

## AVIS ET CONCLUSIONS

### Article 13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

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

Certains particuliers tendraient à minéraliser la totalité de leur parcelle. Il serait utile d'imposer un quota d'espace vert d'une part pour assurer une zone d'infiltration des eaux sur la parcelle et d'autre lutter contre le

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

La référence aux aires de jeux n'est pas cohérente avec la vocation de la zone. Il est, par ailleurs, conseillé d'exclure les espaces de manœuvre et de manutention de la notion d'espace libre pour cette zone.

#### Avis du commissaire enquêteur

*Le maître d'ouvrage n'apporte pas de réponse sur la limitation de l'imperméabilisation des parcelles des particuliers. Pour certaines zones (UC, UE, UL, UA...), l'article 13 réalisation d'espaces libres... du projet de règlement spécifie : « Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou la voie d'accès ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70% minimum de leur superficie ». Il conviendrait plutôt de définir une quotité d'espace libre non imperméabilisé sur la parcelle plutôt que sur un reliquat. Je ferai une recommandation.*

*Sur le second point, la réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire « La référence aux aires de jeux sera supprimée ; Les espaces de manœuvre et de manutention seront exclus du calcul » est adéquate.*

## **ZONE UL (accueil de constructions et d'installation d'intérêt collectif difficilement intégrables en zone urbaine)**

### Article 1 & Article 2 Occupations et utilisation du sol

*Point développé par le service ADS et Habitat/urbanisme de la Communauté de communes Bretagne Romantique (P3 et suivantes)*

*Le service ADS fait remarquer :*

*« L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone.*

*L'article 2 liste les occupations et utilisations autorisées sous conditions particulières et précise les conditions à respecter pour pouvoir autoriser l'occupation et l'utilisation du sol.*

***Toutes les occupations et utilisations non listées aux articles 1 et 2 sont autorisées sans condition dans la zone.***

L'article UL1 interdit l'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter alors que « La zone UL correspond aux espaces urbanisés destinés à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques (le complexe sportif, le secteur du

## AVIS ET CONCLUSIONS

*Cobac Parc, le terrain de moto-cross, le cimetière, la future aire de covoiturage et le futur centre technique intercommunal...).* » et que l'article UL 2 autorise sans condition l'habitat.

### Avis du commissaire d'enquêteur

*La réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire « L'article 1 sera complété » est en partie adéquate. Il conviendrait aussi de compléter l'article 2. Je ferai la recommandation d'associer le service instructeur de la communauté de communes aux amendements du règlement suites à ses observations lors de l'enquête publique.*

## **Zone UA (Activités économiques)**

### **Incohérence entre le PADD et l'article 15 performances énergétiques et environnementales**

*Points développé dans l'avis du Préfet (P8) en date du 31 janvier 2017*

*LE PADD P7 rubrique maintenir les activités économiques sur le territoire indique permettre l'évolution des bâtiments d'activités existants ...encourager le développement des énergies renouvelables.*

*L'Etat fait remarquer : « Il y a une incohérence avec le règlement dans lequel les performances énergétiques et environnementales ne sont pas réglementées en zone UA (NDLR zone d'Activités) »*

### Avis du commissaire d'enquêteur

*Ce sujet a été traité précédemment et fera l'objet d'une recommandation de mise en cohérence.*

## **ZONES A (Agricole) ET N (Naturelle)**

### **Extension des habitations existantes en zones A et N**

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

*« Dans le règlement des zones A et N, l'extension des habitations existantes doit être proportionnelle à l'emprise existante pour éviter que l'extension dépasse l'existant et soit considérée comme une construction neuve qui serait alors interdite. **Le plafond de 50 m<sup>2</sup> admis en extension ne peut être supérieur à la surface existante lors de l'approbation du PLU.** »*

### Avis du commissaire enquêteur

*Le maître d'ouvrage souhaite répondre positivement mais ne le fait pas de façon adéquate : « Il sera précisé que l'extension de 50 m<sup>2</sup> ne doit pas doubler la surface de la construction initiale. Les types de campings autorisés seront précisés. » n'est pas adéquate. L'Etat cadre les possibilités : Le plafond de 50 m<sup>2</sup> admis en extension ne peut être supérieur à la surface existante lors de l'approbation du PLU, qu'il suffit de reprendre dans le règlement.*

## AVIS ET CONCLUSIONS

### **Interdistance entre les installations agricoles et les extensions & annexes des maisons d'habitations en zones A et N**

