

Yves Hubert GUENIOT
Commissaire enquêteur

COMMUNE DE MEILLAC
Arrêté du 6 février 2017

COMMUNE DE MEILLAC
ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR
LA REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS, ELABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MEILLAC
Enquête N°E17000022/35

24 février 2017 – 27 mars 20167

AVIS ET CONCLUSIONS



SAINT BRIAC le 26 avril 2017

AVIS ET CONCLUSIONS

SOMMAIRE

I- OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	6
II- BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	7
II-A ORGANISATION DE L'ENQUÊTE ET INFORMATION DES USAGERS.....	7
II-B DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	8
III- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR.....	11
III-A LE DOSSIER D'ENQUÊTE.....	11
III-B LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET LES REPONSES AFFERENTES DU MAITRE D'OUVRAGE.....	13
III-B-1 Approbation de l'hypothèse de croissance démographique.....	15
III-B-2 Problèmes de zonages impactant plusieurs documents du PLU.....	15
• Légitimité de la zone 1AU à l'entrée de ville Ouest de Meillac.....	15
• STECAL Les problème de la zone UE lotissement « les Clérettes », de la zone UL terrain de moto cross.....	17
• Zonage en N pour préserver le corridor écologique dans le secteur « Plessis- Margat ».....	17
III-B-3 Erreurs qu'il conviendrait de corriger.....	19
• Construction et installation agricole en zone N.....	19
• Opération unique imposée par le SCOT pour les zones AU de plus d'1 hectare.....	20
• Zone 2AU pour devenir constructible doit faire l'objet suivant le contexte d'une modification ou révision du PLU.....	20
III-B-4 Observations concernant le rapport de présentation.....	21
• Densité minimale de logements pour maîtriser la consommation d'espaces	
• Densification du centre bourg ; changement de destination ; extension.....	22
• Valeur cible ou objectif à atteindre pour les Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU.....	23
• Paysage rurale & paysage agricole.....	23
• Méthodologie de définition des Trame verte et bleue; corridors écologiques.....	23

AVIS ET CONCLUSIONS

• Eau, air, bruit.....	24
• Cohérence du projet avec des documents supra-communaux.....	24
• Inventaire des capacités de stationnement.....	25
• Aire de covoiturage.....	25
• Capacité de la station d'épuration des eaux usées.....	26
• Projet Eolien des « Landes de Lauviais ».....	27
III-B-5 Observations concernant le PADD.....	27
• Objectif de modération de la consommation d'espace dans le PADD.....	27
• PADD et gestion des risques.....	27
III-B-6 Observations concernant le règlement littéral.....	28
• Observations relatives au chapitre dispositions générales du règlement littéral.....	28
• Mixité sociale.....	28
• Disposition générale relative aux accès voirie.....	29
• Des dispositions générales complétées ? articulation avec le règlement graphique.....	30
• Problèmes de définitions.....	30
• Problème de mise en cohérence des termes entre règlements littéral et graphique (Bâtiments agricoles pouvant changer de destination ; bâtiments remarquables protégés).....	31
• Inventaire des Bâtiments pouvant changer de destination.....	32
• Performances énergétiques et environnementales (article 15 du règlement)	
• Favoriser le développement des énergies renouvelables sur les bâtiments d'activités.....	33
• Dispositions facilitant les innovation technologiques et architecturales dans le domaine des économies d'énergie et des énergies renouvelables.....	34
• Recul inconstructibles le long de tous les cours d'eau inventoriés.....	34
• Risques : zones inondables, radon.....	35
• Dispositions dans le règlement ou dans une OAP pour les entrées de ville..	36
• Nécessité d'une date de référence (date d'approbation du PLU) pour le règlement.....	37
• Des règles alternatives ne précisant pas suffisamment les conditions à réunir & ne fixant pas de limite.....	37
• Plantes invasives à interdire et non pas à éviter.....	38
• Règle demandant des constructions présentant des volumes et formes compacts dans toutes les zones ?.....	38
• Différents problèmes sur différents articles dans différentes zones du règlement littéral.....	39
Différents articles concernant les zones :	
Zone UL (accueil de constructions et d'installation d'intérêt collectif difficilement intégrables en zone urbaine).... ;	41
Zone UA (Activités).....	42

AVIS ET CONCLUSIONS

Zone A (Agricole) et zone N (Naturelle)	
Extension des habitations existantes.....	42
Inter-distances entre les installations agricoles et les extensions & annexes des maisons d'habitations en zones A et N.....	43
Hauteur de construction pour les ouvrages de transport électriques..	43
Construction des éoliennes.....	44
Zone A Camping.....	44
Zone 1AU (A Urbaniser à court terme) opération d'ensemble ; découpage en secteurs.....	44
III-B-7 Observations concernant le règlement graphique (zonages...)	45
• Difficulté de se repérer sur les cartes : rajouter des toponymes.....	45
• Difficulté d'appréhender le zonage : absence de contraste entre les différents zonages.....	46
• Problème du zonage en N du secteur Nord Rocher Roland siège d'une exploitation agricole avec un projet de règlement empêchant son évolution	46
• Proposition d'autres Trames vertes et bleues.....	46
• Haies protégées sur les plans inexistantes sur le terrain.....	46
• Absence de complément de l'inventaire des cours d'eau (réalisé par le syndicat mixte du bassin versant du Linon). Cours d'eau oubliés. Tracés de cours d'eau erronés.....	46
• Boisements en zones humides.....	47
• Marges de recul & plans d'alignement associées aux routes départementales	
• Zones inondables à intégrer dans les plans et à prendre en compte dans le règlement.....	49
• Itinéraires de Promenade et de Randonnée ; Espaces Naturels Sensibles à intégrer dans les plans.....	49
• Recommandation de définir des zones avec des obligations de performances énergétiques et environnementales et une production minimale d'énergie renouvelable.....	50
III-B-8 Observations concernant les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).....	50
• OAP zone 1AU enjeux énergie-climat ; courtoisie solaire ; étude d'ensoleillement ?.....	50
• OAP relative à la zone 1AU « les rives du Fersac » ; obligation d'opération d'ensemble ; sous zonages ?.....	51
• Favoriser la diversification des types de logements dans les OAP.....	52
III-B-9 Observations relatives aux Annexes.....	52
• Annexe concernant les servitudes 14 : plans et liste des servitudes incomplets pour RTE.....	52
• Absence de complément de l'inventaire des zones humides sur les zones U et AU.....	53

