



Référence (R: registre M: message électronique, O: observation orale)	Nom	Prénom	Adresse ou secteur concerné	Observatio	Résumé de l'observation	Réponse de la mairie de Gaël	Appréciation du commissaire enquêteur
				Localisation du bien concerné par l'observation			
R1	M.MOTAIS	Bernard	12 rue Louison Bobet	AB 148, 297, 380	<p>Constate que l'ER n°13 ne concerne que les parcelles AB 297 et 380.</p> <p>Précise que la parcelle AB 297 est grevée d'une servitude de passage permettant l'accès aux parcelles 380 et 381.</p> <p>Demande que la parcelle AB 148 qui supporte la maison d'habitation soit intégrée à l'ER n°13 car les 3 garages affectés aux logements sont situés sur la parcelle AB 380.</p> <p>Si cette demande ne peut être satisfaite, M. Motais demande qu'une partie de la parcelle AB 297 soit rattachée à la parcelle AB 148 selon le plan annexé à l'observation.</p>	<p>La collectivité ne peut satisfaire à la demande de Monsieur Motais. La Mairie a par ailleurs choisi de lever l'emplacement réservé n°13 pour éviter toute ambiguïté (servitude de passage, bâtiment dissocié des garages, vente en cours, etc.). De plus, ce dernier correspond à un projet d'équipement public qui ne semble plus être d'actualité au regard des récentes réflexions communales.</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend note de la décision de la commune de retirer l'emplacement réservé n°13, le projet de création d'un équipement public n'étant plus d'actualité.</p>
R2	Mme LUBIN	André	Le Coudray	H 528	<p>Demande que le bâtiment situé sur cette parcelle soit répertorié comme bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</p> <p>Expose que ce bâtiment qui se trouve sur un terrain qui n'a jamais été exploité est en parfait état et qu'il va être embelli (lasure des parties en bois, plantation de vigne vierge) afin de le mettre en valeur.</p> <p>2 plans en annexe à l'observation.</p>	<p>Ce bâtiment ne présente pas de qualité architecturale (confère photo ci-dessous). En effet, trois critères d'appréciation des bâtiments susceptibles de changer de destination ont été défini par la collectivité. 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.</p>	<p>La visite sur place a permis de constater que le bâtiment, constitué de blocs de ciment aggloméré et couvert par une toiture en fibro-ciment ne présente pas d'intérêt architectural ni historique. Cette demande ne peut être satisfaite.</p>
R3	M.M DUPONT	Lionel et son père	La Haye Goudal		<p>Demandent que 5 haies identifiées au titre de l'ancien article L.123-1 -5 -7 soient supprimées du plan de zonage car elles n'existent plus</p> <p>(Plan localisant les haies en annexe)</p> <p>Lieux-dits concernés: Le Pré de la Métairie, Le Rocher.</p>	<p>Le plan de zonage sera actualisé en conséquence puisque ces haies n'existent plus (suppression des haies)</p>	<p>Le document graphique devra être actualisé car ces haies n'apparaissent pas sur la photographie aérienne de 2015 .</p>
R4	Mme M.LOHAT	Alain	Le Paradis	AC 5, 6 22, 23, 24,27, 28, 29, 30	<p>Demande le classement du secteur 2AU du Paradis en 1AU car il est situé à 50 m de la mairie, exposé au Sud et que 4 des propriétaires sont vendeurs. Ce reclassement 1AU permettrait d'offrir de terrains constructibles dans le centre bourg.</p> <p>Souhaite que le PLU n'apporte pas de contraintes supplémentaires aux agriculteurs (haies, zones humides).</p>	<p>La collectivité après réflexion et au regard des avis personnes publiques associées a choisi de reclasser ce secteur en 1AU. En effet, ce secteur est à proximité direct du bourg, participe à la politique de renouvellement urbain, et permet de limiter les impacts sur les activités agricoles. Le périmètre sera inchangé. Une orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sera réalisée afin de s'assurer de la bonne insertion urbaine et paysagère de ce futur secteur, il sera également imposé un objectif de densité au regard de la situation stratégique du secteur (en cœur de bourg).</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte et approuve 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 la nouvelle école. Ce passage de 2AU en 1AUE ne remet pas en cause le PADD puisque le secteur est mentionné comme dents creuses dont l'urbanisation est à privilégier page 5 de ce document.</p>



Référence (R: registre M: message électronique, O: observation orale)	Nom	Prénom	Adresse ou secteur concerné	Observatio n Localisation du bien concerné par l'observation	Résumé de l'observation	Réponse de la mairie de Gaël	Appréciation du commissaire enquêteur
