

AVIS ET CONCLUSIONS

Valeur cible ou objectif à atteindre pour les indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU

Point développé dans l'avis de l'autorité environnementale (P3 et P10) en date du 1^{er} février 2017

L'autorité environnementale :

- Note « *La mise en place de plusieurs indicateurs permettant le suivi de la mise en œuvre du projet de PLU et des différents enjeux environnementaux est correctement effectuée* »
- Recommande « *d'ajouter, pour chaque indicateur, la valeur cible ou l'objectif à atteindre (quantitatif ou qualitatif) ce qui facilitera l'évaluation a posteriori du PLU* »

Avis du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage n'a pas apporté de réponse sur ce sujet.

Les indicateurs de suivi dans le chapitre 6 du rapport de présentation répartis entre le cadre de vie et l'environnement et le développement urbain, économique et social sont nombreux et intéressants. Il appartient au maître d'ouvrage de déterminer ce qu'il peut faire dans un contexte où les projets de documents du PLU nécessitent de nombreux amendements avant d'être soumis à l'approbation du conseil municipal.

Paysage rurale & paysage agricole

Dans son avis en date du 23 janvier 2017, la Chambre d'Agriculture demande « en ce qui concerne le paysage dans le rapport de présentation, de préférer le terme de paysage agricole à celui de rural ».

Avis du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire « Paysage "rural" sera remplacé par "agricole" » n'appelle pas d'observation de ma part.

Méthodologie de définition des Trame verte et bleue ; corridors écologiques

L'Autorité environnementale (P3) recommande :

« D'expliciter la méthodologie employée pour définir les éléments de la trame verte et bleue et d'élargir son périmètre d'étude pour identifier les liaisons existantes ou potentielles avec les réservoirs écologiques des territoires limitrophes »

Avis du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage n'a pas apporté de réponse sur ce sujet.

Le projet de PLU s'est appuyé pour les aspects corridors écologiques sur le SCOT et le projet du nouveau SCOT. Le maître d'ouvrage déterminera l'éventuel apport du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SCRE) et autres documents qu'il retiendra sur le sujet. Je ferai une recommandation.

Eau, air, bruit

L'autorité environnementale dans son avis recommande P9 :

*de développer et mettre à jour l'analyse relative à la qualité des eaux ; Plus précisément :
« d'inclure et d'analyser, dans le rapport (NDR de présentation), les données des différentes stations de suivi installées en aval permettant de caractériser l'état écologique des masses d'eau. Dans cette perspective, il conviendra d'utiliser les dernières données disponibles (2013). »*

d'étayer l'analyse des thématiques environnementales relatives à la qualité de l'air et au bruit , dans la perspective de définir les zones à enjeux et de croiser ces informations avec le projet d'urbanisation de la commune. »

Avis du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage n'a pas apporté de réponse sur ce sujet.

L'échelle pertinente pour ces sujets n'est-elle pas la communauté de communes et le document adéquate le PLUI ?

Cohérence du projet avec des documents supra-communaux

L'Autorité environnementale estime P10 que l'analyse de la cohérence du projet avec le SCoT du Pays de Saint-Malo et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Bretagne Romantique est correctement réalisée. Par contre n'ont pas été pris en compte plusieurs documents supra-communaux.

L'Autorité environnementale dans son avis recommande P9 « *d'étayer la démonstration de la prise en compte par le projet de PLU des documents supra-communaux, en y incluant la prise en compte du SDAGE, du SAGE, du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SCRE) dont les orientations n°13 et n° 14 concernent directement les documents d'urbanisme, du Schéma Régional Climat Air Énergie (SCRAE), du Plan Régional Santé Environnement (PRSE) »*

Avis du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage n'a pas apporté de réponse sur ce sujet.

Ce sujet important de cohérence du projet avec des documents supra-communaux fera l'objet d'une recommandation.

AVIS ET CONCLUSIONS

Inventaire des capacités de stationnement

Cinquième 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 » :

« 5. Un inventaire des capacités de stationnement et des possibilités de leur mutualisation devra être réalisé ; »

Point ré-abordé P6 dans l'avis du Préfet en date du 31 janvier 2017

« Le rapport de présentation doit établir un inventaire des capacités de stationnement et des possibilités de mutualisation de ces capacités (Art L.151-4 dernier alinéa du code de l'urbanisme). »

Dans la note jointe au courrier rubrique « Prise en compte des déplacements, des transports et de la sécurité routière », les services de l'Etat indiquent que « **Le rapport de présentation doit établir un inventaire des capacités de stationnement et des possibilités de mutualisation de ces capacités (Art L.151-4 dernier alinéa du code de l'urbanisme)** »

Avis du commissaire d'enquêteur

Comme l'indique le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, le rapport de présentation comporte P123 une carte de la localisation des parkings avec l'évaluation d'une capacité globale de 120 places. Ces parkings sont parsemés, beaucoup de faible capacité et les plus importants sont excentrés par rapport à l'axe principal. Une réflexion complémentaire sur la gestion du stationnement incluant les aspects covoiturage, les besoins & optimisation des moyens associés, mutualisation, accessibilité pourraient être utilement menés avec la communauté de communes en vue du PLUI. J'en ferai une recommandation.

