

RAPPORT

Suite à

L'ENQUETE PUBLIQUE

Du 14 mai au 16 juin 2018

Modification n°1 du PLU de La GOUESNIERE

**Muriel Couronné-Le Pallec
Commissaire enquêteur**

Table des Matières

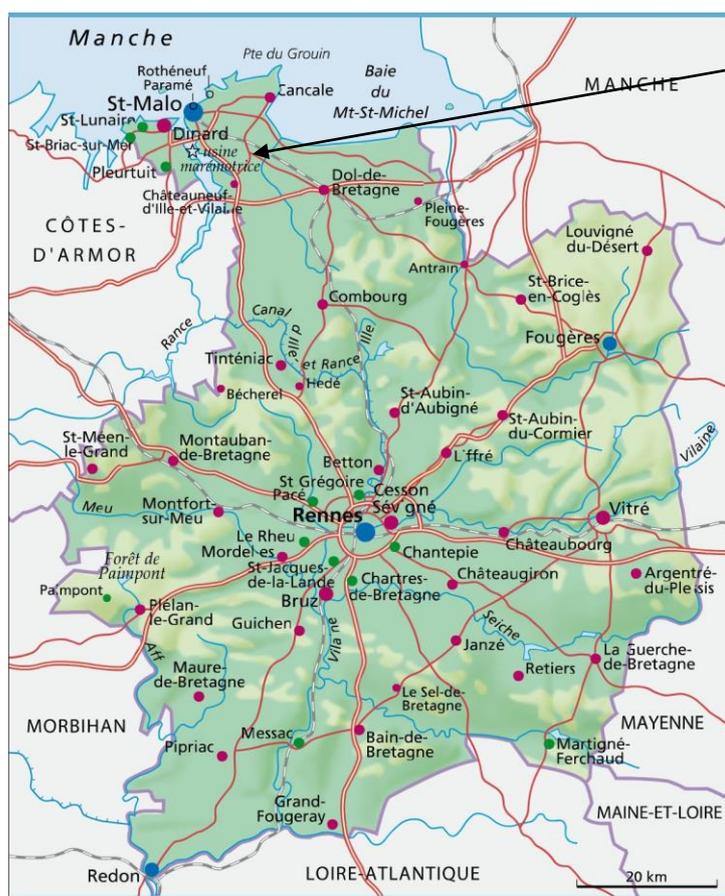
1	Présentation de l'enquête	3
1.1	Présentation de la commune de La Gouesnière	3
1.2	Objet de l'enquête	4
1.3	Références réglementaires	4
1.4	Composition du dossier d'enquête	5
1.5	Exposé du projet.....	6
2	Déroulement de l'enquête	7
2.1	Désignation du commissaire enquêteur	7
2.2	Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête	7
2.3	Organisation de l'enquête.....	7
2.4	Information du public et des PPA	7
2.4.1	Les informations réglementaires dans la presse et par voie d'affichage	7
2.4.2	Notification à l'Etat et aux PPA	8
2.5	Modalités du déroulement de l'enquête publique.	9
2.5.1	Les conditions d'accueil du public en mairie.	9
2.5.2	Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur.....	9
2.5.3	Rencontre avec les services de la mairie	10
2.5.4	Formalité de fin d'enquête.....	10
3	Observations du public et du commissaire enquêteur et réponses du pétitionnaire	10
3.1	Observations du public	10
3.2	Observations de l'Etat et des PPA.....	11
3.3	Observations du commissaire enquêteur	12
3.4	Réponses du pétitionnaire	12
3.4.1	Réponse aux observations de la préfecture	12
3.4.2	Réponses au public.....	13
3.4.3	Réponses au commissaire enquêteur	14
	ANNEXES.....	16

1 Présentation de l'enquête

1.1 Présentation de la commune de La Gouesnière



La Gouesnière



La commune de La Gouesnière est située au nord du département d'Ille-et-Vilaine, plus précisément à une soixantaine de kilomètres au nord de Rennes et une dizaine au sud-est de Saint-Malo. La superficie de la commune de La Gouesnière est de 8,74 km². En 2015, la commune comptait 1799 habitants et elle est en forte progression puisqu'elle a triplé en quarante ans.

La Gouesnière fait partie de la Communauté d'agglomérations « Saint-Malo Agglomération » regroupant 18 communes : Cancale, Châteauneuf d'Ille-et-Vilaine, Hirel, La Fresnais, La Gouesnière, La Ville es Nonais, Le Tronchet, Lillemer, Miniac Morvan, Plerguer, Saint-Benoit des Ondes, Saint-Coulomb, Saint-Guinoux, Saint Jouan des Guerets, Saint-Malo, Saint-Méloir-des-Ondes, Saint-père Marc en Poulet et Saint-Suliac. Le territoire de Saint-Malo Agglomération abrite 29 parcs d'activité pour une surface proche de 400 Ha.

