



Mémoire en réponse aux avis PPA/MRAe/CDPENAF portant sur le projet de PLU arrêté le 5 juillet 2021

Le 17 novembre 2021

La révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Goven a été prescrite lors du Conseil Municipal du 16 Mai 2017.

Le projet de révision du PLU a été arrêté par le conseil municipal le 5 juillet 2021.

Ce projet a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA), à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) et à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Le projet de PLU ainsi que les avis font partie des pièces consultables dans le cadre de l'enquête publique ayant trait à la révision générale du PLU.

Dans le cadre de cette enquête publique, la Commune souhaite apporter un éclairage auprès de ses concitoyens sur ses intentions de réponses aux principaux avis formulés. C'est l'objet de ce Mémoire en réponse.

A ce stade, il ne s'agit pas de réponses définitives, la démarche de concertation au travers l'enquête publique et l'avis de la commissaire enquêtrice se poursuivant. Le Mémoire en réponse permet néanmoins d'afficher un pré-positionnement.

Le Mémoire en réponse traite les sujets principaux en exposant un résumé des avis et des éléments de réponse apportés à ce stade par la Commune.

1) LA DEMOGRAPHIE

RESUME DES AVIS :

- Partir des données INSEE 2018.

PROPOSITION DE REPONSE :

- L'arrêt du PLU en date de 5 juillet 2021 se fonde sur les derniers chiffres INSEE connus à cette date, soit ceux de 2017 publiés le 21 avril 2021. Les chiffres INSEE de 2018 n'ont été publiés que le 29 septembre 2021, soit postérieurement à la date d'arrêt du PLU.

RESUME DES AVIS :

- Revoir à la baisse la base de départ démographique pour les projections du projet de PLU.

PROPOSITION DE REPONSE :

- L'objectif est d'estimer la population en 2022 - point de départ du projet de PLU - sur la base du chiffre de 2017 donné par l'INSEE.
- Contexte communal : Goven a toujours connu une croissance démographique. Cependant, cette croissance a connu un frein important entre 2011 et 2019, directement lié au quasi-arrêt de la production de logements sur cette période et non à la baisse de son attractivité. Cet état de fait s'explique par la fin de la ZAC de la Ruffaudière en 2010 et au projet avorté sur la Levrais qui devait prendre le relai. La reprise dès 2020 correspond au démarrage du lotissement de la Lucinière où l'on retrouve une production « normale » de logements.
- Le prolongement de la courbe démographique entre le chiffre INSEE (2017) et le futur PLU (2022) est à cheval entre la période sans construction (2018-2019) et la reprise (2020-2022).
- Baser la progression démographique uniquement sur la période passée de 2012-2017 entièrement incluse dans la période sans construction n'est donc pas cohérent.
- Le PLU a donc étendu sa référence à la période 2007-2017 (taux de 1,4) qui intègre une phase avec et une phase sans construction, en adéquation avec la production de logement.

RESUME DES AVIS :

- Revoir à la baisse les projections démographiques.

PROPOSITION DE REPONSE :

- L'objectif est de rejoindre la croissance démographique "naturelle" (taux annuel de 1,9 entre 1968 et 2017) sans rattrapage du déficit démographique de la période 2011-2019. Le taux de 1,8 retenu est compatible avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine.

2) LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

RESUME DES AVIS :

- Remettre la tranche 1 du lotissement de la Lucinière dans le décompte de logements futurs.

PROPOSITION DE REPONSE :

- La Commune tiendra compte de l'avancée du lotissement jusqu'à l'arrêt du PLU sur la base des permis de construire.

RESUME DES AVIS :

- Partir du potentiel total de densification urbaine dans la production de logements.
- En s'appuyant sur la surface totale en densification urbaine, l'application de la densité du SCoT de 20 logements par hectare pourrait donner un nombre moyen de logements à construire.

PROPOSITION DE REPONSE :

- La densification urbaine correspond aux terrains majoritairement privés situés en zones urbaines et pouvant le plus souvent par subdivision foncière accueillir 1 ou plusieurs logements.
- Ce potentiel ne constitue pas une programmation effective, surtout dans des secteurs non maîtrisés et à l'initiative du privé. Une approche prolongeant la tendance passée est plus réaliste.
- La densité moyenne du SCoT prend son sens sur des opérations atteignant une certaine envergure, mais reste inapplicable sur des petits terrains dont la capacité d'accueil tourne autour de 1 ou 2 logements. Elle risque même de freiner certains projets. De plus, elle ne prend pas en compte la typologie urbaine existante.

RESUME DES AVIS :

- Augmenter la part de logements en renouvellement urbain.