Aire de covoiturage

Point développé dans l'avis du Préfet (P6) en date du 31 janvier 2017

« Le projet d'une aire de covoiturage à l'entrée Est de la commune, devant le cimetière...est suffisamment éloignée et isolée du bourg pour dissuader les actifs de Meillac de s'y rendre à pied (800 m à 900 m des zones à urbaniser envisagées)...Pour être plus efficace, le projet devrait être envisagé dans le bourg ou à proximité immédiate... le parking près de l'église semble intéressant (s'il n'est pas déjà saturé ?)...

Le rapport de présentation devrait permettre d'identifier les pratiques, les besoins et les marges de manoeuvre existantes vis-à-vis de la pratique du covoiturage...

Il serait certainement utile (si ce n'est déjà fait) de mener une réflexion plus globale à l'échelle intercommunale et d'informer la Communauté de commune du projet et le pays de Saint Malo qui a travaillé à la construction d'un schéma des aires de covoiturage »

Avis du commissaire d'enquêteur

Dans son mémoire en réponse le maître d'ouvrage indique : « le parking de la place de l'Eglise est saturé. » Lors de 5 passages en journée, le commissaire enquêteur n'a pas observé de saturation du parking de l'église ; mais sa capacité est effectivement trop limitée pour être aussi une aire de covoiturage.

AVIS ET CONCLUSIONS

Capacité de la station d'épuration des eaux usées

L'autorité environnementale recommande P14 : « *d'évaluer l'adéquation entre la capacité résiduelle de traitement de la station d'épuration et les nouveaux secteurs urbanisables qui seront raccordés à court et moyen termes* »

Point développé dans l'avis du Préfet (P7) en date du 31 janvier 2017

« La Station d'EPuration des eaux usées (STEP) a une capacité de 700 EH et traite actuellement 600 EH.

Les eaux usées liées aux extensions urbaines ne pourront pas être prises en charge dans leur totalité et à terme par l'installation existante car cette station n'est en mesure de recevoir que les eaux usées d'environ une cinquantaine de logements supplémentaires. Une réflexion devra donc être engagée assez rapidement sur le devenir de la station d'épuration au regard de sa capacité de traitement.

Le zonage d'assainissement devra aussi être révisé pour tenir compte des secteurs ouverts à l'urbanisation. »

Point soulevé par le bureau de la Commission Locale de l'Eau du SAGE dans son avis en date du 5 décembre 2016

L'avis (défavorable) est assorti de la remarque suivante :

« Le bureau de la CLE souhaite que des mesures soient prises pour anticiper l'évolution des capacités de la station d'épuration vis-à-vis de l'évolution démographique (disposition n°26 du SAGE révisé) »

Avis du commissaire enquêteur

La communauté de communes Bretagne romantique a la compétence assainissement non collectif (service SPANC) mais n'a pas la compétence assainissement collectif. La loi Notre du 7 août 2015 impose le transfert obligatoire des compétences eau et assainissement à compter du 1er janvier 2020.

Le maître d'ouvrage répond dans son mémoire : « Les études seront lancées par l'intercommunalité après le transfert de compétence. »

Pour M. le Maire, l'installation actuelle et le terrain permettent l'extension de la station d'épuration. Il convient de réaliser son extension au moins avant l'installation de la seconde moitié des habitants de la zone IAU « les rives du Fersac » (61 logements). Je ferai une recommandation sur ce sujet.

AVIS ET CONCLUSIONS

Projet Eolien des « Landes de Lauviais »

L'autorité environnementale recommande : « de préciser dans le rapport la localisation du projet éolien des « Landes de Lauviais » et d'en évaluer ses incidences à l'échelle du document d'urbanisme »

Avis du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage répond dans son mémoire : « La commune s'est opposée au projet de déplacement des éoliennes envisagées sur les Hauts Gats et le Lauviais. En outre, le schéma régional éolien a été annulé. ». Je n'ai pas d'avis à émettre sur cette réponse.