La Gouesnière accueille 90 établissements dont 9 dans l'industrie et 19 commerces au 31/12/2015. La Gouesnière est une petite commune rurale plutôt dynamique de par la croissance de sa population.

1.2 Objet de l'enquête

L'enquête porte sur la modification n°1 du Plan d'Urbanisme Local de la commune de La Gouesnière.

La commune a révisé son POS en PLU qui a été approuvé le 31 mai 2016. Depuis cette date, le PLU n'a fait l'objet d'aucune modification, révision ou mise à jour.

L'objet présent de la modification n° 1 porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU située au nord du Bourg.

1.3 Références réglementaires

L'enquête est régie par les dispositions du code de l'Urbanisme (articles L153-36 à L153-44) et du code de l'environnement, en particulier les articles L123-1 à L123-16 et articles R123-2 et suivants, par la loi du 12 juillet 1983 relatif à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et le développement urbain, par la loi n°2000-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'habitat et par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

L'article L153-31 du code de l'urbanisme stipule que la procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables
- b) ne réduise pas un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance

Dans le cadre de la modification du PLU, l'association et la concertation des services de l'Etat et des personnes publiques associées mentionnées articles L153-40 n'est pas obligatoire. Cependant le projet de modification doit être notifié, avant ouverture de l'enquête, aux représentants de l'Etat et aux Personnes Publiques Associées.

1.4 Composition du dossier d'enquête

Le dossier a été réalisé par le cabinet Atelier du CANAL Architectes urbanistes 74C rue de Paris à Rennes.

Le dossier d'enquête publique se présente sous la forme d'une pochette transparente contenant :

- Le registre d'enquête
- un sommaire
- la délibération engageant la procédure de modification n°1 du PLU en date du 5 décembre 2017
- L'Arrêté municipal n°2018/1804 en date du 18 avril 2018 portant sur l'organisation de l'enquête
- La note de présentation de la modification n°1 du PLU de la Gouesnière (27 pages)
- Le document graphique au 1/2000è

- les courriers des PPA

1.5 Exposé du projet

Il s'agit de vérifier que les éléments fournis dans les documents mis à la disposition du public lui permettent d'avoir une information correcte sur le projet.

La délibération n°91/2017 du conseil municipal de La Gouesnière du 5 décembre 2017 qui justifie la modification n°1 de son PLU indique qu'elle portera sur le point suivant :

« Procédure de modification du PLU pour ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU située au nord du Bourg (...)

Qui se justifie par les points suivants :

- un projet de renouvellement urbain sur le site d'une entreprise qui a cessé son activité*
- une ouverture à l'urbanisation déclenchée par la libération du foncier (...) et la volonté du gérant de l'entreprise de déplacer son activité sur une zone artisanale plus en adéquation avec ses besoins (...) 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 qui répond aux besoins de la commune : construction de 18 logements individuels et de la réalisation d'une partie de la liaison douce structurant devant connecter le centre-ville de La Gouesnière à la halte ferroviaire au nord*
- analyse des capacités de développement sur le reste du territoire : puisque une cinquantaine de logements se sont construits sur la commune depuis l'approbation du PLU et 14 nouveaux logements vont débiter. Après un état des lieux de l'utilisation des zones dévolues au développement urbain, la conclusion est que « le développement urbain ultérieur se réalisera donc majoritairement sur les deux secteurs de développement principaux à savoir la partie nord de la zone IAUh restant en cœur de bourg et les zones Auh situées au nord du bourg concernées par la présente procédure d'ouverture à l'urbanisation ».*

La note de présentation rapporte le contenu du projet de modification N°1 du PLU dans un document de 27 pages, présente et motive la modification.

2 Déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été désignée comme commissaire enquêteur par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes, n° E18000071/35 en date du 21 mars 2018.

2.2 Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête

Le dossier d'enquête et le registre ont été visés et paraphés avant le début de l'enquête par le commissaire enquêteur. (Annexe n°1)

2.3 Organisation de l'enquête

Par arrêté municipal n°2018/1804 et en accord avec le commissaire enquêteur, il a été établi que l'enquête se déroulerait à la mairie de La Gouesnière pendant 34 jours consécutifs du 14 mai 2018 au 16 juin 2018.

