

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

**Partie 2**  
**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Fait à Rennes, le 06 février 2018

## SOMMAIRE

1. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE .	3
1.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	3
1.2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	5
1.3. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	5
2. ANALYSES THEMATIQUES – REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	7
2.1. HISTORIQUE DE L'ELABORATION DU PLU ET CONTEXTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....	7
2.2. Le rapport de présentation du PLU et LE PADD .....	8
2.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....	14
2.4. Le règlement graphique .....	15
2.5. Le règlement littéral.....	19
2.6. Les annexes du PLU .....	21
3. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	22

# 1. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

## 1.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Après une première procédure engagée en 2003 qui n'a pas abouti, la municipalité de Gaël s'est engagée en 2010 dans une nouvelle élaboration de son Plan Local d'Urbanisme. Le PLU 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 18 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 précédemment 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 18 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.

La concertation publique, engagée par la délibération du 18 janvier 2016, s'est déroulée durant toute la durée des études nécessaires à la mise à jour du projet de PLU.

La première délibération du conseil municipal de Gaël du 12 juillet 2017 dresse et approuve le bilan de la concertation.

Dans sa seconde délibération du 12 juillet 2017, le conseil municipal de Gaël a arrêté le projet de plan local d'urbanisme.

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

### **Le projet de Plan Local d'Urbanisme**

Consciente de sa situation géographique particulière, aux confins de trois départements et traversée par de grands axes de circulation, de ses atouts en matière de cadre de vie, d'équipements, de commerces et de zones d'activités, la commune de Gaël annonce son souhait de s'engager dans un développement harmonieux, raisonné et adapté à l'échelle de la commune.

Les orientations du PADD se déclinent en 6 grands thèmes :

- Assurer un développement urbain maîtrisé qui favorise le renouvellement urbain et la densification de l'espace.
- Assurer une attractivité et une vitalité économique à la commune.  
La croissance moyenne annuelle envisagée est de l'ordre de 1.5 %, pour atteindre 1850/2000 habitants d'ici 10 ans.

Le PLU se fixe pour objectif de privilégier la construction dans les dents creuses et de modérer la consommation d'espace agricole et naturel. Il limite l'étendue des zones à ouvrir à l'urbanisation à moins 30 ha au total ('habitat et activités).

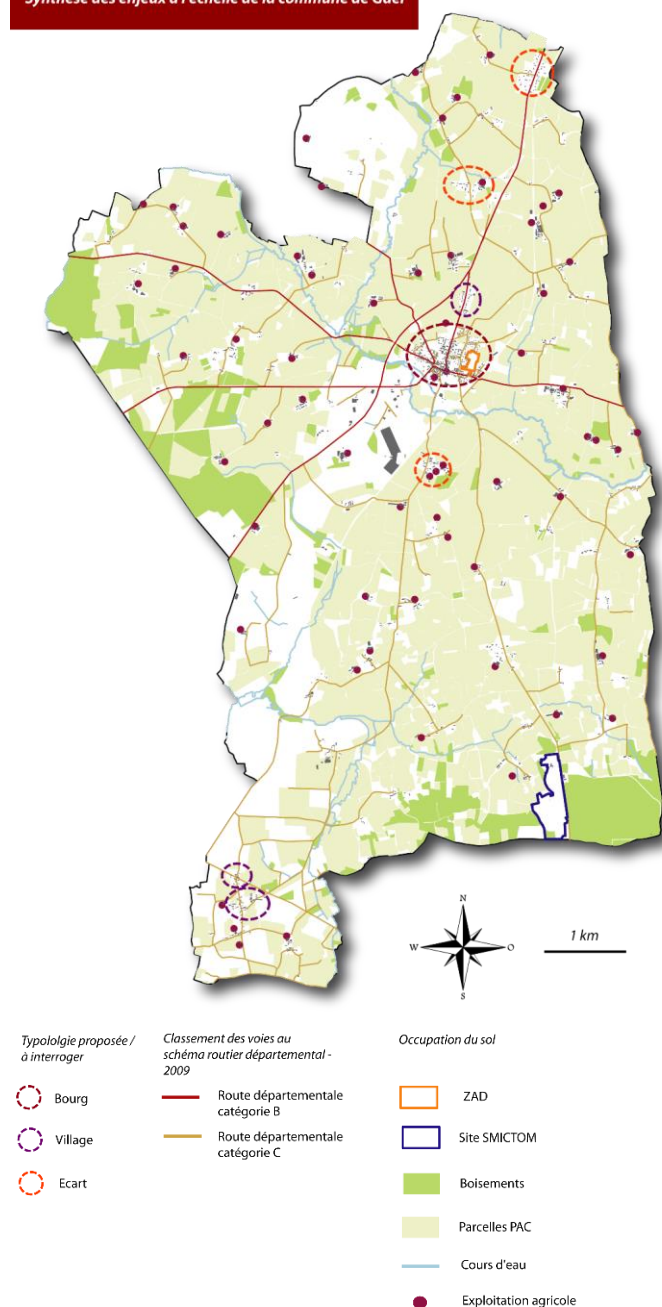
- Pérenniser une armature d'équipements et de services.
- Faciliter les déplacements.
- Protéger et valoriser l'espace naturel communal.

Les boisements, les haies, les zones humides et les cours d'eau identifiés dans le cadre de l'inventaire seront reportés sur les plans de zonage et bénéficieront d'une protection adaptée afin de maintenir les continuités écologiques existantes.

- Protéger et valoriser l'identité et le patrimoine bâti.

Les quatre orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le plan de zonage (règlement graphique) et le règlement littéral traduisent réglementairement ces orientations.

#### Synthèse des enjeux à l'échelle de la commune de Gaël



## 1.2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

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, il y a reçu 25 personnes.

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

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.

## 1.3. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Gaël a donné lieu à 14 dépositions écrites. Elles 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.

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 le Procès-Verbal de Synthèse (annexe 2 du rapport d'enquête). 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>	<b>8</b>
<i>Haie ou boisement protégés</i>	<b>5</b>
<i>Changement de destination du bâti de caractère</i>	<b>3</b>
<i>Emplacements réservés</i>	<b>1</b>
<i>annexes</i>	<b>2</b>
<i>Autres</i>	<b>2</b>

**Le 16 janvier 2018**, le commissaire enquêteur a remis à M. LEVREL, maire de la commune, et Mme GARNIER secrétaire générale de la commune, le Procès-Verbal de Synthèse, rassemblant les observations recueillies lors de l'enquête ainsi que les questions du commissaire enquêteur (annexe 2 du rapport d'enquête).

Le mémoire en réponse au Procès-Verbal de Synthèse a été adressé au commissaire enquêteur par voie électronique **le 30 janvier 2018** et reçu par courrier postal le 1<sup>er</sup> février (annexe 3 du rapport d'enquête).

Avant de rédiger ses avis et conclusions le commissaire enquêteur a procédé, le 2 février 2018, à une reconnaissance des terrains concernés par les observations et une nouvelle visite de certains secteurs de la commune : Le Pont Gérard, le parc d'activités du Chêne, le secteur de l'Ecole.

#### **Méthodologie :**

**Le chapitre 8 de la partie 1 Rapport d'enquête**, synthétise toutes les dépositions recueillies lors de l'enquête publique dans l'ordre de leur enregistrement et présente, pour chaque observation individuelle, la réponse de la commune et l'appréciation du commissaire enquêteur.

