

RAPPORT D'ENQUÊTE

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 ».

Le maître d'ouvrage dans son mémoire répond : « Paysage "rural" sera remplacé par "agricole" »

Méthodologie de définition des Trame verte et bleue ; corridors écologiques

L'autorité environnementale (P3) recommande :

« D'explicitier 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 »

Question du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à cette recommandation ?

Le maître d'ouvrage n'a pas répondu à cette question.

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. »

Question du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

Quelles suites le maître d'ouvrage apportera-t-il à ces recommandations ?

Le maître d'ouvrage n'a pas répondu à cette question.

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

RAPPORT D'ENQUÊTE

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) »*

Question du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

Quelles suites le maître d'ouvrage apportera-t-il à cette recommandation ?

Le maître d'ouvrage n'a pas répondu à cette question.

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) »**

Question du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à la demande d'inclure dans le rapport de présentation un inventaire des capacités de stationnement et des possibilités de mutualisation de ces capacités ?

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire

« Le rapport de présentation expose p123 le nombre de place mais n'indique pas de possibilités de mutualisation et ne comptabilise pas les places vélos et de véhicules hybrides

Aucune place vélo ou véhicule électrique n'est aménagée sur la commune. Ce point sera précisé dans le rapport de présentation.

Les capacités de mutualisation des parkings sont limitées puisque le parking de la place de l'Eglise est saturé. »

RAPPORT D'ENQUÊTE

Commentaires du commissaire enquêteur

Le rapport de présentation indique P 123 : Environ 120 places sont recensées dans le centre-bourg et à proximité. Avec le plan suivant :

AIRES DE STATIONNEMENT AUTOUR DU CENTRE-BOURG
Source : Mairie Réalisation : Quartz



Ces parkings sont parsemés, beaucoup de faible capacité et les plus importants sont excentrés par rapport à l'axe principal.

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.

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 »

RAPPORT D'ENQUÊTE

Questions du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

Quels sont les positions du maître d'ouvrage sur ces sujets relatifs au covoiturage ?

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire

Une aire de covoiturage vise le regroupement d'usagers dans un seul véhicule et génère des stationnements de véhicules à la journée. Au regard de la saturation des parkings autour de la place de l'Eglise, il n'est pas pertinent de prévoir cette aire de covoiturage sur ce secteur, au risque de pénaliser les commerces du centre-bourg.

« le parking de la place de l'Eglise est saturé. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Lors de 5 passages en journée, le commissaire enquêteur n'a pas observé de saturation du parking de l'église ; mais il permet le stationnement lié aux commerces et sa capacité est effectivement trop limitée pour être aussi une aire de covoiturage.

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'Épuration 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 :

RAPPORT D'ENQUÊTE

« 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) »

Commentaire du commissaire enquêteur

La commune a semble-t-il déjà réfléchi à ce sujet

Questions du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

Quelle est l'évolution projetée de la station d'épuration permettant d'intégrer l'évolution démographique ?

Le maître d'ouvrage intégrera-t-il ces éléments dans le rapport de présentation ?

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire

« Les études seront lancées par l'intercommunalité après le transfert de compétence. »

Commentaire 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.

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 »

Question du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à cette recommandation ?

Réponse du maître d'ouvrage 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. »

RAPPORT D'ENQUÊTE

V-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. »

Question du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à ces deux observations ?

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire

« Le PADD du projet de PLU arrêté indique comme orientation de ne pas augmenter la consommation d'espace par rapport aux 10 dernières années. Pour rappel, la consommation d'espace a été estimée à 6 hectares d'espaces agricoles ou naturels de 2005 à 2015. Ce chiffre sera affiné pour intégrer l'ensemble des lotissements et pas seulement les parcelles déjà bâties comme sur le secteur des Clérettes. La consommation d'espace sera alors évaluée à 9 ha.

Le projet de PLU prévoit 6,1 ha d'extension urbaine, dont 5,1 à vocation d'habitat et 1,9 ha à long terme (2AUH). L'objectif de réduction du PADD sera donc précisé en indiquant une baisse de 30 % de la surface consommée de 2005 à 2015.

Il est difficile de favoriser davantage la densification puisque tous les secteurs de densification sont classés en U. La temporalité des OAP sera revue pour passer les secteurs de densification en temporalité 1. »

Commentaires du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage répond positivement pour intégrer dans le PADD l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace qu'il estime sur la base des zones à urbaniser à 30% durant la période du projet de PLU (2015-2025) par rapport à la consommation des 10 ans antérieures 2005-2015.