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

La commission considère que le respect des distances légales par rapport aux exploitations agricoles pour l'implantation des annexes et la réalisation d'extensions n'est pas pleinement satisfaisant, et demande donc au règlement de prévoir une interdistance de 100 mètres entre ces constructions et les installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans ;

#### *Avis du commissaire d'enquêteur*

*La réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire : « Une condition aux extensions et annexes en zones A et N sera ajoutée : respect d'une distance minimale de 100 mètres avec les installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans. » est satisfaisante.*

### **Hauteur de construction pour les ouvrages de transport électriques (Article 10 des zones A et N)**

*Point développé par l'organisme Réseau de Transport d'Electricité (RTE) dans son avis du 13 décembre 2016*

*Nos ouvrages haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :*

*«La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques. »*

*Plus généralement, pour les chapitres spécifiques des zones précitées, nous vous demandons d'indiquer :*

- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.*
- Que les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques. »*

#### *Avis du commissaire enquêteur*

*Sans répondre directement, le maître d'ouvrage est dans la logique (cf réponse aux observations du Préfet sur ce sujet) de réaliser les modifications nécessaires.*

## AVIS ET CONCLUSIONS

### Construction des éoliennes en zones A et N

Points développés dans l'avis du Préfet (P7) en date du 31 janvier 2017

« Revoir la cohérence entre les articles 1 et 2 à propos de la possibilité de construire des éoliennes ... l'article 1 interdit, puis l'article 2 autorise... Les parcs éoliens sont à encourager, car la commune dispose de plusieurs zones favorables à leur développement, selon le Schéma Régional Eolien Bretagne de 2012.

#### Avis du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire « L'article 1 précisera qu'est interdite toute implantation d'éoliennes sauf exceptions mentionnées à l'article 2 » traite le problème de cohérence. Le maître d'ouvrage rappelle par ailleurs « En outre, le schéma régional éolien a été annulé. »

### Zone A et camping

#### Article 2

Points développés dans l'avis du Préfet (P4) en date du 31 janvier 2017

« En zone A, ...L'article 2 ne comporte pas de condition pour les campings, il est évident qu'il ne peut s'agir que de camping à la ferme ou d'aire naturelle de camping avec réutilisation des bâtiments existants pour la réalisation des sanitaires. **Le règlement devra être précisé sur ce point.** »

#### Avis du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage souhaite répondre positivement mais demeure imprécis sur le contenu : « Les types de campings autorisés seront précisés. ». L'Etat cadre clairement les possibilités : Pour les campings sont autorisés : le camping à la ferme et une aire naturelle de camping avec réutilisation des bâtiments existants pour la réalisation des sanitaires. Il suffit de reprendre cette formulation dans le règlement.

### Zone IAU (A Urbaniser) opération d'ensemble ; découpage en secteurs

Pour mémoire 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 ;** »

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

« Le SCoT en vigueur demande une opération d'ensemble pour toute opération d'une superficie supérieure à 1 ha. Aucun dispositif ne permet non plus de respecter l'objectif affiché de 20 % de logements aidés.

### AVIS ET CONCLUSIONS

*Le règlement doit donc prévoir 3 conditions*

- 1) découper les zones à urbaniser (notamment celle des rives du Fersac) de façon à faciliter la mise en place d'une opération d'ensemble unique par zone, avec au moins 6 logements aidés (20 %), soit des opérations de 30 logements minimum*
- 2) d'imposer une opération d'ensemble unique par zone pour éviter une succession d'opérations sans cohérence et ne permettant pas la création de logements aidés.*
- 3) prévoir un échéancier des zones à urbaniser en partant de l'urbanisation existante, puis en élargissant progressivement son enveloppe (ex : AUE1, AUE2, ...). »*

*Point développé P7 par le service ADS de la communauté de commune de Bretagne Romantique*

« Le règlement de la zone 1AU est rédigé de la même manière qu'une zone urbaine. Les éléments généraux précisés en préambule ne sont pas repris dans les articles 1 et 2. Le règlement de la zone 1AU ne renvoie à aucun principe figurant aux **OAP** »

Dans son avis la Communauté de Communes de la Bretagne Romantique préconise de diviser la zone 1AU « les rives de Fersac » de 3,4 ha en 2 secteurs d'une trentaine de logements dont un minimum de 6 logements aidés, taille considérée comme pertinente pour les aménageurs.