AVIS ET CONCLUSIONS

- **Compléments concernant la servitude de type P3 liste des Servites d'Utilité Publique.....53**

III-	OBSERVATIONS DU PUBLIC ET LES REPONSES AFFERENTES DU MAÎTRE D'OUVRAGE.....	54
	III-A Haies protégées inexistantes ou à revoir.....	55
	III-B Espaces Boisés Classés (EBC) à revoir.....	64
	III-C Espaces paysagers protégés au titre de la loi paysage à revoir.....	66
	III-D Tracés erronés de cours d'eau.....	67
	III-E Chemin inexistant.....	70
	III-F Problèmes de zonage.....	70
	Observation concernant le Tertrais.....	70
	Observation concernant la Saboterie.....	71
	III-G Critères d'identification du patrimoine remarquable.....	72
	III-H Absence d'un bâtiment sur le plan.....	74
	III-I Demande de possibilité de réhabiliter en habitation les bâtiments ruraux présentant un intérêt patrimonial quelle que soit leur nature et leur localisation.....	75
IV-	CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	76

I- OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'arrêté du Maire M. Georges DUMAS en date du 6 février 2017 prescrit **une enquête publique relative à la révision du Plan d'Occupation des Sols, élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MEILLAC.**

La commune de Meillac dispose d'un document d'urbanisme, le Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé par délibération en date du 12 octobre 1990.

Dans une délibération du **19 septembre 2014**, le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité de **lancer la procédure visant à réviser son document d'urbanisme** avec les objectifs suivants :

- Etudier un développement harmonieux et maîtrisé de la commune, en évitant l'étalement urbain.
- Assurer la mixité sociale de sa population par une diversité de l'offre de logements.
- Favoriser l'animation du bourg par une mixité des fonctions urbaines.
- Rationaliser les déplacements, et les stationnements et promouvoir le développement des déplacements doux à l'échelle du bourg et de la commune.
- Etudier le devenir des villages, hameaux et écarts dans le respect des sièges d'exploitations et en tenant compte de la réglementation en vigueur.
- Protéger le patrimoine naturel et bâti et mettre en valeur l'identité et les caractéristiques propres à Meillac.
- Prendre en compte et valoriser les particularités paysagères et environnementales de la commune.

Une délibération du **20 mai 2016** relative au débat sur les **orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)** l'approuve à l'unanimité.

Dans une délibération du **24 octobre 2016**, le Conseil municipal, par 15 voix pour, 4 abstentions, tire le bilan de cette concertation et **arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)**.

AVIS ET CONCLUSIONS

II- BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

II-A ORGANISATION DE L'ENQUÊTE ET INFORMATION DES USAGERS

II-A-1 Désignation du commissaire enquêteur; prescription de l'enquête publique

J'ai été désignée comme commissaire enquêteur par la décision n° E17000022/35 du Conseiller Délégué Monsieur Dominique REMY, en date du 27 janvier 2017.

L'enquête a été prescrite par arrêté du Maire de MEILLAC M. Georges DUMAS en date du 6 février 2017.

II-A-2 Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête

Une réunion préalable à l'enquête publique et une visite de sites ont eu lieu.

En préalable de l'enquête, j'ai rencontré M. le Maire Georges DUMAS et Mme Anne-Laure CHARLES le 2 février,
Guidés par M. le Maire, j'ai visité les sites urbains et à urbaniser, la ville Eude, une petite fraction de l'espace rural dans sa dominante bocagère.

II-A-3 Information du public

L'avis d'enquête et le dossier étaient en ligne sur le site internet de la mairie de MEILLAC (<http://www.meillac.fr/>).

II-A-4 l'information réglementaire dans la presse

Les annonces légales sont parues dans la presse :

- Pour le premier avis : publications le 7 février 2017 dans Ouest-France Ille-et-Vilaine et le 9 février dans le Pays Malouin.
- Pour le second avis : publications le 28 février 2017 dans Ouest-France Ille-et-Vilaine et le 2 mars dans le Pays Malouin.

(photocopies ANNEXE 1 publicités et affichages du RAPPORT D'ENQUETE)

AVIS ET CONCLUSIONS

II-A-5 L'affichage réglementaire

L'avis d'enquête a été affiché dans les 6 lieux suivants

- En mairie (porte d'entrée) ;
- Panneau d'affichage officiel place de la mairie ;
- Panneau d'affichage place Huet et Peuvrel ;
- A la médiathèque (porte d'entrée) 20 rue Mlle du Vautenet ;
- A la salle de sports (porte d'entrée) rue Emile Rouxin ;
- A l'école (panneau d'affichage primaire) 11 rue Mlle du Vautenet.

Lors de chacune de mes permanences j'ai vérifié l'affichage sur 3 sites (panneau d'affichage officiel place de la mairie, porte d'entrée de la mairie, panneau d'affichage place Huet et Peuvrel).

Une feuille sur la porte d'entrée de la mairie indiquait la date et les heures de la permanence à venir. Un certificat d'affichage signé du maire est incorporé dans ANNEXE I publicités et affichages du RAPPORT D'ENQUETE.

