du PLU : 2023, semble bien proche pour un PLU qui sera approuvé en 2018, notamment au regard des superficies des zones urbanisables 1AU et 2AU. Cette échéance va-t-elle être repoussée à 2030 comme le préconisent les services de l'Etat ?

Oui en effet il s'agit là d'une erreur de réactualisation du dossier. Les échéances seront bien repoussées.

- Le Préfet et la Chambre d'agriculture, estiment que le projet est trop optimiste en matière de croissance démographique : 412 nouveaux habitants soit une croissance de 2,5% par an contre 1,48% sur les 15 dernières années. Le SCoT du Pays de Brocéliande prévoit une croissance de 1,2 %. Cette croissance va-t-elle être revue à la baisse ?

Non il n'est pas possible de revoir ce chiffre qui remettrait en question l'ensemble du dossier de PLU et qui conduirait non pas à une reprise du PLU de 2014 mais à une revision globale du dossier. Le PLU de 2014 n'a pas été (re)questionné dans son intégralité.

Pour rappel : Le projet approuvé en mars 2014 a été retiré en avril 2014 du fait du classement en zone naturelle du Projet d'Intérêt Général lié au site de traitement des déchets construit au lieudit du Point Clos. Le motif du retrait était lié notamment à l'absence d'un zonage et d'un règlement adapté à ce Projet d'Intérêt Général.

Après échange avec la préfecture il a été décidé de reprendre la procédure d'élaboration du PLU à la phase arrêt et non en phase PADD où les orientations politiques sont habituellement débattues et fixées. En reprenant la procédure à la phase arrêt sans nouveau débat du PADD les orientations et ambitions politiques fixées en 2013 n'ont pas été questionnées.

La Mairie de Gaël maintient donc sa stratégie de conduite de projet c'est-à-dire parvenir à un PLU approuvé rapidement sur la base du PLU de 2014 afin de lever les verrous actuels induits par le RNU et régularisés les diverses situations.

La reprise du PLU de la commune a été guidée par les demandes formulées par la Préfecture (en date de septembre 2015) :

Dans ce cadre, et à la suite de vos échanges avec les services de la DDTM, je vous confirme que la reprise du PLU peut se faire sans un nouveau débat sur le PADD.

En effet, la prise en compte du PIG dans le PADD peut apparaître comme l'adaptation du projet de la commune à une obligation de niveau supérieur, et non pas comme un changement de politique.

Par ailleurs, un nouveau débat sur le PADD nécessiterait une consultation de l'autorité environnementale dans le cadre de l'évaluation environnementale au cas par cas (alors que le projet actuel bénéficie de l'antériorité au 1^{er} février 2013). Cette possibilité nécessite toutefois de ne pas bouleverser les orientations du projet précédent.

En termes de contenu du dossier PLU, il convient :

- de compléter le PADD (qu'il ne me paraît pas justifié de réécrire intégralement) afin de prendre en compte l'unité de traitement de déchets construite au lieu-dit Point-Clos et qualifiée de projet d'intérêt général (PIG - au sens de l'article L.121-9 du code de l'urbanisme) par arrêté préfectoral du 23 janvier 2014;
- d'adapter le rapport de présentation aux nouvelles dispositions législatives ;
- de revoir la constructibilité en zones A et N au regard des dispositions de la loi ALUR (modifiée par les lois des 13 octobre 2014 et 6 août 2015). A cet égard, les pastillages devront être supprimés, le règlement des zones A et N mis en conformité avec la réglementation en vigueur et les STECAL figurant dans le projet précédent faire l'objet d'une consultation de la CDPENAF.

En termes de procédure, il convient de procéder à un nouvel arrêt du projet de PLU.

Ce projet devra ensuite faire l'objet, avant sa mise à l'enquête publique, des consultations prévues par la réglementation auxquelles s'ajoute désormais celle de la CDPENAF chargée d'émettre un avis sur les STECAL et sur le règlement des zones A et N en ce qui concerne les extensions des habitations existantes et leurs annexes.

- L'objectif de production de 25 logements/an est-il compatible avec le SCoT qui prévoit 200 logements par an au niveau de la communauté de communes Saint-Méen Montauban ? (Cf. avis du Syndicat mixte du SCoT). Est-il compatible avec le PLH ?

Potentiel de logements en densification

- Quel est le potentiel de logements en densification dans le tissu urbain existant (zones UC et UE) ?

Une étude complémentaire sera menée d'ici l'approbation. En 15 jours il n'est pas possible de mener cette étude. Nous pourrions donc mettre à disposition cette étude d'ici quelques semaines et avant l'approbation.

- Quelles sont les actions qui seront engagées par la commune pour mobiliser le potentiel en zone urbaine (dents creuses + logements vacants + opérations de renouvellement urbain) ?

