

ENQUETE PUBLIQUE
04 septembre 2017 – 07 octobre 2017
prescrite par arrêté municipal
du 06 juillet 2017

Commune de DOURDAIN – 35450

REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

Autorité organisatrice : Commune de DOURDAIN- 35450

RAPPORT du Commissaire-Enquêteur

2^e partie

CONCLUSIONS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR
et AVIS MOTIVE

COMMISSAIRE ENQUETEUR : Christianne PRIOUL

03 novembre 2017

COMMUNE de DOURDAIN- 35450
REVISION du PLAN LOCAL d'URBANISME (PLU)

Conclusions du commissaire-enquêteur

Je, soussignée Christianne PRIOUL, commissaire-enquêteur désignée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes le **16 mai 2017** aux fins de conduire l'enquête publique relative au "projet de révision du PLU de DOURDAIN " qui s'est déroulée pendant **34 jours consécutifs du lundi 04 septembre 2017 au samedi 07 octobre 2017 à 12 heures inclus**, prescrite par arrêté de Monsieur le Maire de Dourdain du 06 juillet 2017 ;

Au terme de l'enquête j'ai rédigé le rapport d'enquête correspondant. Après avoir relaté dans la première partie de mon rapport d'enquête les différentes modalités de publicité ayant permis l'information du public, résumé les différents documents composant le dossier soumis à enquête et exposé le projet de PLU révisé de DOURDAIN tel qu'il a été présenté à l'enquête par la Commune ayant compétence à cet effet, j'ai détaillé le déroulement de l'enquête, constaté **que 8 (huit) observations** ont été inscrites par le public sur le registre d'enquête dont **4 observations** accompagnées de pièces annexées, **et qu'aucune lettre ou courriel** ne m'a été adressé en mairie de Dourdain pendant l'enquête.

J'ai relaté que 15 courriels composés de photographies avaient été reçus le dernier jour de l'enquête après la clôture sur l'adresse dédiée, que ces courriels constituaient des annexes de l'observation R8 déposée lors de la dernière permanence de l'enquête, le dernier jour de l'enquête, et qu'en conséquence j'avais jugé que ces courriels permettant à la Commune comme au commissaire-enquêteur de faciliter leur compréhension de ladite observation, ils devaient être pris en compte. Ces courriels ont donc été imprimés, visés par moi, joints au registre d'enquête et relatés dans le Procès-verbal de Synthèse des observations que j'ai dressé et remis à la Commune en vue de la remise du Mémoire en réponse aux observations que la Commune est invitée à produire.

Dans ce deuxième document, après avoir rappelé l'objet de l'enquête,

- ✓ je donnerai mon appréciation sur les documents composant le dossier de l'enquête, les formalités de l'enquête et son déroulement,
- ✓ j'analyserai le projet de PLU révisé,
- ✓ j'analyserai les observations formulées par le public et j'y répondrai,
- ✓ je relaterai les avis des Personnes Publiques et des Services,
- ✓ je reproduirai les réponses de la Commune de DOURDAIN, maître d'ouvrage, à ces observations et avis ainsi qu'à mes demandes de précisions et y répondrai,
- ✓ et, enfin, **j'émettrai mon avis motivé sur l'ensemble du projet de PLU de Dourdain soumis à enquête publique.**

SOMMAIRE

Objet de l'enquête

I- APPRECIATIONS GENERALES sur le déroulement de L'ENQUETE

- 1. Opérations préalables**
- 2. Visites des lieux**
- 3. Déroulement de l'enquête**
- 4. Remise du Procès-verbal de Synthèse des observations**
- 5. Réception du Mémoire en Réponse de la Commune**

II / ANALYSE DU PROJET

- 1. Le projet -analyse du commissaire-enquêteur**
- 2. Les avis des PPA (Personnes Publiques Associées et Services)**
- 3. Le mémoire en réponse de la Commune**

III / ANALYSE DES OBSERVATIONS

IV / AVIS MOTIVE

La Commune de Dourdain s'est dotée d'un PLU approuvé le 08 novembre 2007 et amendé ou complété par modification, modification simplifiée et révision allégée entre 2009 et 2014, tel que rappelé dans la première partie de mon rapport au paragraphe I-Présentation de l'enquête.