Avis du commissaire enquêteur

Je considère que les formalités réalisées pour informer le public ont été adaptées au projet et à l'étendue particulière du territoire concerné et permettaient une information adéquate du public.

II-B DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est déroulée du vendredi 24 février 2017 au lundi 27 mars 2017, soit une durée de 32 jours.

II-B-1 Site d'accueil du public; permanences

Le dossier et le registre ont été à la disposition du public à la mairie de Meillac au rez-de-chaussée aux jours et heures d'ouverture :

- du lundi au vendredi de 9 heures à 12 heures 30,
- le vendredi de 14 heures à 17 heures 30,
- les samedis 4 mars et 18 mars de 9 heures à 12 heures,

et pendant les permanences

Le commissaire enquêteur a tenu 4 séances de permanence à la mairie de Meillac :

AVIS ET CONCLUSIONS

- le vendredi 24 février 2017 de 9 heures à 12 heures 30,
- le jeudi 9 mars 2017 de 14 heures à 17 heures 30,
- le samedi 18 mars 2017 de 9 heures à 12 heures,
- le lundi 27 mars 2017 de 14 heures à 17 heures 30

Le public pouvait également adresser ses observations au commissaire enquêteur en mairie de Meillac par courrier à la mairie ou par courriel à l'adresse suivante mairie.meillac@orange.fr en indiquant en objet du courriel « Observations PLU pour commissaire enquêteur » (1 courriel reçu).

J'ai effectué 1 visite de site avant la seconde permanence : la zone IAU à l'entrée de ville Ouest de Meillac.

La qualité de l'accueil a été remarquable (la salle de permanence était la salle du conseil au premier étage, ce qui a permis d'accueillir simultanément une vingtaine d'agriculteurs lors de la dernière permanence, membres de la mairie avenants).

II-B-2 FRÉQUENTATION, OBSERVATIONS, COURRIERS, COURRIELS

L'enquête portant sur le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols, élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MEILLAC a donné lieu à :

20 observations formulées par 14 personnes dont 12 agriculteurs

Dont 1 courrier reçu en main propre lors de la dernière permanence.

Dont 1 courriel arrivé lors de la dernière permanence

14 avis de Personnes Publiques Associées (PPA) ont été reçus.

Lors de ces permanences, le commissaire enquêteur a reçu 24 personnes :

0 Personne pendant les deux premières permanences

3 agriculteurs pendant la troisième permanence

21 personnes pendant la quatrième permanence dont 19 agriculteurs quasi simultanément, 1 représentant de la chambre d'agriculture, le Maire

7 personnes ont consulté le dossier en dehors des permanences.

II-B-3 CLOTURE DE L'ENQUÊTE

L'enquête a été close le lundi 27 mars à 17h30. J'ai clos le registre déposé à la mairie de Meillac à 17h35.

AVIS ET CONCLUSIONS

J'ai envoyé le procès-verbal de synthèse (ANNEXE 3) par courriel le 2 avril. Il a été téléchargé par la mairie le 3 avril. Je l'ai commenté au Maire de Meillac le jeudi 6 avril.

Le mémoire en réponse m'a été adressé par courriel le 20 mars.

Le rapport d'enquête, avis et conclusions ont été envoyés par mail le 28 avril. Le 29 avril 2017, ces documents ont été commentés au maître d'ouvrage. Ils ont été aussi déposés au tribunal administratif.

II-B-4 BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cette enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Elle a donné lieu à :

20 observations formulées par 14 personnes dont 12 agriculteurs

Dont 1 courrier reçu en main propre lors de la dernière permanence.

Dont 1 courriel arrivé lors de la dernière permanence

14 avis de Personnes Publiques Associées (PPA) ont été reçus.

Lors de ces permanences, le commissaire enquêteur a reçu 24 personnes, dont lors de la dernière permanence 19 agriculteurs quasi simultanément, 1 représentant de la chambre d'agriculture, le Maire

Les sujets de préoccupation des agriculteurs ont été principalement :

– **Les haies protégées** (un trop grand nombre, un certain nombre de haies répertoriées n'existent plus depuis plusieurs années, quelles contraintes ?, quelle gestion pour ces haies (correction des erreurs, processus de modification, de suppression pour des raisons d'exploitation) ?

– **Des tracés de cours d'eau erronés**

– **Des Espaces Boisés Classés (EBC)** nombreux, certains de trop petite taille, posant des problèmes d'exploitation ou de possibilités d'échanges de parcelles.

7 personnes ont consulté le dossier en dehors des permanences.

Les avis des Personnes Publiques Associées sont traités dans le chapitre IV.

Les observations du public sont traitées dans le chapitre V. Elles ont été regroupées selon les thèmes suivant :

- Haies protégées inexistantes ou à revoir (8 observations)
- Espaces Boisés Classés (EBC) à revoir (2 observations)
- Espaces paysagers protégés au titre de la loi paysage à revoir (1 observation)
- Tracés erronés de cours d'eau (3 observations)
- Chemin inexistant (1 observation)
- Problèmes de zonage (2 observations)
- Critères d'identification du patrimoine remarquable (1 observation)
- Absence d'un bâtiment sur le plan (1 observation)
- Demande de possibilité de réhabiliter en habitation les bâtiments ruraux présentant un intérêt patrimonial quelle que soit leur nature et leur localisation (1 observation)

AVIS ET CONCLUSIONS

Les observations du public sont traitées dans le chapitre V. Elles ont été regroupées selon les thèmes ci-dessus.

