

## AVIS ET CONCLUSIONS

### IV CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

En définitive, au terme de l'enquête publique relative à la révision du Plan d'Occupation des Sols, élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MEILLAC qui s'est déroulée du 24 février au 27 mars 2017, **j'estime que :**

- Le public a été correctement informé de l'ouverture de l'enquête publique par voies de presse, d'affichages dans 6 sites de la commune de Meillac.
- Le dossier mis à la disposition à la mairie de Meillac et sur le site internet de la commune pendant 32 jours permettait au public d'être clairement et entièrement informé des dispositions du projet, de leurs impacts sur l'environnement, du processus de mise en oeuvre.
- Le public intéressé a été à même de recevoir les explications nécessaires lors des 4 permanences du commissaire enquêteur et d'exprimer son opinion, soit oralement, soit par écrit courrier et courriel.
- Les documents du projet de PLU 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.
  - 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.

#### **Je considère que :**

**L'enquête s'est déroulée globalement dans des conditions satisfaisantes.**

Le commissaire enquêteur avait classé dans le procès-verbal de synthèse les très nombreuses observations et les questions associées des 14 avis des personnes publiques associées par thème et par document du PLU concerné. Le procès-verbal avait été transmis sous une forme permettant facilement d'extraire les questions pour y répondre comme le font généralement les autres maîtres d'ouvrage. Le bureau d'étude n'en a pas tenu compte et a répondu à partir des avis. Ceci a particulièrement compliqué le travail 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.

Les services de l'Etat considèrent 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

### AVIS ET CONCLUSIONS

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 Bretagne Romantique, 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....).

Concernant la zone 1AU entrée Ouest de la Ville de 0,22 ha, 3 logements prévus, les services de l'Etat demande sa suppression du fait qu'elle est « isolée, de faible superficie et s'inscrivant comme un mitage séparé du bourg par une coulée verte ». Le service ADS et Habitat/urbanisme de la Communauté de communes Bretagne Romantique fait par ailleurs remarquer que cette zone « est intégralement située en marge de recul au règlement graphique. Les constructions sont interdites dans la marge de recul ». Je partage ces analyses. Dans son mémoire en réponse le maître d'ouvrage indique « La zone 1AU en entrée de bourg sera supprimée » Dans ce contexte, j'estime qu'ouvrir à l'urbanisation cet espace agricole n'est pas souhaitable. J'exprimerai la réserve (n°1) que le zonage en 1AU soit supprimé.

Concernant la mixité sociale, le Préfet observe dans son avis : « La mixité sociale n'est pas assurée par le PLU. Seules les OAP de la zone 1AU "Les rives du Fersac" font référence à un objectif de 20 % de logements aidés ». Il peut se produire le cas de figure d'une opération d'aménagement dépassant les seuils du PLH impliquant une mixité sociale sans qu'il y est d'OAP imposant cette mixité. 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 (n°2) d'avoir dans les dispositions générales du règlement littéral une servitude de mixité sociale conforme au PLH de la communauté de commune. La servitude de mixité sociale dans le PLH actuel s'applique pour les opérations de 10 logements et plus avec pour Meillac 20% de logements sociaux locatifs.

Concernant la zone UE lotissement « les Clérettes », de la zone UL terrain de moto cross, le Préfet exprime dans son avis la position suivante : « 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 ... 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 ». Je partage cette analyse. Dans son mémoire en réponse le maître d'ouvrage indique « Des STECAL seront définis sur les Clérettes et le terrain de motocross pour sécuriser le PLU. » En conséquence j'exprimerai une recommandation (n° 1) et non pas une réserve car la transformation en STECAL est liée à la validation de la CDPENAF.

### AVIS ET CONCLUSIONS

Concernant l'avis défavorable du bureau de la Commission Locale de l'Eau justifié par l'incompatibilité avec le SAGE révisé sur les deux points suivants :

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

le maître d'ouvrage indique dans son mémoire en réponse que ces points seront revus. Etant donné leur importance, je ferai une recommandation (n° 2).