#### *Avis du commissaire enquêteur*

*Dans son mémoire le maître d'ouvrage apporte une réponse satisfaisante : « La zone à urbaniser des rives du Fersac sera découpée en 2 secteurs et une opération d'ensemble sera imposée. »*

## **IV-7 Observations concernant le règlement graphique (zonage...)**

### **Difficulté de se repérer sur les cartes : rajouter des toponymes**

*Point développé dans l'avis du Préfet (P8 et P9) en date du 31 janvier 2017, par la Chambre d'Agriculture (P2)*

*Il est difficile de se repérer sur les cartes. Seuls les gros hameaux sont notés. Il conviendrait également d'indiquer le nom des lieux-dits.*

#### *Avis du commissaire d'enquêteur*

*Comme le fait remarquer les services de l'Etat, la Chambre d'Agriculture, comme l'a montré la difficulté des personnes à se repérer sur les plans, comme l'a expérimenté le commissaire enquêteur notamment en rédigeant le procès-verbal, **l'absence de nombreux lieux-dits, noms de ferme...(toponymes) sur les plans est particulièrement pénalisante et doit être corrigée.***

*Le maître d'ouvrage répond dans son mémoire : « La lisibilité des plans sera améliorée. Le cadastre est peu précis sur la toponymie. Un plan IGN pourra apparaître en fond de plan. » Cette amélioration de la lisibilité est indispensable et fera l'objet d'une recommandation.*

## AVIS ET CONCLUSIONS

### **Difficulté d'appréhender le zonage : absence de contraste entre les différents zonages**

*Point développé par l'autorité environnementale (P8 de son avis)*

« La lisibilité du document graphique est également limitée du fait d'un manque de contraste entre les espaces urbanisés, naturels et agricoles... l'autorité environnementale recommande :  
« Les différentes zones du document graphique devront être suffisamment distinctes les unes des autres afin de pouvoir apprécier correctement leurs limites. »

*Point développé dans l'avis du service ADS de la communauté de commune Bretagne Romantique (P2)*

« Améliorer la lisibilité du zonage en particulier pour les zones A et N »

#### Avis du commissaire d'enquêteur

*Durant les permanences, j'ai observé que les personnes ont effectivement des difficultés à déterminer le zonage qui les concerne (petite lettre indiquant le zonage dans un coin de la zone souvent grande et de forme non régulière).*

*Le maître d'ouvrage répond dans son mémoire : « La lisibilité des plans sera améliorée. » Cette amélioration de la lisibilité est indispensable et fera l'objet d'une recommandation.*

### **Problème du zonage en N du secteur Nord Rocher Roland siège d'une exploitation agricole avec un projet de règlement empêchant son évolution**

Dans son avis en date du 31 janvier 2017, la Chambre d'Agriculture observe que :

« le Nord de la commune est presque entièrement zoné en N... Un siège d'exploitation en activité, situé au Rocher Roland, est dans cette vaste zone N avec impossibilité de toutes évolutions puisque le règlement littéral n'autorise pas la destination (NDLR surtout l'évolution) d'exploitation agricole dans la zone N. Il conviendra particulièrement de revoir le classement de ce site. »

#### Avis du commissaire enquêteur

*Cette observation est particulièrement pertinente. Le problème a également été soulevé par le service instructeur de la communauté de commune. La réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire « Le zonage sur le secteur du Rocher Roland sera revu. » apporte une solution ; mais rappelons que 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, ... ».*

### **Proposition d'autres Trames vertes et bleues**

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

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 intercommunal :

- sur la limite communale avec Combourg à l'Est, de la Bouteillerie jusqu'au Plessis-Margat ;

### AVIS ET CONCLUSIONS

- 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.

La prise en compte de ce sujet concerne plusieurs documents du PLU.