Avis du commissaire enquêteur

Je considère que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

III- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR

III-A LE DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier à l'enquête publique était composé des documents suivants :

- **L'arrêté** du 6 février 2017 du Maire de Meillac M. Georges DUMAS **prescrivant l'enquête publique**
- **Des pièces administratives**
 - Délibération du 19 septembre 2014 prescrivant la révision du POS
 - Délibération du 20 mai 2016 débat sur les orientations du PADD
 - Délibération du 14 octobre 2016 arrêtant le projet de PLUEtaient également joints :
 - Délibération du 12 juillet 1996 instaurant le droit de préemption urbain
 - Délibération du 16 septembre 2016 instituant une déclaration préalable pour les clôtures
 - Délibération du 16 septembre 2016 instituant le permis de démolir
- **Bilan de la concertation**
- **Le DOSSIER du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**
 1. Le rapport de présentation
 2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 4. Règlement écrit et graphique
 5. Annexes

AVIS ET CONCLUSIONS

5.1 Servitudes d'Utilité Publique

5.2 Annexes sanitaires

5.3 Inventaires des zones humides et des cours d'eau

- **Avis des personnes publiques associées**
- **Formalités d'affichage**
- **Le registre d'enquête**
 - o Avec une chemise courriers
 - o Avec une chemise courriels

Les points principaux de son contenu sont indiqués dans le RAPPORT d'ENQUÊTE.

Avis du commissaire enquêteur

L'hypothèse fondamentalement dimensionnante de croissance démographique annuelle de 1 % et les besoins associés en logements sont adéquates et approuvés par l'Etat, l'Autorité Environnementale, la Chambre d'Agriculture.

Le Préfet dans son avis considère d'une part raisonnable et conforme au projet de SCOT le scénario de croissance démographique retenu d'autre part cohérent le besoin en logements estimé à 121 logs, dont 33 logs en densification de dents creuses et 88 logs en extension avec le scénario de développement démographique.

La mission régionale d'Autorité environnementale de Bretagne dans son avis 2017-004527 estime « l'hypothèse de croissance démographique annuelle de 1% conduisant à l'accueil de 184 habitants supplémentaires sur la période 2016-2026, soit une population totale de 1950 habitants au terme du PLU ...cohérent avec le ralentissement démographique constaté depuis quelques années. Le choix de concentrer l'urbanisation au sein du bourg et en extension apparaît également cohérent ».

La Chambre d'Agriculture considère dans son avis : L'objectif d'une croissance annuelle de +1 % est une de base réaliste à la construction du PLU. Le projet de PLU correspond aux attentes de la Chambre d'agriculture en matière de densité...avec une consommation foncière raisonnée.

En considérant l'évolutions démographique, la place et la localisation de Meillac dans la communauté de communes, les objectifs du PADD, je partage ces analyses à l'exception de l'estimation de la densification qui se fera réellement dans les dents creuses à mon sens de nature quelque peu aléatoire (position des propriétaires, coût & attractivité...).

Les documents n'ont pas posé de problème de compréhension à l'exception du règlement graphique et des plans associés :

- *Ces plans comportaient peu de lieux-dits, de noms de ferme, rendant le repérage parfois compliqué. Ceci a été constaté par les services de l'Etat, le commissaire enquêteur, le public*

AVIS ET CONCLUSIONS

- *L'absence de couleur pour les zonages ne facilitait pas l'identification de la zone à laquelle appartenait une parcelle, une construction*
- *Certaines limites de zonage étaient superposées à d'autres types de tracés, compliquant la lecture*

Le projet de règlement a fait l'objet de nombreuses observations du service instructeur des autorisations d'urbanisme, mettant en évidence des difficultés d'application.

III-B LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET LES REPONSES AFFERENTES DU MAITRE D'OUVRAGE

Le projet de PLU a fait l'objet de 14 avis écrits :

- Avis de la Préfecture D'Ille-et-Vilaine (urbanisme)
- Avis de la Préfecture D'Ille-et-Vilaine (enjeux énergie-climat)
- Avis de la Préfecture de la région de Bretagne (archéologie)
- Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne
- Avis de la Communauté de Communes de la Bretagne romantique service ADS
- Avis du Département d'Ille-et-Vilaine (infrastructure, environnement)
- Avis de la Chambre d'Agriculture
- Avis de la CLE du SAGE Rance Frémur baie de Baussais
- Avis de la CDPENAF (extensions et annexes des maisons d'habitations en zones A et N)
- Avis de La CCI SAINT MALO – FOUGERES
- Avis du conseil municipal de LANHELIN
- Avis du Réseau de Transport d'Electricité (RTE)
- Avis de l'opérateur ORANGE
- Avis Institut national de l'Origine et de la Qualité

La nature de ces avis est exprimée dans le RAPPORT D'ENQUÊTE. ***Les observations sont traitées soit selon un thème soit selon le principal document PLU concerné.***

Rappelons quelques observations particulièrement importantes :

- Les observations du Préfet avec un avis favorable sous réserve de la prise en compte de 6 observations et autres remarques formulés

AVIS ET CONCLUSIONS

« Le projet de PLU de Meillac constitue une réelle avancée au regard du POS qui sera caduc le 27 mars 2017. Toutefois, il devra être amendé sur plusieurs points identifiés comme importants dans les lois Grenelle. »

Le courrier liste 6 points :

- 1- *Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace devront être affirmés dans le PADD et confortés par un échéancier d'ouverture à l'urbanisation favorisant d'abord la densification du centre bourg ;*
- 2- *La zone IAU à l'entrée ouest du bourg, isolée, de faible superficie et s'inscrivant comme un mitage séparé du bourg par une coulée verte, devra être supprimée*
- 3- *Un inventaire des bâtiments pouvant changer de destination devra être annexé au PLU. Le règlement des zones A et N devra rappeler que l'aménagement de ces bâtiments ne peut se réaliser que dans le volume existant à la date d'approbation du PLU. Au regard du nombre très élevé de bâtiments repérés au stade du projet arrêté (plus de 130), ce potentiel doit être pris en compte dans le dimensionnement des zones urbanisables.*
- 4- *Le règlement des zones AU de plus de 1 hectare devra imposer une opération unique, comme le prévoit le SCoT du Pays de Saint-Malo.*
- 5- *Un inventaire des capacités de stationnement et des possibilités de leur mutualisation devra être réalisé*
- 6- *Le règlement et les OAP devront permettre de mettre en oeuvre les bonnes intentions du PADD (diversification et mixité de l'habitat, favoriser le développement des énergies renouvelables sur les bâtiments d'activité...) en utilisant les outils juridiques prévus pour cela.*

Une note de 7 pages d'une part développe ces points d'autre part formule d'autres prescriptions.

