

**Yves Hubert GUENIOT**  
Commissaire enquêteur

**COMMUNE DE MEILLAC**  
Arrêté du 6 février 2017

**COMMUNE DE MEILLAC**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR**  
**LA REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS, ELABORATION DU PLAN LOCAL**  
**D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MEILLAC**

Enquête N°E17000022/35

**24 février 2017 – 27 mars 20167**

**RAPPORT D'ENQUÊTE**



**SAINT BRIAC le 26 avril 2017**

## **SOMMAIRE**

<b>I- OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....</b>	<b>7</b>
<b>I-A Bref Historique.....</b>	<b>7</b>
<b>I-B La commune de MEILLAC.....</b>	<b>8</b>
<b>II- LE DOSSIERS SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....</b>	<b>11</b>
<b>III- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....</b>	<b>22</b>
<b>III-A Désignation du commissaire enquêteur; prescription de l'enquête     publique.....</b>	<b>22</b>
<b>III-B Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête.....</b>	<b>22</b>
<b>III-C Site d'accueil du public; permanences.....</b>	<b>22</b>
<b>III-D Information du public.....</b>	<b>22</b>
<b>III-D-1 L'information réglementaire dans la presse.....</b>	<b>22</b>
<b>III-D-2 L'affichage réglementaire en mairies, sur sites.....</b>	<b>22</b>
<b>IV- MODALITÉS DU DÉROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE. ....</b>	<b>23</b>
<b>IV-A Les conditions d'accueil du public .....</b>	<b>23</b>
<b>IV-B Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur. ....</b>	<b>23</b>
<b>IV-C fréquentation, observations, courriers, courriels.....</b>	<b>24</b>
<b>VI-D Formalités de fin d'enquête.....</b>	<b>24</b>
<b>IV-E Bilan de l'enquête publique.....</b>	<b>24</b>
<b>V- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES.....</b>	<b>25</b>
<b>V-A Avis de la Préfecture D'Ille-et-Vilaine (urbanisme).....</b>	<b>26</b>
<b>V-B Avis de la Préfecture D'Ille-et-Vilaine (enjeux énergie-climat).....</b>	<b>27</b>
<b>V-C Avis de la Préfecture de la région de Bretagne (archéologie).....</b>	<b>28</b>
<b>V-D Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne.....</b>	<b>28</b>
<b>V-E Avis de la Communauté de Communes de la Bretagne romantique service ADS.....</b>	<b>29</b>
<b>V-F Avis du Département d'Ille-et-Vilaine (infrastructure, environnement).....</b>	<b>30</b>
<b>V-G Avis de la Chambre d'Agriculture.....</b>	<b>31</b>
<b>V-H Avis de la CLE du SAGE Rance Frémur baie de Baussais.....</b>	<b>31</b>

**RAPPORT D'ENQUÊTE**

<b>V-I Avis de la CDPENAF (extensions et annexes des maisons d'habitations en zones A et N).....</b>	<b>32</b>
<b>V-J Avis de La CCI SAINT MALO – FOUGERES.....</b>	<b>32</b>
<b>V-K Avis du conseil municipal de LANHELIN.....</b>	<b>33</b>
<b>V-L Avis du Réseau de Transport d'Electricité (RTE).....</b>	<b>33</b>
<b>V-M Avis de l'opérateur ORANGE.....</b>	<b>34</b>
<b>V-N Avis Institut national de l'Origine et de la Qualité.....</b>	<b>34</b>

**Regroupement des observations faites dans les avis soit par thème soit selon le principal document PLU concerné.....35**

<b>V-1 Approbation unanime de l'hypothèse de croissance démographique.....</b>	<b>35</b>
<b>V-2 Problèmes de zonages impactant plusieurs documents du PLU.....</b>	<b>36</b>
• <b>Légitimité de la zone IAU à l'entrée de ville Ouest de Meillac.....</b>	<b>36</b>
• <b>STECAL Les problème de la zone UE lotissement « les Clérettes », de la zone UL terrain de moto-cross.....</b>	<b>37</b>
• <b>Zonage en N pour préserver le corridor écologique dans le secteur « Plessis-Margat ».....</b>	<b>38</b>
<b>V-3 Erreurs qu'il conviendrait de corriger.....</b>	<b>41</b>
• <b>Construction agricole en zone N.....</b>	<b>41</b>
• <b>Opération unique imposé par le SCOT pour les zones AU de plus d'1 hectare.....</b>	<b>42</b>
• <b>Zone 2AU pour devenir constructible doit faire l'objet suivant le contexte d'une modification ou révision du PLU.....</b>	<b>42</b>
<b>V-4 Observations concernant le rapport de présentation.....</b>	<b>43</b>
• <b>Densité minimale de logements pour maîtriser la consommation d'espaces.....</b>	<b>43</b>
• <b>Densification du centre bourg ; changement de destination ; extension.....</b>	<b>44</b>
• <b>Valeur cible ou objectif à atteindre pour les Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU.....</b>	<b>45</b>
• <b>Paysage rurale &amp; paysage agricole.....</b>	<b>46</b>
• <b>Méthodologie de définition des Trame verte et bleue; corridorsécologiques.....</b>	<b>46</b>
• <b>Eau, air, bruit.....</b>	<b>46</b>
• <b>Cohérence du projet avec des documents supra-communaux.....</b>	<b>46</b>
• <b>Inventaire des capacités de stationnement.....</b>	<b>47</b>
• <b>Aire de covoiturage.....</b>	<b>48</b>
• <b>Capacité de la station d'épuration des eaux usées.....</b>	<b>49</b>
• <b>Projet Eolien des « Landes de Lauvais ».....</b>	<b>50</b>
<b>V-5 Observations concernant le PADD.....</b>	<b>51</b>
• <b>Objectif de modération de la consommation d'espace dans le PADD.....</b>	<b>51</b>
• <b>PADD et gestion des risques.....</b>	<b>52</b>