RAPPORT D'ENQUÊTE

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 (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 ».*

Question du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à la demande de référencer la gestion des risques dans le PADD ?

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. Le rapport de présentation sera complété sur le Radon. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette réponse n'est pas satisfaisante. Il conviendrait que le PADD comporte un paragraphe sur les risques existants sur la commune.

V-6 Observations concernant le règlement littéral

Observations relatives au chapitre dispositions générales du règlement littéral

RAPPORT D'ENQUÊTE

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. »

Commentaires du commissaire enquêteur.

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

Questions du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à la préconisation d'intégrer dans les dispositions générales du règlement une règle de mixité sociale conforme au PLH ?

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire

« Les OAP mentionnentune 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 ».

Lors d'un échange oral avec le Maire, l'application de la règle de mixité sociale du PLH pour les opérations de 10 logements et plus ne lui pose pas de problème.

Commentaire du commissaire enquêteur

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.

RAPPORT D'ENQUÊTE

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.

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 ».

Questions du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

Quel est la position du maître d'ouvrage sur la demande d'incorporer les dispositions de l'article R115-5 du code de l'urbanisme, qui n'est plus d'ordre public, relatif aux accès voirie dans les dispositions générales du règlement ?

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire

« Les règles seront intégrées. »

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.*

Questions du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il aux demandes du service ADS ?

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire

« Le règlement écrit et graphique sera clarifié. »

Problèmes de définitions

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

« Le 1er 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.

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. »

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire

« Le règlement écrit et graphique sera clarifié. »

RAPPORT D'ENQUÊTE

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 »

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 ».

Question du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

Quelle(s) suite(s) le maître d'ouvrage apportera-t-il à ces demandes de clarification et de mise en cohérence du service ADS de la communauté de communes ?

RAPPORT D'ENQUÊTE

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire

« Le règlement écrit et graphique sera clarifié. »

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; »

Commentaire du commissaire d'enquêteur

Les listes des bâtiments remarquables à protéger et des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet de changements de destination sont listés P 288 à 290 dans le rapport de présentation. La rubrique lieu-dit est très partiellement renseigné. Ne serait-il pas utile d'indiquer le nom de la ferme lorsque cela est pertinent ?

Le potentiel de changement de destination ne paraît pas facilement évaluable. Les changements de destination dans les 5 ou 10 ans antérieurs pourraient peut-être apporter un élément d'appréciation.

Questions du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

Quelles suites le maître d'ouvrage apportera-t-il aux demandes de la préfecture :

- *D'un inventaire plus précis des bâtiments pouvant changer de destination annexé au PLU,*
- *Du rappel 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 ?*
- *De la prise en compte du potentiel d'habitations suite à un changement de destination des bâtiments agricoles dans le dimensionnement des zones urbanisables ?*

Réponses du maître d'ouvrage dans son mémoire

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

RAPPORT D'ENQUÊTE

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.

Le règlement sera précisé en ne permettant que l'aménagement intérieur sans extension.

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

Commentaires du maître d'ouvrage

La réponse du maître d'ouvrage est partiellement satisfaisante.

« Le règlement sera précisé en ne permettant que l'aménagement intérieur sans extension » paraît trop restrictif 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 rénover la façade, les ouvertures, le toit ... à volume constant. Ce qui n'est pas souhaitable.

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 »

Question du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à cette recommandation ?

Réponse du maître d'ouvrage 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 réglementation en zones A, N, UA et UL ne semble pas pertinente au regard du type de constructions autorisées (bâtiments d'activité notamment). »

Commentaire du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage est peu 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)

RAPPORT D'ENQUÊTE

Le sujet de la zone UA est traité dans le paragraphe suivant.

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...). »

Question du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à la préconisation d'intégrer dans le règlement des performances énergétiques et environnementales sur les bâtiments d'activités, pour de nouveaux programmes ?

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire

La réglementation de l'article 15 en zones A ne semble pas pertinente au regard du type de constructions autorisées (bâtiments d'activité notamment).

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette réponse est totalement contradictoire avec le contenu du PADD « Permettre l'évolution des bâtiments d'activités existants... pour encourager le développement des énergies renouvelables ».

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 »

RAPPORT D'ENQUÊTE

Question du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à cette recommandation ?