- L'Avis de la Mission régionale d'Autorité environnementale (Ae) de Bretagne

« L'hypothèse de croissance démographique apparaît cohérente... Le choix de concentrer l'urbanisation au sein du bourg et en extension apparaît également être un choix cohérent... S'agissant de l'évaluation environnementale, l'Ae a néanmoins relevé plusieurs aspects qui limitent la définition des enjeux environnementaux et fragilisent l'ensemble de la démarche. » Elle fait de nombreuses recommandations qui sont développées dans le RAPPORT D'ENQUÊTE et dont les points sont traités plus loin par thème ou principal document du PLU.

- L'Avis de la Communauté de Communes de la Bretagne romantique service ADS

Une note de 15 pages du service instructeur des demandes d'autorisations d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager...) pointe de multiples sources de problèmes réelles ou potentielles concernant l'instruction liés à la rédaction de différents documents. Les plus importants sont indiqués dans le RAPPORT D'ENQUÊTE.

- L'Avis de la CLE du SAGE Rance Frémur baie de Baussais

Le bureau de la Commission Locale de l'Eau a émis un avis défavorable justifié par l'incompatibilité avec le SAGE révisé sur les deux points suivants assorti de quatre remarques :

- L'absence de complément de l'inventaire des zones humides sur les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme (disposition n°17 du SAGE révisé) ;
- L'absence de complément de l'inventaire des cours d'eau (disposition n°1 du SAGE révisé).

AVIS ET CONCLUSIONS

III-B-1 Approbation de l'hypothèse de croissance démographique

Avis des services de l'Etat

Point développé dans l'avis du Préfet (P5) en date du 31 janvier 2017

« Le scénario de croissance démographique retenu fixe un taux de variation annuel de la population à +1 %/an, ce qui est raisonnable au regard de la tendance actuelle de fléchissement (+2,1 % de 1999 à 2008, +1,6 % de 2008 à 2013). Ce taux correspond au projet de SCoT (+1,1%).

Le besoin en logements est estimé à 121 logs (RP + point mort), dont 33 logs en densification de dents creuses et 88 logs en extension. L'estimation est cohérente avec le scénario de développement démographique. »

Avis de l'autorité environnementale

Point développé dans l'avis de l'autorité environnementale (synthèse et P7) en date du 1^{er} février 2017

La mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne dans son avis 2017-004527 estime *« l'hypothèse de croissance démographique annuelle de 1% conduisant à l'accueil de 184 habitants supplémentaires sur la période 2016-2026, soit une population totale de 1950 habitants au terme du PLU ...cohérent avec le ralentissement démographique constaté depuis quelques années. Le choix de concentrer l'urbanisation au sein du bourg et en extension apparaît également cohérent »*

Avis de la Chambre d'Agriculture

Elle considère que *« L'objectif d'une croissance annuelle de +1 % vise un développement maîtrisé de la commune. Il sert de base réaliste à la construction du PLU... Le projet de PLU correspond aux attentes de la Chambre d'agriculture en matière de densité.... Le PLU prévoit une enveloppe de 5 ha pour les 10 prochaines années, poursuivant ainsi les efforts de consommation foncière raisonnée. »*

III-B-2 Problèmes de zonages impactant plusieurs documents du PLU

Légitimité de la zone IAU à l'entrée de ville Ouest de Meillac

Deuxième point identifié par le Préfet dans son courrier en date du 31 janvier 2017 « comme importants dans les lois Grenelle », pour lequel le PLU « devra être amendé » :

« 2. la zone IAU à l'entrée ouest du bourg, isolée, de faible superficie et s'inscrivant comme un mitage séparé du bourg par une coulée verte, devra être supprimée; »

P5 de l'avis du préfet

AVIS ET CONCLUSIONS

« La zone 1AU à l'Ouest du bourg est en discontinuité par rapport à la partie urbanisée au Nord de la RD 794 ; elle doit être supprimée (0,2 ha) car elle constitue un mitage. D'ailleurs, le réseau d'assainissement des eaux usées n'arrive pas jusqu'à ce secteur ; le coût de raccordement au réseau collectif serait disproportionné par rapport au nombre de logements nouveaux (environ 3 à 4 logements). »



Zone 1AU à l'entrée de ville Ouest : Extrait du plan et vue Google

Point développé par le service ADS et Habitat/urbanisme de la Communauté de communes Bretagne Romantique (P1)

« L'OAP « 1AU Entrée de ville Ouest » est intégralement située en marge de recul au règlement graphique. Les constructions sont interdites dans la marge de recul... »

AVIS ET CONCLUSIONS

Avis du commissaire d'enquêteur

Le maître d'ouvrage dans son mémoire indique que « la zone IAU en entrée de ville sera supprimée. »

Cette zone de 0,2 ha ayant une capacité d'accueil de 3 à 4 logements est d'un impact faible par rapport à la zone IAU « les rives du Fersac » de 3,4 ha avec 61 logements prévus.