<b>V-6 Observations concernant le règlement littéral.....</b>	<b>52</b>
• <b>Observations relatives au chapitre dispositions générales du règlement littéral.....</b>	<b>52</b>
• <b>Mixité sociale.....</b>	<b>53</b>
• <b>Disposition générale relative aux accès voirie.....</b>	<b>54</b>
• <b>Des dispositions générales complétées ? articulation avec le règlement graphique</b>	
• <b>Problèmes de définitions.....</b>	<b>55</b>
• <b>Problème de mise en cohérence des termes entre règlements littéral et graphique (Bâtiments agricoles pouvant changer de destination ; bâtiments remarquables protégés).....</b>	<b>56</b>
• <b>Inventaire des Bâtiments pouvant changer de destination.....</b>	<b>57</b>
• <b>Performances énergétiques et environnementales (article 15 du règlement).....</b>	<b>58</b>
• <b>Favoriser le développement des énergies renouvelables sur les bâtiments d'activités.....</b>	<b>59</b>
• <b>Dispositions facilitant les innovation technologiques et architecturales dans le domaine des économies d'énergie et des énergies renouvelables.....</b>	<b>59</b>
• <b>Recul inconstructibles le long de tous les cours d'eau inventoriés.....</b>	<b>60</b>
• <b>Risques : zones inondables, radon.....</b>	<b>60</b>
• <b>Dispositions dans le règlement ou dans une OAP pour les entrées de ville.....</b>	<b>61</b>
• <b>Nécessité d'une date de référence (date d'approbation du PLU) pour le règlement.....</b>	<b>62</b>
• <b>Des règles alternatives ne précisant pas suffisamment les conditions à réunir &amp; ne fixant pas de limite.....</b>	<b>63</b>
• <b>Plantes invasives à interdire et non pas à éviter.....</b>	<b>65</b>
• <b>Règle demandant des constructions présentant des volumes et formes compacts dans toutes les zones ?.....</b>	<b>65</b>
• <b>Différents problèmes sur différents articles dans différentes zones du règlement littéral.....</b>	<b>66</b>
 <b>Différents articles concernant les zones :</b>	
<b>Zone UL (accueil de constructions et d'installation d'intérêt collectif difficilement intégrables en zone urbaine).....</b>	<b>68</b>
<b>Zone A (Agricole) et zone N (Naturelle).....</b>	<b>69</b>
<b>Extension des habitations existantes.....</b>	<b>69</b>
<b>Inter-distances entre les installations agricoles et les extensions &amp; annexes des maisons d'habitations en zones A et N.....</b>	<b>70</b>
<b>Hauteur de construction pour les ouvrages de transport électriques.....</b>	<b>70</b>
<b>Construction des éoliennes.....</b>	<b>71</b>
<b>Zone A et Camping.....</b>	<b>71</b>
<b>Zone 1AU (A Urbaniser à court terme) opération d'ensemble ; découpage en secteurs.....</b>	<b>72</b>
 <b>V-7 Observations concernant le règlement graphique (zonage.....)</b>	<b>73</b>
• <b>Difficulté de se repérer sur les cartes : rajouter des toponymes.....</b>	<b>73</b>
• <b>Difficulté d'appréhender le zonage : absence de contraste entre les différents zonages.....</b>	<b>74</b>

**RAPPORT D'ENQUÊTE**

- **Problème du zonage en N du secteur Nord Rocher Roland siège d'une exploitation agricole avec un projet de règlement empêchant son évolution.....75**
- **Proposition d'autres Trames vertes et bleues.....75**
- **Haies protégées sur les plans inexistantes sur le terrain.....76**
- **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.....76**
- **Boisements en zones humides.....77**
- **Marges de recul & plans d'alignement associées aux routes départementales.....78**
- **Zones inondables à intégrer dans les plans et à prendre en compte dans le règlement.....78**
- **Itinéraires de Promenade et de Randonnée ; Espaces Naturels Sensibles à intégrer dans les plans.....79**
- **Recommandation de définir des zones avec des obligations de performances énergétiques et environnementales et une production minimale d'énergie renouvelable.....80**

**V-8 Observations concernant les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP).....80**

- **OAP zone 1AU enjeux énergie-climat ; courtoisie solaire ; étude d'ensoleillement ?.....80**
- **OAP relative à la zone 1AU « les rives du Fersac » ; obligation d'opération d'ensemble ; sous zonages ?.....81**
- **Favoriser la diversification des types de logements dans les OAP.....82**

**V-9 Observations relatives aux Annexes.....83**

- **Annexe concernant les servitudes 14 : plans et liste des servitudes incomplets pour RTE.....83**
- **Absence de complément de l'inventaire des zones humides sur les zones U et AU...83**
- **Compléments concernant la servitude de type P3 liste des Servites d'Utilité Publique.....84**

**V-10 Autres éléments.....84**

**VI- OBSERVATIONS DU PUBLIC, QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET RÉPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE.....85**