#### Avis du commissaire d'enquêteur

*La réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire « Le projet de SCoT ne mentionne pas ces connexions (Cf. doc joints). La carte du PADD sera complétée en fonction du projet de SCoT » a le mérite d'une cohérence.*

### **Haies protégées sur les plans inexistantes sur le terrain**

La chambre d'agriculture dans son avis observe :

*« De nombreuses haies protégées au plan graphique n'existent pas ou plus sur le terrain. Ainsi, la trame bocagère reportée au plan graphique ne correspond pas à la réalité de l'état bocager de la commune.*

*Il conviendra de ne pas repérer de haies au ras des bâtiments agricoles ou au coeur des sièges d'exploitation. Une telle pratique a des conséquences importantes sur les délais de construction lorsqu'il y a des projets. »*

#### Avis du commissaire enquêteur

*Dans les observations du public, plusieurs agriculteurs l'ont également observé et noté. (cf le paragraphe VI-A Haies protégées inexistantes ou à revoir). La réponse du maître dans son mémoire « Le repérage des haies sera repris sur les secteurs ayant fait l'objet de remarques à l'enquête publique. » Ceci correspond aux résultats des échanges avec les 19 agriculteurs pendant la dernière permanence. « Il n'est pas prévu de revoir la protection des haies près des bâtiments agricoles du fait de leur rôle dans l'intégration paysagère des bâtiments et par souci d'équité sur l'ensemble du territoire. » Ce point n'appelle pas d'observation de ma part.*

### **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**

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

Le bureau de la Commission Locale de l'Eau a émis un avis défavorable justifié par l'incompatibilité avec le SAGE révisé **sur deux points dont l'absence de complément de l'inventaire des cours d'eau** (disposition n°1 du SAGE révisé).

Dans le procès-verbal des délibérations bureau de la CLE du 18 novembre 2016, il est indiqué :

*« Les cours d'eau : ils sont représentés dans les documents graphiques mais ne sont pas protégés dans le règlement (par exemple, il n'y a pas de bande de recul inconstructible).*

### AVIS ET CONCLUSIONS

*De plus, dans le cadre de la vérification des inventaires de cours d'eau menée par la Commission Locale de l'Eau, des cours d'eau oubliés ont été trouvés sur la commune. Lors des réunions des Personnes Publiques Associées pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a été informée de la nécessité de compléter son inventaire avant d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme. Le syndicat mixte du bassin versant du Linon porte une mission de complément des inventaires dans laquelle la commune de Meillac est prioritaire. La municipalité a cependant arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme avant que l'étude ne se termine ».*

La Chambre d'agriculture dans son avis en date du 21 janvier 2017 indique :

« Il semble que le report du tracé de certains cours d'eau est erroné. » Cette observation a été confirmée par les observations faites par des agriculteurs lors de l'enquête publique (cf la chapitre III-D Tracés erronés de cours d'eau).

Lors de l'enquête publique, plusieurs agriculteurs ont fait part, plans à l'appui de tracés de cours d'eau erronés (cf III-D Tracés erronés de cours d'eau)

#### Avis du commissaire d'enquêteur

*Dans sa réponse le maître d'ouvrage indique : « Le report des cours d'eau est issu de l'inventaire des cours d'eau. La commune se rapprochera du BV (NDLR Syndicat mixte du Bassin Versant) du Linon ». Je ferai la recommandation que le complément d'inventaire des cours d'eau et la correction des erreurs de tracés soient réalisés.*

### **Boisement en zones humides**

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

Au-delà d'un avis défavorable lié à l'absence de compléments d'inventaires pour les zones humides et les cours d'eau, quatre remarques ont été exprimées dont :

*« Certains boisements en zones humides ont une valeur patrimoniale ou de biodiversité. Le bureau de la CLE préconise de ne pas exclure d'office tous les boisements en zone humide du classement en Espaces Boisés Classés mais uniquement les peupleraies et les boisements d'épicéas de Sitka (disposition n°20 du SAGE révisé). »*

#### Avis du commissaire enquêteur

*La réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire : « Le classement EBC en zone humide sera revu en fonction de la nature du boisement. » est adéquate.*

### **Marges de recul & plans d'alignement associées aux routes départementales**

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

*Les marges de recul pour les routes de catégories B (100m) et C (50m) sont obligatoires. Il est conseillé de maintenir la marge de recul sur les routes de catégorie D (25m). Si la commune souhaite les supprimer, il convient de prendre une délibération pour acter sa prise de responsabilité notamment vis-à-vis de la problématique bruit.*



### AVIS ET CONCLUSIONS

Les servitudes d'alignement : La RD 81 et la RD 794 font l'objet de plans d'alignement (en date du 27/3/1884 pour la RD 81 et en date du 01/04/1873 pour la RD 794).  
Les plans doivent être repris en intégralité et figurer dans les documents graphiques du PLU.