**Dans le chapitre 2 de cette partie 2 Conclusions et avis sur le projet d'élaboration du PLU**, le commissaire enquêteur procédera à une analyse thématique du projet de PLU présenté à l'enquête publique. Ce travail prend en compte l'analyse du dossier, les observations émises lors de l'enquête publique, les propositions du public, les avis émis lors de la consultation administrative (résumés au chapitre 2 du rapport d'enquête), les questions du commissaire enquêteur ainsi que les réponses de la commune de Gaël à ces avis et questions.

**Dans le chapitre 3**, le commissaire enquêteur formulera ses conclusions et son avis personnel sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Gaël.

## 2. ANALYSES THEMATIQUES – REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

### 2.1. HISTORIQUE DE L'ELABORATION DU PLU ET CONTEXTE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le processus d'élaboration du PLU de la commune de Gaël, initié en 2003 a été long et laborieux. Un premier projet, arrêté par délibération du conseil municipal en 2008, n'a jamais abouti. Un second projet, prescrit en 2010, a été arrêté en juin 2013 et approuvé après enquête publique en mars 2014.

Ce PLU ne prenait pas en compte l'arrêté préfectoral qualifiant le centre de traitement des déchets exploité par le SMICTOM sur le site de Point Clos de Projet d'Intérêt Général : PIG. Suite à l'avis défavorable du Préfet en raison de l'incompatibilité du PLU avec le PIG, le conseil municipal a décidé de retirer sa délibération d'approbation.

En septembre 2015, après échange avec la préfecture, il a été décidé de reprendre la procédure d'élaboration du PLU à la phase arrêt du projet et non en phase PADD, au cours de laquelle les orientations politiques sont habituellement débattues et fixées, mais en adaptant le PLU aux évolutions législatives. Un nouveau débat sur le PADD aurait nécessité une consultation de l'Autorité environnementale au cas par cas.

Par délibération du 11 septembre 2015, le conseil municipal a 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 18 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 : suppression du pastillage en zones agricole et naturelle, identification des bâtiments pouvant changer de destination, création à titre exceptionnel de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil limitées (STECAL).
- La prise en compte du SCoT du Pays de Brocéliande, en cours de révision.

Le projet de PLU a été arrêté par délibération le 12 juillet 2017 et transmis pour avis aux personnes publiques associées et consultées, ainsi qu'à la CDPENAF.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Même s'ils reconnaissent les difficultés rencontrées par la commune pour élaborer son PLU, les personnes publiques, notamment le Préfet d'Ille et Vilaine, la Chambre d'agriculture et le Comité syndical du SCoT du Pays de Brocéliande critiquent certaines dispositions du PLU : échéance fixée à 2023, perspectives d'accroissement de la population, importance des zones dédiées à l'extension de l'urbanisation ou aux parcs d'activités, présence de zones humides au sein de ces parcs d'activités... Ces avis sont synthétisés dans le chapitre 2 du rapport d'enquête.*

*Dans son mémoire en réponse aux questions du commissaire enquêteur, la commune de Gaël a rappelé sa stratégie de conduite de projet : parvenir à un PLU approuvé rapidement, sur la base du*

*PLU de 2014, afin de lever les verrous actuels induits par le RNU et régulariser les diverses situations. C'est pourquoi le PLU arrêté en 2017 n'est qu'une adaptation du projet approuvé en 2014, sans remise en cause du PADD et donc de la politique d'aménagement de la municipalité.*

*Il m'apparaît cependant évident que le PLU qui sera approuvé en 2018 devra respecter les dispositions législatives et réglementaires édictées en matière d'économie d'espace, de priorité données à la densification et au renouvellement urbain, de protection des continuités écologiques (trame verte et bleue)...*

*Il devra également être compatible avec le SCoT du Pays de Brocéliande, approuvé en décembre 2017.*

*A défaut, le PLU devra être mis en compatibilité avec le SCoT dans un délai de 3 ans.*

*La marge de manœuvre pour faire évoluer le projet de document d'urbanisme arrêté en juillet réside dans le fait que le PADD reste malgré tout assez consensuel en termes d'orientations et peu précis en termes de chiffres et de superficies, ce qui lui est d'ailleurs reproché par les services de l'Etat.*

## **2.2. LE RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU ET LE PADD**

Le rapport de présentation ne diffère guère de celui approuvé en 2014. Il a simplement été actualisé pour tenir compte des données relatives à l'évolution de l'intercommunalité, à la démographie, au rythme des constructions et à celles issues du SCoT du Pays de Brocéliande. Il intègre le PIG du site de Point Clos et la justification des changements de destination, des STECAL et des droits à construire dans les zones agricole A et naturelle N. Il comprend en annexe une étude des changements de destination et une « Etude Bourg-Village Hameau », selon les dispositions du SCoT.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) intègre le PIG sans modification des orientations, ainsi que la suppression du pastillage en zones N et A et la création du STECAL du Bran, compatible avec les dispositions du SCoT.

### **Observations du Public**

Lors de l'enquête publique le rapport de présentation et le PADD n'ont pas fait l'objet d'observation.

### **Avis des organismes associés ou consultés**

#### **Sur la forme du document:**

Le Préfet d'Ille et Vilaine considère que l'ensemble du dossier, qui date de 2013, devra être revu : données actualisées, projection 2030 au lieu de 2023, incohérences, recodification du code de l'urbanisme, éléments de justifications demandés par la loi ALUR, tableau des surfaces des zones.

Il estime que le PADD devra être complété sur les thèmes de la consommation foncière, de densité, de répartition des logements, de la vacance.

Le Conseil syndical du SCoT demande que le rapport de présentation soit complété par un diagnostic agricole.



### Diagnostic environnemental

Le Préfet d'Ille et Vilaine formule plusieurs remarques sur le chapitre consacré à l'analyse de l'état initial de l'environnement :

- L'inventaire des cours d'eau est à compléter à partir de la cartographie figurant sur le site Internet des services de l'Etat ;
- Le risque d'inondation ne se limite pas au PPRI. L'atlas des zones Inondables (AZI) devra être repris dans le diagnostic et faire l'objet d'une cartographie et d'un règlement adapté ;
- La recherche de sols pollués préalable à l'aménagement de la friche agro/industrielle située au centre du bourg devra être effectuée ;
- Il conviendra de rajouter le Radon dans le diagnostic environnemental.

Le Département d'Ille et Vilaine demande que les cartes des espaces naturels sensibles, des zones de préemption des sites espaces naturels sensibles potentiels, des unités de paysage, des voies vertes et des sentiers inscrits au PDIPR soient reprises dans leur intégralité.

L'institut National de l'Origine et de la Qualité constate que le rapport de présentation ne fait aucune référence aux 6 productions « sous signes de qualité » (cidre et volailles).

### Accueil de population et besoins en logements

Le Préfet d'Ille et Vilaine, la Chambre d'agriculture et le Conseil Syndical du SCoT du Pays de Brocéliande estiment que les perspectives de croissance démographique sont trop élevées et ne correspondent pas aux orientations du SCoT et du PLH :

- Le taux de croissance envisagé par la commune 1,5% /an est supérieur à celui du SCoT (1,2%).
- La croissance moyenne des 15 dernières années s'est élevée à 1,48% et à +0,5%/an depuis 2008. La croissance escomptée par la commune (322 habitants) correspond à une croissance de 2% et non de 1,5%.

