

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE DOURDAIN

**BILAN DE LA
CONCERTATION /**

*Approuvé par délibération
du Conseil municipal du 19 décembre 2017*

RAPPEL DU CONTENU DE LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION

Dourdain a prescrit la révision de son Plan local d'urbanisme par délibération en date du 3 mars 2015.

Conformément au Code de l'urbanisme, une concertation continue a été mise en œuvre tout au long du processus de révision du PLU. La procédure de révision arrivant à son terme, il convient désormais d'établir le bilan de cette concertation dont les modalités ont été définies lors de la délibération du 3 mars 2015.

La commune a souhaité faire une large place à la concertation tout au long de la démarche de révision de son Plan local d'urbanisme. Les modalités de la concertation étaient définies de la façon suivante :

- La mise à disposition du public, des informations générales sur la concertation et le PLU ainsi que les documents référents au PLU de la commune (porter à connaissance, diagnostic et projet d'aménagement et de développement durable).
- La mise à disposition du public, d'un registre destiné à recueillir les observations et suggestions.
- La tenue d'une réunion publique avant la clôture de la concertation.

- La publication d'articles sur l'avancement des réflexions sur le futur PLU dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune.

Mise à disposition d'un registre permettant de recueillir les observations et suggestions

Dès le début de la procédure, la commune a mis à disposition de la population un livre ouvert pour permettre d'y consigner toutes remarques ou demandes particulières.

Pendant toute la durée de la procédure, les demandes pouvaient être recueillies soit sur le cahier soit par courrier et courriel adressé à la mairie.

La présence de ce registre a fait l'objet d'un affichage en mairie, puis annoncée sur le site internet de la commune par la mise à disposition de la délibération. L'existence de ce dernier a enfin été rappelée lors de la réunion publique.

Deux observations ont été consignées dans le registre. Quelques courriers et un courriel ont été réceptionnés. Toutes les demandes ont été lues et analysées.

Publication d'articles dans le bulletin communal

3 articles ont été publiés dans le bulletin communal « Dourdain informations » en juin 2015 (date de lancement de la procédure),

septembre 2016 et janvier 2017. Ces articles présentaient brièvement le lancement de la révision du PLU, l'objet du PLU, les avancées de l'étude et rappelaient également aux habitants comment suivre et venir s'exprimer sur le projet.

Réunion publique & débat public

Une réunion publique, suivie d'un débat public, ont été organisées par la commune le 9 février 2017. Cette réunion a été annoncée dans la presse locale et dans le bulletin communal. La réunion a regroupé environ 35 administrés. La réunion avait pour objet la présentation du cadre réglementaire de la révision du PLU, le PADD débattu par le conseil municipal et les principales évolutions réglementaires (OAP, règlement écrit et graphique).

Cette réunion était suivie d'un débat selon le schéma suivant : après une présentation par le bureau d'études et les services de la Communauté de communes du Pays de Liffré, chaque participant était invité à formuler ses observations, poser des questions auxquelles les élus présents (ou le bureau d'études, ou les services du Pays de Liffré) apportaient des réponses ou des précisions. Le compte rendu de cette réunion est annexé au présent document.

Informations publiées sur le site internet de la commune

La délibération de prescription de la révision du PLU et les articles

présentant les différentes étapes de la révision ont été mis en ligne au fur et à mesure de la procédure sur la page d'accueil du site internet de la commune.

La disponibilité du registre d'expression en mairie a également été annoncée sur la page d'accueil du site internet.

Synthèse des observations recueillies

Il ressort des observations plusieurs grands thèmes de préoccupation des Dourdannais :

- L'urbanisation dans le milieu rural et en zone naturelle
- Les nuisances
- L'activité agricole
- La croissance démographique

Les autres remarques, qui constituent la grande majorité des observations consignées dans le registre, portent essentiellement sur des demandes individuelles relatives à la possibilité de construire des annexes, des extensions d'habitation, et de réaliser des changements de destination de bâtiments d'intérêt patrimonial sur des parcelles situées dans les hameaux ou en zones agricoles classés respectivement en zone Na et A au PLU en vigueur.

