

LA GOUESNIERE

Plan Local D'Urbanisme

MODIFICATION N°1

OUVERTURE PARTIELLE A L'URBANISATION DE LA ZONE
2AU DE LA RUE DES CHAUMIERES

NOTE DE PRESENTATION

atelier du CANAL Architectes Urbanistes 74C, rue de Paris CS 33 105 35 031 RENNES CEDEX Tél : 02 99 22 78 00 Fax : 02 99 22 78 01 e-mail : contact@atcanal.fr		Modification approuvée par délibération du conseil municipal en date du :
EMISSION ORIGINALE		
Date : Janvier 2018		

Sommaire

I - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	2
II - CONDITIONS PRÉALABLES À LA MODIFICATION	2
III - OBJET DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	4
IV PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU.....	5
1. Présentation du site (synthèse de l'état initial de l'environnement) :.....	5
1.1. Localisation du site :	5
1.2. Contexte urbain et paysager du site:	6
1.3. Présentation du projet en cours d'étude :	9
2. Contexte réglementaire de la zone concernée par la procédure :.....	12
2.1. Présentation du zonage :	12
2.2. Présentation du règlement des zones 1AUh:	12
2.3 Présentation des OAP de la zone 1AUh et de la zone 2AU :	15
3. Ouverture à l'urbanisation du secteur : justification de la procédure et incidence sur les différentes pièces du PLU. :.....	18
3.1. Analyse du développement urbain communal et des capacités de développement restantes, justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone :	18
3.2. Justification du projet et analyse de ses incidences sur l'environnement :.....	21
3.3. Mise à jour des différentes pièces du PLU.....	24
V - ACTUALISATION DES DOCUMENTS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	27

I - HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU actuel de La Gouesnière a été approuvé par Délibération du Conseil Municipal, le 31 mai 2016.

II - CONDITIONS PRÉALABLES À LA MODIFICATION

Champ d'application (art. L 153-36 et suivants du CU) :

La procédure de modification simplifiée de POS ou PLU a été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application.

En application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la modification simplifiée s'applique dans tous les cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision.

Avant l'entrée en vigueur de cette ordonnance, le champ d'application de la modification simplifiée était limité à des cas précis, et donc les changements dans un PLU en dehors de ces cas, relevaient d'une modification ou d'une révision.

Depuis le 01 janvier 2013, le raisonnement est inversé, c'est à dire toutes les évolutions du PLU qui n'entrent pas dans les champs d'application de la révision (y compris allégée) ou de la **modification relèvent de la modification simplifiée.**

Article L153-31 en vigueur au 08 août 2016

Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une **révision** lorsque [...] la commune envisage :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Dans les autres cas, la procédure est celle d'une **modification** du PLU.

Cette modification peut être **simplifiée** dans les cas suivants :

- augmenter au maximum de 50% les règles de densité pour le logement social,
- augmenter au maximum de 30% les règles de densité pour les logements à haute performance énergétique,
- rectifier une erreur matérielle,
- dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification (cf ci-dessous).

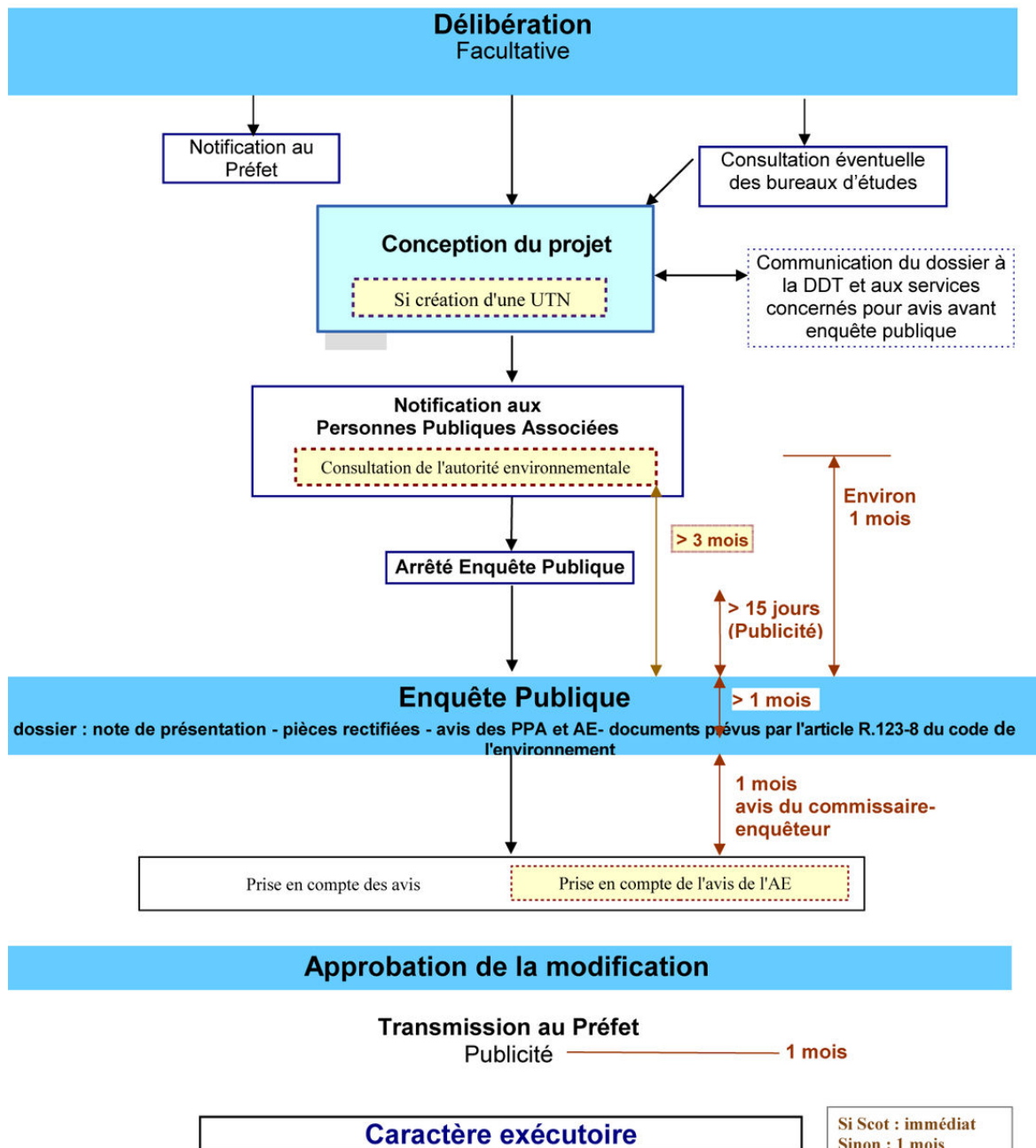
La procédure de modification **ne peut être simplifiée** dans les cas suivants :

- majoration de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminution de ces possibilités de construire,
- réduction de la surface d'une zone urbaine U ou AU.

Modification du PLU ou du POS

Procédure utilisable si la révision n'est pas requise c'est-à-dire dans les conditions suivantes :

- pas de changement des orientations du PADD
- pas de réduction de zone agricole, naturelle ou d'EBC
- pas de réduction d'une protection par rapport à des risques de nuisance, de qualité des sites ou des milieux naturels
- ➔ pour modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation :
 - si augmente de + 20 % les possibilités de construire
 - si diminue les possibilités de construire
 - réduit la surface d'une zone U ou AU



Source : Direction Départementale des Territoires de L'Ardèche

Service Urbanisme et Aménagement

III - OBJET DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La présente procédure de modification du PLU de la Gouesnière porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU (passage en zone 1AUh) située rue des Chaumières pour permettre la réalisation d'un projet immobilier prévoyant la construction d'environ 18 logements.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR du 24 mars 2014, l'article L 153-38 du code de l'urbanisme encadre les modalités d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU. *«Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».*

La délibération de prescription de la modification du PLU a été prise le 05 décembre 2017. Elle énumère plusieurs arguments qui justifient la procédure et qui sont développés dans la présente note :

- un projet en renouvellement urbain.
- une ouverture à l'urbanisation déclenchée par la libération du foncier.
- un projet de logements qui répond aux besoins de la commune.
- un projet qui tient compte des capacités de développement sur le reste du territoire.

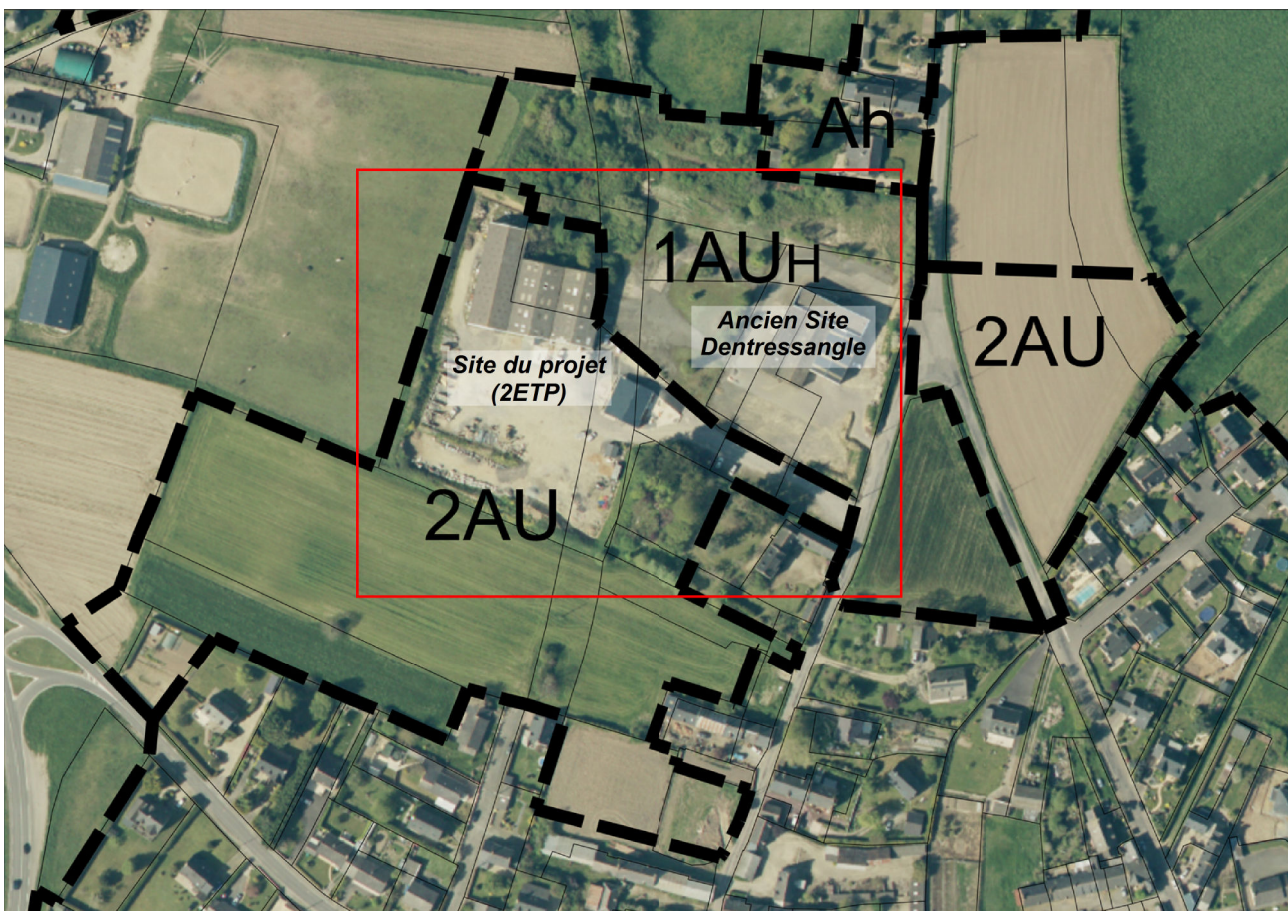
IV PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DU PLU

1. Présentation du site (synthèse de l'état initial de l'environnement) :

1.1. Localisation du site :

Le site concerné par la procédure se trouve au nord de l'aire agglomérée de la Gouesnière, à 500 mètres au nord du coeur de ville. Ce secteur est composé de plusieurs zones AU définies sur des sites d'activités économiques dont la cessation d'activités était en cours ou programmées à court terme au moment de l'élaboration du PADD du PLU :

- la zone 1AUh correspond à l'ancien site du transporteur routier Norbert Dentressangle, dont l'activité a cessé en 2015.
- la zone 2AU intègre le site de l'entreprise 2ETP au nord, et une parcelle agricole au sud.