De plus, l'Etat relève que le PLU prévoit 322 nouveaux habitants dans les zones AU et 90 habitants en comblement de dents creuses, STECAL et changements de destinations, ce qui correspond à une croissance de 2,5%, supérieure à celle de 1,5% affichée dans le PADD.

De plus, le Préfet relève que les 122 logements vacants ne sont pas pris en compte dans le calcul des besoins.

Il rappelle que l'évaluation des besoins en logements doit découler de l'évolution démographique de la taille des ménages et d'une estimation du point mort.

Pour le Syndicat du SCoT, le PLU prévoit 25 logts/an, ce qui est bien supérieur à la tendance observée sur les 10 dernières années : 11 logts/an. Il rappelle que le SCoT prévoit 200 logements pour la Communauté de communes Saint-Méen Montauban.

### Consommation d'espace pour l'habitat

Pour le Préfet, la date de 2023 pour l'échéance d'un PLU qui sera approuvé en 2018 n'est pas crédible car l'enveloppe urbanisable correspond plutôt à une échéance 2030.

Les zones 1AU et 2AU représentent une superficie de 7,9 ha, soit au minimum une capacité de 120 logements, ce qui correspond aux objectifs du PLH sur la durée du PLU, sans prise en compte des dents creuses logements vacants, STECAL et de la nouvelle zone UE située au Nord-Ouest du bourg. Celle-ci, apparue depuis le PLU approuvé en 2014 devra être supprimée. Ce dernier point est repris par la Chambre d'agriculture.

La Chambre d'agriculture et le Conseil Syndical du SCoT observent que le PLU prévoit 9,36 ha de zones AU destinées à l'habitat. Ces besoins sont surévalués et ne prennent pas en compte les 39 changements de destination, les 109 logements vacants, les constructions dans les dents creuses et dans le STECAL. 7 ha suffiraient.

Le Conseil syndical du SCoT demande que la commune vérifie si cette enveloppe de 9,36 ha est compatible avec la ventilation faite par la CC Saint-Méen Montauban.

La Chambre d'agriculture estime que l'objectif de densité devrait être porté de 15 à 18 logts/ha et affiché dans le PADD, et que les OAP doivent indiquer des minimums.

Le Conseil syndical du SCoT remarque que le PLU ne prévoit que 21% de nouveaux logements en renouvellement urbain tandis que le SCoT incite à tendre vers 40-50%.

#### Consommation d'espace pour l'activité

Pour la Chambre d'agriculture, les 21,88 ha d'extension de la zone d'activités intercommunautaire ne sont pas justifiés. Le dossier ne montre pas la volonté de consommer ce foncier de façon économe.

Pour le Préfet :

- La zone d'activité UAa, mentionnée dans le rapport de présentation, n'apparaît pas sur le plan de zonage ;
- Les 2 parcs d'activités représentent des superficies de 37,5 ha en UAb et 20,90 ha en 1AUA. Le PLU doit justifier la nécessité de telles surfaces au regard des espaces disponibles en zone UAb et des stocks disponibles sur la communauté de communes et vérifier leur compatibilité avec l'enveloppe de 60 ha affectés à l'EPCI par le SCoT ;
- Il est nécessaire de définir des OAP pour les secteurs 1AU.

Le Conseil syndical du SCoT constate que le PLU mentionne une surface urbanisable de 20 ha, reliquat de la surface totale du parc d'activités recensée au SCoT (55 ha). Il demande que la commune vérifie que les enveloppes retenues dans le PLU en matière d'activités respectent la répartition prévue par le CC Saint-Méen Montauban.

#### Justifications du projet de PLU et incidences sur l'environnement et l'activité agricole

Le Préfet estime que :

- Les zones NL doivent être traitées comme des STECAL et justifiées dans le rapport de présentation ;
- Les zones NPh destinées à accueillir des équipements photovoltaïques doivent être assimilées à des STECAL ;
- Le périmètre Nord-Est du STECAL habitat situé à la « Basse Ville » pourrait être réduit au strict nécessaire ;
- L'interdiction de construction d'éoliennes en zone A doit être justifiée dans le rapport de présentation ;
- Des compléments pourraient être apportés sur les futures émissions de Gaz à Effet de Serre.
- Les besoins actuels et futurs des populations en matière de déplacements et d'infrastructures ne sont pas décrits ;
- La mise en place d'un emplacement réservé pour une aire de covoiturage pourrait être nécessaire.

Pour la Chambre d'agriculture, l'ouverture des chemins d'exploitation aux cheminements doux doit se faire en lien avec le milieu agricole.

Le Département d'Ille et Vilaine relève que le contournement routier Sud, souhaité par la commune, ne fait pas partie des opérations répertoriées dans le plan pluriannuel d'investissement des infrastructures départementales.

#### **Questions du commissaire enquêteur**

La commune de Gaël n'a pas apporté de réponse aux observations des organismes associés ou consultés avant le début de l'enquête publique. Le commissaire enquêteur a donc interrogé la commune sur l'évolution de la population depuis 2013, la croissance démographique attendue, le nombre de nouveaux logements construits depuis 2013, l'échéance prévue pour le PLU (2023) au regard des superficies des zones urbanisables 1AU et 2AU, le potentiel de logements en

densification, le nombre de changements de destination en milieu rural, l'importante des zones 1AUE et 2AU destinées à l'habitat et des zones 1AUA destinées aux activités et la façon dont les zones humides seront compensées (Cf. chapitre 6 du rapport d'enquête).

### **Réponses de la commune aux questions du commissaire enquêteur :**

Dans son mémoire en réponse la commune apporte les éléments suivants :

- Le dernier recensement INSEE (actualisé chaque année en juillet) fait état de 1 667 habitants en 2015.
- 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 sera bien repoussée à 2030.
- Il n'est pas possible de revoir le chiffre de croissance démographique, (1850/2000 habitants d'ici 10 ans) car cette révision remettrait en question l'ensemble du dossier de PLU et qui conduirait non pas à une reprise du PLU de 2014 mais à une révision globale du dossier. Le PLU de 2014 n'a pas été (re)questionné dans son intégralité.
- Une étude complémentaire du potentiel de logements en densification dans le tissu urbain existant (zones UC et UE) sera menée d'ici l'approbation du PLU. En 15 jours il n'est pas possible de mener cette étude.
- Concernant les actions engagées pour mobiliser le potentiel d'urbanisation à l'intérieur de la zone urbaine : 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 de « 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 ».
- Concernant le 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 prévoir le 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).
- Concernant les secteurs d'urbanisation à vocation résidentielle en extension : l'ensemble des zones 1AU et 2AU à vocation résidentielle représente 9,36 hectares. 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 Syndicat du SCoT, en tant que PPA (Personne Publique Associée), peut être le garant de cette bonne répartition.
- Concernant le potentiel urbanisable en zone d'activités : les zones disponibles et viabilisées sur la zone d'activités communautaires représentent une surface de 57 542 m<sup>2</sup> et devraient accueillir, entre autre, le transfert du dépôt de Coralix actuellement situé sur le site de la gare. La surface non viabilisée représente une surface de 95 724 m<sup>2</sup>.