Les permanences prévues ont été assurées dans les locaux de la mairie par le commissaire-enquêteur :

- Le lundi 14 mai 2018 de 9h à 12h
- Le jeudi 31 mai 2018 de 9h à 12h
- Le samedi 16 juin 2018 de 9h à 12h

A la fin de l'enquête, le registre a été clos par le commissaire enquêteur.

2.4 Information du public et des PPA

2.4.1 Les informations réglementaires dans la presse et par voie d'affichage

a) insertion dans la presse

L'information par insertion d'avis dans la presse locale 15 jours avant le début de l'enquête a été réalisée de la façon suivante :

15 jours avant l'enquête

- 1^{er} avis d'enquête publique paru dans le journal Pays Malouin du jeudi 26 avril 2018

- 1^{er} avis d'enquête publique paru dans le journal Ouest-France du 26 avril 2018 édition 35

8 jours après le début de l'enquête

- 2nd avis d'enquête publique paru dans le journal Pays Malouin du jeudi 17 mai 2018
- 2nd avis d'enquête publique paru dans le journal Ouest-France du 17 mai 2018 édition 35

b) affichage

L'affichage a été effectué, au moins 15 jours avant le début de l'enquête et constaté par le commissaire enquêteur en différents lieux le 27 avril 2018 (annexe n°2) :

- Affichage sur le panneau la Mairie
- Affichage à la salle des fêtes
- Affichage sur le panneau d'information situé place Joseph Viel (place située en face de la mairie et devant l'école publique des Tilleuls)
- Affichage sur le panneau d'information situé sur le parking rue d'Aleth
- affichage rue des Chaumières (point de la modification N°1)

c) autres

- Un avis a été publié sur le site de la commune en page accueil lagouesniere.fr et le dossier d'enquête publique était consultable sur ce site.
- un avis était inséré dans le bulletin municipal de mai 2018 p.20 (Annexe n°3)

2.4.2 Notification à l'Etat et aux PPA

Dans le cadre de la modification n°1 du PLU de la commune de La Gouesnière, je note que :

- * l'autorité environnementale a été sollicitée le 11 janvier 2018 et a rendu une décision après examen au cas par cas (MRAe 2018-005639) le 8 mars 2018 de dispense d'évaluation environnementale
- * le représentant de l'Etat et les personnes publiques associées suivantes ont été notifiés le 15 mars 2018 de la modification :

- Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine
- Monsieur le Président du Conseil Régional de Bretagne
- Monsieur le Président du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine
- Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- Monsieur Le Président de la Chambre des métiers
- Monsieur le Président de Saint-Malo agglomération
- Monsieur le Président du Pays de Saint-Malo
- Monsieur le Directeur de la DDTM
- Monsieur le Maire de la commune de Saint-Méloir-des-Ondes
- Monsieur le Maire de la commune de St Père Marc en Poulet
- Madame la Maire de la commune de la Fresnais
- Monsieur le Maire de la commune de St Benoit des Ondes
- Monsieur le Maire de la commune de St Guinoux

2.5 Modalités du déroulement de l'enquête publique.

2.5.1 Les conditions d'accueil du public en mairie.

Le dossier d'enquête comportant en outre le registre d'enquête a été mis à la disposition du public, facilement accessible, dans les locaux de la mairie de La Gouesnière durant toute la durée de l'enquête soit 34 jours du 14 mai 2018 9h au 16 juin 2018 midi aux horaires habituels d'ouverture.

4 personnes ont consulté le dossier papier de l'enquête durant cette période, et 4 personnes ont fait une observation sur le registre. Aucun courrier n'a été reçu au siège de l'enquête. Le dossier était consultable sur le site internet de la mairie de la Gouesnière.

2.5.2 Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur.

Les permanences au nombre de trois :

- le lundi 14 mai 2018 de 9h à 12h (premier jour de l'enquête)
- le jeudi 31 mai 2018 de 9h à 12h
- le samedi 16 juin 2018 de 9h à 12h (jour de clôture de l'enquête)

se sont tenues dans la salle du conseil municipal au premier étage de la mairie de La Gouesnière. Tous les moyens ont été mis à la disposition du commissaire-enquêteur pour que celles-ci se passent dans de bonnes conditions.

2.5.3 Rencontre avec les services de la mairie

Le commissaire enquêteur a rencontré Joël HAMEL, Mairie de la commune de La Gouesnière le 27 avril 2018 à 10h qui lui a présenté le projet. Le commissaire enquêteur a été en contact régulier avec Rafael MOREAU adjoint administratif en charge de l'urbanisme qui lui a donné toutes les informations dont elle avait besoin.

