

RAPPORT D'ENQUÊTE

Différents problèmes sur différents articles dans différentes zones du règlement littéral

Article 1 et 2 panneaux photovoltaïques ; éoliennes

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

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

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

Question du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

Quelles sont les réponses du maître d'ouvrage à l'observation et à la question ?

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

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

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

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

Question du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

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

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire

« La règle écrite sera vérifiée »

Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

« Les dispositions relatives aux toitures ne distinguent pas volume principal d'une construction et volume secondaire. Les dispositions (aspect ardoise / pente supérieure à 40°) s'appliqueront

RAPPORT D'ENQUÊTE

sur la totalité du bâtiment comportant un ou plusieurs étages. Ex : les appentis, les vérandas ...
devront avoir une toiture aspect ardoise et une pente supérieure à 40° »

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

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

Commentaires du commissaire enquêteur

Ces observations du service ADS sont aussi pertinentes et méritent l'attention du maître d'ouvrage.

Question du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

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

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire

« La règle sera assouplie pour les annexes et extensions à rez-de-chaussée. »
Pour les clôtures « peuvent être » sera remplacé par « seront »

Article 12 Stationnement

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

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

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

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

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire

Pas de réponse sur limiter l'imperméabilisation. Ce sujet a été soulevé à différentes reprises dans les avis de l'Etat (limitation de l'imperméabilisation sur les lots cf paragraphe suivant, sur les surfaces de stationnement).

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

RAPPORT D'ENQUÊTE

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 part pour lutter contre les conséquences du changement climatique.

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.

Question du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

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

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire

Pas de réponse sur l'imperméabilisation

Sur le second point : « La référence aux aires de jeux sera supprimée ; Les espaces de manœuvre et de manutention seront exclus du calcul »

Commentaire du commissaire enquêteur

Pour certaines zones (UC, UE, UL, UA...), l'article 13 réalisation d'espaces libres 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.

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.

RAPPORT D'ENQUÊTE

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 ULI 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 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.

Question du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

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

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire

« *L'article 1 sera complété* »

ZONES A (Agricole) ET N (Naturelle)

Extension des habitations existantes en Zones A et N

Points développés 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 m² admis en extension ne peut être supérieur à la surface existante lors de l'approbation du PLU.** »

Question du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

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

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire

« *Il sera précisé que l'extension de 50 m² ne doit pas doubler la surface de la construction initiale. Les types de campings autorisés seront précisés.* »

RAPPORT D'ENQUÊTE

Commentaires du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage souhaite répondre positivement mais ne le fait pas de façon adéquate. L'Etat cadre les possibilités : Le plafond de 50 m² admis en extension ne peut être supérieur à la surface existante lors de l'approbation du PLU.

Inter-distances 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 ;

Question du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

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

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. »

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. »

RAPPORT D'ENQUÊTE

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.*

Question du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

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

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.

Construction des éoliennes en zones A et N

Points développé 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.

Question du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

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

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 » « En outre, le schéma régional éolien a été annulé. »

Zone A et camping

Article 2

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

RAPPORT D'ENQUÊTE

« 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.** »

Question du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

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

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire

« Les types de campings autorisés seront précisés. »

Commentaires du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage souhaite répondre positivement mais demeure imprécis. 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.

Zone IAU (A Urbaniser à court terme) 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.

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, ...). »

RAPPORT D'ENQUÊTE

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 aménagements.

Questions du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

Suite à ces observations :

- *Quelles modalités retiendra le maître d'ouvrage pour l'aménagement de la zone 1AU « les rives de Fersac » de 3,4 ha et pour leurs déclinaisons dans le règlement (littéral, graphique) et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation(OAP) ?*
- *Quelle(s) suite(s) le maître d'ouvrage apportera-t-il aux observations du service ADS relative au règlement de la zone 1AU ?*

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire

*« le projet de SCoT n'impose plus d'opération d'aménagement unique au delà d'1 ha.
La zone à urbaniser des rives du Fersac sera découpée en 2 secteurs et une opération d'ensemble sera imposée. »*

V-7 Observations concernant le règlement graphique (zonages...)

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

Il est difficile de se repérer sur les cartes. Seuls les gros hameaux sont notés.

RAPPORT D'ENQUÊTE

Commentaire du commissaire enquêteur

Comme le fait remarquer les services de l'Etat, 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.

Questions du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à cette demande importante en terme de lisibilité ?

Réponse du maître d'ouvrage 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. »

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 »

Point développé par la Chambre d'Agriculture P2

« Nous attirons votre attention sur la lisibilité des plans, notamment de l'empilement des trames (par exemple protection du bocage et zones humides). Il conviendrait également d'indiquer le nom des lieux-dits. »

Commentaire du commissaire 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).

RAPPORT D'ENQUÊTE

Question du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à cette demande importante en terme de lisibilité ?

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire

« La lisibilité des plans sera améliorée. »

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 alors même qu'il ressort de l'analyse multicritères que ce secteur est à contraintes faibles. 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 d'exploitation agricole dans la zone N. Il conviendra particulièrement de revoir le classement de ce site. »

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette observation est particulièrement pertinente. Le problème a également été soulevé par le service instructeur de la communauté de commune.

Le maître d'ouvrage répond dans son mémoire : « Le zonage sur le secteur du Rocher Roland sera revu. »

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 ;
- 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.

RAPPORT D'ENQUÊTE

Question du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à la proposition d'introduire les corridors indiqués par l'Etat, afin de renforcer le maillage intra et intercommunal ?