R5	M.PELLOIS	Ernest	La Croix de la Chesnaie	B 0719	<p>Demande le classement de la parcelle en zone 1AUE, car elle est non exploitée, située en zone d'agglomération et insérée entre des constructions relativement récentes.</p> <p>Rappelle que la commune a délivré un certificat d'urbanisme le 8 septembre 2016, valable 18 mois, établi sous le régime du RNU, toujours en vigueur, et qu'une demande de prorogation de l'acte va être établie. Indique que le CU précise que dans ce délai les nouvelles dispositions d'urbanisme ne pourront être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.</p> <p>Précise que le terrain a été mis en vente en septembre 2016.</p> <p>Informe que le terrain était inscrit en zone constructible 1AUE au projet de PLU jusqu'en juin 2012.</p> <p>Constate que dans le quartier des Portes, à 100 m environ de sa parcelle, une parcelle de 1,2 ha qui n'était pas classée en zone AU au PLU de 2012 a été classée en zone 1AUE au PLU de 2017.</p> <p>Indique que sur certains plans du projet de PLU 2017 son terrain figure à l'intérieur des limites d'urbanisation et d'agglomération (plans établis le 06/02/13 et le 5/4/13 par L. Rismond) et que l'urbanisation de sa parcelle permettrait de limiter le mitage.</p>	<p>Les zones à ouvrir à l'urbanisation n'ont pas été questionnées par rapport au projet de PLU approuvé en 2014 puis retiré et ce conformément aux attentes de la Préfecture dans son courrier (voir annexe) et au regard de l'historique "lourd" du dossier de PLU. Par ailleurs, au regard des avis PPA réservés quant à l'identification des secteurs AU jugés déjà trop nombreux la collectivité ne peut classer de nouveaux terrains en zone AU. La mairie de Gaël maintient 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. La collectivité entend donc la demande de Monsieur Pellois et Madame Pellois mais ne peut la satisfaire dans le cadre de cette procédure, elle n'exclut pas pour autant la possibilité de reconsidérer cette demande à un moment plus opportun (modification du PLU, élaboration d'un éventuel PLUi, etc.).</p>	<p>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). Le commissaire enquêteur n'est pas favorable à la création d'un nouveau secteur d'urbanisation 1AUE en entrée de bourg et en extension de l'urbanisation. Il estime que les zones d'urbanisation future sont déjà bien trop importantes eu égard aux perspectives d'évolution de la commune (voir partie: 2 Conclusions et avis du commissaire enquêteur).</p>
R6	Mme DUJEAN née PELLOIS	Paulette	La Croix de la Chesnaie	B 0720	<p>Demande le classement de la parcelle B720 en zone 1AUE, car elle est située en zone d'agglomération et insérée entre des constructions relativement récentes.</p> <p>Rappelle que la commune a délivré un certificat d'urbanisme le 12 juillet 2016, valable 18 mois, établi sous le régime du RNU, toujours en vigueur, et qu'une demande de prorogation de l'acte a été établie le 28 octobre 2017.</p> <p>Indique que cette prorogation a été refusée le 10 novembre 2017 au motif que l'acte délivré le 12 juillet 2016 est désormais illégal car il est de nature à remettre en cause le zonage prévu du futur PLU qui prévoit à cet endroit une coupure d'urbanisation.</p> <p>Indique que le CU délivré en 2016 précise que dans ce délai les nouvelles dispositions d'urbanisme ne pourront être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.</p> <p>Précise que le terrain a été mis en vente en septembre 2016.</p> <p>Informe que le terrain était inscrit en zone constructible 1AUE au projet de PLU jusqu'en juin 2012.</p> <p>Constate que dans le quartier des Portes, à 100 m environ de sa parcelle, une parcelle de 1,2 ha qui n'était pas classée en zone AU au PLU de 2012 a été classée en zone 1AUE au PLU de 2017.</p> <p>Indique que sur certains plans du projet de PLU 2017 son terrain figure à l'intérieur des limites d'urbanisation et d'agglomération (plans établis le 06/02/13 et le 5/4/13 par L. Rismond) et que l'urbanisation de sa parcelle permettrait de diminuer le mitage.</p>	<p>Les zones à ouvrir à l'urbanisation n'ont pas été questionnées par rapport au projet de PLU approuvé en 2014 puis retiré et ce conformément aux attentes de la Préfecture dans son courrier (voir annexe) et au regard de l'historique "lourd" du dossier de PLU. Par ailleurs, au regard des avis PPA réservés quant à l'identification des secteurs AU jugés déjà trop nombreux la collectivité ne peut classer de nouveaux terrains en zone AU. La mairie de Gaël maintient 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. La collectivité entend donc la demande de Monsieur Pellois et Madame Pellois mais ne peut la satisfaire dans le cadre de cette procédure, elle n'exclut pas pour autant la possibilité de reconsidérer cette demande à un moment plus opportun (modification du PLU, élaboration d'un éventuel PLUi, etc.).</p>	<p>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). Le commissaire enquêteur n'est pas favorable à la création d'un nouveau secteur d'urbanisation 1AUE en entrée de bourg et en extension de l'urbanisation. Il estime que les zones d'urbanisation future sont déjà bien trop importantes eu égard aux perspectives d'évolution de la commune (voir partie: 2 Conclusions et avis du commissaire enquêteur).</p>

Référence (R: registre M: message électronique, O: observation orale)	Nom	Prénom	Adresse ou secteur concerné	Observation Localisation du bien concerné par l'observation	Résumé de l'observation	Réponse de la mairie de Gaël	Appréciation du commissaire enquêteur
R7	M.GUIBLIN	Jérôme	La Glamary		Demande que 10 haies et trois bosquets ou friches identifiés au titre de l'ancien article L.123-1-5-7 soient supprimés car ils n'existent plus. (2 plans localisant les haies en annexe) Lieux-dits concernés: La Biausse, La Morinais, La Glamary, Point Clos, Le Louya.	Le plan de zonage sera actualisé en conséquence puisque ces haies n'existent plus (suppression des haies)	Le document graphique devra être actualisé car les haies qui apparaissaient sur la photographie aérienne de 2015 semblent bien avoir été supprimées depuis, comme en témoignent les tas de souches encore en place en bordure de champs.