- VI-A Haies protégées inexistantes ou à revoir.....86**
- VI-B Espaces Boisés Classés (EBC) à revoir.....100**
- VI-C Espaces paysagers protégés au titre de la loi paysage à revoir.....103**
- VI-D Tracés erronés de cours d'eau.....104**
- VI-E Chemin inexistant.....107**
- VI-F Problèmes de zonage.....108**
- VI-G Critères d'identification du patrimoine remarquable.....109**
- VI-H Absence d'un bâtiment sur le plan.....111**

**RAPPORT D'ENQUÊTE**

**VI-I Demande de possibilité de réhabiliter en habitation les bâtiments ruraux présentant un intérêt patrimonial quelle que soit leur nature et leur localisation.....112**

**ANNEXES**

**ANNEXE 1 Publicités et affichages**

**ANNEXE 2 Procès-verbal de Synthèse**

**ANNEXE 2 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage**

## **I - L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

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

### **I-A BREF HISTORIQUE**

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

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

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

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

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

**RAPPORT D'ENQUÊTE**

**I-B LA COMMUNE DE MEILLAC**

Meillac dépendait en 1137 de l'évêché de DOL et englobait autrefois les territoires de La Chapelle-aux-Filtzméens (détaché en 1630) et de Lanhélin (ancienne fondation templière).

Après une longue stagnation entre 1300 (en 1975) et 1400 habitants, la commune connaît depuis l'an 2000 une croissance démographique passant de 1352 en 1999 à 1630 en 2008 à environ 1800 habitants actuellement, avec un taux de croissance annuelle de 2,1% entre 1999 et 2008 et de 1,6 entre 2008 et 2013.

Meillac est une commune étendue (32,61km<sup>2</sup>) ayant une activité agricole importante (30 sièges d'exploitation en 2013), faisant partie de la communauté de communes de la Bretagne Romantique.

Meillac est situé à 5km de Combourg. En terme de services et de commerces : 1 boulangerie, 2 restaurants, 1 garage, services administratifs de la mairie.

**Population**

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013
Population	1 424	1 295	1 357	1 380	1 352	1 630	1 767
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	44,2	40,2	42,1	42,8	42	50,6	54,9

**Indicateurs démographiques**

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,4	0,7	0,2	-0,2	2,1	1,6

Source : INSEE

L'évolution des logements est corrélée à l'évolution de la population : +121 logements entre 1999 et 2008 +17% en 9 ans, + 45 entre 2008 et 2013.

Population non scolarisée de 15 ans ou plus	650
titulaires en %	
d'aucun diplôme ou au plus d'un BEPC, brevet des collèges ou DNB	36,9
d'un CAP ou d'un BEP	25,6
d'un baccalauréat général, technologique, professionnel	18,3
d'un diplôme de l'enseignement supérieur	19,7

Source : Insee, RP2013 exploitation principale.



### Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013
<b>Ensemble</b>	<b>550</b>	<b>563</b>	<b>597</b>	<b>667</b>	<b>699</b>	<b>820</b>	<b>865</b>
<i>Résidences principales</i>	461	433	473	498	540	655	722
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	28	61	68	100	106	109	101
<i>Logements vacants</i>	61	69	56	69	53	56	42

Peu de résidence secondaire (11,7%) en 2013 en diminution par rapport à 2008 et très peu d'immeubles (3,6% d'appartements).

### Résidences principales en 2013 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
<b>Résidences principales construites avant 2011</b>	<b>720</b>	<b>100</b>
<i>Avant 1919</i>	247	34,3
<i>De 1919 à 1945</i>	87	12,1
<i>De 1946 à 1970</i>	52	7,2
<i>De 1971 à 1990</i>	138	19,2
<i>De 1991 à 2005</i>	118	16,4
<i>De 2006 à 2010</i>	77	10,8

Plus de 46% des résidences principales ont été construites après 1970.

**RAPPORT D'ENQUÊTE**

**Emploi et activité**

	2013	2008
Nombre d'emplois dans la zone	248	241
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	804	742
Indicateur de concentration d'emploi	30,8	32,5
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	63,6	62

- L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Près de 3 actifs sur 4 ayant un emploi travaille en dehors de la commune.

**Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2014**

	Total	%
<b>Ensemble</b>	<b>129</b>	<b>100</b>
Agriculture, sylviculture et pêche	30	23,3
Industrie	15	11,6
Construction	26	20,2
Commerce, transports, services divers	51	39,5
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	8	6,2
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	7	5,4

A noter l'importance du nombre d'exploitation agricoles : 30 au 31 décembre 2014.

## RAPPORT D'ENQUÊTE

*Un certain nombre de textes ( La loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la loi du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) , la loi du 6 août 2015 pour la Croissance, l'Activité et l'Égalité des Chances Economiques (CACE dit loi Macron)... de cette mandature ont amendé substantiellement le code de l'urbanisme et en particulier recadré fortement les possibilités de construire, de réhabiliter avec changement de destination en milieu rural.*

### **Patrimoine de Meillac**

- L'église Saint-Martin de Tours (XV-XVIème siècle),
- La croix de Bourgneuf,
- Le manoir de Les Gats (XVème siècle), restauré au XXème siècle.
- La grotte (copie de la grotte de Lourdes créée en 1877).
- Chemin de randonnée (Chemin des Rochers )