Objet de l'enquête

La présente enquête publique a été prescrite par un arrêté municipal du 06 juillet 2017 de Monsieur le Maire de Dourdain et porte sur «*le projet de PLU de la commune de Dourdain*» ainsi que cela est indiqué à l'article 1^{er} de l'arrêté.

I / APPRECIATIONS GENERALES sur le déroulement de L'ENQUETE

1. Opérations préalables

A la demande de la Commune de Dourdain, le Tribunal Administratif de Rennes m'a désignée en qualité de **commissaire-enquêteur** pour diligenter l'enquête le 15 mai 2017 (cf préambule et article 2 de l'arrêté municipal du 06 juillet 2017).

L'enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé de la commune de Dourdain, prescrite et organisée par arrêté du maire de Dourdain du 06 juillet 2017 s'est déroulée du **lundi 04 septembre 2017 au samedi 07 octobre 2017 à 12 heures inclus, soit 34 jours consécutifs** (article 1).

Conformément aux dispositions des articles 4 et 9 de l'arrêté susvisé, les formalités légales ont été exécutées par la Commune de Dourdain : affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique en mairie et de l'avis d'enquête sur affiches au format A2 sur fond jaune, doubles publications dans 2

journaux paraissant dans le département, mise à disposition de l'avis d'enquête et du dossier d'enquête sur le site internet de la Commune.

En ma qualité de commissaire-enquêteur, j'ai visé l'ensemble des justificatifs des insertions dans la presse et les photographies de l'affichage de l'avis d'enquête qui étaient joints aux pièces administratives du dossier d'enquête.

Je considère que les formalités réalisées pour informer le public de l'ouverture et du déroulement de l'enquête publique sur le projet de Révision du PLU de DOURDAIN ont été suffisantes et adaptées au projet, et ont permis une information correcte du public, puisque, notamment, plusieurs personnes impactées par le projet soumis à enquête sont venues consulter le dossier et ont formulé leurs observations.

Mes échanges avec le Maire de Dourdain et la Secrétaire de mairie- en charge de l'organisation pratique de l'enquête publique pour organiser les modalités de l'enquête publique, le suivi de l'enquête pendant son déroulement et les formalités de fin d'enquête sont relatées et détaillées en première partie de mon rapport (.paragraphe II-Organisation et Formalités de l'enquête).

Le **22 août 2017**, après avoir étudié le projet à mon domicile, j'ai rencontré Monsieur Ory, Maire et Mademoiselle Bouvet, Secrétaire de mairie, en mairie. Ils m'ont présenté en détail le projet de PLU révisé et ont répondu à mes questions et demandes de précisions.

Le **04 septembre 2017**, à mon arrivée en mairie, avant la première permanence, j'ai demandé que le PLU en vigueur soit mis à disposition du public à côté du dossier d'enquête pendant toute la durée de l'enquête et notamment pendant mes permanences en mairie afin de permettre au public de s'y reporter s'il le souhaitait.

En cas de besoin, le public pouvait également consulter le projet de PLU révisé sur ordinateur à l'accueil de la mairie. En outre, le projet pouvait aussi être consulté sur mon ordinateur personnel pendant mes permanences ainsi que sur mon exemplaire papier du dossier d'enquête.

Le dossier soumis à enquête était complet et se composait du dossier administratif et du dossier présentant le projet soumis à enquête ainsi que du registre d'enquête tel que je l'ai détaillé dans la première partie de mon rapport.

Appréciation du commissaire-enquêteur sur le contenu du dossier d'enquête et la lisibilité du dossier :