IV-5 Observations concernant le PADD

Objectif de modération de la consommation d'espace dans le PADD

Premier 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 » :

« 1. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace devront être affirmés dans le PADD et confortés par un échancier d'ouverture à l'urbanisation favorisant d'abord la densification du centre bourg » ;

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

« Le PADD devrait annoncer que la consommation moyenne annuelle du PLU sera inférieure à celle constatée depuis 10 ans, et donner des chiffres de comparaison prouvant cette volonté. »

Avis du commissaire enquêteur

Dans son mémoire, le maître d'ouvrage répond positivement pour intégrer dans le PADD l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace de 30% durant la période du projet de PLU (2015-2025) par rapport à la consommation des 10 ans antérieures 2005-2015. Cette objectif est réaliste car il est basé sur les zones à urbaniser dans le projet de PLU.

Concernant la densification du bourg à favoriser, la réponse du maître d'ouvrage est pragmatique : d'accord pour le favoriser formellement mais en réalité le contrôle lui échappe en l'absence de maîtrise foncière.

PADD et gestion des risques

Point développé dans l'avis du Préfet (P6) en date du 31 janvier 2017

Concernant le PADD : il doit prendre en compte **les risques d'inondation** et localiser les espaces concernés en se basant sur l'Atlas des Zones Inondables (AZI).

S'agissant du **radon**, gaz radioactif naturel émanant du sol, « contrairement à ce qui est indiqué page 167 du rapport de présentation, il faut signaler que la commune est classée, par l'IRSN

AVIS ET CONCLUSIONS

(Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire) et à partir de la géologie du sous-sol local, en catégorie 3 correspondant à une probabilité moyenne ou forte de présence de radon ... il présente un risque ... lorsqu'il est inhalé par manque de ventilation... C'est la 2^{ème} cause facteur de cancer du poumon après le tabac3 ».

Avis du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire « Les risques d'inondation n'affectant pas les habitations, il n'est pas prévu de compléter le PADD » n'est pas satisfaisante.

Il convient que le PADD ait un paragraphe relatif aux risques existants sur la commune (zones inondables, radon...) ?. Je ferai une recommandation

IV-6 Observations concernant le règlement littéral

Observations relatives au chapitre dispositions générales du règlement littéral

Mixité sociale

Sixième 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 » :

« 6. Le règlement et les OAP devront permettre de mettre en oeuvre les bonnes intentions du PADD (diversification et mixité de l'habitat,) en utilisant les outils juridiques prévus pour cela (servitude de mixité sociale de l'article L.151-15 du CU.... »

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

« La mixité sociale n'est pas assurée par le PLU. Seules les OAP de la zone IAU "Les rives du Fersac" font référence à un objectif de 20 % de logements aidés, et encore, sans se donner les moyens réels de l'atteindre (cf. paragraphe précédent). L'utilisation des dispositions de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme est à envisager. »

Point développé par le service ADS et Habitat/urbanisme de la Communauté de communes Bretagne Romantique (P1) dont le contenu concerne aussi une disposition générale

Les objectifs affichés et définis par les élus de 20% de logements locatifs sociaux dans les secteurs en extension comportant plus de 10 logements répond aux objectifs du PLH. Cependant, il convient de préciser les modalités d'application des règles de densité et de pourcentage de logement social en cas d'opérations successives. »

AVIS ET CONCLUSIONS

Avis du commissaire enquêteur

Le PLU ne contient pas dans les dispositions générales de règle(s) de mixité sociale.

Le maître d'ouvrage répond dans son mémoire « Les OAP mentionnent ...une part de logements aidés (logements locatifs social, accession aidée)... Il n'est pas prévu d'imposer des logements sociaux sur de petits terrains en cœur de bourg, au risque d'empêcher la densification sur ces terrains privés...Il n'est pas prévu de compléter le règlement par une servitude de mixité sociale ».

Comme le souligne l'avis du préfet « La mixité sociale n'est pas assurée par le PLU ». Je partage cette analyse.

Selon le PLH, Meillac (document n° 2 P21) avait en 2005 46 logements aidés, 7% des résidences principales. En avril 2017 le nombre de logements aidés s'élevait à 55 + 8 en construction, soit prochainement 63.

Le PLH de la communauté de commune Bretagne Romantique approuvé en juin 2011 a pour orientation n°2 favoriser la mixité sociale dans les nouveaux programmes. L'objectif qui s'applique aux nouveaux programmes de 10 logements et plus est pour Meillac de 20% de logements sociaux locatifs (P20 et 21 du document PLH OBJECTIFS ET ORIENTATIONS.

Les petits terrains en cœur de bourg correspondant à une construction ou à un programme de moins de 10 logements ne seront pas soumis à une servitude de mixité sociale.