J'estime les arguments de l'Etat fondés et je suis favorable à la suppression de cette zone IAU. Je l'exprimerai sous forme de réserve.

STECAL Les problème de la zone UE lotissement « les Clèrettes », de la zone UL terrain de moto cross.

Point développé dans l'avis du Préfet en date du 31 janvier 2017

Dans son avis l'Etat exprime les observations suivantes :

« Le dossier est très confus et ambigu sur la notion de STECAL qui est normalement, au regard du code de l'urbanisme, un secteur de la zone A ou de la zone N. ...

La zone UE, lotissement "les Clèrettes" situé entre La Ville-Eude et le bourg, n'a pas été considéré comme STECAL alors qu'il en a les caractéristiques.

Il en est de même pour la zone UL du terrain de moto-cross »

Avec ces commentaires « le zonage UE pourrait servir d'appui pour une future extension d'urbanisation en direction du bourg qui n'est pas souhaitable : suppression de la coupure d'urbanisation, perte de lisibilité du bourg...Il pourrait être donc requalifié en STECAL pour marquer le caractère exceptionnel de ce « coup parti ».

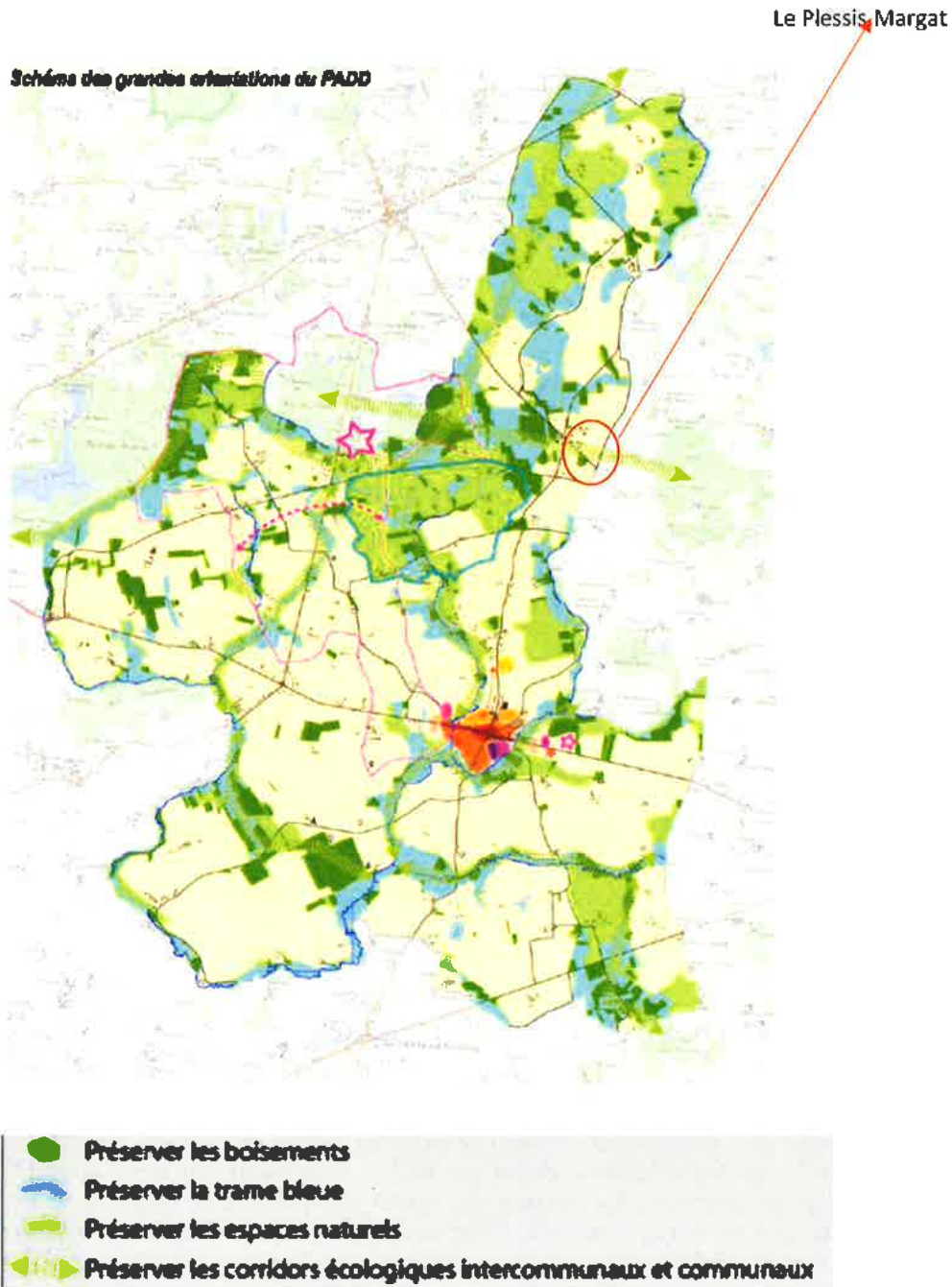
Avis du commissaire d'enquêteur

Face aux observations importantes et pertinentes de l'Etat concernant les projets de zonage UE et UL, le maître d'ouvrage a répondu dans son mémoire « Des STECAL seront définis sur les Clèrettes et le terrain de motocross pour sécuriser le PLU. Un délai de 2 mois supplémentaires avant l'approbation est à prévoir pour le passage en CDPENAF. ». Cette réponse est satisfaisante et fera l'objet d'une recommandation et non pas d'une réserve car la suite dépend de la validation ou non des projets de STECAL par la CDPENAF.