2.5.4 Formalité de fin d'enquête

Le commissaire enquêteur a clos l'enquête le samedi 16 juin 2018 à 12h selon les dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement.

Le jeudi 21 juin à 15h30, le commissaire enquêteur a remis à Mr ELRIC premier adjoint le procès-verbal de fin d'enquête (annexe n°4) avec les observations mentionnées dans le registre ainsi que des questions.

3 Observations du public et du commissaire enquêteur et réponses du pétitionnaire

3.1 Observations du public

Les observations portées dans le registre d'enquête sont au nombre de 4 (nommées de R1 à R4)

Lors de la permanence du 14 mai 2018 :

- Observation **R1** de Mme et Mr Yves MARTIN DE BAUDINIÈRE : riverains habitant 7 rue des Chaumières souhaiteraient un accès à leur propriété par la nouvelle desserte conduisant au projet de lotissement dans un souci de sécurité et ainsi éviter l'accès par la rue des Chaumières de plus en plus utilisée.

En outre, ils s'inquiètent du devenir du talus du fond du jardin.

Lors de la permanence du 31 mai 2018 :

- Observation **R2** de Mme et Mr DESNOT qui exprime leur rejet du projet au motif qu'il n'est pas prouvé que l'ancienne ligne de chemin de fer traversant le projet soit la propriété de la commune alors qu'elle est prévue comme une liaison douce. (Observation accompagnée de 4 pièces nommées R2-1, R2-2, R2-3 et R2-4)
- Observation **R3** de Mr FONTAA représentant de la SNC domaine des chaumières qui a modifié son projet d'urbanisation pour passer de 19 à 22 lots à la demande du Maire suite au courrier de la préfecture. (Observation accompagnée d'une pièce nommée R3-1)

Hors permanence (daté du 15 juin 2018) :

- Observation **R4** de Mr et Mme DESNOT qui s'interroge sur la propriété du « chemin de la pie », ancien chemin d'exploitation appartenant à la SNCF qui en l'absence de titre appartiendrait aux riverains.

3.2 Observations de l'Etat et des PPA

Quatre courriers de PPA sont parvenus à la mairie de La Gouesnière :

- La décision délibérée de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale après examen au cas par cas sur la modification n°1 du PLU de La Gouesnière du 8 mars 2018: elle exonère la commune d'une évaluation environnementale puisque ce reclassement est dû à une libération du foncier, que l'urbanisation qui en découle se fait dans le respect des OAP et du PADD, que la partie sud de la zone reste en 2AU et que la réflexion a été menée dans un contexte plus large, que l'urbanisation prend en compte la valorisation de la halte ferroviaire et le développement d'espaces verts, que le risque de nuisance est réduit, que les moyens en assainissement ont été programmés, que les sols du site ont fait l'objet d'une recherche de polluants et qu'il y a des recours à des techniques alternatives pour la gestion des eaux fluviales donc globalement le projet s'inscrit dans un objectif de développement durable et ne semble pas avoir d'incidence notable sur l'environnement.
- La délibération de la commune de Saint-Méloir-des-Ondes en date du 29 mars 2018 qui émet un avis favorable à la modification

- un extrait du registre des délibérations du conseil Municipal du 04 avril 2018 de la mairie de Saint-Benoit des Ondes qui émet un avis favorable au projet

- Un courrier de la chambre de l'agriculture daté du 30 avril 2018 (reçu le 14/05/2018) qui recommande un soin particulier à l'aménagement du solde de la zone 2AU touchée par le projet afin que l'objectif d'ensemble de densité soit respecté.

- Un courrier de la préfecture daté du 25 avril 2018 et reçu le 18 mai s'inquiète de la densité du projet (23 logements/ha) aux regards du SCOT approuvé postérieurement qui impose à la commune une densité de 30 logements/ha. La préfecture constate donc une incompatibilité du PLU avec le nouveau SCOT et prévient « qu'il sera indispensable de prévoir des densités bien plus élevées sur d'autres secteurs urbanisables » pour respecter les contraintes du PLU ;

Le pétitionnaire n'ayant pas reçu d'autres retours des PPA, les avis des PPA, en l'absence d'indication contraire sont réputés favorables.

3.3 Observations du commissaire enquêteur

J'ai, lors du PV de synthèse, posé les questions suivantes :

- Pourquoi urbaniser une zone 2AU alors qu'il reste encore sur la commune des zones 1AU disponibles à l'urbanisation ?
- Pouvez-vous justifier la contrainte « espaces verts et voirie » imposée au promoteur pour le lotissement « des Charmières » ?