Dans le cadre de la révision du POS en PLU approuvé en 2016, la collectivité a fait le choix de classer ces sites en zone AU pour accompagner ou inciter des projets de renouvellement urbain visant à transformer ces sites d'activités en quartier d'habitat. Ce choix s'appuyait sur une démarche globale de limitation des zones en extension d'urbanisation, associant une forte réduction des zones de développement inscrites au POS d'une part, et la volonté de favoriser les projets de renouvellement urbain d'autre part.

Ce site d'activités a été identifié dans le PLU comme un secteur de mutation et de projet pour différentes raisons :

- ce site d'activité se trouve à proximité immédiate du bourg et est seulement accessible au travers de ce dernier, ce qui était générateur de nuisances sonores lié au passage des camions, notamment ceux du transporteur routier. Un sens de circulation en sens unique a ainsi été mis en place pour tenir compte de l'étroitesse des rues dans le bourg.

- ce site est traversé par le faisceau d'une ancienne voie ferrée qui traverse le bourg et rejoint la halte ferroviaire SNCF située au nord de la commune, en limite avec la commune de Saint Méloir des Ondes. La commune souhaite appuyer son développement sur la présence de la gare en aménageant une liaison douce reliant le bourg à cette dernière. Cette liaison inscrite au PADD et dans les OAP du PLU emprunte le faisceau de l'ancienne voie ferrée et traverse le site d'activités. Cet axe devient ainsi un support du développement urbain qui structure le bourg mais aussi le site de projet, ce dernier étant favorablement positionné par rapport à la gare.

Afin de permettre la mutation de ces deux sites d'activités, ils ont fait l'objet d'un classement en zone d'urbanisation future AU dans le PLU. Un phasage a été opéré, en distinguant :

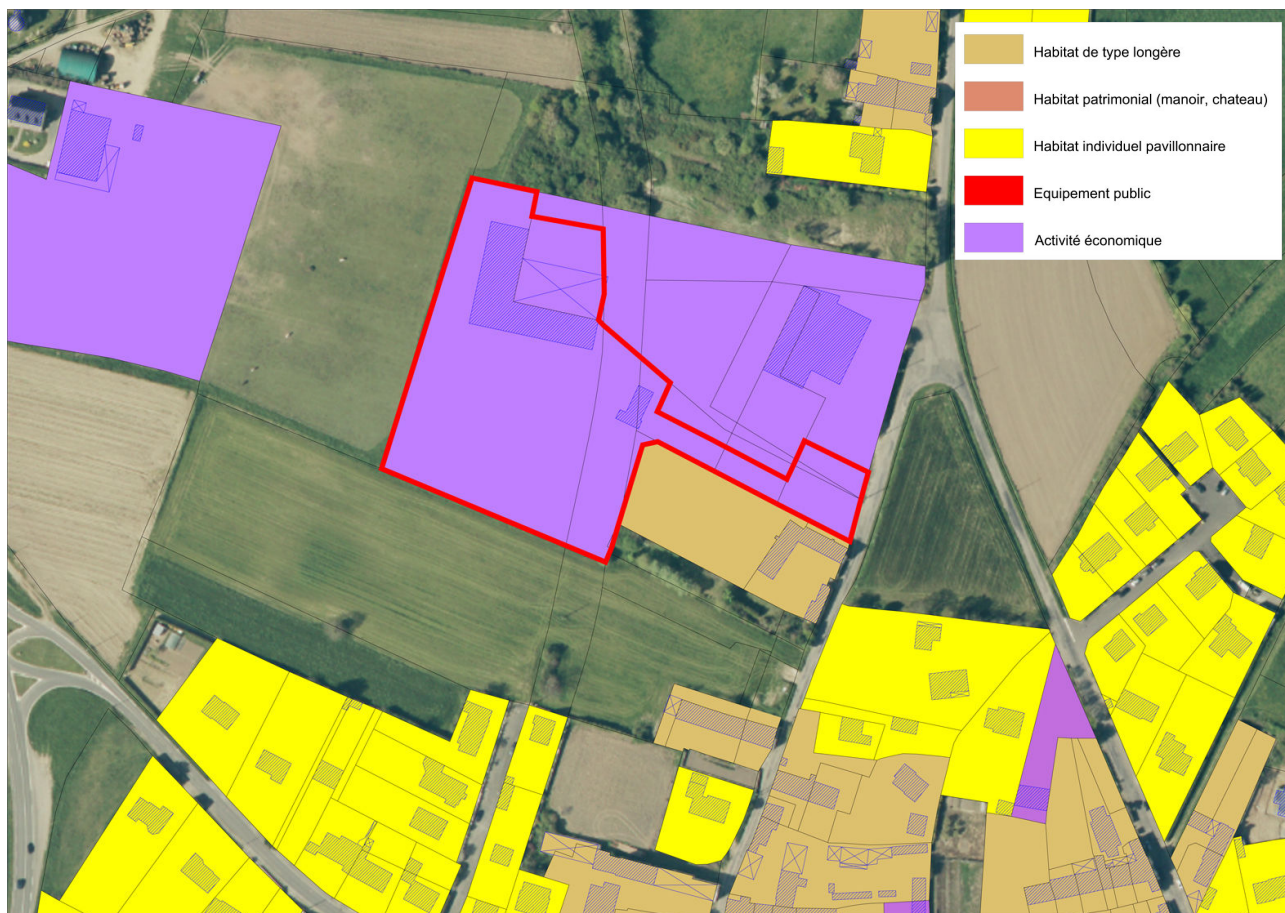
- l'ancien site du transporteur routier Dentressangle en zone 1AUh, cette activité ayant déjà cessé à la date d'approbation du PLU.
- le site de 2ETP en zone 2AU, cette entreprise étant toujours en activité à la date d'approbation du PLU.

1.2. Contexte urbain et paysager du site:

* Analyse urbaine :

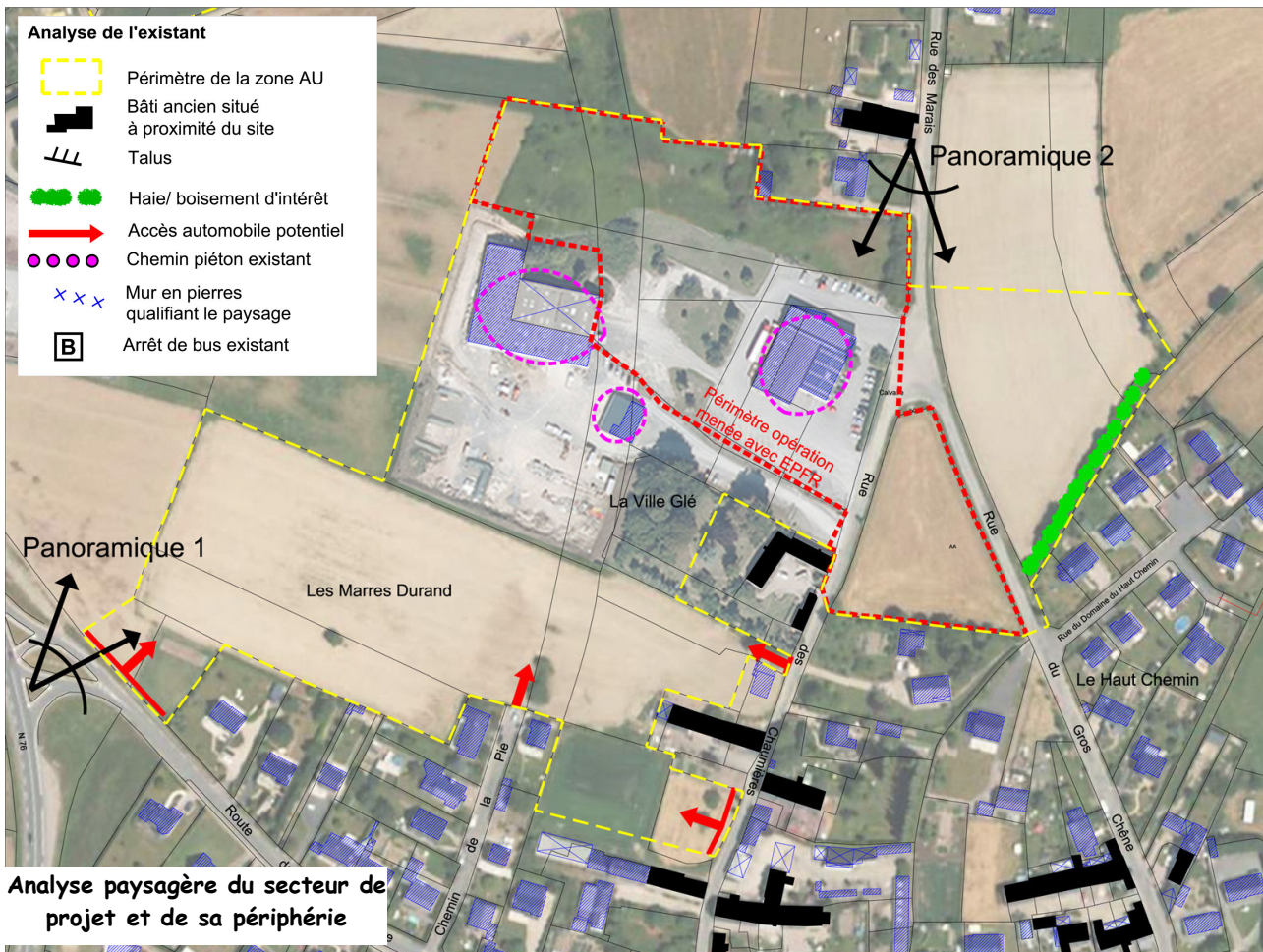
Le site de projet se trouve en limite nord de l'aire agglomérée, à l'extrémité de la rue des Chaumières qui est bordée sur ses deux rives par du bâti ancien. Ces maisons anciennes sont principalement composées de longères dont les pignons viennent s'implanter le long de la rue et ainsi lui confier un caractère urbain.