Le Maire a exprimé un accord verbal sur l'intégration d'une servitude de mixité sociale conforme au PLH dans les dispositions générales. En conséquence j'exprimerai la réserve d'avoir dans les dispositions générales du règlement littéral une servitude de mixité sociale conforme au PLH de la communauté de commune Bretagne Romantique.

Disposition générale relative aux accès voirie

Point soulevé par le conseil départemental d'Ille-et-Vilaine dans son avis (P1 et 2)

Le conseil départemental propose la rédaction suivante :

- L'article R111-5 du Code de l'urbanisme, bien que n'étant plus d'ordre public, reste applicable sur le territoire de la commune,
- L'article R111-5 « le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par les voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des, constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserves de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ».

AVIS ET CONCLUSIONS

Avis du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire « Les règles seront intégrées. » est satisfaisante.

Des dispositions générales complétées ? articulation avec le règlement graphique

Point développé par le service ADS et Habitat/urbanisme de la Communauté de communes Bretagne Romantique (P2)

Utiliser les mêmes terminologies et dans les dispositions générales et dans la légende du règlement graphique

Définir dans les dispositions générales les règles applicables à l'intérieur des marges de recul. Le règlement graphique affiche les marges de recul applicables

Définir les dispositions générales s'appliquant

- *Aux bâtiments agricoles pouvant changer de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme*
- *Aux bâtiments remarquables protégés, aux éléments identifiés & localisés et délimités au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme*

Définir les dispositions générales s'appliquant

- *aux emplacements réservés,*
- *aux cours d'eau.*

Avis du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire concernant les demandes du service ADS « Le règlement écrit et graphique sera clarifié. » est adéquate pour les aspects terminologies mais ne répond pas clairement aux demandes d'adjonctions dans les dispositions générales. Je ferai la recommandation que le service instructeurs de la communauté de communes soit associé aux amendements du règlement résultant de l'enquête publique.

Problèmes de définitions

Points développés par le service ADS et Habitat/urbanisme de la Communauté de communes Bretagne Romantique (P2, P3)

« Le ter alinéa de la définition d'une annexe est peu lisible (construction en dur ? non destinée à l'habitation ou aux activités ?). Il est conseillé de le supprimer et d'intégrer la notion de « construction détachée de la construction principale » dans le second alinéa.

AVIS ET CONCLUSIONS

La notion de « logement de fonction » dans la définition des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole comporte un astérisque qui n'est pas défini.

L'utilisation du terme « marge de recul » pour définir les distances de l'article 7 porte à confusion. Ce terme est utilisé pour définir le retrait minimum des constructions par rapport à l'axe de certaines voies (cf. règlement graphique et dispositions générales).

Les schémas figurant dans la définition de la surface de plancher ne sont pas lisibles. »

Avis du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire « Les définitions du règlement seront clarifiées » est adéquate.

Problème de mise en cohérence des termes entre règlements littéral et graphique (Bâtiments agricoles pouvant changer de destination ; bâtiments remarquables protégés)

Point développé par le service ADS et Habitat/urbanisme de la Communauté de communes Bretagne Romantique (P9, P12, P15)

« Le règlement graphique doit localiser

- Les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du CU (bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N) et*
- Les éléments protégés au titre de l'article L151-19 du CU (éléments dont la démolition est soumise à permis de démolir et pouvant faire l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation/conservation/restauration).*

Le règlement littéral doit renvoyer clairement :

- Soit aux bâtiments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-11 du CU*
- Soit aux éléments identifiés et localisés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du CU.*

Or les terminologies employées fluctuent d'un document à l'autre et ne permettent pas d'identifier les dispositions applicables aux éléments/bâtiments repérés.

Pour mémoire :

Le règlement graphique distingue « bâtiments agricoles avec changements de destinations » et « éléments remarquables protégés à l'article 11 »

Les dispositions générales du règlement littéral concernant « les éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de la loi paysage » font référence aux « éléments ou ensemble bâtis au titre de l'article L151-19 du CU »

L'article 11 prévoit dans les différentes zones des dispositions spécifiques applicables aux « éléments bâtis remarquables, d'intérêt patrimonial ou architectural identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de la loi Paysage »

AVIS ET CONCLUSIONS

Le règlement des zones A et N, autorise le changement de destination « des bâtiments remarquables désignés sur le plan »

L'annexe 4 liste les « bâtiments protégés au titre de la loi paysage » en distinguant « éléments remarquables protégés à l'article 11 » et « bâtiments agricoles avec changements de destinations ».

Avis du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire « Le règlement écrit et graphique sera clarifié. » est satisfaisante.

