

E x e m p l a i r e p o u r M a i r i e

REPUBLIQUE FRANCAISE

Département
ILLE-ET-VILAINE

Arrondissement de
Saint-Malo

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Commune de La Gouesnière

Séance du 05/12/2017

Date de la convocation

01/12/2017

Date d'affichage

01/12/2017

Nombre de membres

Afférents au conseil
municipal : 19
En exercice : 11
Votants : 13

A l'unanimité

Pour : 13
Contre : 0
Abstention : 0

L'an 2017, et le 5 Décembre à 20:15, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur HAMEL Joël, Maire.

Présents : M. HAMEL Joël, Maire, M. ADEUX Gérard, Mme MENAUT Marylène, Mme DUPLENNE Soazig, M. HUE Philippe, Mme LEGAC Nathalie, M. ELRIC Régis, M. DUBOIS Jean-Luc, M. DESPRES Louis, M. BREXEL Christian, Mme ECLIMONT Catherine

Excusé(s) ayant donné procuration : Mme BESNARD Maud à Mme DUPLENNE Soazig, Mme BRIEND Laurence à Mme LEGAC Nathalie

Excusé(s) : M. ROGER Christophe, Mme BIGOT Géraldine, Mme LETANOUX Géraldine, M. ESNAUT Thierry, M. SORRE Gérard, Mme REBOUT Brigitte

Secrétaire : Mme LEGAC Nathalie

Réf 91/2017

Objet de la délibération : Plan local d'urbanisme (PLU) : justification de l'engagement de la procédure de modification

Rapporteur : M. Joël HAMEL, Maire

Le 22 aout dernier, le conseil municipal a engagé une procédure de modification du PLU pour ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU située au nord du bourg.

La préfecture demande que les justifications exigées par l'article 153-38 du code de l'urbanisme soient apportées.

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L 153-38 sur les conditions à l'ouverture les zones 2 AU, la commune souhaite engager une procédure de modification du PLU afin de d'engager un projet urbain situé au nord du bourg.

Monsieur le Maire expose les arguments développés par le cabinet d'étude « Atelier du Canal » aux membres du conseil municipal.

- un projet en renouvellement urbain :

Le site 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 naturelles.

- 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.

La commune de La Gouesnière travaille actuellement sur un plan d'aménagement de la zone 1AUh, associant des logements et la prise en compte de l'équipement public communal. Ce projet prévoit 17 logements (6 en PLAI et 11 en PLUS). Le départ de l'entreprise sur la parcelle immédiatement au sud de ce projet offre donc une opportunité pour mener une réflexion conjointe sur l'ensemble de cet espace.

- un projet de logements qui répond aux besoins de la commune.

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 structurant devant connecter le centre-ville de la Gouesnière à la halte ferroviaire au nord. Le projet présenté respecte les orientations d'aménagement du PLU,

- Analyse des capacités de développement sur le reste du territoire.

Depuis l'approbation de son PLU en mai 2016, une cinquantaine de logements se sont construits sur la commune, et 14 nouveaux logements vont débiter sur le projet du Clos du Mirliton (permis délivré). Ce rythme est légèrement supérieur à l'objectif du PLU qui prévoyait un besoin de 24 nouveaux logements par an en moyenne. L'attractivité et le dynamisme de la commune sont donc réels et justifient les zones de développement inscrites au PLU.

Les zones 1 AUH sont au nombre de 6. 4 sont actuellement soit autorisées à construire soit en cours de projet :

-Zone 1AUH du Bois Renou : le lotissement Les Vignes 2. Le permis de lotir a été accordé.

Les habitations sortent de terre.

-Zone 1 AUH rue du Lavoir : le lotissement du Mirliton a été accordé. Les travaux de viabilisation ont commencé.

-Zone 1 AUH rue d'Aleth. Un lotisseur privé a déposé un projet d'aménagement à la Mairie.

-Zone 1AUH rue des Chaumières. Le permis de construire de 17 logements sociaux a été accordé sur une friche industrielle acquise par l'EPFR. La commune fait également l'acquisition d'un hangar par le biais de l'EPFR.

2 zones AUH représentant seulement 1 hectare restent en attente de projet. Les propriétaires ne se sont pas manifestés.

Le développement urbain 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 et les zones AUh situées au nord du bourg et concernées par la présente procédure d'ouverture à l'urbanisation.

Au regard de la faisabilité opérationnelle d'un futur projet d'habitat, de la libération récente du foncier liée au départ de l'entreprise, et du processus d'urbanisation en cours sur le reste de la commune, il en ressort que le terrain situé en zone 2AU justifie la procédure d'ouverture à l'urbanisation de cette zone nord.

La programmation de logements cherchera à proposer une diversité des formes d'habitat 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 pourra répondre à une densité minimale de 30 logements/ha pour la partie est du bourg et 20 logements/ha pour la partie ouest ouverte sur le grand paysage.

PLU 35

2017

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

- Approuve la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU du nord du bourg au regard de la faisabilité opérationnelle d'un programme situé dans ces zones,
- Engage la modification du PLU dont le projet est annexé à cette délibération.

Pour copie conforme :

Le Maire
Joël HAMEL



Acte rendu exécutoire après dépôt en La Gouesnière le : 11/12/2017

Et publication du : 11/12/2017