En deuxième rideau de ce front bâti ancien, des pavillons plus classiques se sont construits en accompagnement du développement urbain vigoureux de la commune observé depuis une trentaine d'années.



Analyse urbaine du secteur de projet et de sa périphérie

*** Analyse paysagère : inscription dans le grand paysage :**



Les enjeux majeurs en terme d'intégration urbaine et paysagère portent sur la nécessité de formaliser la limite nord de l'agglomération en offrant une silhouette de qualité sur le paysage agricole.

Le PLU prévoit ainsi de conserver une coupure naturelle majeure entre le bourg et la zone de l'Outre, en préservant le centre équestre et son environnement. Cette coupure d'urbanisation permet aussi d'offrir une respiration naturelle entre les deux espaces urbains depuis la RD 76 (cf panoramique 1) .

Vers l'est, le site se trouve en bordure du plateau, avec une grande parcelle agricole qui descend vers le marais (cf. panoramique 2).



*** Analyse paysagère : analyse du site concerné par l'ouverture à l'urbanisation :**

Le site est bordé par des terrains agricoles très ouverts sur la partie sud et ouest. A l'est, la voie d'accès longue une parcelle bâtie dotée d'un parc arboré en deuxième rideau, masquant en grande partie le site de 2ETP. Au nord, l'ancien site de Dentressangle, plus proche de la voie, est plus visible depuis l'espace public.



Entrée du site



Vue sur l'ancien bâtiment de Dentressangle



Vue interne sur le site depuis l'arrière de la parcelle de Dentressangle

1.3. Présentation du projet en cours d'étude :

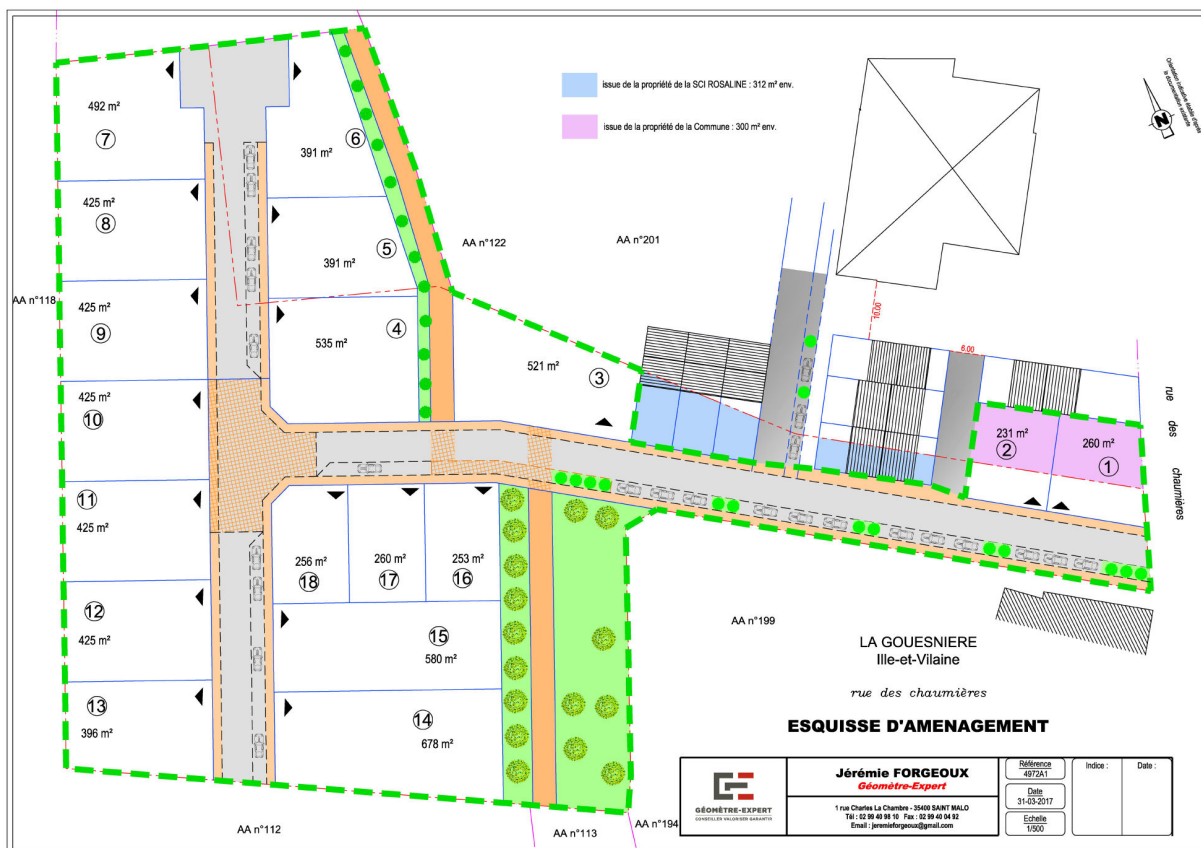
L'entreprise 2ETP a décidé de déplacer son activité sur la zone artisanale voisine de l'Outre, plus en adéquation avec ses besoins et ses perspectives de développement. Cette décision a induit une démarche de constitution d'un projet d'aménagement en vue de l'urbanisation du terrain. Cette démarche s'inscrit dans le projet urbain de la commune qui prévoyait la mutation du site vers de l'habitat. Elle est même indispensable pour éviter que le site abandonné par l'activité devienne une friche à court ou moyen termes, et fragilise les autres opérations d'aménagement programmées sur sa périphérie.

Le projet actuellement en cours de réflexion sur la partie haute de la zone 2AU prévoit la construction de 18 logements individuels, ainsi que la réalisation d'une partie de la liaison douce structurante devant connecter le centre ville de la Gouesnière à la halte ferroviaire au nord.

L'esquisse d'aménagement ci-dessous indique que le projet est desservi depuis la voie d'accès actuelle au site, qui se prolonge par une voie nord-sud permettant des extensions ultérieures vers le nord et le sud. Cette opération permet donc de prolonger le développement urbain dans ces deux directions, pour desservir des zones AU voisines permettant un urbanisme d'ensemble cohérent et conforme aux orientations d'aménagement.

Le projet intègre aussi une orientation forte traduite dans le PADD et les OAP, à savoir la réalisation d'une liaison douce nord-sud entre le centre bourg et la gare. Cette liaison passe en limite Est du projet, au sein d'un vaste espace vert tout d'abord, puis d'un espace public plus restreint ensuite.

Le plan indique aussi des parcelles colorées en rose et bleu. Ce sont des parcelles qui font l'objet d'un échange foncier avec l'opération urbaine au nord, pour affranchir ponctuellement de la limite de zonage qui est très contraignante. Ce point est détaillé par la suite.



Au nord de la zone 2AU, la cessation de l'activité du transporteur routier Dentressangle a incité la commune a mener une opération conjointe avec l'EPFR, afin de maîtriser cet espace stratégique pour le développement de la commune. Le site de 2,1 ha est donc aujourd'hui maîtrisé par la collectivité.

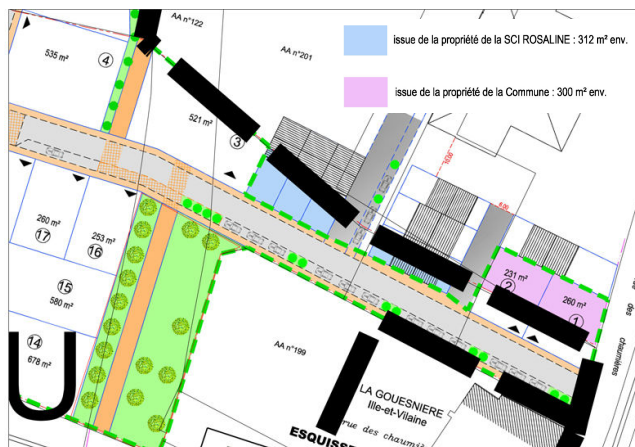
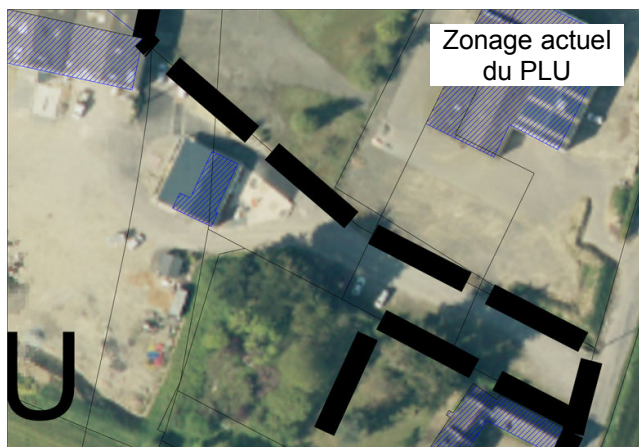
La commune de La Gouesnière travaille actuellement sur un plan d'aménagement de la zone 1AUh, associant des logements sociaux et la prise en compte de l'équipement public communal. L'ancien bâtiment d'activité de Dentressangle a en effet été réhabilité pour des usages de bureaux ou d'espaces de stockage.

Le projet sur cette première tranche prévoit la construction de 17 logements (6 en PLAI et 11 en PLUS), au sud et à l'ouest de l'équipement public. Cette opération est desservie par une nouvelle voie au nord, puis une antenne vers le sud qui débouche sur la voie d'accès au site de 2ETP. Les voiries de ce projet seront communes au projet du lotissement prévu au sud, pour limiter l'emprise sur la zone actuellement en 1AUH.



La concomitance des deux projets sur des zones AU voisines offre l'opportunité de mener une réflexion conjointe sur l'ensemble de cet espace. En associant les deux opérations, on observe que le tracé du zonage séparant les deux zones, qui s'appuie sur le parcellaire, ne permet pas un aménagement optimisé de la voirie de desserte de l'opération.

Il a donc été proposé de réaliser un échange foncier pour optimiser l'urbanisation en rive nord de l'opération.



Les deux projets ont intégré la programmation d'une liaison piétonne structurante depuis le centre-bourg vers la gare.

Le projet au nord (zone 1AUh) positionne cette liaison sur le faisceau de l'ancienne voie ferrée, sur une large emprise de 15 mètres.

Le projet au sud (zone 2AU) positionne cette liaison sur le même faisceau pour la section sud, puis en limite d'opération le long des anciennes emprises ferroviaires au nord. Sur cette deuxième partie, le cheminement est réduit à une bande publique de 6 mètres de large.

Un seul tracé doit naturellement être retenu, il est donc proposé de positionner la liaison douce sur l'ancienne voie ferrée, et donc sur la zone 1AUh pour la partie située au cœur de la zone de projet.