Inventaire des Bâtiments pouvant changer de destination

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

« 3. Un inventaire des bâtiments pouvant changer de destination devra être annexé au PLU, le repérage graphique étant insuffisant et le rapport de présentation ne permettant pas d'apprécier les critères retenus. 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, ceci devant amener la commune à ne conserver que ceux qui ont une surface viable à long terme pour leur nouvelle destination (qu'il convient de préciser). 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; »

Avis du commissaire d'enquêteur

Face à ces observations et aux questions du commissaire enquêteur dans le procès-verbal de synthèse, le maître d'ouvrage a apporté les réponses suivantes dans son mémoire :

« Une fiche sera éditée pour chaque bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Le nombre de bâtiments est de 117 et non 130.

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. »

La réponse « Le règlement sera précisé en ne permettant que l'aménagement intérieur sans extension. » paraît trop restrictive par rapport à la demande de l'Etat de rappeler « dans le règlement des zones A et N que l'aménagement de ces bâtiments ne peut se réaliser que dans le volume existant à la date d'approbation du PLU ». La nature de la réponse du maître d'ouvrage empêche de

AVIS ET CONCLUSIONS

rénover la façade, les ouvertures, le toit à volume constant. Ce qui n'est pas souhaitable. Je ferai la recommandation de retenir la demande de l'Etat.

Performances énergétiques et environnementales (article 15 du règlement)

L'autorité environnementale recommande : « de proposer dans le règlement du PLU des prescriptions davantage incitatives en matière de développement d'énergie renouvelable et de réduction de la consommation énergétique dans le bâtiment »

Avis du commissaire d'enquêteur

Le maître d'ouvrage répond dans son mémoire « Il n'est pas prévu de compléter le règlement en imposant des performances énergétiques puisque des dispositions sont déjà prévues au projet de PLU. Imposer davantage de contraintes pourrait amener à empêcher la réalisation d'un projet d'aménagement.

Les articles 15 sont déjà règlementés en zones UC, UE et IAU. Leur règlementation en zones A, N, UA et UL ne semble pas pertinente au regard du type de constructions autorisées (bâtiments d'activité notamment). »

La réponse du maître d'ouvrage n'est moyennement satisfaisante.

L'article 15 Performances énergétiques et environnementales pour les zones (UC, UE et IAU) a un contenu peu précis (prévoir une isolation thermique, orienter les bâtiments, utiliser des énergies renouvelables, solaires, recyclées avec guère de précisions)

Il conviendrait que la communauté de commune réfléchisse à la mise en œuvre de la recommandation de l'autorité environnementale en vue du PLUI. Je ferai une recommandation.

Favoriser le développement des énergies renouvelables sur les bâtiments d'activités

Sixième 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 » :

« 6. Le règlement et les OAP devront permettre de mettre en oeuvre les bonnes intentions du PADD (... favoriser le développement des énergies renouvelables sur les bâtiments d'activité...) en utilisant les outils juridiques prévus pour cela (...imposer le respect de performances énergétiques et environnementales renforcées prévues par l'article L.151-21 du CU...). »

Avis du commissaire d'enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire « La règlementation de l'article 15 en zones A ne semble pas pertinente au regard du type de constructions autorisées (bâtiments d'activité notamment) » est totalement contradictoire avec le contenu du PADD « Permettre l'évolution des bâtiments d'activités existants... pour encourager le développement des énergies renouvelables », En toute logique le maître d'ouvrage devrait choisir d'avoir pour la zone UA un article 15 incitant aux économies d'énergie pour les bâtiments d'activités. Je ferai une recommandation.

AVIS ET CONCLUSIONS

Dispositions facilitant les Innovation technologiques et architecturales dans le domaine des économies d'énergie et des énergies renouvelables

L'Ae recommande, dans son avis P13, dans la perspective du développement des sources de production d'énergie renouvelable et de la réduction de la consommation énergétique, de proposer dans le règlement du PLU des prescriptions davantage incitatives.

Ainsi elle recommande d'intégrer dans les dispositions générales du règlement une disposition « *facilitant les Innovation technologiques et architecturales dans le domaine des économies d'énergie et des énergies renouvelables* »

Avis du commissaire enquêteur

La maître d'ouvrage n'a pas apporté de réponse.

Ce sujet requière une réflexion élargie prenant en compte des paramètres tel que l'intégration dans l'environnement urbain existant. L'échelle pertinente pourrait être la communauté de commune en vue du PLUI. Je ferai une recommandation.