Les terrains sont la propriété de la communauté de communes et, sur l'ensemble du territoire, seule la zone de Gaël offre un potentiel pour accueillir une activité industrielle aujourd'hui disposant d'un embranchement ferré et routier et d'une station d'alimentation des camions en gaz.

Sur le nombre d'années, cette superficie est compatible avec l'enveloppe de 60 ha affectés à l'EPCI par le SCoT.

- Concernant l'existence de vastes zones humides sur la zone 1AUA de 13,82 ha : une démarche de négociation est en cours pour procéder à la compensation possible de ces surfaces.

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Je constate que la commune a réalisé ou fait réaliser de nombreuses études et inventaires qui ont alimenté le rapport de présentation : zones humides, bâtiments susceptibles de changer de destination, étude Village/Hameau, étude paysagère, étude agricole.*

*J'estime que le rapport de présentation et le PADD exposent clairement le diagnostic environnemental, démographique et économique de la commune de Gaël, les enjeux et les ambitions de la commune et l'impact de ce projet sur l'environnement. Cependant, la plupart de ces documents datent de 2013, font référence à l'ancienne codification du code de l'urbanisme et comportent des incohérences. Ils mériteraient d'être actualisés et complétés pour répondre à la demande des services de l'Etat :*

*Rapport de présentation : nouvelle codification, éléments de justifications demandés par la loi ALUR, cohérence entre le rapport de présentation et les documents graphiques notamment sur les 8 STECAL, potentiel de logements constructibles en densification ou renouvellement urbain, tableau des surfaces des zones.*

*PADD : consommation foncière, densité, répartition des logements à construire, présentation des 8 STECAL.*

*Il semblerait que le STECAL NL du Pont Gérard, qui ne figure pas sur les plans de zonage et n'a pas été présenté en CDPENAF, soit abandonné. Par contre, un autre STECAL NL n'est pas mentionné sur le plan de zonage mais a été présenté à la CDPENAF : la zone NL de l'ancien aéroport au lieu-dit Point Clos. Enfin, le plan de zonage localise deux zones NPh, dédiées aux installations photovoltaïques.*

*Je rappelle que le Préfet d'Ille et Vilaine a demandé que l'inventaire des cours d'eau soit complété et que l'atlas des zones Inondables (AZI) soit repris dans le rapport de présentation et intégré dans le règlement graphique et le règlement littéral.*

*Le PLU de 2014 prévoyait une croissance démographique de 1,5% an pour atteindre 1850/2000 habitants en 2023. Le document d'urbanisme sera finalement opérationnel en 2018. De ce fait son échéance doit être reportée à un horizon plus éloigné. La population communale s'élevait à 1667 habitants en 2015. Une population de 2000 habitants à l'horizon 2030 me paraît être une prévision réaliste. Ainsi l'augmentation de la population, prévue dans le PADD, serait de 333 nouveaux habitants en 15 ans, ce qui correspond à un taux de croissance de 1,33 %/an, plus proche de celui prévu par le SCoT du Pays de Brocéliande.*

*Le calcul du besoin en logements effectué à partir de cette projection est le suivant :*

*333 nouveaux habitants /2,4 (nombre d'habitants par logement) soit 139 logements, chiffre auquel il convient de rajouter le nombre de logements à construire chaque année pour maintenir la population : 2 logements x 15 ans, soit 30 logements. Au total le besoin en logements à l'échéance du PLU s'élèverait à 170 logements, soit 11,2 logements/an.*

*Cette estimation est compatible avec le PLH de la communauté de communes Saint-Méen Montauban qui évalue les besoins pour la période 2017-2022 à 200 logements par an sur l'ensemble de son territoire et à 11 logements par an pour la commune de Gaël.*

*Concernant les zones urbaines, je retiens que la commune confirme que la vaste zone UE située au Nord-Ouest du bourg sera supprimée car elle correspond à une erreur graphique et que l'étude du potentiel de logements en densification dans le tissu urbain (en zones UC et UE), déjà abordée pages 82 et 183 du rapport de présentation, sera finalisée avant l'approbation du PLU.*

*Il serait souhaitable que la commune incite les propriétaires à utiliser au mieux les parcelles constructibles identifiées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.*

*Concernant les zones d'extension urbaines destinées à l'habitat (1AUE et 2 AU) je relève que le dossier présente des chiffres contradictoires : 9,36 ha page 183 du rapport de présentation, 7,89 ha dans le tableau des surfaces page 210, et 8,06 ha dans le document présentant les Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP. Ces données devront être vérifiées.*

*Toutefois si l'on applique la densité moyenne de 15 logements/ha aux surfaces des OAP qui semblent être les plus fiables : 5,9 ha de zones 1AUE présentées dans les OAP et 2,16 ha de zones 2AU, l'on obtient un potentiel de construction d'au minimum 120 logements, auquel il convient de rajouter les changements de destination, la remise sur le marché d'une partie des 109 logements vacants, les constructions dans les dents creuses des zones UC et UE et dans le STECAL du Bran (13 logements).*

*Je note que dans son mémoire en réponse, page 15, la municipalité s'est engagée à supprimer la zone 2AU du Penant, d'une superficie de 1,12 ha, « afin de lever les réserves des PPA quant au surdimensionnement du projet ».*

*Dans ces conditions, le projet de PLU qui prévoit, page 5 du PADD, que l'urbanisation des secteurs non construits ou à reconquérir est une priorité et réduit l'enveloppe en extension urbaine de 8,06 à moins de 7 ha me semble compatible avec le SCoT et avec les exigences de consommation modérée d'espace. Le retrait de la zone 2AU du Penant fera l'objet d'une réserve dans le chapitre 3 : Conclusions et avis du commissaire enquêteur.*

#### Concernant l'extension des zones d'activités

*Les 2 parcs d'activités du Chêne et les Fontenelles représentent des superficies de 37,50 ha en UAb et 20,90 ha en 1AUA (13,80 ha) et 1AUAb (7,13 ha).*

*Je relève que le rapport de présentation, page 157, expose que l'ensemble du parc d'activités intercommunal du Chêne, d'une superficie de 57 ha, est référencé en surfaces existantes au SCoT.*

*En conséquence, les zones 1AU inscrites au PLU de Gaël ne sont pas comptabilisées dans le potentiel urbanisable à vocation économique de 60 ha affecté à la CC de Saint-Méen Montauban par le SCoT.*

*Cependant, et même si la zone 1AUA est déjà viabilisée, à l'échelle du PLU de Gaël, ces zones 1AUA sont comptabilisées en zones à urbaniser et entrent dans le calcul global de la consommation d'espace mentionné page 6 du PADD soit « moins de 30 ha ».*

*Pour cette raison j'estime qu'il conviendrait :*

- 1 - de réaliser l'inventaire des potentialités existantes dans les zones UA existantes,*
- 2 - de définir des orientations d'aménagement dans les deux zones 1AUA pour garantir l'utilisation optimum de l'espace.*

*Je remarque également que la zone 1AUA, est impactée par la présence de vastes zones humides. Leur destruction devra être compensée à l'échelle du bassin du Meu dans un rapport de un pour un.*

*Pour conclure ce chapitre sur le rapport de présentation et le PADD, je considère que les indicateurs de suivi qui seront mis en place pour évaluer si les objectifs fixés par le PLU sont atteints (nombre de permis de construire instruits ou délivrés, évolution de la population, nombre de logement créés, surface consommée, densité des opérations) sont pertinents.*

### 2.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), sont l'une des pièces constitutives réglementaire du PLU mis à l'enquête. Ces OAP définissent la manière dont la commune souhaite aménager des secteurs de son territoire afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs affichés au PADD et, notamment, permettre l'accueil de nouveaux habitants, avec une densité moyenne de 15 logements à l'hectare, et une diversité de types d'habitats conformément aux dispositions du SCoT du Pays de Brocéliande .