## II- LE DOSSIERS SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

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

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

**RAPPORT D'ENQUÊTE**

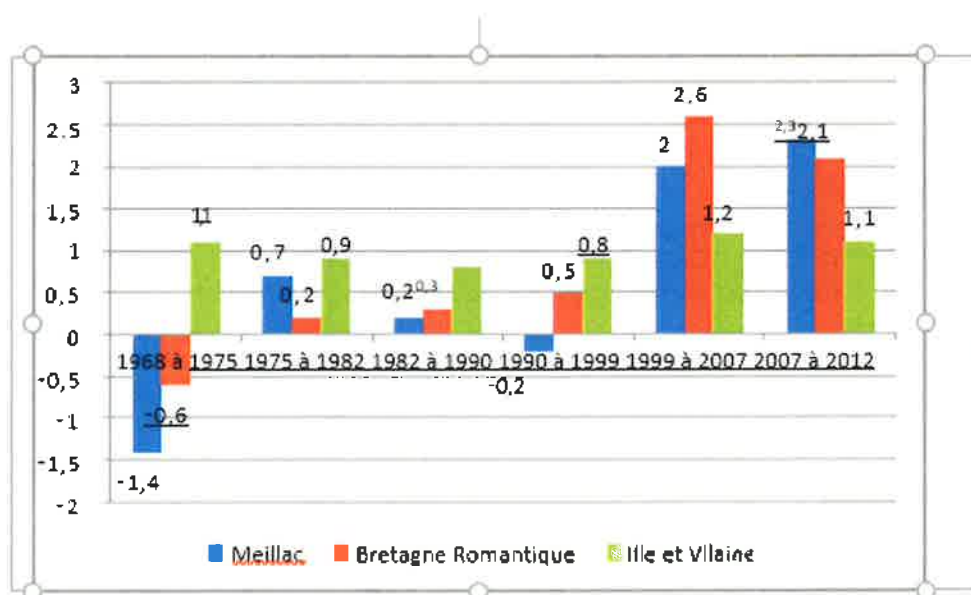
- **Formalités d'affichage**
- **Le registre d'enquête**
  - o Avec une chemise courriers
  - o Avec une chemise courriels

**Quelques points importants du projet de PLU**

**Hypothèse d'évolution démographique** (P 191 et 198 du rapport de présentation)

Rappel des taux de croissance ANNUELS MOYENS de Meillac

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,4	0,7	0,2	-0,2	2	2,3



Meillac a suivi globalement les mêmes tendances démographiques que la communauté de communes de la Bretagne Romantique. Depuis 1999 elle connaît une croissance démographique importante de 2,6% en moyenne par an sur la période de 1999 à 2007 et de 2,3% en moyenne par an sur la dernière période 2007 à 2012.

Au regard des projets en cours, les élus ont porté leur choix sur le **scenario 2, pour une croissance modérée de la population, soit un poids de population autour de 1950 habitants à l'horizon 2025 soit une croissance annuelle moyenne de 1%.**

### RAPPORT D'ENQUÊTE

Les besoins en logements s'élèvent à 121 logements et le besoin en foncier est estimé à 6,7 ha. La capacité de densification est évaluée à 33 logements sur les 10 prochaines années. En ôtant les 33 logements réalisables au sein l'enveloppe urbaine, les besoins en foncier en extensions urbaines sont estimés à environ 5 ha.

	1,0%
population 2016	1763
population 2026	1947
<b>habitants supplémentaires</b>	<b>184</b>
besoin en logements pour population nouvelle (2,45 pers par logement dans les nouveaux logements)	75
besoin en logements pour compenser le point mort	46
<b>besoin total en logements</b>	<b>121</b>
besoin théorique en foncier (18 logts/ha)	6,7
Superficie des dents creuses	2,14
<b>Capacité des dents creuses</b>	<b>33</b>
<b>Besoin en logements en extension (besoin total - capacité des dents creuses)</b>	<b>88</b>
Besoin en foncier (besoin en logts en extension / 18 logts par ha)	<b>4,90</b>

Estimation des besoins en logements et en foncier avec un taux de croissance annuel moyen de 1%

### Les principales orientations du PADD

Le PADD répond à un objectif communal global qui est **d'assurer un développement équilibré et harmonieux de la commune.**

le projet de la commune s'est axé autour de quatre grands axes :

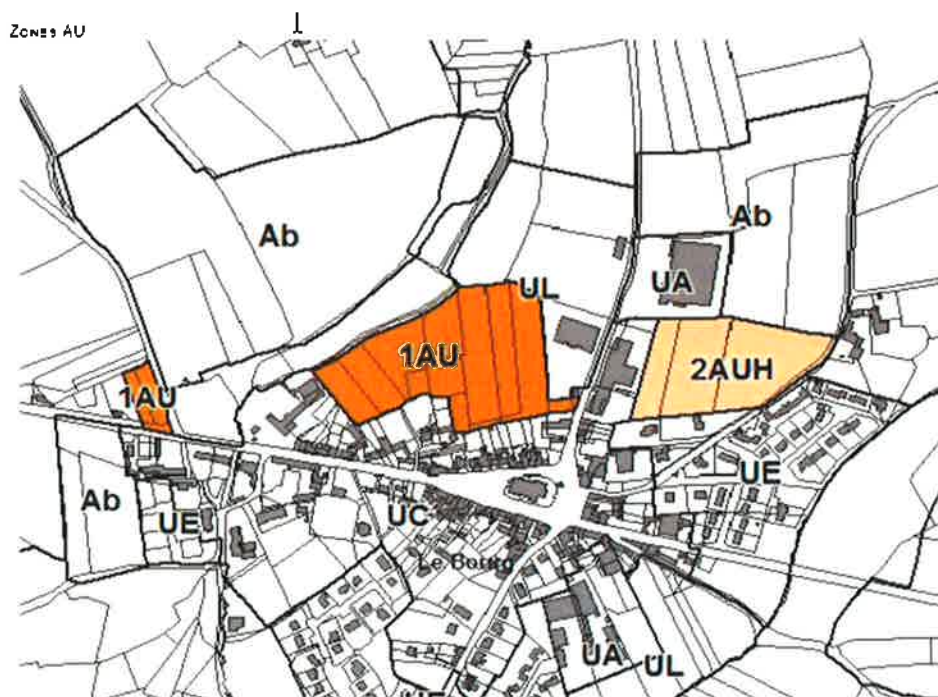
- 1 Préserver les patrimoines et valoriser l'identité rurale de Meillac
- 2 Assurer un développement maîtrisé et harmonieux de l'urbanisation
- 3 Améliorer le fonctionnement urbain, réduire les déplacements motorisés et améliorer la sécurité du piéton
- 4 Maintenir le tissu économique et le niveau d'équipement de la commune