Concernant la Cohérence du projet avec des documents supra-communaux, L'Autorité Environnementale recommande dans son avis « *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)* ». J'en ferai la recommandation (n°3).

Concernant la méthodologie de définition des Trame verte et bleue faisant l'objet de la première recommandation de l'Autorité Environnementale dans son avis « *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* ». Le maître d'ouvrage n'a pas apporté de réponse. Il conviendrait effectivement d'explicitier la méthodologie. J'en ferai la recommandation (n° 4). L'identification des liaisons avec les réservoirs écologiques des territoires limitrophes implique que ces derniers soient déjà répertoriés.

Concernant le règlement, le service instructeur de la communauté de commune a dans son avis fait de nombreuses observations pertinentes sur des problèmes d'application du projet de règlement. Il serait particulièrement utile que le service instructeur soit associé à l'amendement des règles posant des problèmes soulevés lors de l'enquête publique. Je ferai une recommandation (n° 5).

Concernant les haies protégées, les espaces boisés classés qui ont fait l'objet d'une forte inquiétude de 19 agriculteurs, de contestations dans le registre et par courrier lors de l'enquête publique, sur proposition du Maire, une commission examinera sur le terrain ces éléments contestés par écrit, établira sur ceux-ci des propositions pour l'amendement du projet de PLU soumis à l'approbation du conseil municipal. Une organisation de concertation sur ces sujets sera mise en place pour les évolutions ultérieures. J'en ferai la recommandation (n° 6).

Concernant les risques, le Préfet fait remarquer dans son avis que le PADD doit prendre en compte les risques d'inondation et que la commune est classée, par l'IRSN en catégorie 3 correspondant à une probabilité moyenne ou forte de présence de radon. Celui-ci présente un risque (2<sup>ème</sup> cause facteur de cancer du poumon après le tabac) lorsqu'il est inhalé par manque de ventilation. Il y a lieu que le PADD contiennent un paragraphe sur les risques et leur gestion sur la commune de Meillac. Je ferai une recommandation (n° 7).

### AVIS ET CONCLUSIONS

Concernant la zone 1AU « les rives du Fersac », l'Etat demande « *d'imposer une opération d'ensemble unique pour éviter une succession d'opérations sans cohérence et ne permettant pas la création de logements aidés.* » Je partage ce point de vue. Le maître d'ouvrage répond dans son mémoire « *La zone à urbaniser des rives du Fersac sera découpée en 2 secteurs et une opération d'ensemble sera imposée* ». Je ferai une recommandation (n° 8).

Concernant une date de référence (date d'approbation du PLU) pour le règlement et la lisibilité du règlement graphique, d'une part l'Etat, la CDPENAF, le service instructeur de la communauté de commune demandent cette date de référence afin d'éviter la réalisation d'extensions successives dans les zones A et N, d'autre part l'Etat, le public, le commissaire enquêteur ont eu des difficultés à consulter les plans en l'absence de beaucoup de lieux-dits & de noms de ferme et en l'absence de coloriage des zonages. Je ferai une recommandation (n° 9).

Concernant les constructions et installations des exploitations agricoles existantes en zone N, il n'existe aucune disposition dans l'article 2 relatif à l'occupation et utilisation du sol les concernant. Elles sont par conséquent interdites. Le maître d'ouvrage n'a pas apporté de réponse écrite à ce sujet, mais a convenu oralement de corriger cette erreur. 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,...* ». 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 (n° 10).

Concernant les bâtiments pouvant changer de destination, face 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 réponse du maître d'ouvrage « *Le règlement sera précisé en ne permettant que l'aménagement intérieur sans extension.* » empêche de rénover la façade, les ouvertures, le toit ... à volume constant. Ce qui n'est pas souhaitable. Je ferai la recommandation (n° 11) de retenir la demande de l'Etat.