Le projet de PLU de Gaël comporte 4 OAP :

- OAP 1 Zone 1AUE n°1 secteur des Portes : 1,72 ha à vocation d'habitat, densité de 15 logements/ha, soit 25 logements, pouvant être urbanisée en plusieurs tranches.
- OAP 2 Zone 1AUE n°2 : secteur de La Motte : 1,2 ha à vocation d'habitat, densité de 15 logements/ha, soit 18 logements.
- OAP Zones 1AUE n°3 et 4 : secteur du Penant : 2,98 ha à vocation d'habitat, dont 0,96 sont déjà concernés par un projet d'aménagement, densité de 15 logements/ha au Nord et 17 logts/ha au Sud, soit 30 logements.

Le programme d'aménagement intègre aussi la zone 2AU situé au Nord.

Il n'est pas prévu d'OAP sur les zones d'activités 1AUA gérées par la communauté de communes. Celle-ci a cependant réalisé un plan de découpage du futur parc d'activités.

#### **Observations du Public**

Ces 4 orientations d'aménagement n'ont pas fait l'objet d'observation lors de l'enquête publique, mais l'un des propriétaires du secteur 1 de la zone 1AUE du Penant est venu prendre des renseignements sur les projets d'aménagement de la commune.

#### **Questions du commissaire enquêteur**

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

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Je note que les schémas d'aménagement des 4 OAP sont assez succincts mais ils permettent d'organiser l'espace disponible de façon rationnelle et préservent les haies bocagères et les arbres significatifs. Les OAP prévoient une densité de 15 logements/ha, compatible avec le SCoT, voire davantage pour le secteur le plus proche du centre bourg et la possibilité d'urbaniser en plusieurs tranches. Je constate qu'il n'y a pas d'orientations en matière de formes urbaines, d'habitat collectif ou social mais que ces dispositions sont déjà présentes dans le PADD. Je rappelle que la commune dispose déjà de 40 logements locatifs.*

*Je retiens que la commune de Gaël s'est engagée à inscrire des OAP complémentaires afin de couvrir l'ensemble des secteurs 1AU, toutes vocations confondues. Cet engagement concerne les zones 1AUA à vocation d'activités mais aussi la nouvelle zone 1AUE du secteur du Paradis, créée à la demande des propriétaires des terrains en lieu et place de la zone 2AU.*

*La commune s'est également engagée à réaliser une étude des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis. L'examen du règlement graphique du PLU montre qu'il existe, notamment en zone UE, des parcelles dont la superficie est importante : supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>. Il serait peut-être souhaitable de prévoir des OAP pour ces secteurs.*

## 2.4. LE REGLEMENT GRAPHIQUE

### 2.4.1. Les observations du public

La quasi-totalité des 14 observations formulées par le public concernent le règlement graphique du PLU.

Le commissaire enquêteur a résumé dans le tableau figurant au chapitre 8 du rapport d'enquête toutes les demandes de modification du plan de zonage. Les réponses apportées par la commune et les appréciations du commissaire enquêteur sur les demandes individuelles y sont également reportées.

Elles sont synthétisées ci-après.

#### Demandes de modification du zonage

3 interventions (observations R5, R6 et M3) concernent les deux parcelles appartenant à la famille PELLOIS. Il est demandé que ces terrains, situés à l'entrée du bourg, et actuellement classés en zone agricole A, soient classés en zone urbanisable 1AUE.

##### Appréciation du commissaire enquêteur

*Ces deux parcelles, situées entre le lieu-dit La Croix de la Chesnaie, classé en UE au projet de PLU, et le bourg constituent une coupure d'urbanisation et ne peuvent être considérées comme une dent creuse eu égard à la distance qui sépare les deux zones urbaines (130 m). Je ne suis pas favorable à la création d'un nouveau secteur d'urbanisation 1AUE, en entrée de bourg et en extension de l'urbanisation. J'estime que les zones d'urbanisation future sont déjà surdimensionnées par rapport aux perspectives d'évolution démographique de la commune (voir chapitre 2.2) et qu'il convient d'urbaniser en priorité les parcelles disponibles dans l'enveloppe urbaine et les zone 1AUE déjà prévues. De plus, sur le plan paysager il me semble que l'entrée du bourg doit rester clairement distincte du secteur de la Croix de la Chesnaie.*

3 dépositions (R4, M2 et M3) demandent le classement de la zone 2AU du Paradis, située près de la nouvelle école, en zone 1AUE.

##### Appréciation du commissaire enquêteur

*Je suis favorable à cette évolution du plan de zonage qui va permettre d'urbaniser en priorité un secteur stratégique, situé en plein centre bourg, à proximité immédiate de l'école. Ce passage de 2AU en 1AUE ne remet pas en cause le PADD puisque, page 5, le secteur du Paradis y est cité comme un des secteurs à urbaniser en priorité. La mise en place d'une OAP permettra d'organiser l'aménagement global de la zone 1AUE et de préserver les arbres et boisements.*

Un intervenant (M1) demande la modification de la localisation du STECAL NL, destiné à l'installation d'une base de loisirs liée à l'avifaune (fauconnerie). Pour des raisons d'ensoleillement, de facilité d'aménagement et de proximité des réseaux, il souhaite que la zone NL soit transférée sur la parcelle OF 676 située à proximité du lieu-dit Le Pont Gérard.

##### Appréciation du commissaire enquêteur

*Cette demande argumentée semble pouvoir être satisfaite, à condition que la zone NL du Rocher soit supprimée et que la CDPENAF soit consultée.*

*Il convient de rappeler que celle-ci a demandé que la zone NL soit limitée à la stricte surface nécessaire à l'installation de la fauconnerie (site d'accueil, restauration) et que l'emprise au sol des constructions soit limitée. Ces exigences devront s'appliquer à la nouvelle zone NL.*

La dernière demande émane de membres du conseil municipal de Gaël, (observation M3). Elle porte sur le maintien de la superficie de la zone d'activités.

##### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le sujet des zones d'activités communautaire a été traité au chapitre 2.2.*

#### Demandes relatives aux Emplacements réservés

Observation R1 : le propriétaire des parcelles concernées par l'emplacement réservé n°13 demande, soit l'extension de l'ER n°13 à la parcelle AB 148 qui supporte la maison d'habitation, soit qu'une partie de la parcelle AB 297 soit rattachée à la parcelle AB 148 selon le plan annexé à l'observation.