- Comme je l'ai dit dans la première partie de mon rapport, le dossier présentant le projet était très complet, et permettait aisément de saisir l'objectif recherché par ce nouveau projet de PLU ainsi que les changements apportés par rapport au PLU de 2007 en vigueur dans le territoire communal, notamment en ce qui concerne les objectifs très précis du PADD, la réduction des zones à urbaniser, les changements de zonage dans certaines parties du territoire et l'évolution des dénominations des zones par rapport au PLU actuel (cf en particulier Rapport de Présentation- Tome 2, cartographies pages 64 et 74 et synthèse des zonages p55).
- Toutefois, il est regrettable que **les numéros de voies (départementales comme communales et les noms des lieux-dits** (en tout ces les plus importants) **ne figurent pas sur les plans du Règlement Graphique** car cela rend difficile le repérage pour le public et pour le commissaire-enquêteur qui par définition ne connaît pas le territoire communal. Les noms des lieux-dits et les marges de recul figuraient d'ailleurs sur les plans du PLU de 2007 ;
- la matérialisation des cours d'eau est peu repérable sur les plan du Règlement Graphique alors qu'ils étaient très visibles lors de nos déplacements au cours de la visite des parcelles sur lesquelles l'existence de haies était contestée (seul le zonage N permet de deviner qu'un cours d'eau existe).

- Il serait judicieux d'indiquer le nom des cours d'eau ;
- Les **marges de recul le long des départementales ne figurent pas sur les plans du Règlement Graphique** alors que cela permettrait au public de visualiser immédiatement les contraintes d'implantation pesant sur certaines parcelles en bordures de voies ;
- Compte tenu de toutes ces indications complémentaires à faire figurer sur les 2 plans du Règlement Graphique, il conviendrait d'en agrandir l'échelle pour les rendre plus lisibles et de faire figurer l'échelle utilisée puisque cela n'est pas indiqué sur les 2 plans proposés ;
- Enfin, puisqu'il y a 2 plans : l'un pour l'agglomération et l'autre pour le territoire entier, il conviendra d'ajouter cette référence sur chacun des plans.
- par ailleurs, la présentation des textes du Rapport de Présentation, du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur 3 colonnes verticales juxtaposées en rendait la lecture mal aisée.

2. Visites des lieux

J'ai effectué **4 visites sur les lieux** :

- 2 sous la conduite du maire de Dourdain : les 4 septembre (ensemble de l'agglomération) et 13 octobre 2017 (STECAL de La Chaperonnais),
- 1 visite avec de la zone d'activités Monsieur Pascal Bougerie le 27 septembre 2017,
- ainsi qu'une visite de plusieurs parcelles propriétés de Monsieur Serge Brochard au sujet de haies repérées et contestées, le 17 octobre 2017, en présence du maire et du premier-adjoint de Dourdain, de la technicienne du Bassin versant du Chevré, sous le conduite de Monsieur Brochard, propriétaire.

3. Déroulement de l'enquête

L'enquête publique relative à la demande présentée par Monsieur le Maire de Dourdain au nom de sa collectivité en vue de soumettre à enquête « *le projet de PLU de la commune de Dourdain* » a été prescrite par arrêté municipal du 06 juillet 2017 et s'est déroulée pendant **34 jours** consécutifs du lundi 04 septembre 2017 au samedi 07 octobre 2017 à 12 heures inclus, selon les horaires habituels d'ouverture de la mairie de Dourdain -du lundi au samedi de 9H00 à 12h00-, siège de l'enquête et lieu des permanences du commissaire-enquêteur.

Quatre permanences de 3 heures ont été fixées en concertation entre la Mairie, autorité organisatrice, et moi-même, commissaire-enquêteur. Elles se sont déroulées de 9h 00 à 12h 00 : le lundi **04 septembre 2017**, premier jour de l'enquête, le samedi **16 septembre 2017**, le mercredi **27 septembre 2017** et le samedi **07 octobre 2017**, dernier jour de l'enquête.

Le public pouvait consigner ses remarques sur le registre d'enquête pendant ces 34 jours, lors des permanences ou en dehors. Les observations pouvaient également m'être adressées en mairie de Dourdain, par écrit ou par message électronique sur une adresse dédiée en mairie, pendant toute la durée de l'enquête selon les indications figurant à l'article 3 de l'arrêté municipal reprises dans l'avis d'enquête.

Le dossier était mis à disposition à l'accueil de la mairie en accès direct et, à ma demande, le dossier complet du PLU en vigueur était également mis à disposition du public.

L'arrêté d'organisation de l'enquête prévoyait également que, en sus de la mise en ligne du dossier sur le site internet de la Commune de Dourdain et de la mise à disposition du dossier sur un poste informatique en mairie, dès la publication de l'arrêté, toute personne pouvait, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Dourdain.