R8	NOGUES	Sébastien	Les Villes		Demande la suppression de 4 parties de haies classées qui n'existent plus car elles correspondent à des entrées de champs. 2 plans en annexe. Lieuxdits concernés: La Ville Naingois, Le Moulin Roux,	Le plan de zonage sera actualisé en conséquence puisque ces haies n'existent plus (suppression des haies)	Le document graphique devra être actualisé pour tenir compte de ces aménagements.
R9	M. RENAULT	Frédéric	La Lande de Cogail		Demande la suppression de 4 haies classées qui n'existent plus. Plans en annexe. Lieux-dits concernés: La Grée, Cojail, La Touche Signale que sur la planche 24 de l'annexe 5.7: Zones humides, le ruisseau est busé.	Le plan de zonage sera actualisé en conséquence puisque ces haies n'existent plus (suppression des haies).La donnée cartographiée sur les zones humides n'est pas modifiable (il ne s'agit pas d'un inventaire communal a priori mais d'un inventaire réalisé par un syndicat).	Le document graphique devra être actualisé après vérification sur le terrain avec l'intéressé car certaines de ces haies qui apparaissent sur la photographie aérienne de 2015 semblent être encore en place.
R10	M. BODIN	Mickael	Clémelin	A 285	Demande que le bâtiment situé sur la parcelle A 285 puisse être répertorié comme bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination afin d'y installer un bureau professionnel. Expose qu'il s'agit d'un bâtiment de caractère en pierre et terre, recouvert d'ardoises. 1 plan en annexe à l'observation.	Ce bâtiment est bien de qualité (confère photo ci-dessous), la demande de changement de destination peut donc être satisfaite. En effet, trois critères d'appréciation des bâtiments susceptibles de changer de destination ont été défini par la collectivité. 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. 	La visite sur place a permis de constater que le petit bâtiment objet de la demande est bien celui situé à la droite de la photo (portail fermé). Il est construit en pierres et terre et couvert d'ardoises, éléments du patrimoine bâti traditionnel. Cette demande peut être satisfaite.

Référence (R : registre M : message électronique, O : observation orale)	Nom	Prénom	Adresse ou secteur concerné	Observatio Localisation du bien concerné par l'observation	Résumé de l'observation	Réponse de la mairie de Gaël	Appréciation du commissaire enquêteur
L1	M. AYED Mme CHARPENTIER			AB 265 298, 299, 300	Courrier peu explicite, relatif au classement de certains terrains en zone inondable et à un projet d'acquisition d'un chemin rural desservant la parcelle AB 265 qui n'a pas pu aboutir. Annexe constituée de plans cadastraux, de planches photographiques, d'une copie de constat d'huissier et du rapport du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique portant sur le projet d'aliénation de délaissés de chemins.	Sans comprendre la demande, la mairie souhaite rappeler à titre d'information que la délimitation du PPRi ne peut être modifiée dans le cadre d'une procédure d'élaboration du PLU. Par ailleurs, que la prise en compte du PPRi est obligatoire dans le PLU. La mairie se tient à disposition de Monsieur Ayed et Madame Charpentier pour comprendre leur demande.	Les zones inondables délimitées par le PPRi s'imposent au PLU et ne peuvent être remises en cause dans le cadre de cette enquête publique. Les questions relatives aux chemins ruraux et à leur aliénation ne relèvent pas du PLU. Le commissaire enquêteur conseille aux intéressés de prendre RDV avec M. le Maire afin de clarifier la situation.