Dans son mémoire en réponse, la commune indique que le projet d'équipement n'est plus d'actualité et que l'emplacement réservé n°13 sera retiré du plan de zonage.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Je prends note du fait que la commune a choisi de supprimer et emplacement réservé.*

#### Demandes relatives aux haies ou boisements protégés

4 exploitants agricoles (observations R3, R7, R8 et R9) sont venus consulter les documents graphiques et ont demandé la suppression de plusieurs haies et boisements, localisés sur le document graphique et protégés au titre de l'ancien article L.123-1-5,7 du code de l'urbanisme, car ils n'existent plus sur le terrain. Ces demandes concernent une vingtaine de haies ou parties de haies et 3 bosquets.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*La suppression de quelques haies pour permettre l'accès aux parcelles des engins agricoles me semble acceptable.*

*Je constate, que si certaines haies n'existaient déjà plus sur la photographie aérienne IGN de 2015, la plupart ont été arrachées depuis la première approbation du PLU en 2014, notamment dans le secteur de Biauasse et de la Glamary.*

*Des destructions sont d'ailleurs mentionnées dans le compte-rendu de la réunion publique.*

*De ce point de vue, le retrait de la délibération approuvant le PLU et son report à 2018 auront eu des conséquences négatives sur le maintien de la trame bocagère.*

*La visite sur place a permis de constater que, sauf erreur, certaines haies mentionnées comme n'existant plus par un agriculteur (observation R9) sont toujours en place. Il conviendrait de procéder à quelques vérifications.*

#### Demandes relatives au changement de destination du bâti de caractère

Deux intervenants (R2 et R10) demandent que des bâtiments soient répertoriés comme « bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination ».

Dans son mémoire en réponse, la commune s'est engagée à clarifier les critères d'appréciation des changements de destination dans le rapport de présentation. En s'appuyant sur ces critères, elle répond défavorablement à la première demande et favorablement à la seconde. Elle rappelle que chaque demande de changement est soumise à l'avis conforme de la CDPENAF.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

*Le premier bâtiment, situé au lieu-dit Le Coudray ne présente pas, à mon avis, d'intérêt architectural ni historique.*

*Le second, situé au lieu-dit Clémelin, est plus traditionnel (pierre et terre). Bien que de taille réduite, il mériterait d'être répertorié.*

### **2.4.2. Avis des organismes associés ou consultés**

La CDPENAF, consultée sur les 7 projets de STECAL, a émis :

- Un avis simple favorable pour 4 STECAL : AH du village de Bran, NPh \*de Point Clos (\*deux zones), NSE Station d'épuration et NL du terrain de sport.
- Un avis simple favorable avec réserve pour les secteurs :



- NL du Rocher (limiter la zone constructible à la stricte surface nécessaire à l'installation de l'activité de fauconnerie et limiter l'emprise au sol des constructions).
- NL du Point Clos Forêt (limiter la zone constructible à la stricte surface nécessaire)
- NL Ile de la Tranquillité (limiter la zone constructible à la stricte surface nécessaire au remplacement ou à la rénovation des bâtiments existants et limiter l'emprise au sol des constructions liées à la restauration et au camping).

Le préfet d'Ille et Vilaine formule les réserves et remarques suivantes :

- Supprimer le secteur UE non bâti situé au Nord-Ouest du bourg, non justifié dans le rapport de présentation. Cette erreur est également constatée par la Chambre d'agriculture.
- La station d'épuration, zone NSE et son périmètre d'isolement devront être reportés sur les plans, ainsi que les marges de recul le long des routes départementales et les marges de recul liées à la Loi Barnier.
- La zone N de la « Gare » semble être une erreur matérielle.
- Le sous zonage UAa et celui soumis aux dispositions de la Loi Barnier ne sont pas retranscrits sur le plan.
- Les zones 2AUE et 1AUE situées au Nord-Est du bourg sont recouvertes d'une trame Emplacement Réservé non justifiée.
- Les ER 13 et 14 sont d'une superficie considérable, non justifiée.
- Les légendes sont à reprendre, notamment la correspondance avec le code de l'urbanisme.
- L'inventaire et la localisation des bâtiments dont le changement de destination est autorisé semblent incomplets, les critères de désignation et la localisation des bâtiments semblent insuffisants.
- Le périmètre Nord-Est du STECAL habitat situé à la « Basse Ville » pourrait être réduit au strict nécessaire.
- La servitude I4 pour les lignes électriques de transport n'apparaît pas, elle doit être compatible avec le classement EBC (40 m de part et d'autre de la ligne).

La Chambre d'agriculture, demande de ne pas faire passer les marges recul le long des RD sur les exploitations agricoles pour ne pas boquer leur extension, de laisser une marge de recul entre les boisements protégés (EBC et article L. 151-19 du CU, nouvelle codification) et les bâtiments et installations agricoles. Elle cite les exemples de La Maslan, la Noé, la Ville Bugand....

Elle remarque que le secteur compris entre la zone UL et la zone AU de l'école n'est pas indiqué.

Le Département d'Ille et Vilaine demande que les marges de recul des RD et les plans d'alignement des Routes Départementales soient reportés sur les plans de zonage.

Le Centre Régional de la Propriété Forestière, demande :

- Le classement Nf, sans surcharge EBC ni élément de paysage à protéger, pour les bois et forêts dotés d'un plan de gestion ;
- Le classement des autres bois et forêts en N ;
- De ne classer en EBC que les forêts non protégées par le code forestier d'une superficie inférieure à 1ha et celles qui présentent de forts enjeux.

### **2.4.3. Questions du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a interrogé la commune sur les possibilités d'amélioration de la lisibilité des plans de zonage, l'apparition, non justifiée, d'une vaste extension de la zone UE (environ 2,5 ha) située au Nord-Ouest du bourg, le maintien ou non de la zone N de la Gare et d'emplacements réservés de très grande superficie, non justifiés, l'actualisation du cahier recensant les bâtiments

susceptibles de changer de destination et sur la suppression de haies protégées inscrites au plan de zonage de 2014.

**2.4.4. Dans son mémoire en réponse** aux questions du commissaire enquêteur, la commune de Gaël apporte les précisions suivantes :

- Le plan de zonage sera remis en forme d'ici l'approbation afin d'en faciliter la lecture.
- L'extension de la zone UE (environ 2,5 ha) située au Nord-Ouest du bourg est une erreur matérielle qui sera corrigée.
- La zone naturelle N de la « Gare » sera reclassée en Ua.
- Les Emplacements Réservés supprimés seront :
  - L'emplacement réservé n°13 (confère réponse à l'observation R1 de M. Motais) ;
  - 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).

Concernant l'inventaire du bâti susceptible de changer de destination, la commune indique :  
« 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 (100 m), 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 au lieudit « Le Patis de la Haye Goudal » sera supprimé ».