L'enquête publique a suscité un intérêt limité de la part du public puisque **onze personnes** sont venues consulter le dossier et me rencontrer lors de mes permanences. Les 4 permanences ont été suffisantes.

Ces personnes attendaient des explications précises et complètes sur le zonage de leurs parcelles et s'interrogeaient sur ce qu'elles pourraient y réaliser.

En conclusion, l'enquête s'est correctement déroulée et le Monsieur le Maire comme la Secrétaire de mairie, qui s'est chargée de l'organisation matérielle de l'enquête en mairie, ainsi que l'agent d'accueil, ont été très disponibles tant en ce qui me concerne que pour le public.

J'ai pu réaliser des photocopies des extraits du dossier d'enquête lorsque je cela était nécessaire pour les personnes venues me rencontrer et disposer des extraits du Cadastre quand j'estimais que la compréhension des lieux le nécessitait.

Le **samedi 07 octobre 2017**, après avoir constaté la fin de l'enquête et vérifié le courrier arrivé le jour même et la messagerie électronique avec l'agent d'accueil, j'ai établi le procès-verbal de clôture sur le registre d'enquête.

Ce procès-verbal de fin d'enquête indique que **8 (huit) observations** ont été inscrites au registre, que **9 pièces** m'ont été remises à l'appui d'une observation au cours des permanences et qu'**aucune lettre ou courriel ne m'a été adressé** en mairie à mon intention pendant l'enquête.

Ce même jour, après clôture de l'enquête, avec l'aide de l'agent d'accueil, j'ai fait les photocopies du registre d'enquête contenant les observations du public ainsi que des lettres ou pièces annexées.

J'ai ensuite fait le point des observations formulées par le public, de la clôture de l'enquête, de l'organisation de la remise du procès-verbal de synthèse des observations à la Commune, du délai de remise du Mémoire en réponse aux observations par la Commune, avec Monsieur ORY, Maire, et je lui ai remis les copies du registre des observations et des pièces annexées.

3. Remise du Procès-verbal de Synthèse des observations

Le **lundi 09 octobre 2017**, j'ai joint la Mairie par téléphone pour confirmer mon appel du 07 octobre à Monsieur Brochard, qui devait adresser avant la clôture d'enquête, par courrier électronique en mairie, des photographies illustrant son observation. Ce dernier m'ayant confirmé son envoi, dont j'ai eu confirmation par le secrétariat de mairie, j'ai demandé que les messages et photographies soient imprimés en 3 exemplaires (pour le registre d'enquête, la Commune et moi-même) et qu'ils me soient transmis par message électronique.

Le **11 octobre 2017** j'ai rédigé le **procès-verbal de synthèse des observations et le résumé des avis des Personnes Publiques Associées**.

Le **12 octobre 2017**, j'ai transmis ce procès-verbal par message électronique à la Mairie de Dourdain.

Le **vendredi 13 octobre 2017**, soit 7 jours après la fin de l'enquête, en mairie, j'ai remis le **procès-verbal de synthèse des observations** dressé par ses soins, en le commentant, à Monsieur Ory, Maire, et à Mademoiselle Bouvet, Secrétaire de mairie, contre émargement sur mon 2nd exemplaire.

Ledit procès-verbal rappelait que **8 observations** ont été formulées par le public pendant l'enquête par inscription sur le registre d'enquête, que 9 lettres ou pièces ont été annexées à 4 de ces observations, et qu'aucune lettre ou courrier électronique ne m'a été adressé en mairie pendant l'enquête. L'ensemble des observations référencées étaient résumées avec l'identité de leurs auteurs.

Il était précisé que 15 courriels constitués de photographies avaient été adressés par Monsieur Brochard, auteur de l'observation R8 et étaient parvenus en mairie après clôture de l'enquête et que ces courriels constituant une annexe à une observation régulièrement déposée, je les annexerais au registre d'enquête et qu'ils seraient pris en compte dans les observations du public.

La troisième partie de ce procès-verbal listait et résumait les avis des Personnes Publiques et des Services.