*Parmi les orientations du PADD citons :*

- 2.2. Renforcer la centralité du bourg et le dynamisme commercial
- 3.2. Qualifier et sécuriser le cœur du bourg
- 1.2. Concilier le développement de l'activité agricole et la mise en valeur des paysages
- 1.3. Soutenir l'activité agricole  
Développer les activités touristiques et de loisirs
- 1.1. Protéger les éléments de la trame verte et bleue

## Les zones du PLU

### Les zones à Urbaniser (AU) à court et moyen terme (1AU) et à long terme (2AU)



#### Les zonages (plan page suivante)

En jaune : zone agricoles A,

En jaune foncé zones Ab espaces agricoles à proximité des espaces urbanisés dans lesquelles aucune construction n'est autorisée

En jaune & vert : Ap, protection de captage d'eau potable espaces inscrits dans le périmètre de protection du captage d'eau potable

en vert foncé zones naturelles N,

en vert claire zone naturelle protégée Np espaces inscrits dans le périmètre de protection du captage d'eau potable(captages d'eau),

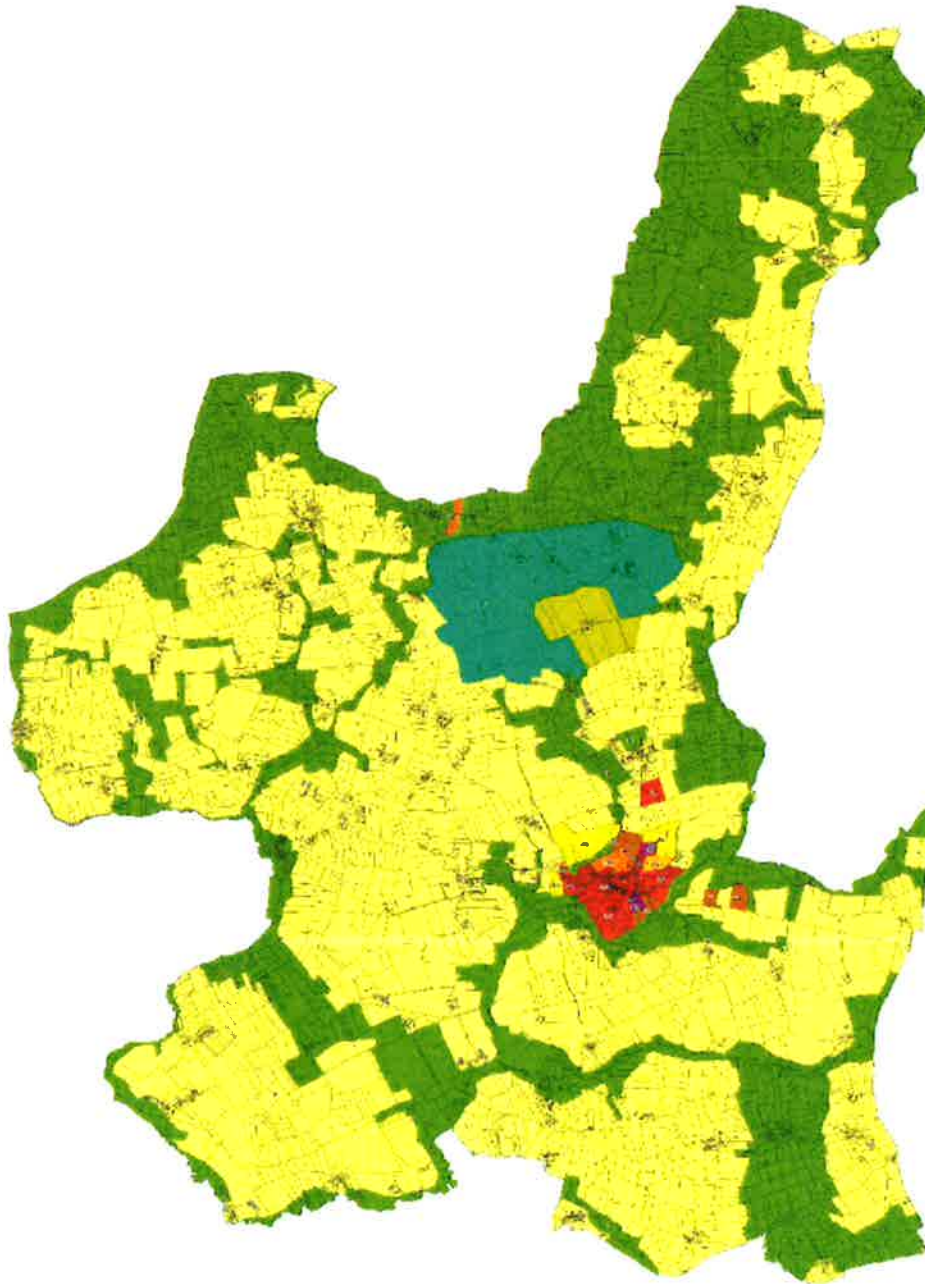
en rouge foncé : zone urbaine centrale UC