#### Avis du commissaire enquêteur

*Les réponses du maître d'ouvrage dans son mémoire* « La commune maintient les marges de recul »

« Les plans des servitudes d'alignement seront transmis par le CD35 pour pouvoir les reporter. »

*Correspondent à des décisions de son ressort.*

#### **Zones inondables à intégrer dans les plans et à prendre en compte dans le règlement**

*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.** Pour ce faire, la commune devra mettre son règlement en compatibilité avec les dispositions du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) qui concernent les documents d'urbanisme (1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 2.4, 3.7 et 3.8). »

#### Avis du commissaire enquêteur

*Les réponses du maître d'ouvrage 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. » *sont satisfaisantes.*

#### **Itinéraires de Promenade et de Randonnée ; Espaces Naturels Sensibles à intégrer dans les plans**

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

- Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée  
Les chemins de randonnées équestres et pédestres inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) devront être repris et ils devront figurer sur les plans graphiques du PLU.
- Espaces Naturels Sensibles :  
Les sites ENS et la zone de préemption ENS devront également figurer sur les plans du PLU.

## AVIS ET CONCLUSIONS

### Avis du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

*Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse demande au conseil départemental d'Ille-et-Vilaine les plans relatifs au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée et aux Espaces Naturels Sensibles sous forme numérisée pour les intégrer dans le règlement graphique. La réponse est satisfaisante.*

### **Recommandation de définir des zones avec des obligations de performances énergétiques et environnementales et une production minimale d'énergie renouvelable**

L'Autorité Environnementale recommande, « 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 (NDLR point développé P 28 et P31)

*de s'appuyer sur la possibilité offerte par l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme de définir des zones dans le périmètre desquelles les bâtiments devront respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées et une production minimale d'énergie de source renouvelable dans le bâtiment, dans le secteur ou à proximité. »*

### Avis du commissaire d'enquêteur

Le maître d'ouvrage n'a pas apporté de réponse. Une échelle pertinente pour traiter ce sujet particulièrement récent pourrait être la communauté de communes.

## **IV-8 Observations concernant les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)**

### **OAP zone 1AU enjeux énergie-climat ; courtoisie solaire ; étude d'ensoleillement ?**

Point développé dans l'avis de la DDTM (enjeux énergie-climat) P2 et P3 en date du 22 décembre 2016

*« L'implantation de l'habitation ne doit toutefois pas priver les habitations voisines de soleil (courtoisie solaire). Un taux minimal d'ensoleillement pourrait être proposé par secteur afin de préserver ce droit. »*

*« Les hauteurs de bâtiments et habitations pourraient faire l'objet d'une étude par le demandeur pour respecter le droit au soleil des voisins. C'est pourquoi il serait appréciable d'ajouter, ici également, la notion de "courtoisie solaire" afin de favoriser et préserver les constructions solaires et équipements photovoltaïques contre le risque de masque. »*

## AVIS ET CONCLUSIONS

### Avis du commissaire enquêteur

*Le maître d'ouvrage n'a pas apporté de réponse. Dans la logique des enjeux énergie-climat, il serait intéressant dans les OAP « les rives du Fersac » (61 logements) et « les Mouliniers » (33 logements) que soit demandé en même temps que le schéma d'aménagement résultant de l'obligation d'une opération d'ensemble, une étude relative à l'ensoleillement des nouvelles constructions entre elles et par rapport aux éventuelles existantes connexes.*

### **OAP relative à la zone 1AU « les rives du Fersac » ; obligation d'opération d'ensemble ; sous zonages ?**

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

*« En l'état, la taille de la zone 1 AU "les Rives du Fersac", d'un seul tenant, mais autorisant les opérations successives, ne permet en aucune façon de vérifier la réalisation des constructions de logements sociaux... car chaque permis d'aménager est déposé indépendamment les uns des autres... »*

Le service ADS fait observer que généralement les organismes de logements aidés acceptent par souci d'économie de construction que les opérations comportant au minimum 5 ou 6 logements.

Le service ADS estime important de diviser cette zone de 3,4 ha en 2 zones, chacune comportant au minimum 6 logements sociaux.

