

CONCLUSIONS ET AVIS

Suite à

L'ENQUETE PUBLIQUE

du 22 septembre au 22 octobre 2016

Modification n°2 du PLU de SAINT-MEDARD-SUR-ILLE

**Muriel Couronné-Le Pallec
Commissaire enquêteur**

Le rapport de l'enquête prescrite par l'arrêté de la Communauté des Communes du Val d'Ille de mise à l'enquête publique du 20 juillet 2016 a présenté le contenu du dossier, le déroulement de l'enquête et les observations du public et des PPA.

Il apparaît que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. Les services de la Mairie de Saint-Médard-sur-Ille et l'assistante PLUi de la communauté de communes du Val d'Ille ont tout mis en œuvre pour m'apporter les précisions nécessaires à la compréhension du dossier et lors des contacts réguliers en cours d'enquête. L'affichage, les insertions dans les journaux et les articles de presse permettaient une bonne information du public. Le public avait les moyens de consulter les documents du projet. Le déroulement de la procédure n'a donné lieu à aucune irrégularité.

Les présentes conclusions font suite à l'étude du rapport et à l'analyse des observations des personnes publiques consultées et des observations portées aux registres.

I- Présentation du projet

L'enquête porte sur la modification N°2 du Plan d'Urbanisme Local de la commune de Saint-Médard-sur-Ille.

La commune dispose d'un plan d'urbanisme local approuvé en conseil municipal en 2012 et qui a fait l'objet d'une première modification en juillet 2016.

L'objet présent de la modification n°2 portant sur :

- **renforcement de la protection des haies bocagères**
- **création d'une nouvelle zone UO dans la ZAC multi-sites de la « croisée des chemins »**
- **passage des parcelles zonées en 1AUzC en zone UO**
- **passage des parcelles zonées 1AUzE en zone UO**
- **adaptation des orientations d'aménagement en lien avec la ZAC « la croisée des chemins »**
- **adaptation réglementaire de certains articles**

II- Synthèse et analyse des observations

2.1 Observations du public

Six riverains se sont manifestés au cours de l'enquête, une personne a inscrit une remarque au registre et une personne a envoyé un courrier (hors-délai).

Le mardi 4 octobre 2016 durant la deuxième permanence, Monsieur Philippe LEGENDRE, agriculteur, locataire de parcelles qui intégreront la ZAC « de la croisée des chemins » écrit « n'oubliez pas d'enlever les pointes sur le chêne du virage de la Ratulais (Affichage enquête publique) et si vous pouviez retrouver des terres ce serait bien ».

Monsieur Philippe LEGENDRE agriculteur m'a fait part de son désarroi et m'a raconté l'histoire. Propriétaire de terres agricoles, elles ont été rachetées par la commune pour le projet de la ZAC. Il est actuellement locataire de ces terres et les cultive. Lors de la réalisation de la ZA, il devra arrêter de les cultiver. J'ai discuté de ce point lorsque j'ai rencontré le Marie le 22 octobre 2016 qui m'a affirmé qu'il y aurait des propositions de compensations. Dans sa réponse, le pétitionnaire affirme que concernant l'impact des terres agricoles, des mesures compensatoires (indemnités ou terres de compensation) sont systématiquement étudiées. Bien que ce point ne fasse pas partie de la modification n°2 du PLU, la réponse apportée se veut rassurante pour l'exploitant agricole.

Un mail a été reçu par la Mairie de Saint-Médard-sur-Ille, posté le 24/10/2016 soit deux jours après la clôture de l'enquête donc hors délai.



J'ai joint ce monsieur par téléphone pour lui expliquer qu'il était hors délai. Visiblement, il y a eu incompréhension entre les services de la Mairie et Mr Fraleux sur la date de fin de l'enquête publique, j'ai donc souhaité intégrer cette observation en mentionnant bien qu'elle était hors délai.