**RAPPORT D'ENQUÊTE**

**en rouge claire : zone urbaine habitat individuel UE**

**en marron : zones d'équipements UL** (le complexe sportif, le secteur du Cobac Parc, le terrain de moto-cross, le cimetière, la future aire de covoiturage et le futur centre technique intercommunal...)

**en marron clair : zones à urbaniser 1AU et 2 AU**



**RAPPORT D'ENQUÊTE**

en violet : zone d'activités UA

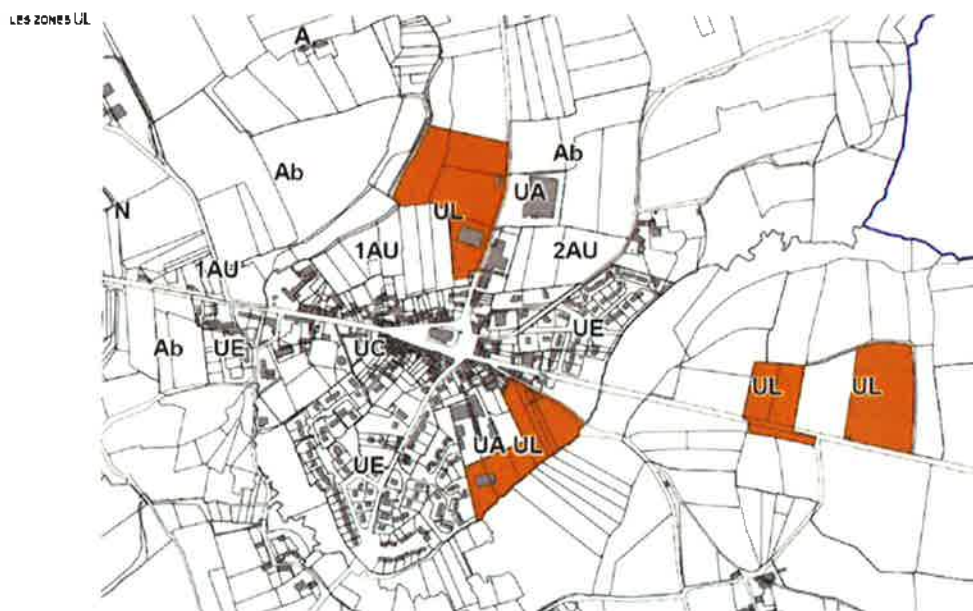
en orange foncé une STECAL à vocation touristique et de loisirs au nord de la commune (élément du parc de loisir Cobac parc.

**Les surfaces des différentes zones et leur évolution entre le POS et le projet de PLU**

POS		Projet de PLU		Evolution
UE	19,3	UC	12,8	-6,5
		UE	13,9	13,9
		UL	8,8	8,8
		ULc	0,7	0,7
		UA	2,5	2,5
<b>TOTAL zones urbaines</b>	<b>19,3</b>		<b>38,7</b>	<b>19,4</b>
1NAE	5,6	1AU	3,2	-2,4
1NAA	11,7			-11,7
2NA	9,1	2AUH	1,9	-7,2
		2AUL	1,0	1,0
<b>TOTAL zones à urbaniser</b>	<b>26,4</b>		<b>6,1</b>	<b>-20,3</b>
NC	3119,4	A	1891,9	-1227,5
NB	22,3			-22,3
		Ab	14,8	14,8
		Ap	28,0	28,0
<b>TOTAL zones agricoles</b>	<b>3141,7</b>		<b>1934,7</b>	<b>-1207,0</b>
		N	1109,2	1109,2
		Np	132,3	132,3
NDb	33,6			-33,6
<b>TOTAL zones naturelles</b>	<b>33,6</b>		<b>1241,5</b>	<b>1207,9</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3221,0</b>		<b>3221,0</b>	



## Zones d'Equipements UL



Les bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination sont identifiés (au nombre de 117) et repérés sur les plans et font l'objet de règles particulières.

## Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

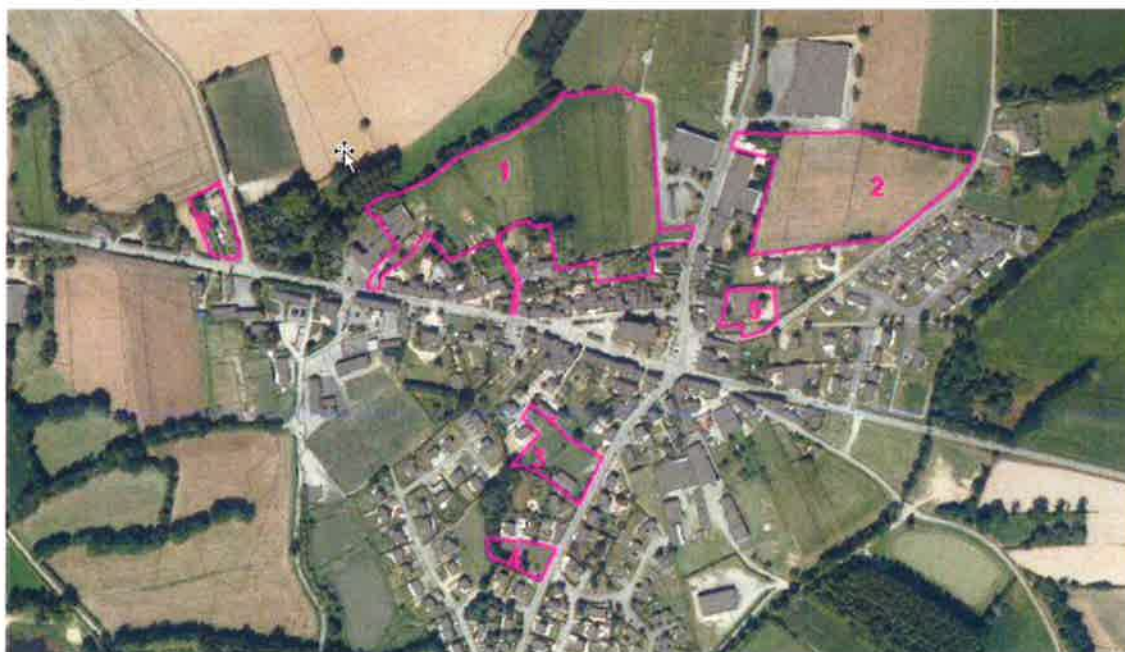
Le projet de PLU comporte 6 OAP dont les caractéristiques sont décrites dans le tableau ci-après.

**RAPPORT D'ENQUÊTE**

Type de projet	N° OAP	Nom site	Nombre logements	Zonage	surface OAP	dont surface en densification ou renouvellement urbain	dont surface en extension	densité/ha	Nombre Logements Social	Part du logement social	
<b>Habitat</b>											
Renouvellement urbain	5	rue des Mouliniers	3	UC	0,20	0,20	0,00		15	0%	
Renouvellement urbain et densification	3	Bénazé Nord	7	UC	0,38	0,38	0,00		19	0%	
Dent creusée	4	Bénazé Sud	3	UC	0,17	0,17	0,00		18	0%	
<b>Bilan zone U</b>			<b>13</b>		<b>0,75</b>	<b>0,75</b>	<b>0,00</b>			<b>0%</b>	
Extension urbaine	1	Les rives du Fersac	61	1AU+UC	3,41	0,41	2,99		18	12	20%
Extension urbaine	6	Estrie de ville Ouest	3	1AU	0,22	0,00	0,20		14		
Extension urbaine à long terme	2	Les Mouliniers - extension urbaine	33	2AUM+UC	1,95	0,04	1,91		17	7	21%
<b>Bilan zone AU</b>			<b>97</b>		<b>5,58</b>	<b>0,46</b>	<b>5,10</b>		<b>17</b>	<b>19</b>	<b>20%</b>
<b>Bilan U+AU</b>			<b>110</b>		<b>6,33</b>	<b>1,21</b>	<b>5,10</b>		<b>17</b>	<b>19</b>	<b>17,27%</b>

**Localisation des espaces faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

LOCALISATION DES ESPACES D'OAP



**Les Emplacements réservés (P 274 et 275 du rapport de présentation)**

Emplacement réservé n°	Situation	Objet	Superficie	Bénéficiaire
ER 1	Rue Mlle Vautenet	Voirie	689 m <sup>2</sup>	Commune
ER 2	Allée de la cour d'Abas	Liaison douce	255 m <sup>2</sup>	Commune
ER3	Rue Chateaubriand	Liaison douce	786 m <sup>2</sup>	Commune

LOCALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES N°1 ET 2



### Les Espaces Boisés Classés (EBC) (P 276 à 279 du rapport de présentation)

EBC AJOUTES (EN VERT SUR LA CARTE) ET EBC DU POS MAINTENUS (EN JAUNE)



#### BILAN DES EBC

Au total, le projet de PLU classe 170 ha en espaces boisés classés, dont 29 % étaient déjà protégés au POS.

Projet de PLU	ha	%
EBC Total	170	100,0
EBC du POS maintenus	49,5	29%
EBC ajoutés au PLU	120,5	71%

Le volume d'EBC rajouté est particulièrement important (120 ha).