3.4 Réponses du pétitionnaire

Dans un courrier daté du 08/06/2018, le pétitionnaire répond aux observations de la préfecture (annexe 5). Puis, dans un courrier daté du 28/06/2018 (annexe n°6) adressé au commissaire enquêteur par mail et à son domicile par voie postale, le pétitionnaire répond aux questions du public et du commissaire enquêteur.

3.4.1 Réponse aux observations de la préfecture

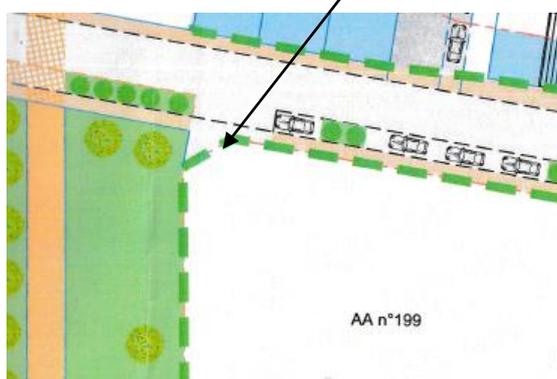
Dans un courrier daté du 8/6/2018, le pétitionnaire répond aux observations de la préfecture. Concernant la densité et à l'aide du schéma ci-dessous, le pétitionnaire montre que la densité programmée sur l'intégralité de la zone 1AUh est proche de 31.1 logements/ha donc nettement supérieur à la prescription du SCOT.

Il rappelle aussi que la densité minimale globale fixée par le PLU est donc de 25 logements/ha à l'échelle de la zone 1AUh. Et que la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT nécessiterait selon lui plutôt une révision qu'une modification et dans ce cas le délai serait de 3 ans.



3.4.2 Réponses au public

- A la demande de Mr et Mme Yves MARTIN DE BAUDINIÈRE sur l'ouverture d'un accès à sa propriété sur la nouvelle desserte du projet, le pétitionnaire répond que cette demande ne concerne pas directement la procédure de modification mais plutôt le projet de permis d'aménager de la SNC Domaine des Chaumières. Cependant, l'aménageur a au cours de l'enquête pris en compte cette demande qui apparaît dans le plan déposé en annexe de l'observation R3.



- *A la demande de Mr et Mme DESNOS sur la propriété de la ligne de chemin de fer*, le pétitionnaire répond que ces requêtes ne concernent pas directement la procédure de modification mais relèvent de questions foncières.
- *A l'observation de Mr FONTAA*, le pétitionnaire suggère d'intégrer le plan dans la note finale du dossier pour démontrer que la densité de l'opération globale est augmentée.

3.4.3 Réponses au commissaire enquêteur

Le pétitionnaire répond aux interrogations du commissaire enquêteur posées lors du PV de synthèse

- A la question « *Pourquoi urbaniser une zone 2AU alors qu'il reste encore sur la commune des zones 1AU disponibles à l'urbanisation ?* », le pétitionnaire soit préciser (en complément des p.21 et 22 de la note de présentation) que la commune ne maîtrise pas le calendrier d'urbanisation des zones 1AUh restantes car elles sont privées et que le projet porté par la modification répond à un besoin immédiat avec une offre de logements dense et diversifiée (logements sociaux).

- A la question « *Pouvez-vous justifier la contrainte « espaces verts et voirie » imposée au promoteur pour le lotissement « des Charmières »* le pétitionnaire répond que le développement urbain de la commune de la Gouesnière se fait dans une logique supra-communale et s'appuie sur l'offre de transport en commun et notamment sur le réseau ferroviaire. La présence de la halte ferroviaire est un atout à valoriser que l'on retrouve dans le PADD du PLU. « Le projet est d'autant plus pertinent qu'il permet de réaliser une partie de cette liaison tout en construisant des logements sur un site proche de cette équipement »

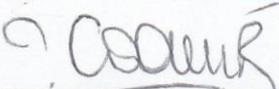
Le pétitionnaire répond à toutes les questions du public et du commissaire enquêteur.

o
o o

En conclusion du présent rapport, le commissaire enquêteur estime que les conditions de déroulement de cette enquête, relatées ci-dessus ont été régulières.

Son avis et ses conclusions sur la modification n°1 du PLU de la commune de la Gouesnière sont formulés dans un document séparé joint à ce rapport.