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 »

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. »

Commentaire 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)

Le maître d'ouvrage répond dans son mémoire :

« Le repérage des haies sera repris sur les secteurs ayant fait l'objet de remarques à l'enquête publique.

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. »

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 des 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

RAPPORT D'ENQUÊTE

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). 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)

Question du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à cette demande concernant une des deux causes de l'avis défavorable lié à une incompatibilité avec le SAGE ?

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire

« 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 ».

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 :

RAPPORT D'ENQUÊTE

« 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). »

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

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.

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.

Questions du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

- *Quel est la position du maître d'ouvrage concernant la marge de recul conseillée de 25m pour les routes départementales de catégorie D ?*
- *Les plans d'alignement relatifs aux RD 81 ET RD 794 ont-ils été reportés dans les documents graphiques du PLU ?*

Réponses du maître d'ouvrage dans son mémoire

« La commune maintien les marges de recul » Elles sont actés.

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

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

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. 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). »

Questions du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à cette demande importante pour les propriétaires concernés ?

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. »

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.

Commentaires du commissaire enquêteur

Ces deux éléments n'apparaissent pas sur les documents graphiques.

Questions du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

La commune a-t-elle sur son territoire :

- *Un ou des Itinéraires de Promenade et de Randonnée ?*
- *Un ou des Espaces Naturels Sensibles ?*

Pour les éléments existants, quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à la demande de report sur les plans graphiques et de prise en compte dans le règlement ?

RAPPORT D'ENQUÊTE

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire

« Les plans seront transmis par le CD35 en version informatisée »

Commentaire du commissaire enquêteur

Exemple parmi bien d'autres où le bureau d'étude ne s'est pas préoccupé du procès-verbal de synthèse et ne répond pas aux questions posées par le commissaire enquêteur.

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

L'Ae 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. »

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.

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

OAP zone 1AU enjeux énergie-climat ; courtoisie solaire ; étude d'enseillement ?

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'enseillement 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

RAPPORT D'ENQUÊTE

également, la notion de "courtoisie solaire" afin de favoriser et préserver les constructions solaires et équipements photovoltaïques contre le risque de masque. »

Question du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

Dans la logique des enjeux énergie-climat, le maître d'ouvrage demandera-t-il dans l'OAP 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 ?

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

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 échéancier 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). »

RAPPORT D'ENQUÊTE

Questions du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

- Le maître d'ouvrage incorporera-t-il dans l'OAP l'obligation d'une opération d'ensemble pour toute opération d'une superficie supérieure à 1ha ?
- Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il dans l'OAP à la préconisation de découper la zone 1AU « les rives du Fersac » de 3,4 ha en sous zones (au nombre de 2 ?) de façon à faciliter d'une part la mise en place s'une opération d'ensemble unique par zone avec au moins 20% de logements aidés d'autre part sa réalisation ?
- Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il dans l'OAP à la préconisation de 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 » ?

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 »

Commentaire du commissaire enquêteur

Ces dispositions seront à intégrer dans l'OAP

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. »

Questions du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

Quelle réponse apporte le maître d'ouvrage à cette observation ?

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire

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).

RAPPORT D'ENQUÊTE

V-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
- 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

Question du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

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

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire

« L'annexe servitudes d'utilité publique sera mis à jour. »

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 :

RAPPORT D'ENQUÊTE

- **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) ;**

Questions du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à cette demande concernant une des deux causes de l'avis défavorable lié à une incompatibilité avec le SAGE ?

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire

« La mise à jour des cours d'eau sera vue avec le BV (NDLR syndicat mixte du Bassin Versant) du Linon. ».

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

Questions du commissaire d'enquêteur au maître d'ouvrage

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

Réponse du maître d'ouvrage dans son mémoire

« L'annexe servitudes d'utilité publique sera mis à jour. »

V-10 Autres Eléments

Le maître d'ouvrage a apporté des précisions sur certains points

Surface utilisée par le projet de centre technique intercommunal

Précision du maître d'ouvrage : *« la surface consommée d'environ 5000 m² sera précisée dans le rapport de présentation »*

RAPPORT D'ENQUÊTE

Voie communale et création d'un parc résidentiel de loisirs dans le STECAL Les Rochers Cayoles

Observation dans l'avis du Préfet : La voie communale passant au Sud de Cobac Parc n'est pas adaptée au trafic qui pourrait résulter de la création d'un parc résidentiel de loisirs dans le STECAL Les Rochers Cayoles.

Réponse du maître d'ouvrage : *« Il n'est pas prévu de requalification de la voie communale à ce jour. Si le projet voit le jour (NDLR Cobac Parc n'a pas présentement planifié de projet) et qu'un aménagement est nécessaire au regard du trafic, un aménagement pourra être envisagé. »*

Observation dans l'avis du Préfet : Dans le rapport de présentation, l'offre en transport routier est plus détaillée et mise en avant que les autres modes de transport. Il serait souhaitable de mettre en valeur l'accès au réseau ferré passant à Combourg, permettant aux actifs de se rendre sur les pôles d'emploi de Rennes et St-Malo.

Il pourrait être établi un diagnostic des pratiques actuelles de déplacement (origines, destinations, covoiturage, transports collectifs).

Réponse du maître d'ouvrage : *« Le rapport de présentation sera complété sur la desserte ferrée et sur les déplacements domicile/travail. »*

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

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.