PROPOSITION DE REPONSE :

- Le PLU a procédé à un inventaire exhaustif des possibilités, notamment à travers l'étude menée en parallèle du PLU sur la Reconquête du centre-bourg.
- Le Rapport de présentation du PLU rappelle que la période précédente n'offrant pas de logements en extension urbaine, le marché a optimisé les poches en renouvellement urbain.

RESUME DES AVIS :

- La réduction de la vacance en nombre de logements est insuffisante.

PROPOSITION DE REPONSE :

- Le PLU vise à réduire à 6% la part du logement vacant, ce qui correspond au fonctionnement « naturel » d'un marché immobilier classique.

RESUME DES AVIS :

- Renforcer la densité (secteurs proches des espaces verts, de grandes surfaces, secteurs en extension...).

PROPOSITION DE REPONSE :

- Le PLU offre une réponse équilibrée entre les objectifs du SCoT, et la nature du marché immobilier sur Goven. La densité renforcée dans le centre offre plus de cohérence par rapport au tissu urbain existant. Par ailleurs, le projet de PLU prévoit déjà une densité renforcée sur les grands secteurs du Bignon et de la Levrals (22 contre 20 logements par hectare). Le règlement diminue les espaces verts communs au profit des parcs à l'échelle du bourg, permettant d'optimiser l'usage des terres dans les opérations.

3) LES SECTEURS D'EXTENSION

RESUME DES AVIS :

- Secteur de la Levrals : le recensement complémentaire des zones humides n'est pas validé.
- Retirer ce secteur des zones à urbaniser ; passer ce secteur de la zone 1AU en 2AU dans l'attente de la validation de l'inventaire complémentaire des zones humides ; tenir compte de l'inventaire actuel.

PROPOSITION DE REPONSE :

- Un inventaire des zones humides a été réalisé à l'échelle communale et validé en 2018.
- Dans le cadre de la révision du PLU, un inventaire complémentaire plus précis et plus récent des zones humides a été effectué sur les futures zones à urbaniser. La Commission Locale de l'Eau (CLE) n'a pas encore validé ce complément d'inventaire.
- Le projet de PLU intègre l'inventaire complémentaire. Il pourra rappeler que cet inventaire est dans l'attente de la validation par la CLE ou préciser si c'est le cas, la date validant l'inventaire.
- Sur le secteur de la Levrals, une partie est classée par l'inventaire complémentaire en zones humides, tout en précisant qu'elles ne jouaient pas un rôle fonctionnel marqué. Si une part de ces zones humides étaient supprimées, elles pourraient en compensation venir renforcer d'autres zones humides dont le fonctionnement hydraulique est plus important.
- Ce secteur correspond à un espace de faible valeur agricole. Urbaniser ce secteur permettrait de ne pas épiéter ailleurs sur des terrains dont la valeur agricole est plus qualitative.
- Le choix de ce secteur répond à des enjeux de développement visant à rééquilibrer le bourg par le nord, à créer un quartier proche du centre permettant de renforcer la vitalité des commerces et services du centre-bourg et des équipements attenants. Il participera également à l'articulation de l'axe nord-sud partant du centre vers la Mairie, l'ancien hospice, la médiathèque et assurera la jonction vers la ceinture verte autour du bourg et la relation avec la campagne environnante.

RESUME DES AVIS :

- Sur le Perray, retirer la zone 2AU (exploitation agricole).

PROPOSITION DE REPONSE :

- Le PLU rappelle qu'il s'agit d'un site d'exploitation secondaire. Il fait déjà partie de l'agglomération du bourg. Le projet de PLU tient compte de l'âge de l'exploitant. Il précise que ce secteur n'est pas prioritaire par rapport aux autres secteurs d'extension. Il sera précisé que l'exploitant n'est que locataire du site agricole.

RESUME DES AVIS :

- Pour la ZA de la Corbière, démontrer les besoins futurs en termes d'accueil économique ou réduire la zone.
- Justifier l'implantation de l'autre côté de la RD 44.

PROPOSITION DE REPONSE :

- Le PLU participe des enjeux communautaires : Goven est considéré comme prioritaire sur le plan économique en retenant notamment deux caractéristiques : la proximité de la ZA avec Rennes qui en fait un lieu attractif ; et l'excellence de sa desserte.
- Dès lors, il s'agit de permettre l'accueil d'entreprises de différentes tailles. Les contraintes topographiques autour du site actuel permettent d'accueillir des bâtiments de petites ou moyennes tailles. Le terrain situé de l'autre côté de la départementale offre une topographie douce, favorable à l'implantation de structures plus importantes. De même, les accès seront facilités de l'autre côté de la départementale, et plus compliqués au nord du site actuel.