Concernant la limitation de l'imperméabilisation des sols qui impacte le dimensionnement et le fonctionnement des réseaux d'eau pluvial, l'Etat dans son avis insiste à juste titre pour que le règlement prenne mieux en compte cette limitation de l'imperméabilisation pour les aires de stationnement (article 12) et les parcelles construites (article 13). Je ferai une recommandation (n° 12).

Concernant la STation d'EPuration des eaux usées (STEP) d'une capacité de 700 Equivalents Habitants (EH), traitant actuellement 600 EH, suite aux observations du Préfet, de l'Autorité environnementale, du bureau de la CLE, face à l'urbanisation comportant 61 logements de la zone 1AU « les rives du Fersac », il a lieu d'engager assez rapidement une réflexion sur l'évolution des capacités de la station d'épuration afin d'assurer la prise en compte des nouveaux habitants. J'en ferai la recommandation (n° 13).

Concernant l'inventaire des capacités de stationnement demandé par l'Etat, le rapport de présentation comporte une carte des parkings avec une évaluation d'une capacité globale de 120

### AVIS ET CONCLUSIONS

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 & les moyens associés, accessibilité, mutualisation pourraient être utilement menés avec la communauté de communes en vue du PLUI. Je ferai une recommandation (n° 14) en ce sens.

Concernant les Performances énergétiques et environnementales, le contenu de l'article 15 du règlement littéral est trop imprécis lorsqu'il existe. Il est sans contenu pour les bâtiments d'activités (zone UA), élément de contradiction avec une orientation du PADD. Je recommande pour ces bâtiments d'activité de mettre en cohérence l'orientation du PADD et l'article 15 du règlement littéral. L'Autorité environnementale recommande d'établir « *des prescriptions dans le règlement du PLU davantage incitatives en matière de développement d'énergie renouvelable et de réduction de la consommation énergétique dans le bâtiment* ». *Etant jusqu'ici peu développées dans les documents d'urbanisme, je recommanderai (n° 15) que soit mener une réflexion sur ces sujets au niveau de la communauté de communes en vue du PLUI.*

**Aucune opposition globale au projet n'a été exprimée.**

### NOTANT :

#### **Les positions exprimées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse :**

Concernant la zone 1AU de 0,22 ha entrée Ouest de la ville, le maître d'ouvrage indique « *La zone 1AU en entrée de bourg sera supprimée* » suite à la demande de l'Etat. Le zonage environnant est N.

Concernant les aspects mise en compatibilité avec le SAGE révisé :

« *La mise à jour des zones humides sera vue avec le syndicat mixte du Bassin Versant du Linon. »  
Pour les cours d'eau, la commune se rapprochera du syndicat mixte du Bassin Versant du Linon.*

Concernant les risques d'inondation : « *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.* »

Concernant la zone UE lotissement « les Clérettes », de la zone UL terrain de moto cross « *Des STECAL seront définis sur les Clérettes 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.* »

Concernant la zone 1AU « les rives du Fersac » : « *La zone à urbaniser des rives du Fersac sera découpée en 2 secteurs et une opération d'ensemble sera imposée* »

### AVIS ET CONCLUSIONS

Concernant la zone 2AU « Les Mouliniers » de 1,95 ha « *le règlement sera précisé* » (pour devenir constructible la zone doit faire l'objet suivant le contexte d'une modification ou d'une révision du PLU)

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 m<sup>2</sup> (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. »*

Concernant la lisibilité des plans du règlement graphique : « *La lisibilité des plans sera améliorée. Le cadastre est peu précis sur la toponymie. Un plan IGN pourra apparaître en fond de plan.* »

Concernant en annexe du règlement la liste des plantes invasives à « interdire » au lieu « à éviter » « *La notion de "plantes invasives interdites" sera mentionnée en annexe* »