Zonage en N pour préserver le corridor écologique dans le secteur « Plessis-Margat »

L'autorité environnementale recommande P3 « de mettre en place, sur le secteur de « Le Plessis Margat », un zonage adapté à la vocation et à l'objectif de préservation du corridor écologique qui relie les bois de Cobac et de Saint-Mahé » et indique P13 : : « La traduction des continuités écologiques dans le règlement graphique est incomplète, et plus précisément en ce qui concerne le corridor intercommunal qui permet la continuité Est-Ouest entre le Bois du Cobac (commune de Lanhélin) et le Bois de Saint-Mahé (commune de Combourg) et qui traverse Meillac au niveau du secteur de « Le Plessis Margat » (voir illustration ci-dessous). En effet, ce dernier secteur est traduit dans le règlement graphique en zone A (agricole). Or, le règlement de cette zone permet « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole » ce qui est manifestement incompatible avec l'objectif de préservation et de renforcement de cette continuité écologique. Un zonage N semble être davantage en cohérence

avec l'objectif de préservation des éléments de cette continuité écologique tout en permettant l'exploitation agricole des terrains concernés. »



Point développé dans l'avis du Préfet (P3) en date du 31 janvier 2017

AVIS ET CONCLUSIONS

« La carte page 8 du PADD prend en compte le corridor écologique sur l'axe Est-Ouest, entre le bois de St-Mahé (Combours) et le bois du Cobac (Lanhélin), figurant dans le projet de révision de SCoT.

Le SCoT en vigueur préconise la conservation et le renforcement des liaisons inter-forestières au Nord de la commune, en vue de faciliter les déplacements de la faune. La carte page 8 du PADD indique que le secteur est effectivement protégé (espaces naturels, zones humides, boisements), mais il manque au moins un corridor sur la limite communale avec Combours au Nord-Est, du Bas-Bourgneuf au Plessis-Margat, en passant par Bourgneuf et la Boulais. Ce corridor permettrait de faire le lien avec la partie Ouest.

D'autres corridors écologiques à préserver et/ou restaurer pourraient figurer sur la carte page 8 du PADD, afin de renforcer le maillage intra et inter-communal :

- sur la limite communale avec Combours à l'Est, de la Bouteillerie jusqu'au Plessis-Margat;
- entre le bourg et la Ville-Eude qui relie le corridor du ruisseau de Fersac au corridor de la limite communale Est (cf. ci-dessus), via un réseau de haies bocagères ;
- au Sud, reliant la Massue à la Petite Durantais.

L'Autorité environnementale « recommande de mettre en place, sur le secteur de « Le Plessis Margat », un zonage adapté à la vocation et à l'objectif de préservation du corridor écologique qui relie les bois de Cobac et de Saint-Mahé. En l'occurrence, un zonage N est recommandé. »

Par contre la chambre d'agriculture dans son avis exprime une réticence à zoner toute la trame verte en N :

« En ce qui concerne la traduction de la trame verte, nous nous interrogeons sur l'importance des zones Naturelles. En effet, la protection de la trame ne se traduit pas forcément par ce type de zonage qui peut, à terme, se traduire par des contraintes en matière de pratiques agricoles.

Avis du commissaire d'enquêteur

Le maître d'ouvrage répond dans son mémoire : Sur les observations de l'Etat « Le projet de SCoT ne mentionne pas ces connexions (NDLR les corridors d'une part entre le bourg et la ville Eude, d'autre part entre la Massue et la petite Durantais). La carte du PADD sera complétée en fonction du projet de SCoT. »

Sur l'observation de la Chambre d'Agriculture : « La délimitation de la zone N par rapport à la trame verte et bleue sera revue. »

Les réponses de caler le corridor écologique selon le SCOT et d'ajuster le zonage en N en tenant compte des caractéristiques agricoles importantes me paraissent adéquates.

IV-3 Erreurs qu'il conviendrait de corriger

Construction agricole en zone N

Point développé par le service ADS et Habitat/urbanisme de la Communauté de communes Bretagne Romantique (P12).

Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

AVIS ET CONCLUSIONS

« Il n'existe aucune disposition pour les constructions et installations liées à une exploitation agricole existante. Elles sont, par conséquent, interdites »

Avis du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage a confirmé dans son mémoire « Les constructions et installations agricoles (NDLR nouvelles) sont interdites en zone N » et n'a pas répondu sur le fait qu'il n'y avait aucune disposition dans l'Article 2 Occupations et utilisations du sol pour les constructions et installations liées à une exploitation agricole existante qui sont dans l'état actuel interdites.

Pour mémoire l'article R151-25 du code de l'Urbanisme (nouvelle codification) précise explicitement « Peuvent être autorisées en zone N : 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ... »

Le maître d'ouvrage a convenu oralement que cette erreur doit être corrigée. Il a lieu de revoir les articles 1 et 2 pour traiter les sujets des constructions et installations agricoles existantes, les constructions et installations agricoles nouvelles, les éventuelles possibilités d'extension de l'existant. J'en ferai la recommandation.

Opération unique imposée par le SCOT pour les zones AU de plus d'1 hectare (Incompatibilité avec une règle du SCOT, document supra communal)

Zone 1AUA (A Urbaniser)

Quatrième point identifié par le Préfet dans 2017on avis en date du 31 janvier 2017 « comme importants dans les lois Grenelle », pour lequel le PLU « devra être amendé » :

« 4. Le règlement des zones AU de plus de 1 hectare devra imposer une opération unique, comme le prévoit le SCOT du Pays de Saint-Malo ; »

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire :

La dernière phrase de la réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire « le projet de SCOT n'impose plus d'opération d'aménagement unique au delà d'1 ha. La zone à urbaniser des rives du Fersac sera découpée en 2 secteurs et une opération d'ensemble sera imposée. » est satisfaisante.