Certains projets évoqués dans les demandes pourront éventuellement être réalisés selon la configuration de ces derniers.

Observations sur les possibilités de changement de destination en zone agricole

Les bâtiments pouvant changer de destination ont été retenus selon les critères de sélection listés dans le tome 1 du rapport de présentation du PLU (Chapitre « Patrimoine bâti et cadre de vie »). Ces bâtiments sont numérotés et localisés sur le règlement graphique. Leur changement de destination est soumis au respect des caractéristiques patrimoniales du bâtiment (article A 1.2 du projet de règlement écrit) et sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole (en dehors du périmètre de réciprocité de 100m) et la qualité paysagère du site.

Cette disposition est une réponse à l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme qui indique que dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Par ailleurs, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Observations sur les possibilités de construction d'annexe ou d'extension en zone agricole

Le zonage Na est supprimé dans le projet de PLU. Le règlement de la zone agricole permet des extensions et annexes à l'habitation (article A 1.2 du projet de règlement écrit) avec certaines règles d'implantation et d'emprise au sol (articles A 2.1.1 et A 2.1.2 du projet de règlement écrit).

Ces dispositions sont une réponse à l'article L 151-12 du Code de l'urbanisme qui indique que dans les zones agricoles, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Conclusion

Ce bilan de la concertation permet de constater que :

- Les mesures de concertation mises en œuvre ont permis de mener une concertation effective et constante avec les habitants et toute personne souhaitant se manifester.

- Les modalités de concertation définies par la délibération de prescription du PLU ont été mises en œuvre au cours de la démarche.
- Cette concertation a permis aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme ainsi que l'ambition de l'équipe municipale pour la commune.

Annexe 1 - Compte-rendu de la réunion publique n°1

Nombre de participants : environ 35 personnes

Monsieur le Maire rappelle le contexte d'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU). Il explique les raisons pour lesquelles il convient aujourd'hui de réviser le PLU. Il souligne également la volonté de la municipalité d'échanger avec la population avant l'arrêt du projet de PLU prévu prochainement.

Le bureau d'études et les services de la Communauté de communes du Pays de Liffré présentent ce qu'est un PLU, le cadre réglementaire et notamment l'application de la loi ALUR sur la commune, les principales orientations du SCoT du Pays de Rennes s'appliquant sur la commune. Une synthèse des orientations d'aménagement envisagées par les élus est ensuite présentée, ainsi que la traduction réglementaire du projet.

Principales remarques émises par le public et éléments de discussion

Il est demandé si un bâtiment situé en secteur rural ne présentant pas de caractéristique patrimoniale particulière, par exemple un bâtiment en parpaing, pourra faire l'objet d'un changement de destination. Les élus indiquent qu'un inventaire des bâtiments a été réalisé sur l'ensemble du territoire. Cet inventaire répertorie

les bâtiments présentant un minimum de caractéristiques patrimoniales, les bâtiments en parpaing n'ont donc pas été retenus. Il est expliqué que lors du dépôt du permis de construire, le changement de destination est soumis à avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Une personne demande s'il sera possible de créer des abris en zone naturelle, par exemple à proximité d'un étang. Les élus expliquent avoir intégré dans le règlement de la zone naturelle la possibilité de créer des abris destinés à un usage de loisirs (pêche, chasse, observation de la nature, etc.). Il s'agit de protéger ces espaces sans pour autant les « mettre sous cloches ».

Il est demandé si l'urbanisation des zones dites « à urbaniser » devra obligatoirement se faire en une seule opération. Le souhait des élus est d'assurer sur ces espaces une urbanisation d'ensemble cohérente. Le règlement prévoit qu'un plan d'aménagement portant sur l'ensemble de l'assiette foncière de la zone soit réalisé avant toute urbanisation. L'urbanisation pourra toutefois être réalisée par tranche. Il est expliqué qu'une orientation d'aménagement et de programmation est également prévue sur chaque secteur, associée à une programmation.