Muriel Couronné-Le Pallec, commissaire enquêteur, enquête du 22 septembre au 22 octobre 2016

Observation M1- Monsieur FRALEUX, qui écrit « Nous résidons au 4 rue de Brou à St Médard sur Ille et notre propriété est située en bordure nord d'une parcelle qui sera touchée par les modifications du PLU. Selon le nouveau PLU, les bâtiments futurs de la dite parcelle pourraient être construits à 1 mètre de la limite de propriété et pourraient s'élever jusqu'à 6 mètres à l'égout et 11 mètres au faitage. Nous ne sommes pas favorables à l'ouverture de baies de futurs logements avec vue sur notre terrain s'ils sont implantés aussi près de chez nous et à une telle hauteur. D'autre part, plus ces logements seront proches de notre limite de propriété, plus ils nous enlèveront de la lumière et de L'enseillement, nous souhaitons donc qu'ils soient implantés le plus loin possible de la limite de propriété commune »

Malgré le fait que cette observation soit hors délai, j'ai souhaité que le pétitionnaire réponde à cette inquiétude d'un riverain qui semble légitime. Le pétitionnaire a répondu que le projet veillera à une intégration optimale des logements dans le tissu existant en ce qui concerne l'enseillement des parcelles et des bâtiments et qu'en outre l'implantation des construction sera à une distance supérieure à un mètre de la limite de la propriété concernée. En outre, les articles 675 et suivants du Code Civil réglementent l'aménagement des vues entre voisins (au moins 1.90 m pour une vue droite et 60cm pour une vue oblique de l'extérieur de la vue créée et de la limite du terrain voisin). Ces réponses et règles générales vont dans le sens général de la demande de Mr Fraleux.

En conclusion, il n'apparaît pas d'opposition nette de la part du public ayant pris part à l'enquête de la modification N°2 mais plutôt des inquiétudes quant à l'impact de la ZAC des croisées des chemins dans sa réalisation.

2.2 Observations des services de l'Etat et des personnes publiques associées

Dans le cadre de la modification n°2 du PLU de la commune de Saint-Médard-sur-Ille, je note que le représentant de l'Etat et les personnes publiques associées suivantes ont été notifiés le 26 juillet 2016 de la modification :

- Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine
- Monsieur le Président du Conseil Régional de Bretagne
- Monsieur le président du Département d'Ille-et-Vilaine

- Monsieur le président de la Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine
- Monsieur le président de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille-et-Vilaine
- Monsieur le président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Ille-et-Vilaine
- Monsieur le président du GIP et du syndicat du ScoT du pays de Rennes
- Monsieur le maire de Saint-Médard-sur-Ille

Concernant ces personnes publiques associées, les réponses ont été les suivantes :

↪ Chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine (lettre du 27 juillet 2016) : qui demande pour le point A d'une part que le terme « défrichement » soit remplacé par le terme « coupe rase » dans le cas de travaux non soumis à déclaration préalable et d'autre part que l'émondage et le recépage soient également exemptés de déclaration préalable.

↪ Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine (lettre du 19 août 2016) : qui écrit que son avis sera réputé favorable en l'absence de remarques avant le 16 septembre.

↪ Pays de Rennes (lettre du 16 septembre 2016) : avis favorable. (+ extrait registre des délibérations du 22/09/2016)

En conclusion, hormis les recommandations émises par la Chambre d'Agriculture concernant la sémantique liée au renforcement des haies, les avis des personnes publiques associées sont soit favorables soit absents et donc réputés favorables.

2.3 Délibération du conseil municipal de Saint-Médard-sur-Ille

Dans sa délibération du 18/10/16, le Conseil Municipal de Saint-Médard-sur-Ille a donné un avis favorable tout en demandant une délimitation plus précise dans les OAP des zones 1AUO qui soit en cohérence avec le règlement graphique du PLU.

La demande du Conseil Municipal va dans le même sens que mes remarques 2 et 3 présentes dans le PV de synthèse. La réponse du pétitionnaire est de corriger les erreurs de report et d'effectuer un tracé plus précis afin de bien distinguer les zonages. Le pétitionnaire répond donc favorablement à la demande du conseil municipal.

III- Argumentaire et avis

3.1 Argumentaire des différents points de la modification

J'ai choisi de regrouper différents points quand ils traitaient de points similaires à savoir la ZAC « de la croisée des chemins » pour les points B, C, D et E.