**RAPPORT D'ENQUÊTE**

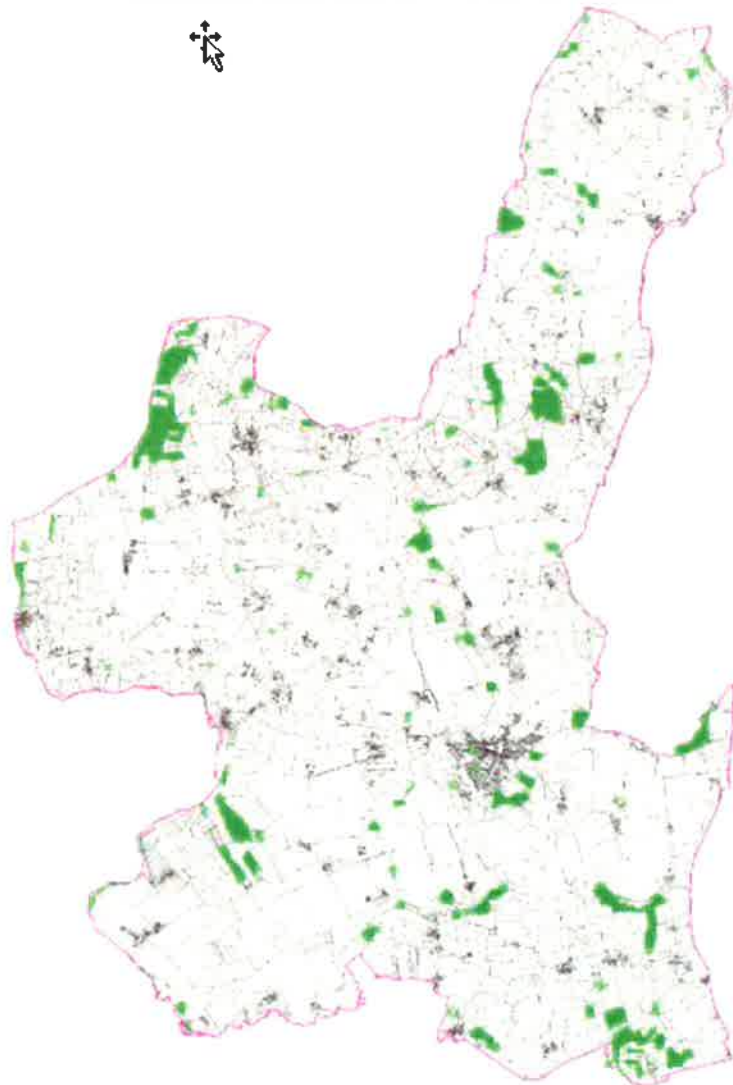
Des espaces paysagers protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (ancienne codification) ont par ailleurs été identifiés.

*Commentaires du commissaire enquêteur*

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

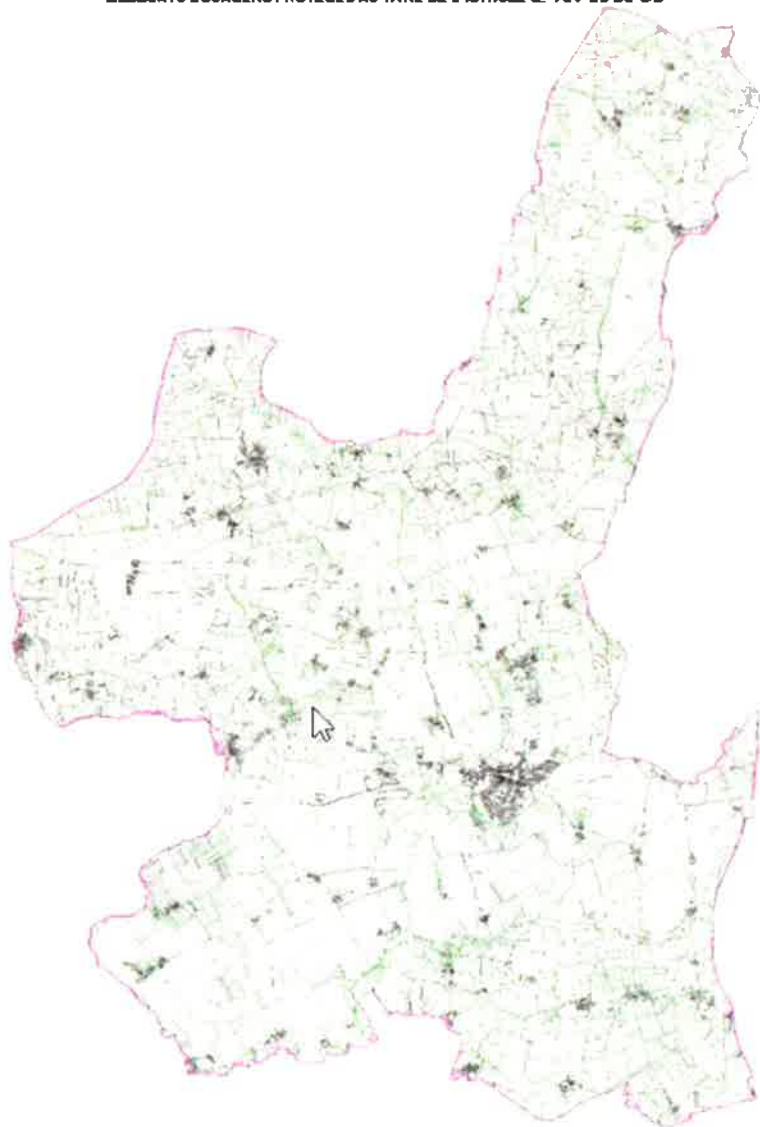
- *Ces plans comportaient très peu de lieux-dits, noms de ferme, rendant le repérage difficile. Ceci a été constaté par les services de l'Etat, le commissaire enquêteur, le public*
- *L'absence de couleur pour les zonages rendait aussi difficile l'identification de la zone à laquelle appartenant une parcelle, une construction*
- *Certaines limites de zonage étaient superposées à d'autres types de tracés, compliquant la lecture*

**ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CU**



De nombreuses haies protégées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme ont été identifiées (P 282 du rapport de présentation).

**ELEMENTS BOCAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CU**



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