Une personne se questionne sur la proximité entre les quartiers d'habitat et les activités économiques au sud du site. Les élus indiquent que de l'habitat existe d'ores et déjà sur ce secteur. La vocation économique de la zone est réaffirmée dans le projet de PLU. Des dispositions réglementaires ont été prises pour éviter les nuisances et les potentiels conflits entre l'habitat et les activités artisanales. Par exemple, le règlement prévoit que si le terrain d'implantation d'une construction économique jouxte des zones à usage principal d'habitation, une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite séparative de ces zones devra être respectée.

La prise en compte des sièges d'exploitation dans le projet est évoquée par une personne du public. Il est expliqué qu'un diagnostic agricole a été réalisé sur le territoire en associant les agriculteurs. L'ensemble des sièges d'exploitation a été recensé sur la commune. Une attention particulière a été portée pour éviter tout conflit entre l'activité agricole et le développement urbain. Le respect des périmètres de réciprocité devra être respecté.

Un habitant souhaite comprendre pourquoi les élus ambitionnent de poursuivre la croissance démographique de la commune. Les élus expliquent que l'arrivée d'une population nouvelle, notamment de jeunes ménages, vise à maintenir le niveau de

services et d'équipements sur la commune. Il s'agit également de maintenir une vie de bourg et de permettre aux quelques commerces existants de pérenniser leur activité, voire de la développer.

En conclusion Monsieur le Maire rappelle qu'un registre des observations accompagné des premiers éléments de l'étude est disponible en mairie. Il rappelle également qu'une enquête publique aura lieu au troisième trimestre de l'année. Des permanences seront organisées en mairie avec un commissaire enquêteur. C'est à ce moment que les habitants pourront faire part de leurs demandes particulières. Les dates et horaires seront communiquées suite à l'arrêt du PLU.

Annexe 2 - Extraits des publications dans le bulletin municipal, la presse locale et sur le site internet de la commune

Extraits du bulletin communal
« Dourdain informations » : juin 2015, septembre 2016 et janvier 2017

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Dourdain est prescrite par délibération n°2015-12 du 3 mars 2015. La délibération complète est insérée en page 5 de ce bulletin.

Les documents liés à cette révision et un registre permettant de recueillir les observations du public sont disponibles au secrétariat de mairie durant les jours et heures d'ouvertures habituels.

Révision du Plan local d'urbanisme de Dourdain

LE NOUVEAU PLU, C'EST POUR BIENTÔT

Nous avons engagé en septembre 2015 la révision de notre plan local d'urbanisme (PLU). Il s'agit d'abord de garder la maîtrise de l'aménagement de notre commune et permettre la mise en œuvre de nos projets d'habitat, d'équipement, de cadre de vie...

Il s'agit aussi de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires, notamment la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) et les lois Grenelle 1&2 qui veillent particulièrement à la protection des espaces agricoles et naturels.

Depuis plus d'un an, nous réfléchissons à l'avenir de notre commune pour les 10 à 15 prochaines années. Nous avons cherché, tout au long de la démarche, à respecter l'intérêt général pour notre territoire.

Notre projet se traduit par l'évolution des règles qui s'appliquent sur la commune : plan de zonage, règlement d'urbanisme, orientations d'aménagement et de programmation.

Nous souhaitons partager avec vous ces éléments qui sont à prendre en compte et qui sont source de questionnements au moment de mettre en œuvre un nouveau dispositif réglementaire pour le futur PLU qui doit avant tout être guidé par l'intérêt général.

Nous invitons l'ensemble de la population à une réunion publique le 9 février 2017, à 20h00, à la Maison Intercommunale de Dourdain.

Au cours de cette réunion d'information, le PLU sera expliqué et les orientations du projet d'aménagement seront présentées. Le règlement ainsi que le plan de zonage seront soumis à l'avis de la population.

Cette réunion sera l'occasion d'échanger avec les élus et les techniciens qui ont accompagné la commune tout au long de la démarche.

Nous vous rappelons également que vous pouvez formuler vos suggestions et observations sur le registre d'expression mise à votre disposition en mairie.



LE PLU SUR LES RAILS

Nous avons engagé, à la fin de l'année dernière, l'élaboration de notre Plan local d'urbanisme (PLU).