Point A : renforcement de la protection des haies bocagères

La commune, par cette modification, souhaite renforcer la protection des haies en introduisant la notion de mesures compensatoires lorsqu'il y a défrichage supérieur à un tiers de la haie. Dans cette modification elle distingue les défrichements de plus d'un tiers de la haie soumis à déclaration préalable, des travaux d'entretien non soumis à déclaration préalable que sont les coupes rases de moins d'un tiers de la haie, l'élagage, l'aménagement d'un équipement nécessaire aux services publics ou la création d'un accès à la parcelle.

Analyse :

Cette modification va dans le sens d'une intensification de la protection des haies et donc un respect accru des contraintes écologiques. *Cependant, concernant ce point, la Chambre d'Agriculture dans son avis, a précisé qu'elle souhaitait :*

- *Que l'expression « coupe rase de moins d'un tiers de la haie » soit remplacée par « défrichage par moins d'un tiers de la haie ».*

L'idée est d'harmoniser et rendre cohérent le règlement surtout que les coupes rases peuvent correspondre à un mode de gestion paysagers (pour les haies de châtaigniers par exemple) qui n'entraîne pas une destruction et donc ne nécessite pas une mesure compensatoire.

- *Que soient ajoutées dans la catégorie « non soumis à déclaration préalable » les activités d'émondage et de recépage*

Ces deux activités sont des procédés de taille de formation dans le cas de l'émondage et de l'arbre dans le cas du recépage qui sont là encore des modes de gestion paysagers qui n'entraînent pas la destruction de la haie mais au contraire son entretien et sa durabilité et donc ne nécessite pas de mesures compensatoires.

La modification proposée dans le cadre du PLU va dans le sens d'une préservation des haies et donc d'un souci environnemental accru. Les modifications proposées par la Chambre d'Agriculture sont des précisions techniques non négligeables qui différencient la disparition de la haie de son mode de gestion paysager et qui vont dans le même sens.

Avis : Dans un souci environnemental accru de préservation des haies du territoire, je donne donc un avis favorable au renforcement de la protection des haies bocagères en recommandant l'intégration des prescriptions faites par la Chambre d'agriculture qui semblent particulièrement judicieuses.

Point B : création d'une nouvelle zone UO dans la ZAC multi-sites de la « croisée des chemins »

Point C : passage des parcelles zonées en 1AUzC en zone UO

Point D : passage des parcelles zonées 1AUzE en zone UO

Point E : adaptation des orientations d'aménagement en lien avec la ZAC « la croisée des chemins »

Ces points concernent la Zone d'Aménagement Concerté « de la croisée des chemins » approuvée le 19 juillet 2011 qui est multi-sites et zonée sur l'actuel PLU en deux zones différentes : 1AUzE et 1AUzC. Le nouveau règlement (point B) lèvera certaines contraintes de construction dans un objectif de diversité des formes d'habitat et de densité permettant ainsi de mieux répondre aux objectifs de la ZAC. Les parcelles concernées par la ZAC « de la croisée des chemins » passeront dans cette nouvelle zone (point C et D). Il convient alors de modifier les OAP pour intégrer les contraintes de ce règlement de la nouvelle zone UO notamment sur la taille des lots et la gestion des liaisons piétonnes (point E).

Analyse :

Ces différents points de la modification proposent la création d'une nouvelle zone intitulée UO, son règlement et le passage des parcelles concernées par la ZAC « de la croisée des chemins » dans cette nouvelle zone. L'objectif de cette modification est, selon la note de présentation, d'apporter des

règles plus adaptées aux futurs projets d'aménagement et de construction. A ce titre, le règlement UO, dans son article UO 11 préconise « les constructions pourront de préférence privilégier une conception et une consommation d'énergie compatibles avec le concept de développement durable, l'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pourra être privilégié », article qui va bien dans le sens d'un assouplissement des règlements UE et UC qui primaient auparavant sur les parcelles concernées par la ZAC « de la croisée des chemins ».