L'esquisse ci-dessous associe donc les deux esquisses en actualisant celle de la zone 2AU au sud (décalage de la liaison douce pour la positionner dans le prolongement de la section aménagée au sud). Cette réorganisation partielle du parcellaire permet de réaliser un lot de plus sur l'opération.

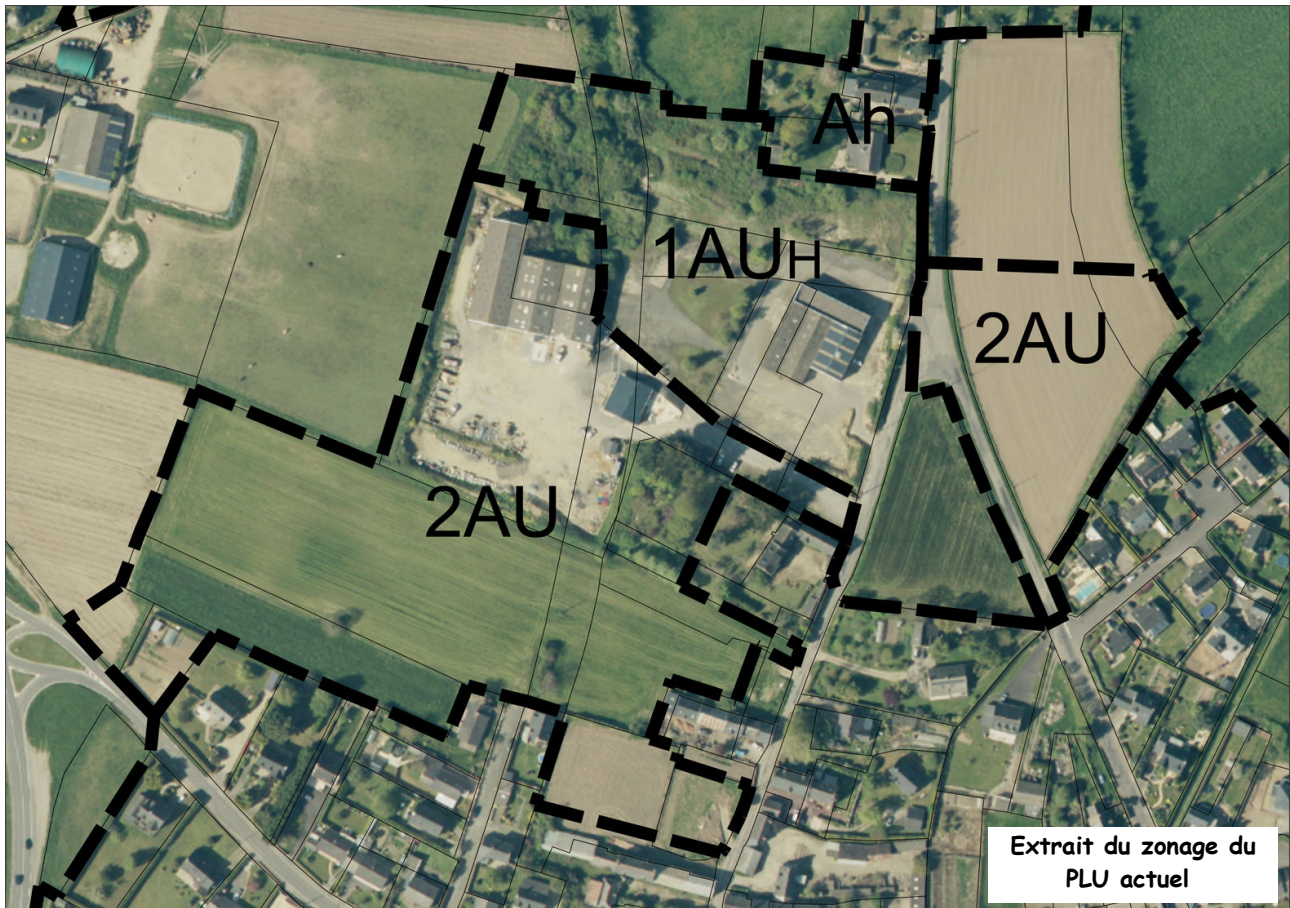
Au nord, l'esquisse illustre un aménagement possible de la deuxième tranche de la zone 1AUh, s'appuyant sur la nouvelle voie créée dans l'opération et prolongeant l'aménagement de la liaison douce.



2. Contexte réglementaire de la zone concernée par la procédure :

2.1. Présentation du zonage :

Le site du projet se trouve actuellement classé en zone 2AU, c'est-à-dire une zone momentanément inconstructible en l'état, permettant seulement la réalisation d'installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...), ou bien les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions.



2.2. Présentation du règlement des zones 1AUh:

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU doit se diriger vers une zone 1AUh, permettant notamment la réalisation de logements. Il convient donc d'étudier les principales caractéristiques réglementaires de la zone 1AUh.

Les zones 1AUh correspondent aux secteurs de projets. Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

La zone 1AUh propose un règlement assez souple, notamment en terme de règles d'implantation, pour permettre une grande diversité de formes urbaines dans les nouveaux quartiers à créer.

ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Sont autorisées une grande diversité de fonctions : habitat, commerce, équipements,... sauf activités incompatibles avec l'habitat.
ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	
ART 3 : ACCES ET VOIRIE	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Obligation de permettre un fonctionnement normal des services de lutte contre les incendies et de collecte des déchets. - Prise en compte des piétons et des cycles.
ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de raccordement au réseau d'eau potable, d'eaux usées s'il existe (sinon assainissement individuel aux normes) , d'eaux pluviales, ... - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives, débit de sortie régulé pour les opérations d'ensemble fixé à 5 l/s/ha.
ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Pas de règle
ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation à l'alignement ou retrait minimum de 1 m.
ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	<u>Implantation limites latérales</u> : Implantation en limite séparative ou retrait $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 m.
ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Pas de règle
ART 9 : EMPRISE AU SOL	Pas de règle
ART 10 : HAUTEUR	Définition d'un gabarit avec une hauteur maximale H1 de 14 m au sommet de la construction, et H2 de 9 m au sommet de la façade.
ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	<ul style="list-style-type: none"> - Principes généraux : intégration et harmonie avec l'environnement bâti. - Les principales règles édictées sont : <ul style="list-style-type: none"> . toitures : matériaux en harmonie avec le site environnant, intégration des éléments de superstructure. . façades et pignons : matériaux en harmonie avec le site environnant. . clôtures : clôtures en harmonie avec haies environnantes, panneaux préfabriqués interdits sur voie et limités sur les limites séparatives.
ART 12 : STATIONNEMENT	<p><u>Stationnement des véhicules</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Logt collectif</u> : 1 place par 60 m² de surface de plancher. - <u>Logt ind.</u> 2 places par logt. - <u>Bureau</u> : 1 place par tranche complète de 40 m² de surface de plancher - <u>Artisanat</u> : 1 place par tranche complète de 80 m² de surface de plancher - <u>commerce</u> : 2 places par tranche complète de 80 m² de surface de vente. - ... <p><u>Stationnement des deux-roues</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement
ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	<p><u>Espaces libres traités en espaces verts communs</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les lotissements ou projet de 5 lots ou plus : création d'espaces verts sur au moins 10 % de la superficie totale. - à la parcelle : création d'espaces verts sur au moins 30 % de la superficie totale de la parcelle. - Référence aux haies à préserver au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme. - Plantes invasives interdites (cf annexe)
ART 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)	Pas de règle

ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	- Bonne orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement et l'adaptation au terrain. - Recours aux énergies renouvelables autorisé, règles pour panneaux photovoltaïques.
ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Obligation de prévoir le raccordement des constructions au très haut débit.

Le projet en cours de conception sur la zone 2AU a été établi sur la base de cette réglementation, cette dernière ne nécessite pas d'adaptation particulière. La zone 2AU peut donc être transformée en zone 1AUh sans évolution réglementaire particulière.

2.3 Présentation des OAP de la zone 1AUh et de la zone 2AU :

Les OAP sur ces zones sont les suivantes :

2.3.1. Orientations communes aux deux zones :

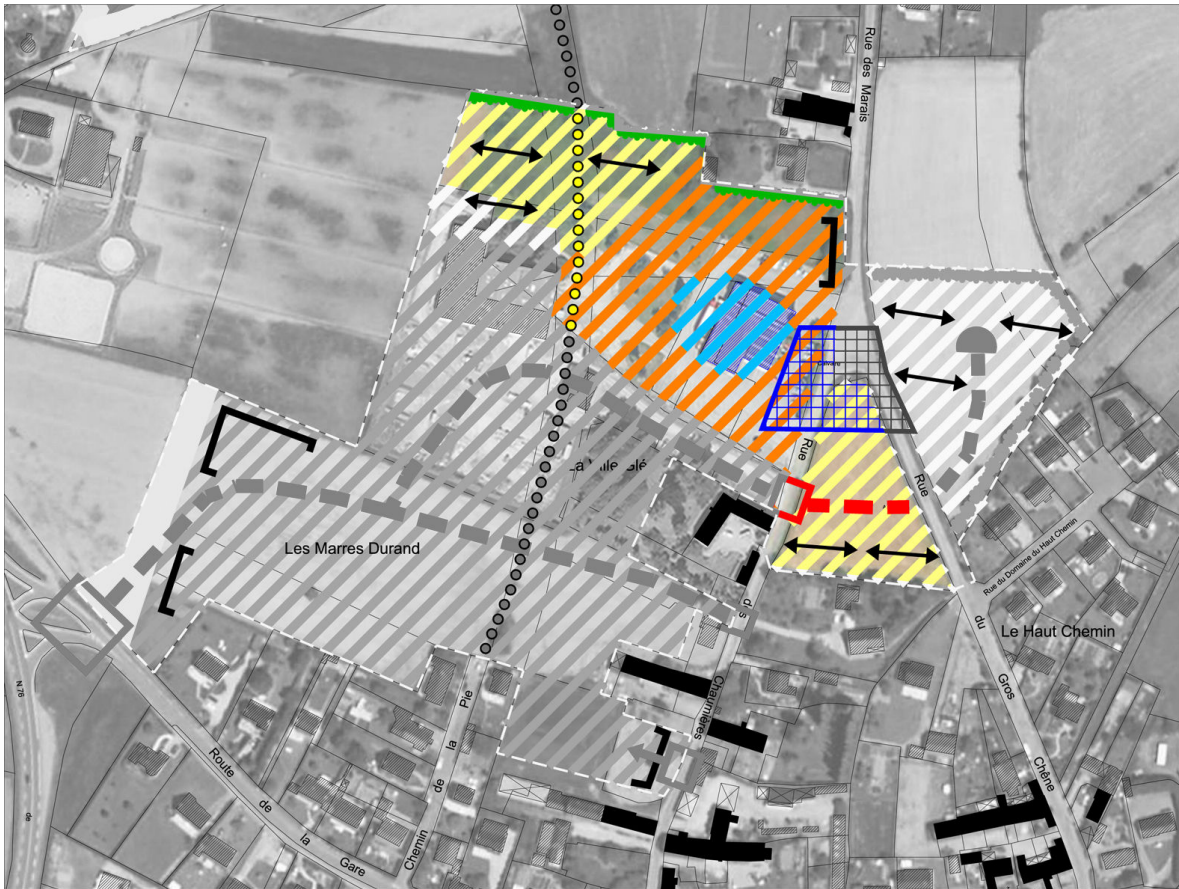
1. Programmation urbaine :

La programmation de logements cherchera à proposer une diversité des formes d'habitat (allant du lot libre dense au logement groupé voir au petit collectif), en privilégiant une trame urbaine plus dense sur les parties centrale et sud en relation avec le bourg existant, et une trame moins dense sur la périphérie exposée au grand paysage.

Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 30 logements/ha pour la zone 1AUh, et 20 logements/ha pour la zone 2AU.

2. Paysage et constructibilité : les OAP distinguent les zones 1AUh au nord et les zones 2Au au sud et à l'est.

2.3.2. Orientations pour la zone 1AUh :



<p>PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER</p> <ul style="list-style-type: none"> Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité élevée (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses Tissu urbain diversifié à dominante d'équipements publics ou d'intérêt collectif Aménagement d'espace public <p>LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie Orientation privilégiée des sens de faitage Bâti ancien pouvant servir de modèle pour l'implantation des nouvelles constructions situées à proximité 	<p>ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales Haie/ boisement à conserver ou à créer <p>EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voirie à conforter ou à créer (tracé indicatif) Voie principale à conforter ou à créer Accès sur voie principale (carrefour à aménager ou simple sécurisation de l'accès) - Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif) Liaison douce piétons-cycles à aménager Liaison douce piétons-cycles existante - Accessibilité aux transports en commun Arrêt de bus existant Arrêt de bus en projet
--	--

Orientations littérales :

- aménagement d'un espace public majeur à l'entrée du site actuel, au contact du nouvel équipement public. Ceci permet de décroquer le projet et de déporter l'espace public vers l'est, au contact des espaces ouverts sur le grand paysage agricole.

- restructuration du bâtiment d'activités actuel pour accueillir des équipements publics. Ce pôle d'équipements se trouve au centre d'un espace public réaménagé avec des zones de stationnement paysagées et des accès permettant de desservir le reste de l'opération.

- Deux types de trame bâtie pour l'habitat :

- sur la partie centrale : l'objectif d'une densité urbaine élevée passe par la réalisation de logements diversifiés privilégiant les logements collectifs, semi collectifs ou individuels groupés. Cette opération d'aménagement intégrera le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées.

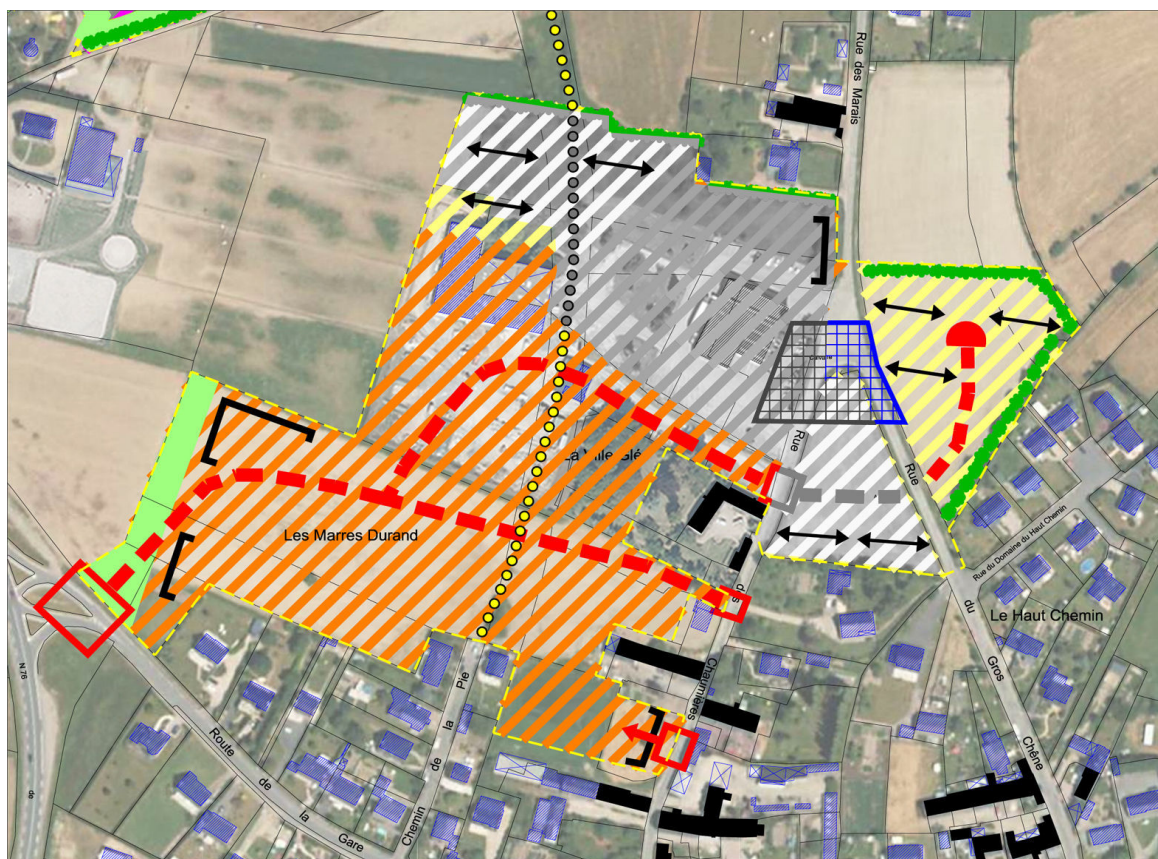
- au nord ouest et au sud-est du site, le type d'urbanisation attendue doit permettre d'offrir l'image de hameaux anciens depuis la RD 76 ou depuis le grand paysage ouvert sur le marais. Les constructions devront donc privilégier une orientation est-ouest des faitages, dans le respect du bâti ancien.

- création d'un écran végétal au nord pour formaliser la nouvelle limite du bourg et la coupure d'urbanisation avec la zone d'activités de l'Outre.

- prise en compte de la future voie piétonne nord-sud reliant le cœur de bourg à la gare. Cette voie passe au cœur de l'opération, elle est notamment connectée aux futurs équipements publics.

L'ancien transporteur Dentressangle n'apparaît pas nommément dans la liste BASIAS, mais la société Algomarine (dépôt de fuel) se situait à proximité et est concernée par les zones de développement de l'urbanisation). Des études de recherche de pollution puis d'assainissement éventuel du site devront donc être réalisées sur cet espace.

2.3.3. Orientations pour la zone 2AU :



Orientations littérales :

- **Habitat** : objectif d'une densité urbaine élevée passe par la réalisation de logements diversifiés privilégiant les logements collectifs, semi collectifs ou individuels groupés, complétés par des logements individuels libres. La façade ouest tournée vers la départementale doit privilégier une urbanisation dense en peigne avec des façades bâties structurantes et des percées visuelles vers le cœur du site. Cette opération d'aménagement intégrera le facteur climatique dans le plan masse en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées.

- **Paysage** : création d'un espace paysagé à l'ouest pour formaliser la nouvelle limite du bourg et la coupure d'urbanisation avec la zone d'activités de l'Outre et le centre équestre. Cet espace paysagé permet d'aménager un carrefour à l'intersection entre la RD 76 et la rue de la Gare.

- **Desserte automobile** : La desserte du nouveau quartier vise à connecter le site avec le bourg existant, mais aussi avec le réseau routier structurant en se greffant sur le carrefour d'entrée nord du bourg.

Le projet devra donc prévoir un accès à l'ouest au niveau de la rue de la Gare. L'importance du projet en terme de logements peut justifier une réflexion particulière pour étudier le réaménagement du carrefour sur la RD 76, permettant ainsi de sécuriser la desserte de toute la partie nord de l'agglomération.

Vers l'est, les trois piquages possibles sur la rue des Chaumières devront être exploités pour desservir l'opération. La voie la plus au nord, passant au sud du site de Dentressangle, doit se prolonger au delà de la rue des Chaumières pour desservir les autres secteurs de projet.

- **Déplacements doux** : le projet doit tenir compte de la future voie piétonne nord-sud reliant le cœur de bourg à la gare. Cette voie passe au cœur de l'opération, en débouchant du Chemin de la Pie au sud.

2.3.4. Analyse de la compatibilité du projet avec les OAP :

Le projet prévu sur la partie nord de la zone 2AU intègre les principes d'aménagement définis dans ces OAP :

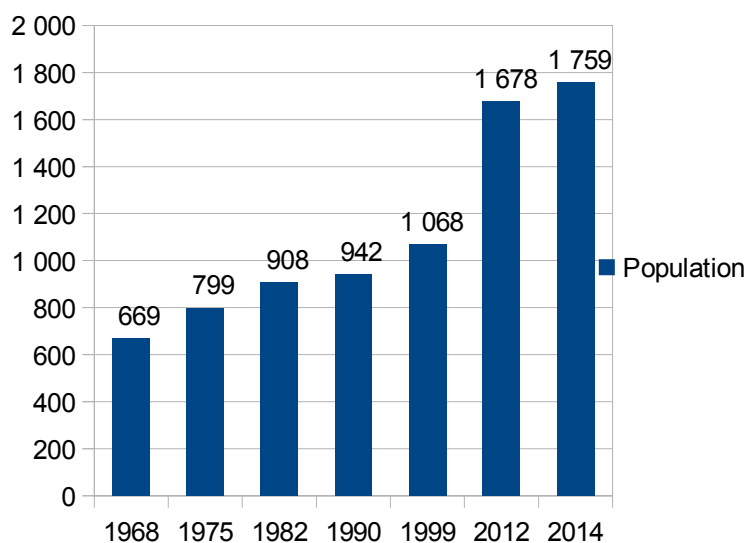
- la desserte de l'ensemble de la zone se réalise notamment depuis une voirie qui emprunte l'accès actuel à l'entreprise. Ce principe est respecté puisque la voie de desserte se prolonge vers le sud en direction du reste de la zone 2AU.
- la création de la liaison piétonne structurante est bien prévue sur le tronçon de l'ancienne voie ferrée sur la partie sud. Plus au nord, il est plus pertinent de faire passer cette liaison en limite ouest de la zone 1AUh actuelle.
- la densité urbaine de l'opération est voisine de 17-18 logements/ha, donc proche de la densité fixée dans les OAP. Ces dernières fixent aussi un principe de réalisation d'une offre de logement diversifiée qui s'applique sur l'ensemble de la zone et se juge à cette échelle globale. Le passage de cette zone 2 AU en zone 1AUh et son imbrication avec le projet voisin justifie une approche globale de la densité urbaine et de la diversité de l'habitat à cette échelle élargie.