Les élus municipaux et les techniciens de l'intercommunalité, accompagnés de l'Atelier Perspective, travaillent ensemble depuis environ 1 an à l'élaboration du document d'urbanisme communal. Premier temps fort de la démarche de construction du PLU, un état des lieux a été réalisé portant sur l'ensemble des composantes de la commune (situation géographique, cadre de vie, paysages, économie, transports, habitat, espaces naturels...). Il a permis de dégager les grandes dynamiques à l'œuvre sur le territoire.

Sur la base des constats et des enjeux identifiés, les élus se sont attachés à

définir le projet d'aménagement que le PLU se chargera de mettre en œuvre au cours des dix années à venir.

Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la pièce maîtresse du PLU. Il définit les lignes directrices du développement de la commune sous forme d'orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.

Deux axes majeurs ont été définis par les élus :

- Valoriser le cadre de vie et les ressources tout en conservant les racines rurales de la commune
- Grandir pour ne pas mourir et organiser le développement urbain

Ce travail est l'occasion d'exprimer un nouveau projet de territoire, de repenser l'identité et le développement de la commune pour les années à venir tout en prenant en compte les évolutions réglementaires récentes.

En effet, depuis l'élaboration du dernier PLU en 2007, de nouvelles dispositions législatives et réglementaires sont apparues et doivent être prises en compte. Il s'agit notamment de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) et des lois Grenelle 1&2, qui veillent particulièrement à la limitation de la consommation d'espace par l'urbanisation et à la prise en compte des enjeux environnementaux à travers la définition de la « trame verte et bleue ».

COMMENT PARTICIPER A LA REFLEXION ENGAGEE SUR LE PADD ?

Vous êtes invités à formuler vos suggestions ou observations sur le registre d'expression mise à votre disposition en mairie.

Le conseil municipal lance la révision du Plan local d'urbanisme

Modifié le 18/03/2015 à 04:00 | Publié le 16/03/2015 à 04:05



Lire le journal
numérique

Plan local d'urbanisme

Le conseil municipal réuni au complet, au début du mois, a décidé de prescrire la révision du Plan local d'urbanisme (Plu) sur l'ensemble du territoire communal. La réflexion préalable des élus sur le projet de développement de la commune a permis d'identifier les grands enjeux, auxquels le futur Plu devra permettre de répondre. **« La commune doit continuer à se développer pour pouvoir maintenir les services aux habitants, mais aussi préserver son cadre de vie rural, atout indéniable. »**

La concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du Plu. Elle débutera le jour de la parution de la publicité de la présente délibération et se terminera le jour où le conseil municipal délibérera, pour tirer le bilan de la concertation et arrêter le projet d'élaboration du Plu.

Les informations générales sur la concertation et le Plu et les documents référents à celui de la commune seront à disposition du public, au fur et à mesure de leurs réalisations. Elles seront consultables en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture. Un registre prévu à cet effet permettra de recueillir les observations et suggestions diverses.

Une réunion d'information sera organisée avant la clôture de la concertation. Des articles sur l'avancement des réflexions sur le Plu seront publiés dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune.

À compter de cette délibération, Gérard Ory, maire, pourra statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

La commune va accueillir 300 habitants de plus d'ici 15 ans

Publié le 11/02/2017 à 02:13

Écouter



Facebook

Twitter

Google+

✉

Lire le journal
numérique

La commune comptait 1 149 habitants en 2015. Il y en aura 300 de plus à l'horizon 2032. C'est l'une des informations du nouveau Plan local d'urbanisme (PLU), dévoilé jeudi à la salle intercommunale, devant une trentaine de personnes.

En une heure trente, Jacob Hardy, du cabinet Perspectives, qui a mené toutes les études initiales, a résumé les 500 pages du projet. Certains agriculteurs ont pu intervenir.

Préserver l'identité rurale et agricole

Ce plan répond à trois grands principes : l'équilibre entre le renouvellement urbain du bourg et son développement, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, ainsi que l'utilisation économe et équilibrée des espaces et des ressources.

En clair, l'accueil des nouveaux habitants engendrera la construction d'environ dix logements par an. La partie sud de la commune sera davantage concernée par l'urbanisation, avec la volonté affichée d'agrandir le pôle d'activité économique.