Le point E vise à intégrer les assouplissements proposés par le règlement de la nouvelle zone UO dans les OAP notamment concernant la taille des lots et la gestion des liaisons piétonnes. Il apparaît cependant que ces assouplissements ne vont pas assez loin puisqu'elles ne prennent pas en compte le souci de construction à économie d'énergie évoqué plus haut. Ainsi, il apparaît que dans les Orientations d'Aménagement (OAP) les options d'urbanisme qui « devront être suivies pour élaborer les projets d'urbanisme » (p.6) sont extrêmement contraignantes et paraître en contradiction avec le règlement UO à savoir :

- « elles seront de préférence rectangulaire, s'approchant de la volumétrie suivante : Façade = 1.4 x pignon »
- « Toitures : elles seront composées majoritairement d'ardoises »
- « les baies seront plus hautes que larges »

Or, les maisons actuelles répondant aux soucis basse consommation et économie d'énergie sont plutôt des maisons à toit plat, de forme plutôt cubique avec des fenêtres plutôt carrées. Je me suis inquiétée, dans mon PV de synthèse d'une telle distorsion entre le règlement UO et les OAP. Le pétitionnaire m'a répondu qu'il *entendait bien donner suite à cette remarque si cela peut permettre de faciliter la réalisation de projets compatibles avec les objectifs de développement durable*. En l'état du projet, les directives des OAP prédomine puisque il est indiqué p.6 de ces mêmes OAP « *les options d'urbanisme suivantes **devront** donc être suivies pour élaborer les projets d'urbanisation* » alors que le nouveau règlement UO (p.43 du règlement littéral) que « *les constructions pourront de préférence privilégier une conception et une consommation d'énergie compatible avec le concept de développement durable* ». La portée du règlement de la nouvelle zone UO s'en trouve donc limitée dans ses aspects de développement durable. Si le pétitionnaire souhaite privilégier les aspects **environnementaux** de ses constructions, il conviendra donc de modifier les OAP pour permettre un assouplissement des conditions de construction notamment dans les lotissements de la nouvelle ZAC tout en conservant des contraintes esthétiques dans des lieux plus pittoresques afin de maintenir une harmonie d'ensemble comme le centre bourg par exemple.

Avis : Par son souci d'assouplir certaines règles d'aménagement tout en respectant l'esprit des documents du PLU, je donne un avis favorable à la création de la nouvelle zone UO, du passage des parcelles de ZAC sous cette zone et à l'adaptation des orientations d'aménagement en lien avec la ZAC « la croisée des chemins ». Cependant et ceci dans un souci environnemental, je recommande une nouvelle modification des OAP afin que l'objectif affiché d'assouplissement des contraintes de construction englobe également celui plus environnemental des constructions à économie d'énergie proposé par le règlement de la zone UO.

Point F : adaptation réglementaire de certains articles

- article Nh11 du règlement zone Nh : avec modification d'une règle trop stricte sur les matériaux extérieurs de construction (de l'aspect de l'ardoise se transforme en au moins 50 % en ardoise ou un matériau d'aspect et de couleur similaire).
- caractéristiques générales du règlement zone 1AU : qui découle du point B
- suppression des passages du règlement concernant les zones 1AUz (qui disparaissent avec les points C et D)

Analyse : cette proposition d'adaptation réglementaire vise à intégrer les modifications entraînées par les différents points précédents et maintenir une cohérence entre les documents du PLU.

Avis : Ce point permet donc une mise à jour du PLU en prenant en compte les modifications précédentes et n'entraîne pas de conséquences environnementales néfastes. En conséquence, j'émet un avis favorable à cette adaptation réglementaire.

3.2 Avis du Commissaire enquêteur

Au terme de l'enquête publique effectuée dans le cadre de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Médard-sur-Ille qui s'est déroulée du 22 septembre au 22

octobre 2016, je soussignée Muriel Couronné-Le Pallec, commissaire enquêteur désignée par Madame la Présidente du tribunal administratif de Rennes le 25 aout 2016

Après avoir,

- pris connaissance du dossier mis à la disposition du public, des avis des personnes publiques associées, des observations portées au registre d'enquête publique ainsi que les réponses du pétitionnaire aux remarques et observations

Estime que,

- les habitants de la commune de Saint-Médard-sur-Ille ont été correctement informés de la mise en œuvre de l'enquête publique
- le dossier mis à la disposition du public à la Mairie de Saint-Médard-sur-Ille a permis à toute personne intéressée de prendre connaissance du projet
- l'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes
- les points de la modification sont cohérents et justifiables

Considère que le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

En conséquence, j'émet **un avis favorable** à l'ensemble du projet de modification n°2 du PLU présenté par la commune de Saint-Médard-sur-Ille.

Fait à Mordelles, le 04/11/16

