

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	12
4.3. Règlement littéral.....	12
4.4. Documents graphiques.....	12
4.5. Observations du public.....	13

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 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 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 ?
- Quel est le nombre de nouveaux logements construits depuis 2013 ?
- 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 ?
- 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 ?
- 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) ?
- 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)?
- Quelle est l'estimation du nombre de logement qui seront créés en zone rurale par changements de destination ?

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 à vocation d'habitat.

Potentiel urbanisable en zone d'activités

- Quelle est la superficie actuellement disponible sur les 37,50 ha de zone UAb ?
- 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 ?
Est-ce compatible avec l'enveloppe de 60 ha affectés à l'EPCI par le SCoT ?

- 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).

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)

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

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.
- 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.

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

Emplacements Réservés

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

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.

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?

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. FAYSSE', is centered on the page.

Danielle FAYSSE