Référence (R: registre M: message électronique, O: observation orale)	Nom	Prénom	Adresse ou secteur concerné	Observatio Localisation du bien concerné par l'observation	Résumé de l'observation	Réponse de la mairie de Gaël	Appréciation du commissaire enquêteur
M1	M FISCH	Philippe	Le Bran	OF 676	<p>Rappelle les démarches engagées depuis 2009 pour créer une base de loisirs dédiée à l'avifaune, plus spécialement aux rapaces. Constate que le projet de PLU restreint la classification en zone naturelle de loisir (NL) à la seule partie basse de la parcelle OF 662. Demande le classement de la parcelle OF 676 en zone NL pour les raisons suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la parcelle OF 662 est très arborée et ne peut accueillir des cages ou volières par manque d'ensoleillement; - il n'est pas souhaitable d'abattre des chênes centenaires; - la parcelle OF 662 est très humide en hiver et au printemps; - le classement de la parcelle OF 676 en zone de loisirs permettrait les raccordements aux réseau électrique et d'eau potable à moindre coûts compte tenu de la proximité des habitations du Pont Gérard. 	<p>Pour les raisons évoquées par Monsieur Fisch la mairie fait le choix de satisfaire à sa demande. Ainsi, la parcelle OF 662 sera reclassée en zone N et la parcelle OF 676 classée en NI. En effet, il semble plus opportun que le projet mené par ce propriétaire soit situé à proximité du corps de ferme existant et à proximité des réseaux.</p> 	<p>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.</p>
M2	M. BODET	Jezshan		AC 21, 22, 23	<p>Signale sa décision de vendre les parcelles AC 22 et 23 d'une contenance de 3 550 m2 incluses dans la zones 2AU. Rappelle qu'avant la création de la nouvelle école, la parcelle AC 23 débouchait directement sur la parcelle 432. Demande le classement de la zone 2AU en 1AU pour faciliter l'implantation de nouveaux logements.</p>	<p>Voir réponse à la demande R4 : "La collectivité après réflexion et au regard des avis personnes publiques associées a choisi de reclasser ce secteur en 1AU. En effet, ce secteur est à proximité direct du bourg, participe à la politique de renouvellement urbain, et permet de limiter les impacts sur les activités agricoles. Le périmètre sera inchangé. Une orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sera réalisée afin de s'assurer de la bonne insertion urbaine et paysagère de ce futur secteur, il sera également imposé un objectif de densité au regard de la situation stratégique du secteur (en cœur de bourg)."</p>	<p>Le commissaire enquêteur prend acte et approuve 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. La mise en place d'une OAP permettra d'organiser l'aménagement global du secteur et de préserver les arbres et boisements significatifs.</p>

Référence (R: registre M: message électronique, O: observation orale)	Nom	Prénom	Adresse ou secteur concerné	Observatio Localisation du bien concerné par l'observation	Résumé de l'observation	Réponse de la mairie de Gaël	Appréciation du commissaire enquêteur
M3	M. LOHAT BUREL PAGIER DEMAY	Alain Patrice Marie- Christine Maryline		AC 5, 6 22, 23, 24,27, 28, 29, 30	Souhaitent que la commune demande un appui express à la communauté de communes afin de conserver la totalité de la superficie réservée à la zone artisanale. Demandent le classement en 1AU de la zone 2AU située au dessus de l'école publique, dont 4 propriétaires seraient vendeurs. Ce qui permettrait de "recentrer" le centre bourg. Demandent que les terrains B 719 et 720 appartenant à la famille Pellois soient classés en terrains constructibles. Demandent la modification de la couleur du trait limitant les zones du PLU pour en améliorer la lisibilité . Demandent que les critères de détermination des bâtiments susceptibles de changer de destination soient précisés.	Concernant le reclassement de la zone 1AU = Réponses identiques à R4 et M2 / Concernant la demande la famille Pellois = Réponse identique à R5 et R6 / Concernant la forme du plan de zonage, ce dernier sera remis en page afin d'en faciliter sa lecture / Concernant les critères de détermination des changements de destination confère les réponses R10 et R2	<u>Zone 2AU située près de l'école publique:</u> Le commissaire enquêteur prend acte et approuve 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. <u>Demande de la famille Pellois:</u> Le commissaire enquêteur n'est pas favorable à la création d'un nouveau secteur d'urbanisation 1AUE en extension de l'urbanisation. Il estime que les zones d'urbanisation future sont déjà bien trop importantes eu égard aux perspectives d'évolution de la commune (voir partie: 2 Conclusions et avis du commissaire enquêteur). <u>Les critères de changement de destination</u> devront en effet être clarifiés et l'inventaire actualisé.