« C'est bien de se développer, mais il faut garder votre identité, notamment rurale, en créant, par exemple, des chemins de randonnées entre le bourg et La Bouëxière et en pérennisant les exploitations agricoles. Il faut dans le même temps valoriser l'environnement en protégeant les haies, » a précisé Jacob Hardy.

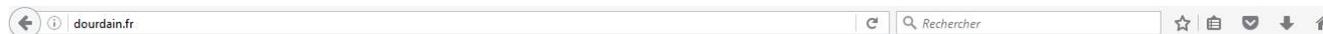
Dans le bourg, l'offre de commerces de service sera agrandie dans une zone prioritaire. Une salle multifonctions, à côté du terrain de football, est prévue. L'amélioration de la qualité des entrées de ville est également programmée.

L'autre objectif de ce plan est de valoriser et pérenniser les espaces verts de loisirs, avec un renforcement des cheminements doux à l'intérieur du bourg. La qualité paysagère est préservée au nord-ouest. La très grande partie du territoire reste agricole. Cette zone demeure destinée aux agriculteurs.

À la suite de cette présentation, la parole a été donnée au public. Certains ont interrogé le maire sur le choix de construire de nouveaux logements. Celui-ci a répondu clairement : **« Si on ne construit pas plus, qu'allons-nous faire des bâtiments publics que l'on a construits ? Que ferons-nous de l'école ? »**. La population peut consulter le registre à la mairie. Une enquête d'utilité publique sera organisée pendant le troisième trimestre de cette année.

**Extraits des informations données
sur le site internet de la commune**

**Copie d'écran du 15 novembre
2016**



Mairie de DOURDAIN



Adresse : 4 rue Jean Joseph Chevrel 35450 Dourdain

[Contact par mail](#)

Téléphone : 02 99 39 06 57

Fax : 02 99 39 00 17

Ouverture au public :

Lundi au samedi : 9 h à 12 h

Permanence téléphonique :

Lundi au vendredi : 13 h 30 à 17 h

[Accès Bibliothèque](#)

[Accès Intranet](#)

Actualités : révision du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU fixe les règles d'utilisation du sol pour quiconque veut construire, modifier, transformer, réhabiliter ou agrandir une construction. Le PLU doit être révisé pour être adapté aux dynamiques de développement et au contexte local. Votre avis nous intéresse ! Venez vous exprimer sur le registre disponible à l'accueil de la mairie

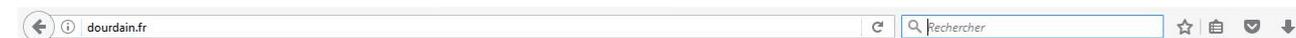
- [Voir l'article en entier](#)

- [Délibération prescrivant la révision du PLU](#)

- [Règlement du PLU actuel](#)

- [Plan du PLU actuel](#)

Copie d'écran du 31 janvier 2017



Adresse : 4 rue Jean Joseph Chevrel 35450 Dourdain

[Contact par mail](#)

Téléphone : 02 99 39 06 57

Fax : 02 99 39 00 17

Ouverture au public :

Lundi au samedi : 9 h à 12 h

Permanence téléphonique :

Lundi au vendredi : 13 h 30 à 17 h

[Accès Bibliothèque](#)

[Accès Intranet](#)

Actualités : révision du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU fixe les règles d'utilisation du sol pour quiconque veut construire, modifier, transformer, réhabiliter ou agrandir une construction. Le PLU doit être révisé pour être adapté aux dynamiques de développement et au contexte local. Votre avis nous intéresse ! Venez vous exprimer sur le registre disponible à l'accueil de la mairie

- [Article de décembre 2016](#)

- [Article d'octobre 2015](#)

- [Délibération prescrivant la révision du PLU](#)

- [Règlement du PLU actuel](#)

- [Plan du PLU actuel](#)

Concertation du public :

Un registre a été mis à disposition du public jusqu'à l'arrêt du PLU.

Une enquête publique a également été menée du 4 septembre au 7 octobre 2017. Le rapport du commissaire enquêteur se trouve en annexe du dossier de PLU, ainsi que le tableau de réponse aux remarques et observations du public.