3. Ouverture à l'urbanisation du secteur : justification de la procédure et incidence sur les différentes pièces du PLU. :

3.1. Analyse du développement urbain communal et des capacités de développement restantes, justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone :

*** Présentation du contexte démographique :**

La commune a connu une croissance continue et relativement régulière sur la période 1968-1999, avec une population légèrement supérieure à 1000 habitants en 1999. **Depuis quelques années, ce développement s'est accéléré**, la population passant à **1678 habitants en 2012**. Cette croissance de près de 57 % correspondait à un **taux annuel proche de 4.0 %**. Le dernier recensement en date de 2014 indique que cette croissance se poursuit à un rythme toutefois moins élevé (taux annuel de 2,4 %)



Evolution démographique de la commune depuis 1968
(source Recensements INSEE)

Ce développement récent est exceptionnel à l'échelle de l'intercommunalité. Après avoir suivi un rythme soutenu mais maîtrisé pendant plusieurs années comme les communes voisines, La Gouesnière se distingue depuis 1999 par un taux de croissance très élevé, nettement supérieur à ce que l'on observe à l'échelle de St Malo Agglomération.

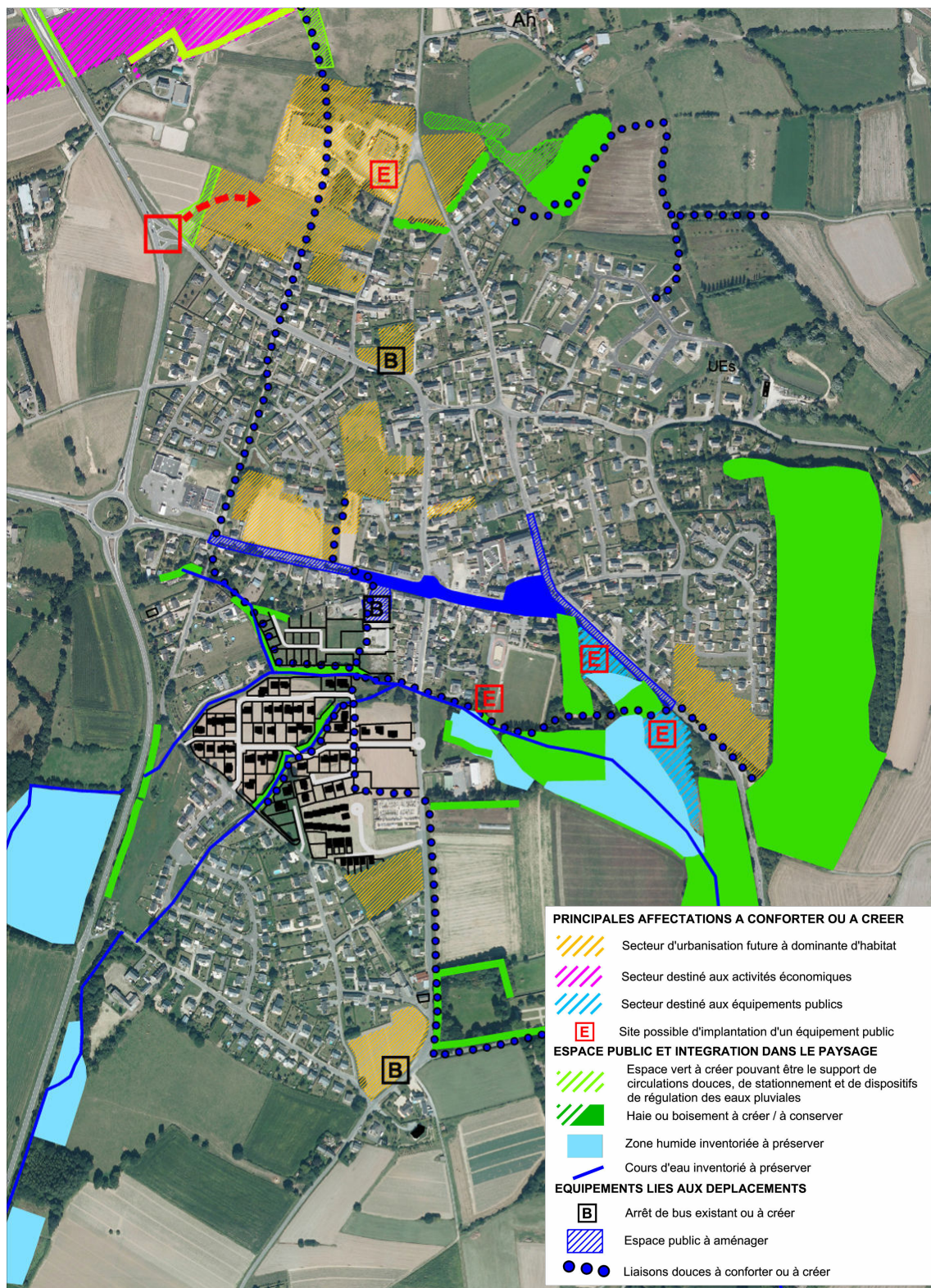
	1968	1975	1982	1990	1999	2012	2014
Population communale	669	799	908	942	1068	1678	1759
Variation depuis le précédent recensement	-	+ 19.4 %	+ 13.6 %	+ 3.7 %	+ 13.4 %	+ 57.0 %	+ 4.8 %
Population de St Malo agglomération	64509	67495	70544	74764	79045	79529	81804
Variation depuis le précédent recensement	-	+ 4.63 %	+ 4.52 %	+ 5.98 %	+ 5.73 %	+ 0.61 %	+ 2.8 %

En conclusion, **le triplement de la population communale en 40 ans** a imposé à la commune de s'adapter en terme d'équipements et de services, et a fortement modifié l'image du bourg.

*** Présentation du projet de développement urbain inscrit dans le PLU :**

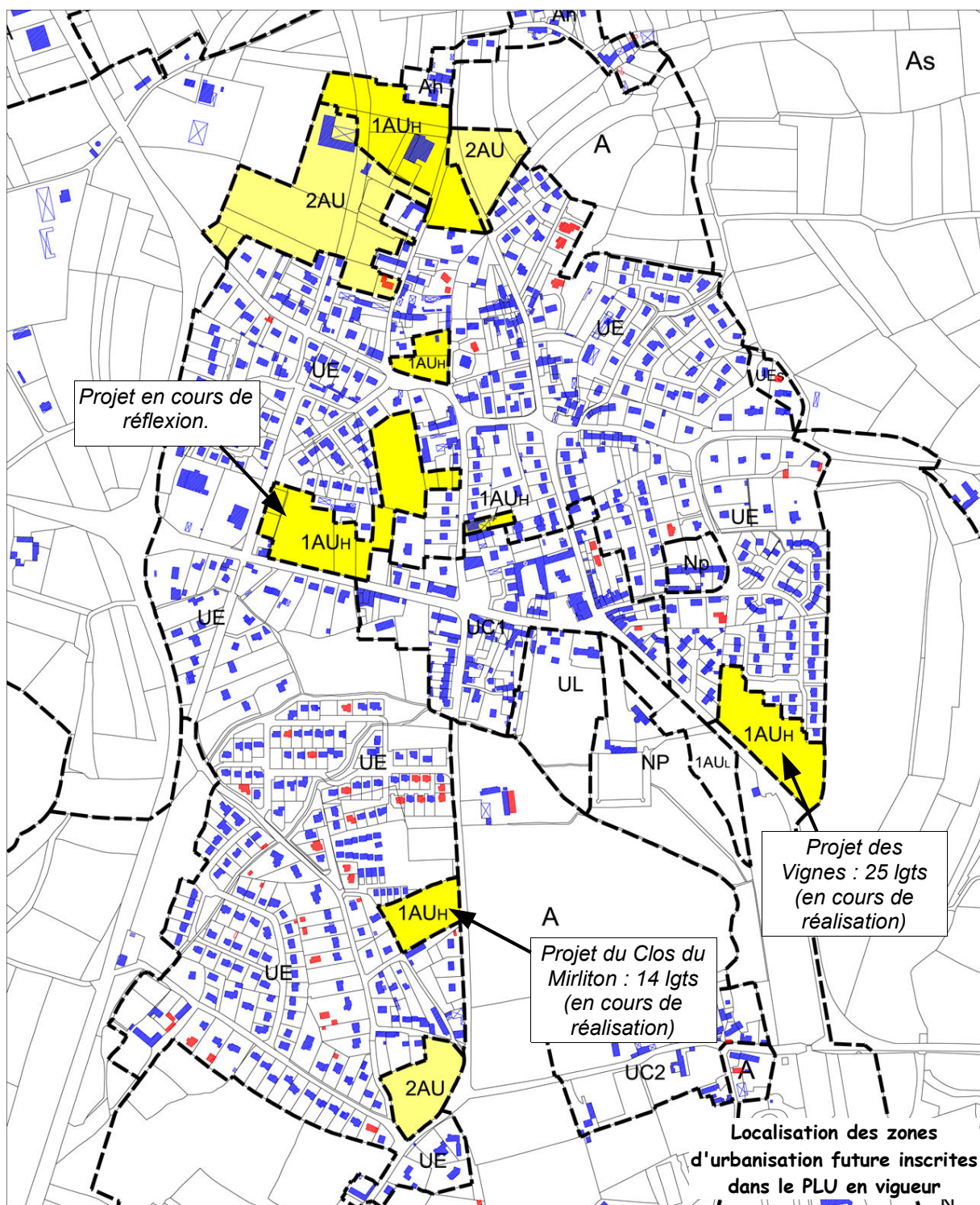
Le PADD a déterminé un objectif de production de **356 logements** sur les 15 années du PLU, soit un rythme de **23,7 logements/an**. Ce développement doit permettre une croissance démographique estimée à 2,5% par an, amenant la commune de la Gouesnière à **2670 habitants** en 2027.

La carte ci-dessous expose le projet de développement du bourg, en affichant notamment les différentes zones de développement de l'habitat inscrites dans le bourg. Le projet associe des capacités de construction en densification, ou bien au sein de zones AU majoritairement localisée dans de vastes dents creuses situées au sein de l'aire agglomérée.



Il est nécessaire d'analyser le développement urbain qui s'est opéré sur la commune depuis l'approbation du PLU, en étudiant la nature de cette urbanisation (typologie de logement, nature des espaces publics, densité urbaine), mais aussi la localisation des sites de constructions de nouveaux logements.

La carte ci-dessous fait apparaître l'ensemble des zones AU du PLU. Les constructions en rouge ont été réalisées après l'approbation du PLU, elles permettent d'identifier les secteurs qui ont été urbanisés depuis cette date. La majorité de ces nouvelles constructions se sont implantées dans des zones U, principalement dans le lotissement du Domaine de Launay. Une vingtaine de maisons sont aussi en cours de construction sur la zone 1AUh à l'est du bourg (projet des Vignes) , et une quinzaine sur le projet du Clos du Mirliton.



Depuis l'approbation de son PLU en mai 2016, une cinquantaine de logements se sont donc construits sur la commune, et 14 sont programmées à court terme sur le projet du Clos du Mirliton (Permis en cours de délivrance).

Sur la zone 1AUH située en centre bourg le long de la rue d'Aleth, un projet est en cours de réflexion suite à un premier permis d'aménager refusé. Ce projet initial prévoyait la construction de 2 collectifs en bord de voie et de 8 lots libres, il sera à nouveau étudié puis réalisé à brève échéance.