RESUME DES AVIS :

- Justifier les besoins de développement en termes d'équipements.
- Ne pas s'enfoncer en zone Aa (le Brossillon).

PROPOSITION DE REPONSE :

- Le PLU est un document de planification qui prend en compte les projets connus ou ceux qui pourraient advenir pendant la durée du futur PLU mais non identifiés à ce jour. A ce titre, il existe toujours une marge d'incertitude. On peut toutefois se baser sur la consommation passée, soit 0,2 ha par an pour les équipements, comme indicateur de tendance. Le PLU s'inscrit dans la continuité de cette tendance. Exemple d'équipement : une réflexion est en cours pour répondre aux besoins scolaires qui pourraient se faire en extension/rénovation des structures existantes ou envisager un déménagement.
- L'extension s'inscrit en continuité avec le pôle d'équipements existant. Elle est considérablement réduite par rapport au PLU en cours. Elle respecte majoritairement la distance de 100 m par rapport à l'exploitation de Brossillon. Le 1AULa permet d'accueillir une plus grande variété d'équipements, en cohérence avec le pôle d'équipements existant.

4) PATRIMOINE NATUREL

RESUME DES AVIS :

- La carte de synthèse de la TVB au PADD ne fait pas apparaître le réservoir régional de biodiversité, les « Massifs forestiers de Paimpont et Lanouée et leurs abords » et le corridor régional « Connexion Massif de Brocéliande/Vallée de la Vilaine ». De même, concernant les principaux éléments qui fragmentent le territoire du point de vue de la continuité écologique, les hameaux, la zone d'activités, les zones d'extension futures ou encore les obstacles à l'écoulement des cours d'eau ne sont pas identifiés sur la carte.
- Les points de fragilité et de rupture provoqués principalement par l'urbanisation et les infrastructures de transport apparaissent ainsi sans donner une vision globale des discontinuités écologiques (qu'elles soient générées ou non par ces infrastructures), ni prévoir de mesures concrètes visant à les réduire.

PROPOSITION DE REPONSE :

- La carte de synthèse de la TVB sera modifiée et prendra en compte l'ensemble de ces éléments.

RESUME DES AVIS :

- Zones humides. Le dossier affiche la volonté de préserver et protéger les zones humides. Dans ce cadre, et dans l'attente de la validation de l'inventaire récemment réalisé, la démarche éviter, réduire, compenser doit amener la Commune à privilégier l'évitement, en phasant l'urbanisation de la zone concernée (par le biais d'un zonage en 2AU par exemple), ou en aménageant la zone sur la base de l'inventaire validé. Il faut par ailleurs souligner qu'éviter les zones humides inventoriées dans les zones d'aménagement n'est pas suffisant pour protéger leur fonctionnalité. À ce titre, l'attention de la Commune est appelée sur tous les projets d'urbanisation susceptibles d'isoler les zones humides des milieux naturels connexes et sur la nécessité d'y remédier.

PROPOSITION DE REPONSE :

- Un inventaire des zones humides a été réalisé à l'échelle communale et validé en 2018.
- Dans le cadre de la révision du PLU, un inventaire complémentaire plus précis et plus récent des zones humides a été effectué sur les futures zones à urbaniser. La Commission Locale de l'Eau (CLE) n'a pas encore validé ce complément d'inventaire.
- Le projet de PLU intègre l'inventaire complémentaire. Il pourra rappeler que cet inventaire est dans l'attente de la validation par la CLE ou préciser, si c'est le cas, la date validant l'inventaire.
- Sur le secteur de La Levrais, une partie est classée par l'inventaire complémentaire en zones humides, tout en précisant qu'elles ne jouaient pas un rôle fonctionnel marqué. Si une part de ces zones humides étaient supprimées, elles pourraient en compensation venir renforcer d'autres zones humides dont le fonctionnement hydraulique est plus important.
- Ce secteur correspond à un espace de faible valeur agricole. Urbaniser ce secteur permettrait de ne pas empiéter ailleurs sur des terrains dont la valeur agricole est plus qualitative.
- Le choix de ce secteur répond à des enjeux de développement visant à rééquilibrer le bourg par le nord, à créer un quartier proche du centre permettant de renforcer la vitalité des commerces-services du centre-bourg et des équipements attenants. Il participera également à l'articulation de l'axe nord-sud partant du centre vers la Mairie, l'ancien hospice, la médiathèque et assurera la jonction vers la ceinture verte autour du bourg et la relation avec la campagne environnante.