Mordelles, le 10/07/2018

Le commissaire-enquêteur
Muriel Couronné-Le Pallec


ANNEXES

Liste des annexes :

Annexe n°1 : Pièces du dossier visées

Annexe n°2 : Affichage avis d'enquête en date du 27 avril 2018

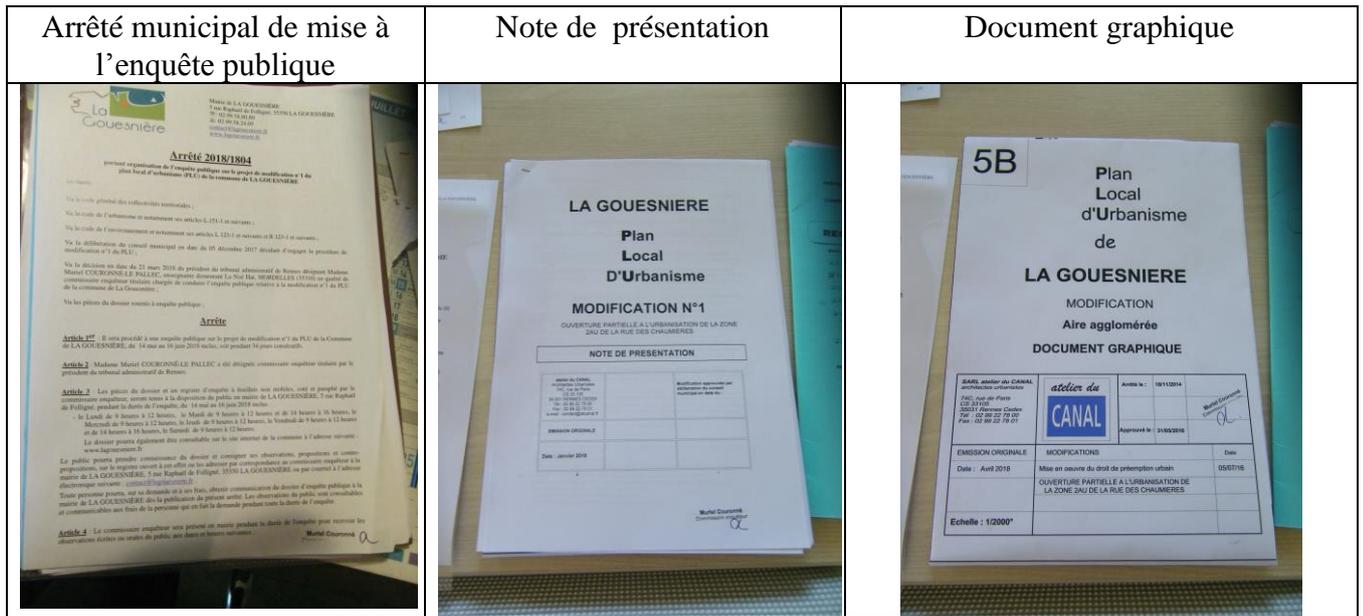
Annexe n°3 : extrait bulletin municipal de mai 2018 p.20

Annexe n°4 : Procès-verbal de fin d'enquête

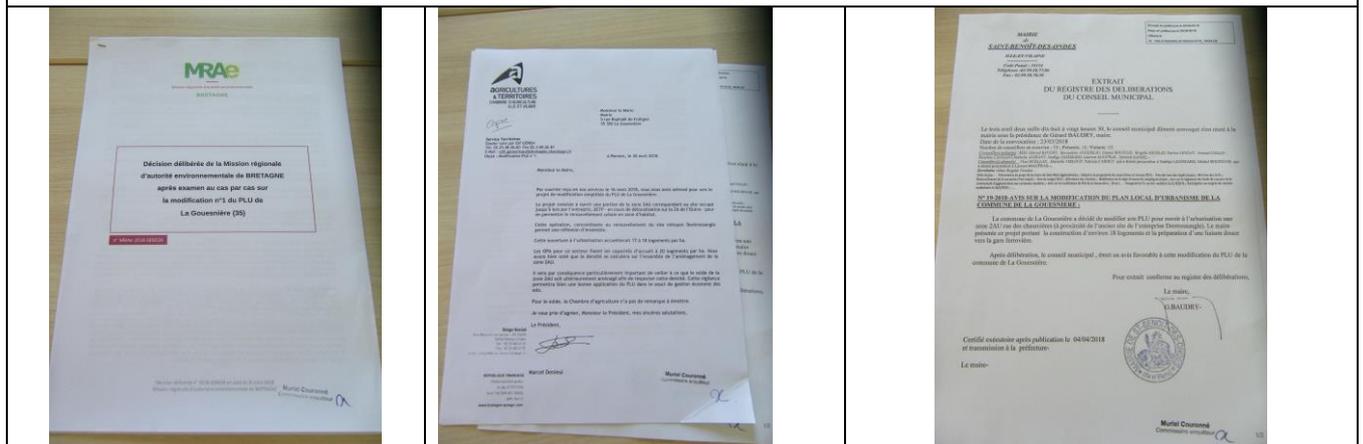
Annexe n°5 : Réponse du pétitionnaire aux observations de la préfecture