Recul inconstructibles le long de tous les cours d'eau inventoriés

Point soulevé par le bureau de la Commission Locale de l'Eau du SAGE dans son avis en date du 5 décembre 2016

Dans son avis la CLE émet la remarque suivante :

« Le bureau de la CLE demande de protéger les cours d'eau en prévoyant par exemple une bande de recul inconstructible le long de tous les cours d'eau inventoriés (disposition n°2 du SAGE révisé). »

Avis du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire : « La marge de recul de 10 m aux abords des cours d'eau est déjà prévue au règlement en zones A et N. » n'est pas totalement exacte. La rédaction de la règle dans l'Article 2 Occupation et utilisation des sols des zones A et N est

- Dans une bande de 10 mètres depuis le bord d'un cours d'eau, sont seulement autorisées les constructions nécessitant la proximité du cours d'eau et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes autorisées dans la zone.

Ceci étant dit, la règle adresse le sujet pour les nouvelles constructions.

AVIS ET CONCLUSIONS

Risques : zones inondables, radon

L'autorité environnementale recommande : *« de préciser les mesures prises visant à limiter l'exposition des populations aux risques identifiés (débordements de cours d'eau, remontée de nappes, radon, sols pollués) »*

Commentaires du commissaire enquêteur

A l'exception des sols pollués, ces paragraphes suivants adressent ces sujets.

Règles applicables dans les zones inondables

Point développé dans l'avis du Préfet (P7) en date du 31 janvier 2017

Concernant le règlement : les zones inondables ne sont pas cartographiées. **Il conviendrait de les reporter sur le zonage réglementaire et de les traduire en règles dans le règlement écrit.**

Le maître d'ouvrage répond dans son mémoire : *« Le rapport de présentation sera complété par la cartographie des zones inondables. Le règlement et le zonage seront complétés sur les zones inondables au regard de l'AZI et du PGRI. »*

Avis du commissaire d'enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage est globalement satisfaisante. Il indique par ailleurs dans son mémoire en réponse que les risques d'inondation n'affectent pas des habitations

Règles relatives au radon

Point développé dans l'avis du Préfet (P7) en date du 31 janvier 2017

« L'introduction de dispositions spécifiques (NDLR visant à limiter l'entrée du radon dans les locaux) dans le règlement du PLU mériterait d'être examinée. »

Avis du commissaire enquêteur

Dans un guide un guide mis à la disposition des collectivités territoriales sur le site Internet de l'Autorité de sûreté nucléaire visant à les accompagner dans la mise en œuvre de la surveillance du radon dans les établissements recevant du public (ERP) ainsi que la mise en œuvre d'actions locales de sensibilisation au risque radon auprès du grand public, de janvier 2016 P29 : (<https://www.asn.fr/Informer/Dossiers-pedagogiques/Le-radon/Guides-sur-la-gestion-du-risque-du-radon/Guide-pour-la-gestion-du-risque-lie-au-radon-a-destination-des-collectivites-territoriales>)

« Il n'y a pas, à l'heure actuelle, d'obligation réglementaire pour les constructions neuves.

Néanmoins, une réflexion, dès la conception du bâtiment, sur des techniques de réduction du radon permet d'assurer une bonne efficacité de la solution pour un coût souvent marginal, notamment :

AVIS ET CONCLUSIONS

- *En assurant l'étanchéité entre le bâtiment et son sous-sol, au niveau du plancher bas mais aussi des remontées de réseaux et joints périphériques ;*
- *En veillant à la bonne aération du bâtiment et de son soubassement (vide sanitaire, cave, etc. si existant), en évitant les différences de pression entre le soubassement et les pièces de vie qui pourraient favoriser l'accumulation du radon dans la partie habitée.*
- *En limitant la surface des pièces de vie (chambre, séjour) en contact avec le sol (plancher bas, sous-sols, remblais, murs enterrés ou partiellement enterrés) »*

Il semble qu'il y est peu voire pas de PLU qui intègre des dispositions spécifiques sur le sujet.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse indique : « Le rapport de présentation sera complété sur le Radon. », réponse satisfaisante en l'état.

Dispositions dans le règlement ou dans une OAP pour les entrées de ville.

Le rapport de présentation et le PADD abordent la problématique de gestion des entrées de villes.