La quatrième partie listait les questions que me posais compte tenu des observations du public et de mes visites sur différents lieux de la commune.

4. Réception du Mémoire en Réponse de la Commune

Le **27 octobre 2017**, j'ai reçu à mon domicile le Mémoire en réponse de la Commune, daté du **24 octobre 2017 et posté le 26 octobre 2017**, je l'ai visé et joint au dossier d'enquête.

Le **même jour**, le Secrétariat de Mairie m'a transmis le Mémoire en réponse de la Commune par message électronique

Les copies du procès-verbal de synthèse des observations et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage sont annexées à la première partie "rapport" de mon Rapport d'enquête.

Les extraits du mémoire en réponse de la Commune sont insérés dans les présentes conclusions à la suite des avis des Personnes Publiques et des observations du public auxquels ces extraits se rapportent dans les paragraphes II-Analyse du projet- II-2-Les avis des Personnes Publiques Associées- et III-Analyse des Observations-.

Conclusion du commissaire-enquêteur sur le déroulement de l'enquête :

- Les modalités de publicité légales dans la presse et sur le site internet de l'autorité organisatrice ont été respectées,
- le public pouvait également être informé de la tenue de l'enquête publique par l'affichage dans les lieux habituellement utilisés par la Mairie pour l'affichage municipal, ainsi que près de tous les panneaux d'entrée dans l'agglomération,
- la Mairie avait en outre fait paraître une insertion supplémentaire en pages "Infos locales" du quotidien Ouest-France pour rappeler la tenue de l'enquête publique ainsi que les dates de mes permanences en mairie,
- le dossier a été mis à disposition en mairie pendant 34 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, ainsi que sur le site internet de la Mairie,
- l'avis d'enquête indiquait que le dossier pouvait aussi être consulté sur internet comme en mairie et qu'on pouvait également en obtenir copie, moyennant paiement, auprès de la mairie,
- des personnes concernées par les dispositions du projet sont venues consulter le dossier et me rencontrer et se sont longuement exprimées puis ont consigné leurs observations sur le registre d'enquête,
- j'ai rencontré sur le terrain les personnes qui me l'ont demandé afin de bien saisir leurs demandes,
- aussi, **je considère que l'enquête s'est correctement déroulée.**

II . ANALYSE DU PROJET

NB : Ce paragraphe constitue mon analyse personnelle du projet de PLU révisé de DOURDAIN, présenté à enquête, et non la présentation qu'en fait la Commune, maître d'ouvrage, dans son dossier, qui est, elle, exposée dans le Rapport du commissaire-enquêteur (chapitre I-Présentation de l'enquête, paragraphe 1.5- Exposé du projet).

➤ **Le projet de PLU révisé**

L'arrêté municipal du 06 juillet 2017 qui prescrit la présente enquête publique indique en titre que l'enquête porte sur le «*projet de révision du plan local d'urbanisme de la Commune de Dourdain*» et à l'article 1 qu'«*il sera procédé à une enquête publique relative au projet de PLU de la commune de Dourdain...*».

La Commune de Dourdain a décidé de réviser son PLU actuel dont l'entrée en vigueur remonte à 2007 soit 10 ans.

Outre la mise en oeuvre de son projet communal remanié et redimensionné, par ce nouveau projet la Commune souhaite notamment :

- ✓ Mettre en compatibilité le PLU actuel avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes,
- ✓

La Notice explicative de Présentation du projet expose les objectifs que s'est fixés la Commune en engageant la révision de son PLU:

- «*Permettre la mise en œuvre du projet communal qui vise notamment à un développement maîtrisé de la commune, la préservation des paysages et la cohésion sociale de ses habitants ;*
- *Adapter le PLU actuel au contexte réglementaire et législatif, notamment prendre en compte les lois Grenelle 2 et ALUR.*» ;

En conséquence, la Commune a fixé 2 orientations générales dans le PADD de son projet PLU :

- ✓ «*Valoriser le cadre de vie et les ressources tout en conservant ses racines rurales ;*
- ✓ ***Grandir pour ne pas mourir et organiser le développement urbain.***»

Ce faisant, la Commune entend :