RESUME DES AVIS :

- Inventaire des espèces sur le territoire

PROPOSITION DE REPONSE :

- L'état initial de l'environnement sera complété avec un chapitre spécifique sur l'état de la connaissance liée à la faune et à la flore. Pour la faune, le rapport comportera une liste des espèces faunistiques présentes potentiellement ou de façon certaine sur le territoire. Elle proviendra de sources bibliographiques (Inventaire National du Patrimoine Naturel, www.faune-france.org, Association France Nature Environnement) et d'inventaires de terrains. Pour la flore, la liste des espèces floristiques présentes potentiellement ou de façon certaine sur la commune proviendra de sources bibliographiques (Inventaire National du Patrimoine Naturel, Conservatoire National de Brest, Association France Nature Environnement) et d'inventaires de terrains.

RESUME DES AVIS :

- Introduire une OAP thématique TVB.

PROPOSITION DE REPONSE :

- Une OAP spécifique « Biodiversité - TVB » sera ajoutée. Elle prendra la forme de recommandations pour la valorisation de la biodiversité en ville (nichoirs, éclairage, type de clôture pour passage de petite faune, listes d'essences à préconiser au sein des haies...).

5) RESSOURCE EN EAU POTABLE

RESUME DES AVIS :

- S'assurer de la ressource en eau et du traitement des eaux dans le dimensionnement du projet.

PROPOSITION DE REPONSE :

- Une demande sera faite à la Collectivité Eau du Bassin Rennais (CEBR) pour vérifier les capacités de production et si la ressource en eau est actuellement suffisante pour permettre le développement de l'urbanisation sur Goven.

6) GESTION DES EAUX USEES ET PLUVIALES

RESUME DES AVIS :

- Présenter des mesures permettant de résorber les dysfonctionnements constatés sur le réseau d'assainissement collectif (intrusion d'eaux parasites et surcharges hydrauliques).
- Compléter l'évaluation par une démonstration de l'acceptabilité future (au regard du projet de PLU) des rejets pour les milieux.
- Démontrer la compatibilité du projet de révision du PLU (y compris les mesures associées) avec le respect de l'objectif d'amélioration de la qualité des milieux aquatiques (atteinte du bon état des masses d'eaux) fixé par le SDAGE et le SAGE Vilaine.

PROPOSITION DE REPONSE :

- La Commune a déjà réalisé un diagnostic de son réseau d'assainissement des eaux usées. Un planning de travaux est en cours de réalisation afin d'améliorer le fonctionnement du réseau et résoudre les dysfonctionnements constatés. L'ensemble des travaux et les mesures préconisées seront repris dans l'évaluation environnementale du PLU.

RESUME DES AVIS :

- L'absence d'un état des lieux précis des assainissement non collectifs ANC (localisation de l'ensemble des installations avec leur situation de conformité sur le territoire), ne permet pas d'identifier les zones vulnérables (concentration d'installations non conformes ou installations situées dans des zones sensibles) et d'identifier d'éventuelles incidences potentielles sur les milieux aquatiques.

PROPOSITION DE REPONSE :

- Nous allons contacter le SPANC pour savoir s'ils ont une localisation précise des installations en ANC.

RESUME DES AVIS :

- La gestion des eaux pluviales est très peu développée.
- Renforcer le caractère contraignant des mesures prévues en matière d'eaux pluviales (qui sont en l'état de simples recommandations), et les faire figurer au sein de chaque OAP.
- Mettre en place un dispositif de suivi.

PROPOSITION DE REPONSE :

- Un schéma directeur des eaux pluviales sera réalisé courant 2022.
- Les OAP seront amendées par des prescriptions spécifiques à la gestion des eaux pluviales sur chacun des secteurs de projet.
- Des prescriptions seront également mises en œuvre :
 - Prescriptions à suivre en phase travaux pour empêcher le déplacement des fines vers le milieu récepteur.
 - Prescription pour l'entretien des ouvrages (entretien des surverses, des séparateurs d'hydrocarbures, utilisation des vannes afin de contrôler le bon fonctionnement...).

RESUME DES AVIS :

- Actualiser le Rapport de présentation concernant l'état écologique des masses d'eau de 2013 par celui de 2017 comme figurant à l'annexe sanitaire.

PROPOSITION DE REPONSE :

- Le rapport de présentation sera mis à jour.

7) RISQUES

RESUME DES AVIS :

- La Commune de Goven est concernée par le risque de rupture de barrages ou digues. Le rapport de présentation mentionne ne pas être concerné par ce risque. Pour une bonne information du public, le projet de révision du PLU doit être corrigé sur ce point.

PROPOSITION DE REPONSE :

- Le rapport de présentation sera modifié.

A Goven, le 17 novembre 2021

Le Maire, Norbert SAULNIER