Le développement ultérieur se réalisera donc majoritairement sur les deux secteurs de développement principaux, à savoir la partie nord de la zone 1AUh restante en cœur de bourg. A ce potentiel s'ajoute une petite zone 1AUH située rue de la gare.

3.2. Justification du projet et analyse de ses incidences sur l'environnement :

*** Justification du projet :**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU se justifie pour plusieurs raisons :

- un projet en renouvellement urbain :

Le site du projet est un secteur déjà urbanisé, son ouverture à l'urbanisation induit un processus de renouvellement urbain sur le site d'une entreprise qui a cessé son activité. Cette urbanisation n'induit donc pas une consommation de terres agricoles ou naturels.

- une ouverture à l'urbanisation déclenchée par la libération du foncier.

Le calendrier d'ouverture à l'urbanisation a été initié par la volonté du gérant de l'entreprise de déplacer son activité sur une zone artisanale plus en adéquation avec ses besoins. Pour rappel, le PLU approuvé en mai 2016 avait inscrit comme objectif majeur de son PADD de favoriser la mutation de l'ensemble du site d'activités situé au nord du bourg, pour développer une offre de logements associés à des espaces et des équipements public, sur l'axe d'une liaison douce rejoignant la gare. Le zonage avait donc classé le site de l'entreprise en activité en zone 2AU, l'autre entreprise ayant déjà cessé son activité au nord étant classée en zone 1AUh. Ce site au nord a en effet fait l'objet d'une acquisition foncière par la municipalité, aidé par l'intervention de l'EPFR.

Permettre la mutation du site est un enjeu majeur pour la collectivité car il est indispensable d'éviter la constitution d'une friche artisanale au cœur d'un nouveau quartier d'habitat en cours de construction.

- un projet sur un secteur stratégique de la commune, pleinement intégrée au projet urbain du PLU :

Le site se trouve à l'interface entre un projet prévu à court terme au nord et des réserves foncières au sud, il est donc stratégique pour permettre une urbanisation cohérente de l'ensemble de ce secteur. Le projet proposé tient compte de cet enjeu de connexion urbaine en intégrant une trame viaire et une liaison douce connectée à ces futurs projets.

Sa programmation urbaine, composée de maisons individuelles, offre une typologie de logements complémentaire des maisons groupées prévues sur le site à l'est. La densité urbaine proche de 18 logements/ha est satisfaisante et s'inscrit dans une logique d'économie foncière menée sur l'ensemble des deux sites (densité moyenne de 23 logements à l'hectare à l'échelle des deux opérations).



L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est aussi nécessaire pour permettre la réalisation du projet au nord. Une partie du terrain actuellement en limite nord-est de la zone 2AU sera en effet échangée avec l'office HLM La Rance pour que le projet en cours puisse s'étendre (un permis modificatif sera déposé par La Rance suite à la procédure de modif du PLU).

***Analyse des incidences du projet sur l'environnement :**

Les incidences du projet en terme de **composition urbaine et paysagère** ont déjà été abordées dans les orientations d'aménagement. Le PLU modifié garantit une bonne intégration du projet dans son environnement naturel et urbain en conservant les OAP initiales sur ce thème.

En terme de déplacements, le projet se raccroche au réseau viaire existant, suffisamment dimensionné pour accueillir la circulation supplémentaire. Les accès et liaisons ont été définis en lien avec le projet urbain à l'est et les réserves foncières au sud. La proximité de la ligne de bus n°9a et 9b qui dessert la Gouesnière sur deux sites (centre-bourg et gare) et de la gare TER est valorisée par la création de la liaison douce structurante nord-sud. Cette connexion offre une alternative intéressante à l'automobile pour les déplacements à l'échelle de la commune mais aussi de l'agglomération Malouine.

Concernant les espaces naturels de la commune, le diagnostic a démontré que le site du projet n'est pas concerné par les sites naturels et les connexions écologiques identifiées dans le PLU (zone de marais). Le projet étant séparé de ces espaces naturels par des espaces urbanisés significatifs, il n'a pas d'impact direct sur ces espaces naturels.

Concernant l'alimentation en eau potable, les capacités de production ont été analysées dans le cadre de l'élaboration du PLU de la Gouesnière, elles sont suffisantes pour alimenter le projet, qui s'inscrit dans un développement mesuré et anticipé de la commune.

Concernant le traitement des eaux usées, les eaux usées liées à la nouvelle zone urbanisée seront collectées par un réseau séparatif raccordé sur l'existant puis traitées à la station d'épuration de la ville. La capacité de cette station est dimensionnée pour 1950 Eq/hab. Une étude est actuellement menée pour programmer l'extension de la station, avec un changement potentiel de filière. Si la filière retenue est celle des boues activées, le projet prévoit la suppression d'un bassin. Si la filière retenue est de type biologique, elle nécessite une plus grande superficie. Quelque que soit le projet retenu, il est possible sur le site (maîtrise des terrains par la commune).

Concernant l'air et le climat : Deux axes de protection peuvent être différenciés :

- **L'usage de la voiture** : les enjeux actuels amènent à repenser l'urbanisation en minimisant l'emprise de la voiture dans les projets. Ainsi, il s'agit ici de valoriser et favoriser les déplacements doux, en créant des liaisons vers les pôles d'attractivité du territoire (centre-bourg doté d'équipements et de services, halte SNCF). Cette mesure est en lien direct avec une volonté communale de renforcer son maillage de liaisons douces.

- **Habitat à faible consommation d'énergie** : des mesures peuvent être prise au niveau de la construction des bâtiments pour minimiser l'impact des projets d'urbanisation sur la qualité de l'air. Depuis le 1er janvier 2013, les bâtiments à usage d'habitation doivent respecter la réglementation thermique 2012 (dite RT2012), résultant du Grenelle de l'environnement. Le projet ici concerné est, de fait, soumis à cette réglementation, avec l'utilisation de techniques d'isolations spécifiques.

Concernant le patrimoine culturel et archéologique : La commune protège dorénavant et déjà les sites et édifices remarquables de son territoire par le biais de règles spécifiques, portant sur la patrimoine bâti mais aussi sur la trame verte. Le site d'étude n'est pas concerné par cette réglementation. De plus, si, lors des travaux, une découverte de type archéologique devait être faite, elle serait signalée au service régional de l'archéologie.

Concernant les risques naturels : la commune de La Gouesnière est concernée par un risque de submersion sur toute la moitié est du territoire communal (secteur des marais). Le site d'étude n'est pas concerné par ce risque.

Enfin, **l'impact sur l'activité agricole** est nul car le projet se réalise sur un secteur déjà urbanisé qui n'a aucune vocation agricole.

3.3. Mise à jour des différentes pièces du PLU.

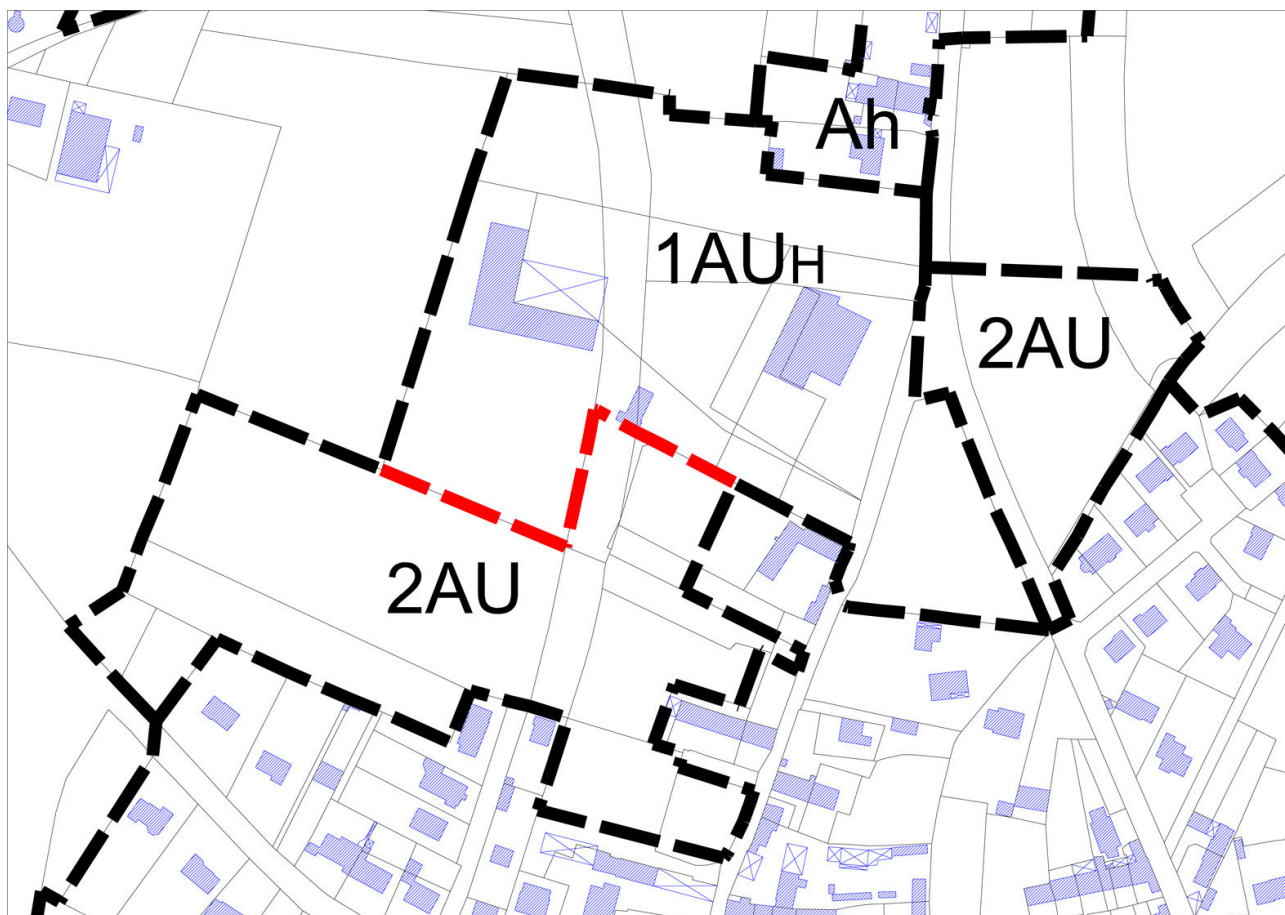
La procédure de modification du PLU consiste à changer le zonage des parcelles concernées par le projet, en les passant d'une zone 2AU à une zone 1AU déjà réglementée dans le PLU, avec une adaptation des OAP. Cette évolution se retranscrit dans trois pièces du PLU : le rapport de présentation, le plan de zonage, les orientations d'aménagement.

*** Modification du rapport de présentation :**

La présente note sera annexée au rapport de présentation du PLU.