Une politique d'amélioration de l'habitat (OPAH) et un plan local de l'habitat (PLH) ont été mis en place par la communauté de communes de Saint-Méen Montauban pour lutter contre la vacance du centre bourg et pour le redynamiser. La municipalité a validé un décalage d'un an pour la création d'un lotissement et afin de redynamiser les commerces, elle souhaite acquérir une licence 4, actuellement en vente à Gaël afin d'éviter la désertification des commerces du centre et pour créer un lieu de rencontre en centre bourg au sein de ce commerce et de la médiathèque pour créer du lien social en centre ville, pour bien vivre ensemble en valorisant les rencontres intergénérationnelles.

- Quelle est l'estimation du nombre de logements qui seront créés en zone rurale par changements de destination ?

Le PLU arrêté a « étoilé » c'est-à-dire repéré sur le plan de zonage des bâtiments susceptibles de changer de destination. Cette identification par le PLU ne signifie pas que ces bâtiments de fait pourront changer de destination après l'approbation du PLU. En effet, il ne s'agit pas d'un droit acquis. Au titre du code de l'urbanisme il s'agit de bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination, il faudra ainsi que les pétitionnaires obtiennent un avis conforme de la CDPENAF après étude de leur cas.

Il est donc difficile de présager du nombre de logements créés en campagne. Toutefois, ces changements de destination devraient être plus nombreux qu'auparavant puisque les droits à construire en campagne se sont nettement amoindris avec la loi ALUR ce qui devrait conduire à reporter l'attention des investisseurs sur les bâtiments à réhabiliter en campagne (la construction neuve étant interdite en dehors des STECAL).

Secteurs d'urbanisation en extension

L'ensemble des zones 1AU et 2AU représente 9,36 hectares. Cette enveloppe foncière est-elle compatible avec la répartition faite par la communauté de communes Saint-Méen Montauban ?

Le tableau des surfaces de la page 210 du rapport de présentation ne mentionne que 7,89 ha de zones AU a vocation d'habitat.

En effet, ce sont bien 9,3 ha à ouvrir à l'habitat à vocation résidentielle.

Il est difficile sans démarche de PLU intercommunal de s'assurer de la bonne répartition des objectifs de modération de la consommation d'espace à l'échelle intercommunale. Seul le SCoT en tant que PPA (Personnes Publiques Associées) peut être le garant de cette bonne répartition.

Potentiel urbanisable en zone d'activités

- Quelle est la superficie actuellement disponible sur les 37,50 ha de zone Uab ?

Les zones disponibles et viabilisées sur la zone d'activités communautaires représentent une surface de 57 542 m² et devraient accueillir, entre autre, le transfert du dépôt de Coralis actuellement situé sur le site de la gare. La surface non viabilisée représente une surface de 95 724 m².

- Les 2 parcs d'activités représentent des superficies de 37,50 ha en UAb et 20,90 ha en 1AUA et 1AUAb.

Est-ce justifié par rapport aux espaces disponibles en zone UAb et sur les autres zones disponibles ou prévues sur la communauté de communes ? Les terrains sont la propriété de la communauté de communes et seule la zone de Gaël offre un potentiel pour accueillir une activité industrielle aujourd'hui sur l'ensemble du territoire, avec un embranchement fer et routier et implantation d'une station d'alimentation des camions en gaz.

Est-ce compatible avec l'enveloppe de 60 ha affectés à l'EPCI par le SCoT ?
Sur le nombre d'années, oui

- La zone 1AUA de 13,82 ha comporte de vastes surfaces de zones humides, celles-ci seront-elles conservées ? ou bien compensées ? (Cf. Avis de la Chambre d'agriculture).
Une démarche de négociation est en cours pour procéder à la compensation possible de ces surfaces.

4.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- La commune envisage-t-elle de mettre en place des OAP sur les deux zones 1AUA ? (Cf. avis des services de l'Etat)

Oui des OAP complémentaires seront réalisées afin de couvrir l'ensemble des secteurs 1AU toute vocation confondue.

4.3. REGLEMENT LITTERAL

Zone A

- Pourquoi les éoliennes sont-elles interdites en zone en zone A ? Cette interdiction doit être justifiée dans le rapport de présentation

Cette interdiction sera levée.

4.4. DOCUMENTS GRAPHIQUES

Délimitation des zones :

- Le choix de la couleur bleue, retenue pour la délimitation des zones du PLU, n'est pas opportun car cette couleur se confond avec les cours d'eau et la délimitation des zones humides ou inondables.

Le plan de zonage sera remis en forme d'ici l'approbation afin d'en faciliter la lecture.

- Les zones du document graphique ne comportent qu'une seule dénomination (N, A UC UE...), ce qui ne facilite pas la lecture des plans. Il conviendrait d'en augmenter le nombre, notamment lorsqu'elles concernent des surfaces ou des linéaires très importants.