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

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). »

Le maître d'ouvrage répond dans son mémoire : *« La marge de recul de 10 m aux abords des cours d'eau déjà prévue au règlement en zones A et N. »*

Commentaire du commissaire enquêteur

La réalité est plus nuancée. Dans l'Article 2 Occupation et utilisation des sols des zones A et N, la règle concernée 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.

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

RAPPORT D'ENQUÊTE

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.**

Question du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à la demande d'intégrer les zones inondables dans le règlement graphique ?

Le maître d'ouvrage définira-t-il des règles spécifiques aux zones inondables ? si oui de quelles natures ?

Réponse 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. »

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. »

Question du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à ce sujet ?

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire

« Le rapport de présentation sera complété sur le Radon. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage ne prévoit pas de disposition spécifique

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 1AU connexe à l'entrée de ville
- L'entrée EST « e » (P133)

RAPPORT D'ENQUÊTE

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 »

Question du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera à la demande de l'Etat d'avoir des dispositions dans le règlement ou une OAP pour mieux répondre à l'objectif du PADD de « qualifier les entrées de ville » ?

Réponse du maître d'ouvrage dans le mémoire

« 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 »

Commentaire du commissaire enquêteur

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.

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 21/1^{er}/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 »

RAPPORT D'ENQUÊTE

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. »

Questions du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

Quelle suite(s) le maître d'ouvrage apportera à cette demande importante ?

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire

« La date de référence de l'approbation du PLU sera fixée dans le règlement pour éviter une addition de plusieurs extensions. »

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,

IAU... 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.

Commentaire du commissaire enquêteur

La fiche 6 « L'ÉCRITURE DES « RÈGLES ALTERNATIVES » OU « EXCEPTIONS » par Jean-François Inserguet, Maître de conférences à l'Université Rennes 2 du GRIDAUH (Groupement de Recherche sur les Institutions, le Droit de l'aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat) 2012, élément pour certains de référence en la matière, traite du sujet.

« La technique de l'exception consiste à assortir la règle de principe d'une ou plusieurs « règles alternatives » qui s'appliqueront de préférence à celle-ci lorsque seront réunies les conditions prévues dans le règlement. Il y a donc simplement application des dispositions du document d'urbanisme. Cela suppose une précision suffisante de l'exception, sauf à ce qu'elle soit requalifiée en a d a p t a t i o n i n e u r e si les conditions de recours à cette dernière sont remplies, ou, le plus souvent, en dérogation illégale. Un PLU se doit donc de prévoir non seulement les motifs du recours à l'exception mais aussi ses limites.

RAPPORT D'ENQUÊTE

*Un arrêt du Conseil d'État (CE 30 sept. 2011, Commune de Saint-Maur-des-Fossés, req. n° 339619 ; AJDA 2011, p. 1869 ; AJDA 2012, p. 394) semble toutefois assouplir ces conditions, notamment quant à la nécessité de prévoir des « limites » à la règle alternative. En l'espèce selon les articles 6 et 7 d'un règlement de zone, « des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes »22. **Le juge administratif admet la légalité du plan** car, « compte tenu de l'objet limitativement énoncé de ces exceptions », elles sont « suffisamment encadrées, eu égard à leur portée ». **Il en ressort qu'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.** L'appréciation juridictionnelle se fait également en fonction du rôle joué par l'exception dans le parti d'aménagement et du degré de précision de la règle de principe.*

Questions du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

Quelle(s) suite(s) le maître d'ouvrage apportera-t-il aux observations du service ADS concernant les règles alternatives ne précisant pas suffisamment les conditions à réunir & ne fixant pas de limite ?

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire

Pas de réponse directe à cette question

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 »

Commentaire du commissaire enquêteur

J'indiquerai mon avis dans le document « AVIS & CONCLUSIONS »

RAPPORT D'ENQUÊTE

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 »

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire « La notion de "plantes invasives interdites" sera mentionné en annexe »

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 »

Commentaire du commissaire enquêteur

Autant cette demande se comprend pour une zone IAU, autant elle interpelle pour des secteurs de constructions anciennes souvent de caractère.

Questions du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à l'observation relative à des règles demandant des constructions aux volumes et formes compacts ?

Réponses du maître d'ouvrage dans le mémoire

« Les formes urbaines compactes seront encouragées dans les OAP. »

Commentaire 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...).