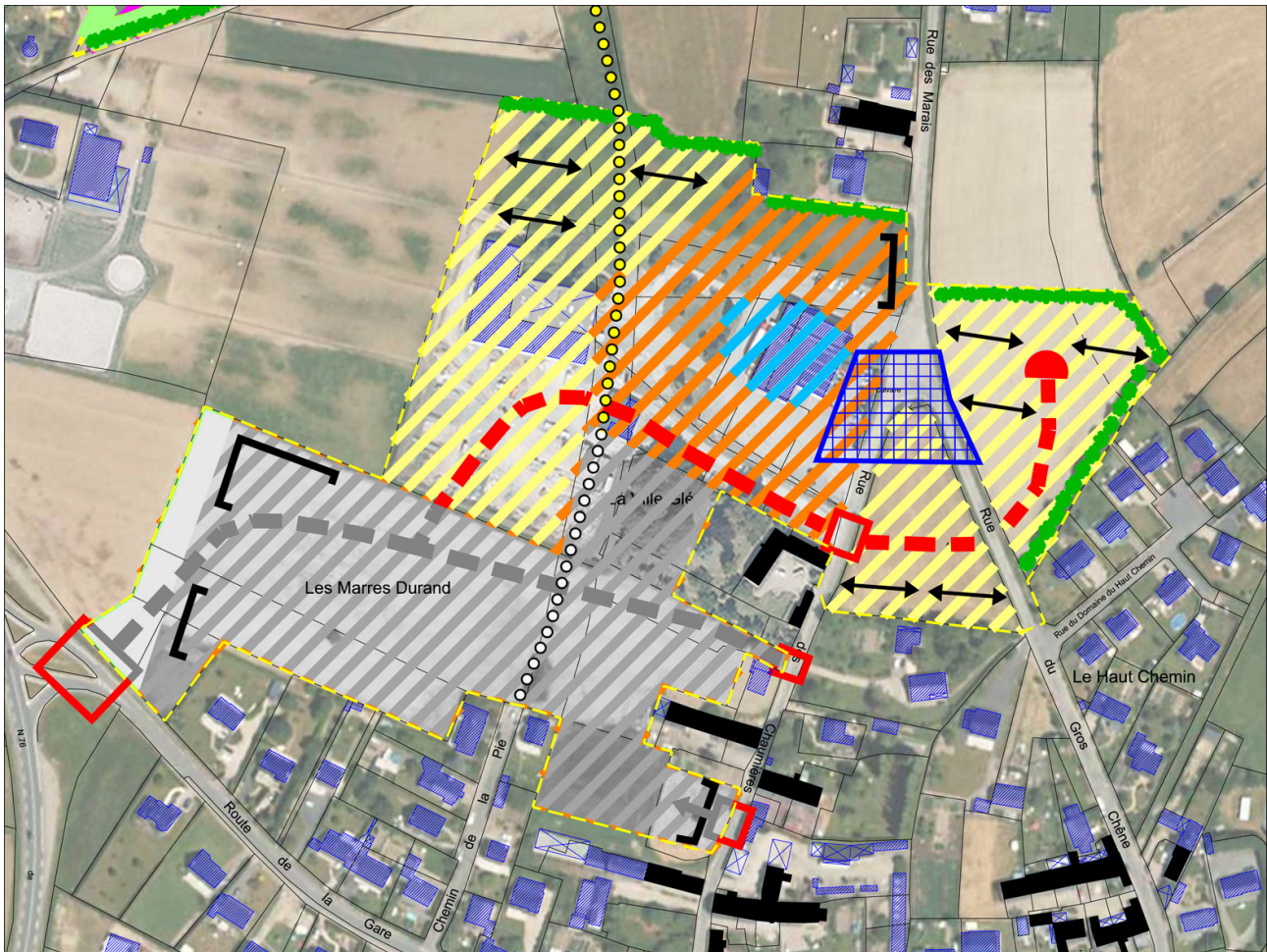
*** Modification du plan de zonage :**
















La zone 1AUh est prolongée au sud en remplacement de la zone 2AU, en suivant les limites de l'emprise foncière de l'entreprise 2ETP.



*** Modification des orientations d'aménagement et de programmation :**

Les OAP sur ce secteur sont actualisées en conservant le principe de distinguer les aménagements de la partie nord de ceux de la partie sud. Le terrain de 2ETP concerné par l'ouverture à l'urbanisation sont dorénavant intégré dans les OAP de la partie nord, comme l'indique les plans suivants.



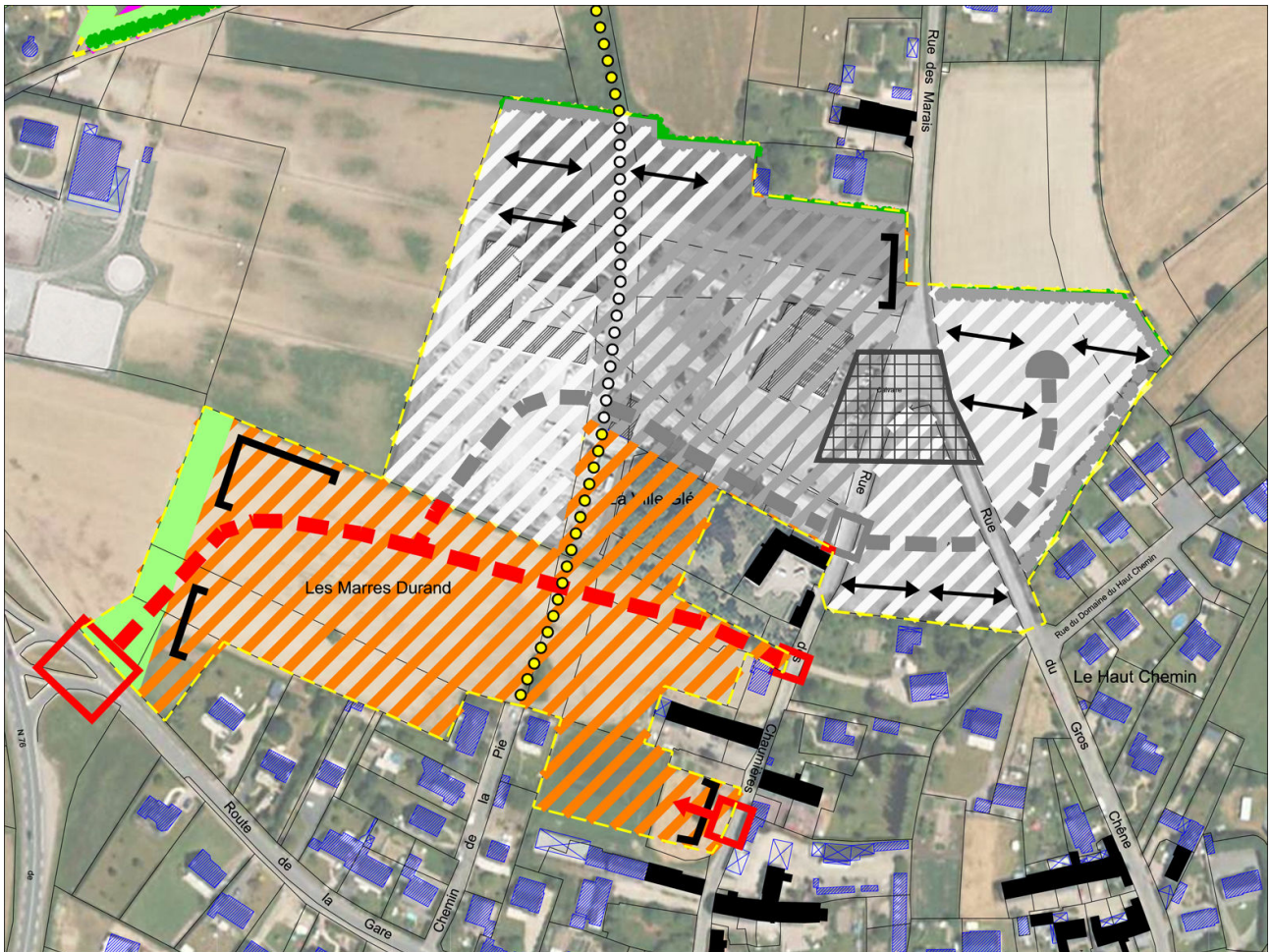
<p>PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER</p> <ul style="list-style-type: none">  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité élevée (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée  Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses  Tissu urbain diversifié à dominante d'équipements publics ou d'intérêt collectif  Aménagement d'espace public <p>LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT</p> <ul style="list-style-type: none">  Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie  Orientation privilégiée des sens de faitage  Bâti ancien pouvant servir de modèle pour l'implantation des nouvelles constructions situées à proximité 	<p>ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE</p> <ul style="list-style-type: none">  Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales  Haie/ boisement à conserver ou à créer <p>EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voirie à conforter ou à créer (tracé indicatif)  Voie principale à conforter ou à créer  Accès sur voie principale (carrefour à aménager ou simple sécurisation de l'accès) - Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)  Liaison douce piétons-cycles à aménager  Liaison douce piétons-cycles existante - Accessibilité aux transports en commun  Arrêt de bus existant  Arrêt de bus en projet
---	--

Le site de 2ETP est intégré dans ce secteur. Les orientations portant sur le paysage, la desserte routière et l'aménagement de liaisons douces sont inchangées.

Concernant les prescriptions en matière de typologie de logements, le secteur à l'ouest de la liaison douce passe intégralement en trame jaune, qualifiant le tissu d'habitat de densité plus faible.

Les densités urbaines minimales sont aussi actualisées. Elles étaient initialement définies selon les limites du zonage (30 lgts/ha pour la zone 1Auh, 20 logts/ha pour la zone 2AU). Elles ont dorénavant déterminées selon la trame urbaine attendue : 20 logts/ha pour la trame jaune et 30 logts/ha pour la trame orange. La densité minimale correspond ensuite à une moyenne calculée entre les différentes opérations réalisées sur une même trame urbaine. Par exemple, la densité minimale pour la trame jaune à l'ouest de la liaison douce associe l'opération réalisée sur le terrain de 2ETP et les projets réalisés plus au nord.

Le plan sur la partie sud est naturellement actualisé pour tenir compte du nouveau découpage avec la partie nord, les orientations initiales d'aménagement de la zone sont concernées à l'identique.



V - ACTUALISATION DES DOCUMENTS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

A l'issue de la procédure de modification, les pièces suivantes du PLU pourront être modifiées suivant les propositions présentées précédemment :

- **rapport de présentation** : la présente note sera annexée pour exposer les motifs et la nature des modifications apportées.

- **documents graphiques du PLU** :

- Modification du zonage sur le site de l'entreprise 2ETP : passage de la zone 2AU en zone 1AUh pour permettre l'urbanisation de la zone.

- **orientations d'aménagement** :

- actualisation des orientations d'aménagement sur le périmètre de la nouvelle zone 1AUh.

L'ensemble de ces modifications sont compatibles avec le PADD du PLU en vigueur et notamment l'économie générale du projet de développement, elles ne vont à l'encontre d'aucune disposition affichée dans ce document. Elles ne remettent pas en cause de mesures de protection inscrites au PLU et n'entraîne pas de risque de nuisances.