**TIRANT le bilan** de l'ensemble des appréciations exposées ci-dessus

**J'émet un AVIS FAVORABLE**

**Sous la réserve n°1 que le zonage 1AU de 0,22 ha à l'entrée de ville Ouest soit supprimé.**

**Sous réserve n°2 que les dispositions générales du règlement littéral incluent une servitude de mixité sociale conforme au Plan Local d'Habitat de la communauté de communes Bretagne Romantique.**

**Assorti des recommandations suivantes** ordonnées selon leur importance, leur temporalité et selon les documents concernés du projet de Plan Local d'Urbanisme

### AVIS ET CONCLUSIONS

**Recommandation n° 1 :** Transformer la zone UE lotissement « les Clérettes » et la zone UL terrain de moto-cross en STECAL.

**Recommandation n° 2 :** Réaliser le complément de l'inventaire des zones humides sur les zones U et AU, le complément d'inventaire des cours d'eau et corriger les erreurs de tracés de cours d'eau afin d'assurer la conformité avec le SAGE révisé.

**Recommandation n° 3 :** Etayer 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) »

**Recommandation n° 4 :** 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 répertoriés des territoires limitrophes

**Recommandation n° 5 :** associer le service instructeur de la communauté de communes Bretagne Romantique, qui a soulevé lors de l'enquête publique de nombreux problèmes d'application du règlement, aux amendements des règles concernées.

**Recommandation n° 6 :** mettre en place suite à la proposition du Maire une commission qui examinera sur le terrain les haies protégées et les espaces boisés classés contestés dans le registre ou par courrier lors de l'enquête publique et fera des propositions. Pour les évolutions ultérieures sur ces sujets mettre en place une organisation de concertation.

**Recommandation n° 7 :** Rajouter dans le PADD un paragraphe sur les risques relatifs à la commune de Meillac et leur gestion.

**Recommandation n° 8 :** Imposer dans l'OAP relatives à la zone IAU « les rives du Fersac » une opération d'ensemble portant sur tous les éventuels secteurs.

**Recommandation n° 9 :** Avoir un règlement ayant une date de référence (date d'approbation du PLU) avec des plans incluant les lieux dits & des noms de ferme afin de pouvoir se repérer et des zonages coloriés.

**Recommandation n° 10 :** Revoir pour la zone N 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.

**Recommandation n° 11 :** Rappeler dans le règlement des zones A et N que l'aménagement des bâtiments pouvant changer de destination doit être réalisé dans le volume existant à la date d'approbation du PLU.

**Recommandation n° 12 :** Limiter plus l'imperméabilisation des sols des parcelles construites et des aires de stationnement par des règles sur les espaces libres et sur les matériaux de ces aires.

**AVIS ET CONCLUSIONS**

**Recommandation n° 13 :** Engager sans tarder une réflexion sur l'évolution des capacités de la station d'épuration afin d'assurer le traitement résultant des nouveaux habitants.

**Recommandation n° 14 :** Mener une réflexion complémentaire suite à la demande de l'Etat, qui pourrait être dans le cadre de la communauté de communes, en vue du PLUI sur la gestion du stationnement incluant les aspects covoiturage, les besoins & les moyens associés, accessibilité, mutualisation.

**Recommandation n° 15 :** Etoffer le contenu de l'article 15 du règlement performances énergétiques et environnementales. Mettre en cohérence pour les bâtiments d'activités l'orientation du PADD et l'article 15 de la zone UA. Mener une réflexion suite à la recommandation de l'Autorité environnementale, qui pourrait être dans le cadre de la communauté de communes en vue du PLUI, sur des prescriptions dans le règlement du PLU davantage incitatives en matière de développement d'énergie renouvelable et de réduction de la consommation énergétique dans le bâtiment.

**Fait à saint Briac le 26 avril 2017**

**Yves Hubert GUENIOT**  
**Commissaire enquêteur**