Le rapport de présentation indique :

- Améliorer l'entrée de ville NORD en permettant le renouvellement urbain des anciens secteurs économiques. (P205)
- Améliorer l'entrée OUEST en faisant référence à un aménagement paysager en bordure de la zone IAU connexe à l'entrée de ville
- L'entrée EST « *relativement bien traitée* » (P133)

Le PADD prévoit

- dans la grande orientation n° 3 **Améliorer le fonctionnement urbain, réduire les déplacements motorisés et améliorer la sécurité du piéton notamment** « Qualifier les entrées de ville » (P3)
- dans les schémas P8 et P9 : Qualifier l'entrée de ville Nord

L'Etat fait remarquer P3 : « *La qualité d'une entrée de bourg ne peut se limiter à gestion des plantations et espaces verts, l'aspect et l'architecture des constructions sont aussi importants. Le règlement ou une OAP devra contenir des dispositions visant à répondre aux enjeux décrits* »

Avis du commissaire d'enquêteur

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage indique_« Sur les secteurs déjà bâtis, il est difficile d'impacter sur l'aspect et l'architecture c'est pourquoi le PLU gère essentiellement les clôtures et le paysage. Les secteurs de projet situés en entrée de village nord sont déjà encadrés sur la partie formes urbaines par des OAP. Des précisions seront apportées »

Le maître d'ouvrage fait référence à l'OAP de la zone IAU « les rives du Fersac » et à l'OAP de la zone 2AU « les Mouliniers ». Elles comportent effectivement un paragraphe « Aménagement et cadre bâti » orientées morphologies traditionnelles, formes urbaines du centre bourg. Pour le commissaire enquêteur, les aspects des entrées de ville de Meillac ne posent pas de problème

AVIS ET CONCLUSIONS

majeur et ne nécessite pas des OAP de requalification. Peuvent se poser à certains endroits des aspects sécurité (réduction des vitesses des véhicules, franchissement sécurisé...).

Nécessité d'une date de référence (date d'approbation du PLU) pour le règlement

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

« Il convient que le règlement des zones A et N fixe une date de référence au regard des extensions d'habitation et la construction d'annexes pour éviter les projets successifs dénaturant ces zones par nature inconstructibles (CE N° 291017 du 21/1¹/2007) ».

Le service ADS de la communauté de commune fait des observations similaires pour les zones A (P9) et N (P11)

« Pour toute référence à un bâtiment existant, préciser une date afin de cristalliser une situation »

Réserve de la CDPENAF associée à son avis simple favorable séance du 6 décembre 2016

« S'agissant des extensions aux maisons d'habitation, la commission demande que le règlement du PLU vienne fixer une date de référence (la date d'approbation du PLU) afin d'éviter la réalisation d'extensions successives. »

Avis du commissaire d'enquêteur

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage indique « La date de référence de l'approbation du PLU sera fixée dans le règlement pour éviter une addition de plusieurs extensions. »

Sur ce sujet important, la réponse est satisfaisante et fera l'objet d'une recommandation.

Des règles alternatives ne précisant pas suffisamment les conditions à réunir & ne fixant pas de limite

Le service ADS de la communauté de communes Bretagne romantique liste un certain nombre de règles par exemple relatives aux implantations des constructions (article 6 implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour les zones UC, UE, UA, 1AU...article 7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, article 10 hauteur maximale des constructions) ne précisant pas suffisamment les conditions à réunir & ne fixant pas de limite.

Avis du commissaire d'enquêteur

Le maître d'ouvrage ne répond pas directement à cette question.

AVIS ET CONCLUSIONS

Un PLU n'a pas nécessairement à fixer des limites « quantitatives » à une règle alternative. En revanche, cette dernière doit disposer d'un objet limitativement énuméré, permettant de déterminer qu'elle prévoit bien les motifs de mise à l'écart de la règle de principe et leur intérêt, le rôle joué par l'exception dans le parti d'aménagement. (cf le RAPPORT D'ENQUÊTE).

Pour l'article 6 en zones UC, UE, UA listant les implantations alternatives, le maître d'ouvrage indique : « l'article 6 sera adapté »

Pour l'article 7 en zone UC « La règle vise à garder un espace appropriable et éviter des "couloirs" non utilisés entre les constructions ni en espaces d'agrément, ni en possibilité d'extension à terme. La règle encourage l'implantation en limite séparative.

La règle sur les extensions des constructions ne concerne que les constructions existantes qui sont implantées en 0 et 3 m »

Pour l'article 11 « Le règlement précisera : à condition de ne pas dépasser la hauteur maximale de la construction existante »

Je recommanderai que le service instructeur de la communauté de commune qui a pointé de nombreux problèmes d'applicabilité des règles dans son avis soit associé aux amendements des règles résultant des observations faites lors de l'enquête publique.

Plantes invasives à interdire et non pas éviter

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

P 88 du règlement dans le titre remplacer « à éviter » par « interdites »

Avis du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire « La notion de "plantes invasives interdites" sera mentionné en annexe », en la traduisant par en annexe du règlement la liste des plantes invasives à « interdire » au lieu « à éviter » est satisfaisante.

Règle demandant des constructions présentant des volumes et formes compacts dans toutes les zones ?