Le plan de zonage sera remis en forme d'ici l'approbation afin d'en faciliter la lecture.

Zonage

- Depuis le PLU approuvé 2014, une vaste extension de la zone UE (environ 2,5 ha) située au Nord-Ouest du Bourg est apparue sur le document graphique, au détriment de la zone agricole. Cette extension n'est pas justifiée dans le rapport de présentation. S'agit-il d'une erreur graphique ?

En effet, il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée.

- La zone naturelle N de la « Gare » est-elle maintenue ? (Cf. avis des services de l'Etat)

La zone sera reclassée en Ua.

Emplacements Réservés

- Suite à l'avis des services de l'Etat, quels sont les Emplacements Réservés qui vont être supprimés ?

L'emplacement réservé n°13 (confère tableau)

Les emplacements réservés n° 14 et n°15 puisque la commune est déjà propriétaire

Les emplacements réservés n°3 et 9, puisque la commune souhaite démontrer sa bonne volonté en supprimant la zone 2AU afin de lever les réserves des PPA quant au surdimensionnement du projet et sans conduire à une révision complète de son PLU (confère historique du dossier et attentes du Préfet).

Changement de destination

- Le document semble inachevé et incomplet. Va-t-il être revu ? (Cf. avis des services de l'Etat)
Les critères de sélection des bâtiments ne sont pas clairement définis.
Quel est le nombre de bâtiments concernés par cette possibilité ?
Sont-ils situés à plus de 100 m des bâtiments et installations agricoles en activité ?
Le repérage du bâti de la Haie Goudal, à proximité de bâtiments agricoles, semble contestable.

Les critères d'appréciation des changements de destination seront clarifiés dans le rapport de présentation. Pour rappel trois critères ont été défini par la Mairie.

Le premier est la qualité architecturale du bâtiment c'est-à-dire le fait que le bâtiment soit typique de l'architecture locale, participe à la richesse du patrimoine bâti communal et porte une histoire locale (bâtiment de ferme, etc.). Il doit ainsi être en pierre (moellons), de forme ancienne, en présence de poutre, de voute, d'ouverture caractéristique, etc. La collectivité renvoie à la partie 3 "Architecture" de son rapport de présentation. Deuxième critère le bâtiment ne doit pas être compris dans un périmètre de réciprocité (100m), ce critère n'est toutefois pas exclusif car des conventions notariales peuvent être établies (voir charte agricole et pratiques des chambres d'agriculture en Bretagne). La CDPENAF statuera alors directement en commission. Il est rappelé qu'un local accessoire situé sur la même parcelle cadastrale que la construction principale n'a pas besoin d'un changement de destination à ce titre certaines dépendances peuvent changer de destination de fait sous réserve d'une évolution de la loi et de la jurisprudence. Enfin, il faut que les bâtiments soient mis hors d'eau.

27 changements de destination ont été repérés sur le plan de zonage. L'étude sur les changements de destination sera complétée pour être exhaustive.

Sans diagnostic agricole numérisé il est difficile d'affirmer qu'aucun changement de destination se situe dans un périmètre de réciprocité (d'autant qu'ils évoluent en fonction des pratiques agricoles). Toutefois, il s'agit d'un critère exclusif sur lequel les élus ont porté une attention particulière. Ce

critère pourra par ailleurs être de nouveau vérifié de manière définitive à l'occasion du passage en CDPENAF afin d'obtenir un avis conforme.

L'étude complémentaire sur les changements de destination qui sera menée d'ici l'approbation permettra de vérifier cet élément.

Le repérage du bâti de au lieudit « Le Patis de la Haye Goudal » sera supprimé.

Recensement des haies et des boisements au titre de la Loi paysage

- 4 dépositions formulées par des agriculteurs concernent le repérage de haies et de bois à protéger qui n'existent plus. Ils ont exprimé oralement leur étonnement car ces remarques avaient déjà été formulées en 2014. Le rapport d'enquête de M. Lambert ne mentionne pas ces observations. Pourquoi ces demandes n'ont-elles pas été prises en considération à l'époque?

La Mairie ne sait pas. Pour autant, ces haies seront supprimées du plan de zonage d'ici l'approbation.

4.5. OBSERVATIONS DU PUBLIC

La commissaire enquêteur a procédé à l'examen, par ordre chronologique, des 14 dépositions enregistrées lors de l'enquête publique. La commune pourra y apporter sa réponse en rajoutant une colonne aux tableaux récapitulatifs.

Fait à Rennes, le 16 janvier 2018

Le commissaire enquêteur

Danielle FAYSSE

Réponse faite à Gaël, le 30 Janvier 2017

P°/ Le Maire,
Pascal TOQUET
Adjoint à l'urbanisme.