Zone 2AU pour devenir constructible doit faire l'objet suivant le contexte d'une modification ou révision du PLU

(Formulation actuelle incompatible avec le code de l'urbanisme)

Zone 2AU (A Urbaniser à moyen ou long terme) « les Mouliniers » de 1,95 ha

Point développé dans l'avis du Préfet (P9) en date du 31 janvier 2017

« Le règlement des zones 2AU doit être clarifiées : ces zones sont inconstructibles et devront faire l'objet d'une modification ou d'une révision. Il ne s'agit pas d'une possibilité. »

AVIS ET CONCLUSIONS

Avis du commissaire d'enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire « Le règlement de la zone 2AU sera précisé. » sous-tend la correction sans être explicite. Le règlement des zones 2AU doit clairement indiquées que ces zones pour devenir urbanisable devront faire l'objet suivant le contexte d'une modification ou d'une révision du PLU. C'est une obligation réglementaire (articles L. 123-13 et suivants ancienne codification, art. L. 153-38 du CU pour le cas de figure modification, L. 153-31 du CU dans le cas d'une révision nouvelle codification).

IV-4 Observations concernant le rapport de présentation

Densité minimale de logements pour maîtriser la consommation d'espaces

Point développé dans l'avis du Préfet (P5) en date du 31 janvier 2017

« En termes de densité pour limiter la consommation d'espaces, le rapport de présentation (pages 15 et 296) fait référence au projet de SCoT qui n'est pas arrêté (scénario "bas" n° 2 pour Meillac = 18 logs/ha), alors que le SCoT en vigueur demande 23 logs/ha en moyenne sur le pays... S'il est souhaité que le PLU corresponde au projet de SCoT, une politique volontariste en termes de maîtrise de la consommation d'espaces, préconiserait une densité minimale de 20 logs/ha »

L'autorité environnementale dans son avis P13 constate : « Le niveau de densité de logement des différentes opérations est estimé au final dans le rapport à environ 17 logements/ha, soit légèrement inférieur à celui fixé initialement par le PADD (18 logements/ha). Par ailleurs, il n'est pas indiqué dans le rapport (ni dans le PADD) si cet objectif correspond à une valeur brute ou nette. »

L'Autorité environnementale « recommande de remonter le taux de densité de logement afin qu'il corresponde à celui fixé dans le PADD. Par ailleurs, il devra être indiqué si cet objectif correspond à une valeur brute ou nette. Sur ce point, l'Ae recommande de retenir une valeur de densité brute ».

Avis du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse indique :

« Le projet de SCoT arrêté prévoit 20 logt/ha et une surface de 9 ha en extension qui peuvent être réduit à 18 logt/ha et 8 ha (objectif 8 du projet de SCoT). Le projet de PLU s'inscrit donc dans ces chiffres.

Le PADD précisera "projet" de SCoT. En supprimant la zone 1AU en entrée de ville ouest, la densité des OAP atteindra 18 logts/ha. »

L'OAP de la zone 1AU « les rives du Fersac » prévoit pour 3,41 ha, 61 logements avec une densité de 18 logts/ha, densité effectivement brute. Cela paraît conforme au projet de SCOT dans son état actuel.

AVIS ET CONCLUSIONS

Densification du centre bourg ; changement de destination ; extension

Le rapport de présentation dans le tableau estimant les besoins en logements et foncier P 198 estime la superficie des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine à 2,14 ha avec une capacité de 33 logements soit une densité de 15,4 logts/ha.

117 bâtiments agricoles en zones A et N ont été identifiés comme pouvant changer de destination.

En terme d'extensions, L'OAP de la principale zone d'extension IAU « les rives de Fersac » de 3,4ha définit une densité minimale de 18 logements par ha soit 61 logements au minimum dont au moins 20% de logements aidés. L'OAP de la zone 2AU « Les Moulinières » de 1,95 ha définit une densité minimale de 18 logements par ha soit 33 logements au minimum dont au moins 20% de logements aidés.

Point développé dans l'avis du Préfet (P4) en date du 31 janvier 2017

« Au regard du nombre très conséquent de bâtiments repérés (+ de 132 numérotation ...) comme pouvant changer de destination, une part de ce potentiel doit être déduite du nombre de logements prévus en extension. »

Élément d'éclairage apporté par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse

« Le projet de SCoT dans son objectif 9 : "Pour des raisons de faisabilité technique ou foncières, les opérations de renouvellement urbain ne font pas nécessairement l'objet des premiers aménagements dans le temps. »

Avis du commissaire enquêteur

133 bâtiments ont été identifiés (Annexe 4 du rapport de présentation) dont 16 éléments remarquables protégés par l'article 11. Le nombre de bâtiments agricoles pouvant changer de destination s'élève donc à 117.

La disponibilité dans le temps des dents creuses en milieu urbain, propriétés privés, est généralement difficile à évaluer (accord de propriétaires, des héritiers...).

Il en est de même pour le volume et le rythme des changements de destination (niveau des demandes, état du marché immobilier, position des propriétaires...). Autre paramètre la part des résidences secondaires dans ces changements de destination (qui selon la mairie serait faible).

Le maître d'ouvrage apporte dans son mémoire en réponse les précisions suivantes concernant les bâtiments pouvant changer de destination :

« Une fiche sera éditée pour chaque bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Les bâtiments d'une surface < 70 m² (27 bâtiments) seront supprimés des possibilités de changements de destination.

Une partie des changements de destination sera comptabilisée dans les besoins en logements en estimant ceux qui peuvent être réalisés dans les 10 ans.

Les possibilités de changement de destination seront uniquement possibles vers le logement et l'hébergement touristique. »

Le maître d'ouvrage apporte des éléments de réponses intéressants dans un contexte d'évaluation difficile.