- *redonner une nouvelle image au coeur de bourg* : la Commune crée une Orientation d'Aménagement et de Programmation "Projet de Bourg" qui prévoit l'amélioration des entrées de bourg, mais surtout la **densification du tissu urbain** par utilisation des dents creuses qui existent dans le bourg et par l'autorisation des divisions parcellaires dans les lotissements plus anciens ce qui permet d'envisager la création de 20 logements sur les 150 programmés pour la durée de vie du PLU soit jusqu'en 2030. Toujours dans le cadre de la densification la Commune prévoit l'urbanisation de terrains rue Jean-Joseph Chevrel (3/4 logements prévus). L'aménagement de ce dernier espace aura selon moi un autre effet, il devrait harmoniser davantage l'entée est du bourg en créant une symétrie et un effet de porte.

- *préserver et mettre en valeur le paysage agricole de la commune garant du cadre de vie et créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole dans ses dimensions de gestion du paysage et d'activité économique* : la Commune remplace les zonages A et N par des zonages A, Anc - zone où toute construction même de bâtiments agricoles hormis les équipements techniques des réseaux

d'intérêt public et assimilés- et Ae -zone de STECAL pour les activités artisanales existantes dans la zone A-. La zone Anc a une superficie de 31ha et entoure l'agglomération sur 3 côtés en limite des constructions sauf au nord qui est classé A.

Ce zonage Anc constituera un espace-tampon et permettra effectivement de préserver la tranquillité des habitants de l'agglomération.

La Commune choisit également de faire évoluer le zonage de certaines parties de son territoire pour en assurer la protection : création ou mise à jour de zones N et Np -en application du SCoT- exclusion des habitations et constructions en zone N (voir Rapport de Présentation, Tome 2, cartographies pages 64 et 74).

- *améliorer le caractère rural du tissu urbain et accompagner le développement urbain par la création d'espaces de loisirs, de détente et de rencontres à l'échelle du bourg* : La Commune profite de ce nouveau projet de PLU pour prendre en compte la Trame Bleue et Verte assortie d'un zonage de N notamment le long de La Veuve. La prise en compte de l'Inventaire des haies bocagères se traduit également par des protections matérialisées au Règlement Graphique.

Par ailleurs, la Commune prévoit -au travers des OAP- de créer des espaces verts, de mettre en place un itinéraire de randonnée qui s'appuiera sur un chemin existant et de renforcer les quelques liaisons douces existantes en les aménageant et en en créant de nouvelles dans les secteurs à urbaniser pour permettre l'accès au centre-bourg.

- *améliorer les conditions des déplacements et promouvoir les déplacements non-motorisés* : la Commune entend s'employer à favoriser les liaisons douces à l'échelle de l'agglomération mais par contre, sa localisation un peu éloignée des communes moyennes autour d'elle et le peu de moyens de transports collectifs existants rendent difficiles les alternatives au "tout voiture", en tout cas pour les trajets domicile-travail et les achats. La Commune indique à juste titre qu'elle n'a pas la compétence transports dévolue à d'autres autorités administratives.

Cependant la Commune entend favoriser le covoiturage en créant dans l'avenir une aire de parking dédié. Cet aspect devra cependant être étudié davantage dans l'état des lieux du Rapport de Présentation même si la Commune dispose d'opportunités limitées.

La Commune expose que ces mesures lui permettront de "*grandir pour ne pas mourir et organiser le développement urbain*". Pour ce faire, la Commune choisit de maîtriser son urbanisation et de valoriser son environnement : ainsi elle décide de :

- ✓ limiter ses zones à urbaniser à 7,13ha, soit seulement 0,5 % de son territoire, contre 11 ha dans le PLU en vigueur,
- ✓ d'augmenter la densité de logements à l'hectare, conformément aux objectifs du SCoT du Pays de Rennes pour passer de 12 logts/ha à 19-20 logements/ha (voir Rapport de Présentation Tome 2 page 32 et les OAP).
- ✓ La Commune limite les constructions nouvelles à l'agglomération hormis les quelques changements de destination de bâtiments existants encadrés par le Règlement ainsi que les quelques logements autorisés en zone A pour les exploitants agricoles, avec là aussi des règles encadrées.