Annexe n°6 : Mémoire en réponse du pétitionnaire

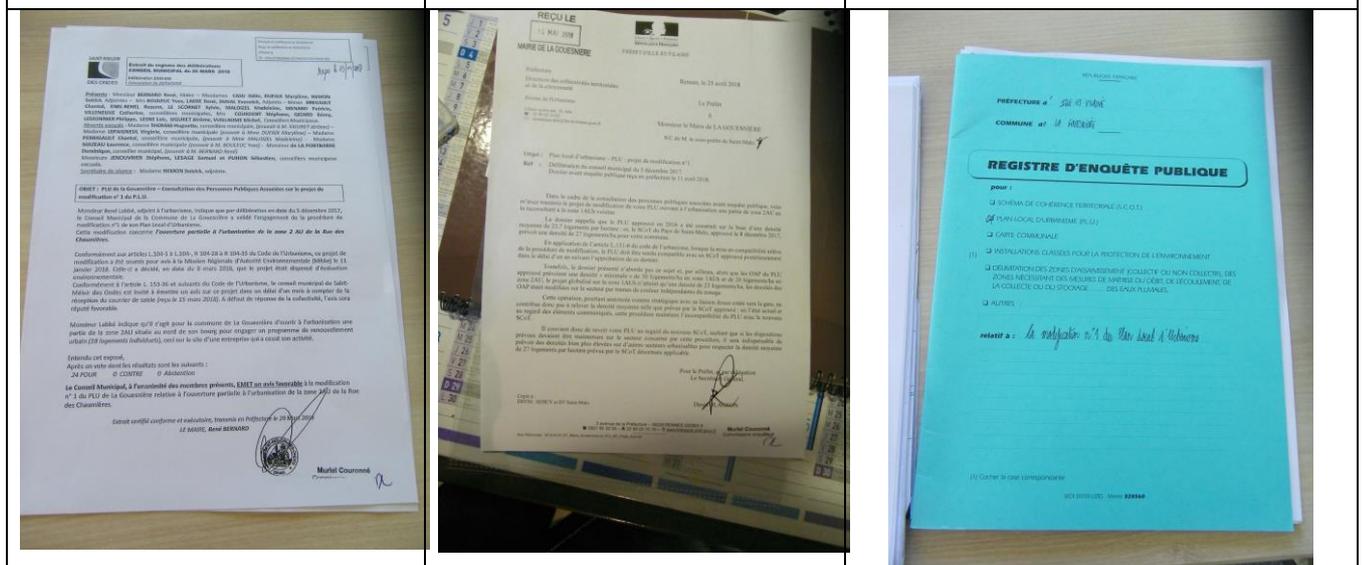
Annexe n°1 : Pièces du dossier visées



Courriers PPA



Registre enquête



Annexe n°2 : Affichage avis d'enquête en date du 27 avril 2018

<p style="text-align: center;">Mairie</p> 	<p style="text-align: center;">Parking école publique des Tilleuls</p> 	<p style="text-align: center;">Parking rue d'Aleth</p> 
<p style="text-align: center;">Salle des fêtes</p> 	<p style="text-align: center;">Rue Charmières</p> 	

Annexe n°3 : Extrait bulletin municipal de mai 2018 p.20

Avis d'enquête publique : modification n°1 du PLU

Le public a été informé par voie de presse et sur le site internet de la commune, qu'il est procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU (*Plan Local d'Urbanisme*) de la commune de LA GOUESNIÈRE, du 14 mai au 16 juin 2018, soit pendant 34 jours consécutifs.

Madame Muriel COURONNÉ-LE PALLEC a été désignée commissaire enquêteur titulaire par le président du tribunal administratif de Rennes.

Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, sont tenus à la disposition du public à la mairie de LA GOUESNIÈRE, 5 rue Raphaël de Folligné, 35350 LA GOUESNIÈRE pendant la durée de l'enquête, du **14 mai au 16 juin 2018** :

- Le Lundi de 9 heures à 12 heures
- Le Mardi de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 16 heures
- Le Mercredi de 9 heures à 12 heures
- Le Jeudi de 9 heures à 12 heures
- Le Vendredi de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 16 heures
- Le Samedi de 9 heures à 12 heures

Annexe n°4 : PV de synthèse

Muriel Couronné-Le Pallec

Monsieur Joël HAMEL
Maire de la Gouesnière
5 rue Raphaël de Folligné
35350 LA GOUESNIERE

Mordelles, le 21 juin 2018

Objet : Procès-verbal de communication des observations écrites ou orales recueillies dans les divers registres et des courriers adressés au commissaire enquêteur

Monsieur,

Par arrêté n°2018/1804 du 18 avril 2018, Vous avez ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de la Gouesnière du 14 mai 2018 au 16 juin 2018 inclus.

Au terme de ladite enquête publique et conformément aux dispositions du code de l'environnement régissant la procédure d'enquête, notamment l'article R123-18 relatif à la clôture d'enquête, le commissaire enquêteur clôt le registre d'enquête et constate la fin de l'enquête publique.

Dans le délai de huit jours, le commissaire enquêteur rédige le procès-verbal de fin d'enquête dans lequel il communique au responsable du projet, lors d'une rencontre, les observations orales ou écrites formulées pendant l'enquête.

Ainsi, après avoir procéder aux formalités réglementaires, je remets à votre représentant le premier adjoint, Mr ELRIC, après la fin de l'enquête, ce jeudi 21 juin 2018 à 15h30 le présent procès-verbal de synthèse ainsi que les copies des pages et des courriers du registre d'enquête comportant les observations du public.

Ainsi que je l'ai indiqué sur le registre au procès-verbal de clôture de l'enquête : **04** observations ont été inscrites au registre (numérotés de R1 à R4).

Voici une présentation des observations du public :

- Observation **R1** de Mme et Mr Yves MARTIN DE BAUDINIÈRE : riverains habitant 7 rue des Chaumières souhaiteraient un accès à leur propriété par la nouvelle desserte conduisant

Annexe n°5 : Réponse du pétitionnaire aux observations de la préfecture



Mairie de LA GOUESNIÈRE
5 rue Raphaël de Folligné, 35350 LA GOUESNIÈRE
☎ : 02.99.58.80.80
☎ : 02.99.58.24.05
contact@lagouesniere.fr
www.lagouesniere.fr

Monsieur Le Préfet
Préfecture
Direction de l'environnement -Bureau de l'urbanisme
3 avenue de la Préfecture
35023 RENNES CEDEX 9

Le 08 juin 2018

Objet : projet de modification n°1 du P.L.U.

Pièces jointes :

- Schéma détaillant les densités des opérations de la zone concernée.

Monsieur Le Préfet,

J'ai bien reçu votre courrier en date du 16 mai 2018 relatif à la modification n°1 du PLU de La Gouesnière. Après une lecture attentive de celui-ci, je peux vous apporter les réponses suivantes :

1. Au sujet de la procédure de modification :

La remarque indiquant que "le projet globalisé sur la zone 1AUh n'atteint qu'une densité de 23 logements/ha" doit être commentée. Cette densité correspond aux deux premiers projets mais n'intègre pas la troisième tranche qui prévoit la réalisation d'environ 30 logements (24 appartements et 6 maisons) sur 0,59 ha, soit une densité de 51 logements/ha. Au final, la densité programmée sur l'intégralité de la zone 1AUh est donc proche de 31,1 logements/ha (67 logements sur 2.15 ha, cf document en pièce jointe), nettement supérieure à la prescription du SCOT.

De plus, cette remarque concerne des projets futurs, alors qu'il faut plutôt raisonner sur les règles fixées par le PLU. Or, les OAP imposent une densité minimale de 20 logements/ha sur la partie jaune (voir note de présentation de la procédure de modification du PLU n°1, page 15) qui représente environ 50 % de la zone 1AUh, et 30 logements/ha sur la partie orange qui correspond au 50 % restants. La densité minimale globale fixée par le PLU est donc de 25 logements/ha à l'échelle de la zone 1AUh, ce qui est plus proche des 27 logements/ha prescrits par le SCOT.

2. Au sujet de la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT :

Votre courrier fait référence au délai d'un an pour une procédure de modification, mais il est possible que la mise en compatibilité nécessite une procédure de révision, si les évolutions concernent le PADD. Le délai est alors de 3 ans.

Nous allons donc devoir, dans un premier temps, analyser les incidences de cette mise en compatibilité et déterminer ensuite la nature de la procédure à réaliser.

Cordialement,

Le Maire, GOUESNIÈRE
Joël HAMÉL

Annexe n°6 : Mémoire en réponse du pétitionnaire