#### **2.4.5. Appréciation du commissaire enquêteur**

*Je prends acte de ces réponses et je recommanderai dans mes conclusions que les documents graphiques soient corrigés (suppression d'une partie de la zone UE, délimitation des 8 STECAL, classement du secteur de la Gare en UA, actualisation des zones répertoriées au titre de l'archéologie) et sa lisibilité améliorée.*

*Il conviendra également de vérifier que toutes les zones délimitées sur le règlement graphique se retrouvent dans le règlement littéral et réciproquement.*

*L'inventaire de la trame bocagère, composée de haies et de boisement linéaires a été effectué sur toute la commune. Cependant, le retrait en 2014 de la délibération approuvant le PLU en 2014 a eu pour conséquence l'arrachage de plusieurs haies, celles-ci n'étant plus protégées au titre de l'article L. 123-5, 7 ancienne codification.*

*Je constate également que les zones humides ont été correctement inventoriées et protégées par un zonage spécifique dans les documents cartographiques.*

*Le plan de zonage délimite également les zones inondables délimitées par le PPRI. Je rappelle que les services de l'Etat ont demandé que l'Atlas des Zones Inondables (AZI) soit repris graphiquement et que le règlement littéral soit adapté.*

*Le nombre et la superficie des emplacements réservés seront considérablement réduits.*

*Le projet de PLU identifie 27 bâtiments susceptibles de changer de destination. Ce recensement devra être complété et actualisé en fonction des trois critères définis par la commune qui devront être repris dans les différents documents. Des plans cadastraux devront permettre de les localiser sans erreur.*

*Les bâtiments situés aux lieux-dits Le pâtis de la Haie Goudal et La Ville es Guérin ne répondent pas, à mon avis, aux critères retenus.*

*Globalement, le projet présenté à l'enquête publique, prévoit pour la période 2015-2030, une consommation d'espace de 28 ha, toutes vocations confondues, à comparer aux 40 hectares consommés entre 2001 et 2010.*

*A l'échelle du territoire communal cette consommation d'espace est peu importante puisque près de 97 % sont classés en zones strictement Agricole A ou Naturelle N.*

*Les secteurs destinés à l'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat représentent une superficie de 8,06 ha. Cette consommation sera encore réduite de 1,12 ha si la zone 2AU du Penant est supprimée. Cette réduction sera compensée par la mobilisation du potentiel encore disponible dans les zones urbaines et la réduction du nombre de logement vacants, particulièrement élevé.*

*Les superficies dédiées à l'extension des zones d'activités, s'élèvent à 20,95 ha. Ces extensions n'auront pas d'impact sur l'activité agricole car les terrains, pour l'essentiel, ont déjà été viabilisés dans le cadre de l'aménagement du parc d'activités intercommunal du Chêne. Cependant, les zones humides recensées sur ces terrains devront être compensées en superficie équivalente.*

## **2.5. LE REGLEMENT LITTERAL**

Lors de l'enquête publique les dispositions du règlement n'ont pas fait l'objet d'observation.

### **Avis des organismes associés et consultés**

La Chambre d'agriculture, la CDPENAF et le CNPF ont formulé les remarques suivantes :

Zone 1AUa, (13,82 ha) la compensation de l'atteinte aux zones humides aura pour conséquence de doubler la perte de terres agricoles (Chambre d'agriculture).

Zone A :

- Prévoir un principe dérogatoire à la règle des 100 m/tiers pour les exploitations existantes ;
- Rappeler que les changements de destination autorisés en zone A sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF ;
- Vérifier que le recensement du patrimoine bâti exclut les constructions situées à moins de 100 m des bâtiments et installations agricoles en activité ;

- Vérifier que l'impact de la règle instaurée à l'article A6 (distance de 20 m/alignement des voies) a bien été mesuré.

#### Zone N

- l'article N2 devrait autoriser les constructions liées à l'exploitation forestière (CNPF).

#### Zones A et N

- L'interdistance entre l'habitation et le bâtiment annexe doit être réduite à 20 m (CDPENAF) ;
- Supprimer les dispositions relatives aux abris de jardin pour animaux (CDPENAF).

#### Zone NL

- Limiter l'emprise au sol des constructions (CDPENAF).

La Direction Régionale des Affaires Culturelles indique que les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique doivent être précisées dans le règlement.

#### **Question du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a interrogé la commune sur les raisons de l'interdiction des éoliennes en zone agricole.

**Dans son mémoire en réponse** la commune indique que cette interdiction sera levée.

#### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*La commune n'a pas apporté de réponses aux observations des personnes publiques. Elles devront être prises en considération, en particulier celle relative à l'instauration d'une emprise au sol maximum pour les constructions autorisées dans les 3 zones NL.*

*Il conviendra également de vérifier que toutes les zones délimitées sur le règlement graphique se retrouvent dans le règlement littéral et réciproquement.*

*Le règlement interdit la construction d'éoliennes en zones A, sauf celles liées à l'activité agricole, et N (par exclusion des constructions autorisées à l'article N2).*

*S'il est clairement exposé dans le rapport de présentation que le caractère inconstructible de la zone N permet la préservation des sites naturels d'intérêt paysager ou écologique, cette interdiction n'est pas justifiée dans le rapport de présentation pour la zone agricole.*

*J'estime que l'installation d'éoliennes ne remettrait pas en cause le caractère général de la zone agricole qui est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.*

*Je rappelle que les dispositions générales du code de l'urbanisme, article R.111-27 précisent que : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». Ces dispositions s'appliquent à tous les projets et constituent une garantie. C'est pourquoi j'estime que les éoliennes ne devraient pas être interdites en zone agricole.*

*Le code de l'urbanisme prévoit une consultation systématique de la CDPENAF sur les projets de changements de destination en zone A et de la CDNPS en zone N. Je rappelle que la commune de Gaël s'est engagée à actualiser la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.*

## 2.6. LES ANNEXES DU PLU

Les annexes au PLU comprennent un ensemble de documents issus de multiples sources, dont la liste figure au sommaire.

### **Observations du public**

Les deux observations (R9 et L1) recueillies lors de l'enquête publique ont été examinées dans le chapitre 8 du rapport d'enquête. Elles portent sur l'existence d'une buse en lieu et place d'un ruisseau sur la planche 24 de l'annexe « zones humides » et sur la délimitation de la zone inondable fixée par le PPRi.

*Ces documents ne sont pas modifiables dans le cadre de cette enquête.*

### **Avis des organismes consultés**

Le département d'Ille et Vilaine indique que :

- Les servitudes d'alignement doivent être mentionnées au titre des servitudes d'utilité publique et reproduites sur des plans ;
- L'annexe Loi Barnier ne prend pas en compte les observations du Département du 12 septembre 2013 (opposition aux boisements sur l'emprise du domaine public).

Le Préfet rappelle qu'une liste complète et actualisée des servitudes doit être jointe au dossier.

Réseau de Transport d'Électricité (RTE) demande de joindre, dans les annexes des SUP du PLU, la carte jointe à l'avis et de modifier le document graphique du PLU (liaison 90 kV Gaël- Monfort n° 1 et 2).

### **Appréciation du commissaire enquêteur**

*Les annexes devront être mises à jour avant l'approbation du PLU.*

### 3. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Je soussignée Danielle FAYSSE, commissaire enquêteur**, désignée pour conduire l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gaël qui s'est déroulée du 29 novembre 2017 au 5 janvier 2018 ;

**Après avoir :**

- pris connaissance du dossier d'enquête mis à la disposition du public, des avis des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU, de la CDPENAF,
- procédé à des visites du territoire communal,
- tenu 4 séances de permanence et reçu 25 personnes,
- analysé chacune des 14 observations relatives au projet de PLU,
- entendu M. le Maire de Gaël,
- pris connaissance du mémoire en réponse de la commune au Procès-Verbal de Synthèse et aux questions du commissaire enquêteur.