Points développés dans l'avis du Préfet (P6 et 7) en date du 31 janvier 2017

« Dans les articles 15 de toutes les zones, il devrait figurer une règle demandant des constructions présentant des volumes et formes compacts, afin d'assurer une bonne performance énergétique. D'autres volumes et formes seraient autorisés à condition d'être techniquement justifiés vis-à-vis des performances de basse consommation, de production et d'utilisation d'énergies renouvelables »

AVIS ET CONCLUSIONS

Avis du commissaire enquêteur

Les OAP paraissent être le bon vecteur pour demander des constructions aux volumes et formes compactes. Dans un environnement urbain ancien, les prescriptions de formes compactes demandent circonspection (problème d'intégration...). La réponse du maître d'ouvrage « Les formes urbaines compactes seront encouragées dans les OAP. » est satisfaisante.

Différents problèmes sur différents articles dans différentes zones du règlement littéral

Article 1 et 2 panneaux photovoltaïques ; éoliennes

Point développé (P2) dans l'Avis de l'Etat relatif aux enjeux Energie-Climat

La notion de « panneaux photovoltaïques au sol » doit être clarifiée... L'exploitation de tracker photovoltaïque en autoproduction, en vue d'une meilleure compétitivité des entreprises et exploitations agricoles, pourrait se développer dans les années à venir dans les zones d'activités et agricoles.

Qu'en est il des petites et moyennes éoliennes (hauteur <50m) ?

Avis du commissaire d'enquêteur

Le maître d'ouvrage n'a pas apporté de réponse.

Il semble qu'il n'y est pas dans le projet de PLU de disposition spécifique en faveur des éoliennes et que ce soit le régime général défini par l'article R 421-2 du code de l'Urbanisme qui s'applique.

Article 6 implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Point développé par le service ADS et Habitat/urbanisme de la Communauté de communes Bretagne Romantique (P10 pour la zone A, page 13 pour la zone N)

Le tableau des dispositions spécifiques aux abords des routes départementales (marges de recul à partir de l'axe de la voie conseillé) « n'est pas applicable en l'état. L'article 6 doit renvoyer aux marges de recul définies au règlement graphique. Les dispositions générales précisent, dans le règlement littéral, les constructions et aménagements autorisés en marge de recul. »

Avis du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage en indiquant dans son mémoire « La règle écrite sera vérifiée » ne répond pas à l'observation. Je recommanderai que le service instructeur de la communauté de communes soit associé aux amendements du règlement résultant de l'enquête publique.

AVIS ET CONCLUSIONS

Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le service ADS de la communauté de commune fait remarquer pour différentes zones

« Les dispositions relatives aux toitures ne distinguent pas volume principal d'une construction et volume secondaire. Les dispositions (aspect ardoise / pente supérieure à 40°) s'appliqueront sur la totalité du bâtiment comportant un ou plusieurs étages. Ex : les appentis, les vérandas ... devront avoir une toiture aspect ardoise et une pente supérieure à 40° »

Différentes observations sur les clôtures en zones UC, UE, UL

Les possibilités de clôtures ne doivent pas être « peuvent » mais « seront ».

Différentes observations sur les clôtures en zones UC, UE, UL.

Les possibilités de clôtures ne doivent pas être « peuvent » mais « seront »

Avis du commissaire d'enquêteur

Les réponses du maître d'ouvrage à ces observations « La règle sera assouplie pour les annexes et extensions à rez-de-chaussée. »,...Pour les clôtures « peuvent être » sera remplacé par « seront » sont adéquates.

Article 12 Stationnement

Point développé (P3) dans l'Avis de l'Etat relatif aux enjeux énergies - Climat

« Afin d'éviter une 'imperméabilisation supplémentaire, il serait appréciable d'imposer des matériaux exclusivement perméables avec un taux d'infiltration défini (ex : > 50 mm/h) pour les aires de stationnement »

Point développé par le service ADS et Habitat/urbanisme de la Communauté de communes Bretagne Romantique dans son avis P6

« Aucun dispositif alternatif n'est prévu en cas de création de logement dans une construction existante. Le changement de destination ou la création d'un logement supplémentaire dans une construction existante ne disposant pas d'un nombre de place de stationnement suffisant sera interdit. »

Avis du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage n'apporte pas de réponse sur la limitation de l'imperméabilisation des aires de stationnement. Ce sujet a été soulevé à différentes reprises dans les avis de l'Etat (limitation de l'imperméabilisation sur les lots cf paragraphe suivant, sur les surfaces de stationnement). Je ferai une recommandation.

Sur le second point, la réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire « La règle de stationnement en cas de changement de destination ou de construction de logements dans une construction existante sera précisée. » est adéquate.