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

- *« Découper les zones à urbaniser (notamment celle des rives du Fersac) de façon à faciliter la mise en place d'une opération d'ensemble unique par zone, avec au moins 6 logements aidés (20 %), soit des opérations de 30 logements minimum*
- *Imposer une opération d'ensemble unique par zone pour éviter une succession d'opérations sans cohérence et ne permettant pas la création de logements aidés.*
- *Prévoir un échancier des zones à urbaniser en partant de l'urbanisation existante, puis en élargissant progressivement son enveloppe (ex : AUE1, AUE2, ...). »*

*L'avis du préfet préconise cette même page 5 « L'OAP de la zone 1AU "Les rives du Fersac" devrait préciser l'articulation des équipements de cette zone avec les unités foncières retenues comme "dents creuses, en limite Sud de la zone, notamment celles numérotées 9 et 10 (en rouge) dans le rapport de présentation (pages 193 et 195). »*

### Avis du commissaire enquêteur

*La réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire : « La zone à urbaniser des rives du Fersac sera découpée en 2 secteurs et une opération d'ensemble sera imposée » est satisfaisante.*

## **Favoriser la diversification des types de logements dans les OAP**

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

« Les OAP, notamment celles concernant les zones AU, devraient contenir des orientations visant à diversifier les types de logements : individuels, individuels groupés, collectifs. Cette disposition permettrait de favoriser la mixité sociale et générationnelle. »

### *Avis du commissaire enquêteur*

*Le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse indique « Les OAP mentionnent des typologies de logements diversifiées et de tailles de parcelles variées, ainsi qu'une part de logements aidés (logements locatifs social, accession aidée). La part de logements aidés est effectivement indiquée. Par contre des typologies de logements diversifiées et de tailles de parcelles variées n'apparaissent pas.*

## **IV-9 Observations relatives aux Annexes**

### **Annexe concernant les servitudes 14 : plans et liste des servitudes incomplètes pour RTE**

*Points développés par l'organisme Réseau de Transport d'Electricité (RTE) dans son avis du 13 décembre 2016*

#### Le plan des servitudes

- La symbologie est inexacte au regard du standard CNIG.
- Le nom des ouvrages n'est pas indiqué sur le plan de servitudes.

RTE a joint en annexe une carte permettant de les situer.

#### Liste des servitudes

RTE estime que ses remarques n'ont pas été- suffisamment - prises en compte dans le dossier de PLU. RTE demande que :

- Sa note d'information relative aux servitudes 14 le concernant soit jointe aux annexes de servitudes

### AVIS ET CONCLUSIONS

- Que Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes 14 (articles L.321-1 et suivants et L.3233 et suivants du Code de l'énergie), ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en oeuvre des opérations de maintenance sur votre territoire

#### Avis du commissaire d'enquêteur

*La réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire « L'annexe servitudes d'utilité publique sera mis à jour. » est satisfaisante.*

### **Absence de complément de l'inventaire des zones humides sur les zones U et AU**

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

Le bureau de la Commission Locale de l'Eau a émis un **avis défavorable justifié par l'incompatibilité avec le SAGE** révisé sur le point suivant :

- **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) ;

#### Avis du commissaire enquêteur

*Le maître d'ouvrage indique dans son mémoire « La mise à jour des zones humides sera vue avec le BV du Linon ». Ce qui est important c'est que le complément d'inventaires des zones humides sur les zones U et AU soit fait comme le demande la CLE. Je ferai une recommandation*

### **Compléments concernant la servitude de type P3 liste des Servites d'Utilité Publique**

*Point soulevé P1 et P2 par l'opérateur ORANGE dans son avis en date du 4 janvier 2017*

Dans l'annexe' Liste des SUP » (Cf. extrait du tableau ci-dessous), il manque les précisions concernant les dénominations et les localisations des câbles nationaux et régionaux ORANGE mentionnées dans notre réponse au projet de PLU de Meillac en date du 11 décembre 2014.

L'opérateur liste 6 câbles ou ensemble de câbles

#### Avis du commissaire d'enquêteur

*La réponse du maître d'ouvrage (« L'annexe servitudes d'utilité publique sera mis à jour ») est satisfaisante.*

**AVIS ET CONCLUSIONS**

## **V- EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

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

Lors de la dernière permanence 19 agriculteur sont venus simultanément. Ceci a donné lieu à des échanges auxquels ont participé 1 représentant de la chambre d'agriculture M. Jean Baptiste MASSARD et le Maire M. Georges DUMAS.

Les échanges ont principalement concerné :

– **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, mesures compensatoires)

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

– **Des Espaces boisés Classés** trop nombreux, certains de trop petites taille, posant des problèmes d'exploitation

Les observations du public ont été regroupées par thèmes :

- 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)