**Estime :**

- que le public a été correctement informé de l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de PLU de la commune de Gaël,
- que les documents mis à la disposition des visiteurs pendant 32 jours consécutifs à la mairie de Gaël, notamment le Rapport de Présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les plans de zonage affichés dans la salle d'enquête et le Règlement Littéral, ont permis aux personnes intéressées de prendre connaissance du projet de PLU, par ailleurs consultable sur le site Internet de la commune,
- que les avis des Personnes Publiques et de la CDPENAF mis à la disposition du public ont permis de renseigner la population sur l'évolution possible du projet de PLU.

**Compte-tenu de l'analyse thématique du projet développée dans le chapitre 2 de ce document, émet les conclusions suivantes :**

Le processus d'élaboration du PLU de la commune de Gaël, initié en 2003, a été long et laborieux. La délibération de mars 2014, approuvant enfin le PLU, a été retirée car le projet n'était pas compatible avec la décision du Préfet de classer le site de traitement des déchets, construit au lieu-dit Point Clos par le SMICTOM, en Projet d'Intérêt Général. En 2015, il a été décidé, pour ne pas perdre trop de temps, de reprendre la procédure sans remettre en cause de PADD et de l'adapter aux évolutions législatives, ainsi qu'au projet de SCoT du Pays de Brocéliande alors en cours de révision.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Gaël a rappelé 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 régulariser les diverses situations. Elle s'engage cependant à apporter des améliorations et des précisions et à rectifier certaines erreurs matérielles.

Ces modifications concernent essentiellement l'actualisation du rapport de présentation, l'échéance du PLU qui sera repoussée à 2030, la suppression d'une zone urbaine UE de 2,5 ha (erreur graphique) et d'une zone à urbaniser 2AU, la délimitation et la justification des 8 STECAL, la réalisation d'une analyse des potentialités de densification et de mutation des espaces bâtis et d'une étude complémentaire des bâtiments susceptibles de changer de destination. Enfin il est prévu d'améliorer la lisibilité des documents graphiques et de les mettre à jour.

Dans ces conditions, j'estime, que même si les perspectives de croissance démographique 1,5% par an, inscrites dans le PADD sont très optimistes, le fait de repousser l'échéance du PLU à l'horizon 2023 permet de justifier plus facilement l'importance des surfaces urbanisables.

Globalement, le projet présenté à l'enquête publique, prévoit pour la période 2015-2030, une consommation d'espace de 28 ha, toutes vocations confondues, à comparer aux 40 hectares consommés entre 2001 et 2010.

Les secteurs destinés à l'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat représentent une superficie de 8,06 ha. Cette consommation sera réduite de 1,12 ha si la zone 2AU du Penant est supprimée. Cette réduction s'accompagnera de la mobilisation du potentiel encore disponible dans les zones urbaines et de la réduction du nombre de logement vacants, particulièrement élevé, ce qui devrait permettre de respecter le Programme Local de l'Habitat qui prévoit pour Gaël la réalisation de 11 logements par an.

Il est inscrit, page 5 du PADD, que l'urbanisation des secteurs non construits ou à reconquérir est une priorité. Cette disposition et le fait que l'enveloppe de l'extension urbaine sera réduite à moins de 7 ha, me semblent parfaitement compatibles avec le SCoT et avec les exigences de consommation modérée d'espace imposées par les lois Grenelle et ALUR.

Les superficies dédiées à l'extension des zones d'activités, s'élèvent à 20,95 ha. Ces extensions n'auront pas d'impact sur l'activité agricole car les terrains ne sont plus exploités et, pour l'essentiel, ont déjà été viabilisés dans le cadre de l'aménagement du parc d'activités intercommunal du Chêne. Cependant, les zones humides recensées sur ces terrains devront être compensées en superficie équivalente.

D'après le rapport de présentation, ce parc d'activités intercommunal du Chêne, d'une superficie totale de 57 ha, est comptabilisé en surfaces existantes au SCoT. En conséquence, les zones 1AU inscrites au PLU de Gaël ne sont pas comprises dans le potentiel urbanisable à vocation économique de 60 ha affecté à la Communauté de communes de Saint-Méen Montauban par le SCoT approuvé en décembre 2017. J'estime donc que le projet de PLU est compatible avec le SCoT.

A l'échelle de la commune de Gaël, la consommation d'espace reste à mon avis acceptable. Je relève que près de 97 % du territoire sont classés en zones strictement Agricole A ou Naturelle N, et ce malgré la présence d'une importante zone d'activités logistiques intercommunale.

Lors de l'enquête publique, plusieurs intervenants ont demandé que la zone 2 AU du Paradis soit classée en 1AUE. Je suis favorable à cette évolution du plan de zonage qui va permettre d'urbaniser en priorité un secteur stratégique, situé en plein centre bourg, à proximité immédiate de l'école. La mise en place d'OAP sur ce secteur est indispensable pour organiser l'aménagement global de la zone 1AUE et préserver les arbres et boisements significatifs.

Afin de maîtriser le calendrier d'ouverture à l'urbanisation des terrains, il serait possible de classer en 2AU une des deux zones 1AUE (secteur des portes ou de la Motte), la commune ne disposant pas de la maîtrise foncière de ces secteurs.

Dans les OAP, le PLU inscrit une densité de 15 logements/ha. Je constate que cette densité, est compatible avec les dispositions du SCoT du Pays de Brocéliande.

**En synthèse** et à condition que la zone UE située au Nord-Ouest du bourg et que la zone 2AU du Penant soit supprimées, j'estime que le projet de PLU de la commune de Gaël répond bien aux objectifs d'équilibre entre l'utilisation économe de l'espace en matière d'habitat, la sauvegarde du patrimoine remarquable, la protection de l'activité agricole, des zones humides et de la trame verte et bleue et des zones boisées naturelles, définis dans les principes généraux du code de l'urbanisme. En conséquence, **j'émet un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme assorti de deux réserves, à savoir :**

1. Suppression de la zone UE située au Nord-Ouest du bourg ;
2. Suppression de la zone 2AU du Penant.

**En outre je formule les recommandations suivantes :**

- Identifier le potentiel d'urbanisation existant à l'intérieur des zones déjà urbanisées UC et UE;
- Classer en 2AU le secteur du Paradis et y définir des orientations d'aménagement ;
- Réaliser l'inventaire des potentialités existantes dans les zones d'activités UA déjà ouvertes à l'urbanisation ;
- Définir des orientations d'aménagement dans les deux zones 1AUA pour garantir l'utilisation optimum de l'espace ;
- Classer une des deux zones 1AUE (Secteur des portes ou de la Motte) en 2AU ;
- Actualiser l'inventaire du bâti susceptible de changer de destination ;
- Instaurer une emprise au sol maximum pour les constructions autorisées dans les 3 zones NL ;
- Vérifier que toutes les zones délimitées sur le règlement graphique se retrouvent dans le règlement littéral et réciproquement ;
- Ne pas interdire l'installation d'éoliennes en zone agricole ;
- Prendre en considération les avis et appréciations formulées par le commissaire enquêteur sur les demandes individuelles formulées au chapitre 8 du rapport d'enquête ;
- Améliorer les documents graphiques (identification des OAP et des STECAL, délimitation des zones en noir et non en bleu, augmentation du nombre de noms de zones (N, A, U...), report des zones inondables de l'Atlas des Zones Inondables.

Fait à Rennes, le 06 février 2018

Le commissaire enquêteur



Danielle FAYSSE