J'ai cependant relevé un certain nombre de contradictions dans le Règlement Littéral qu'il conviendra de corriger : libellé des articles 1.1 des zones AUs, AUcL, UL et UB à modifier en ce qui concerne l'autorisation de construire des logements (voir infra ma position sur les avis des PPA).

Enfin, à la lecture du Règlement Littéral, je considère que certaines dispositions mériteraient d'être complétées ou réglementées, notamment celles visant au renforcement des qualités énergétiques des logements et celles relatives à l'imperméabilisation des sols, compte tenu des objectifs annoncés par la

Commune dans son Rapport de Présentation comme dans son PADD. Ces aspects du projet seront examinés plus en détail dans l'examen des avis des Personnes Publiques.

Malgré ces quelques manques et imperfections qui pourront être corrigés avant l'approbation du PLU ou pour certains objectifs devront être ajoutés aux contenu des OAP à l'occasion d'une procédure ultérieure de Modification avant l'ouverture à l'urbanisation, je considère que le projet de la Commune est réaliste et prend en compte les atouts dont cette commune dispose eu égard à sa localisation et à sa population d'environ 1200 habitants. **Je donne donc un avis favorable à l'ensemble du projet présenté, sous les réserves et recommandations que j'ai déjà formulées ou celles que je pourrais formuler lors de l'examen des avis des Personnes Publiques et de celui des observations du public à la lumière des réponses apportées par la Commune dans son Mémoire en Réponse.**

Les avis des Personnes Publiques Associées

Parmi les Personnes Publiques qui ont reçu notification du dossier dans le cadre du porter à connaissance, ont répondu : Région Bretagne, Préfecture d'Ille et Vilaine-Direction des Collectivités Territoriales-, DDTM 35, Département d'Ille et Vilaine-Agence Départementale du Pays de Fougères, Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Rennes, AGRICULTURE & TERRITOIRES-Chambre d'Agriculture 35-, Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille et Vilaine, Liffré = Cormier COMMUNAUTE, Ville de LIFFRE, Commune de Val d'Izé ;

Services consultés : CDPENAF, DRAC Bretagne- Service Régional de l'Archéologie, Réseau de Transport et d'Electricité -RTE-: Centre de Nantes ;

Plusieurs de ces avis consistaient seulement en un accusé-réception du dossier, un rappel des politiques environnementales appliquées par ces Personnes Publiques (Région Bretagne), une notification des prescriptions applicables en vertu de réglementations particulières à leur domaine d'intervention (DRAC Bretagne- Service Régional de l'Archéologie) ou la notification de leur absence d'observation particulière (Département d'Ille et Vilaine-Agence Départementale du Pays de Fougères-) ;

Des **avis favorables sans remarques ou réserves** étaient également donnés : Département d'Ille et Vilaine-Agence Départementale du Pays de Fougères, Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille et Vilaine, Ville de LIFFRE, Commune de Val d'Izé ;

Les autres avis étaient **favorables mais tous assortis de remarques ou réserves**. Ces avis sont examinés ci-après dans l'ordre chronologique :

- L'avis de Réseau de Transport et d'Electricité -RTE-: Centre de Nantes (transmission DDTM35- et Commune pour information) :
 - ✓ demandes d'adaptation en zones A,N et Np en raison des deux lignes très haute tension 400kv n°1-Domloup-Launay et n°2-Domloup-Launay qui traversent le territoire communal,

Réponse de la Commune : (Mémoire, pages 18 et 19) «*Le règlement sera modifié en indiquant dans les zones concernées par une ligne existante, les dispositions stipulées par le RTE.*

- «*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 technique.* ».

- *Le règlement sera modifié en indiquant dans les zones concernées par une ligne existante, les dispositions stipulées par le RTE.*
 - *Article 2.1.3 « 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. » Article 1.2 « Les travaux de maintenance ou de modification des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »*
 - *Suivant le plan fourni par RTE seules les zones N et A sont concernées par ces dispositions.*
- ✓ demande de mise à jour de la Liste des servitudes en ce sens ;

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 18) *«Le plan des servitudes sera joint. L'appellation exacte des ouvrages de transport d'énergie électrique sera ajoutée à la liste.*

- ✓ demande de complément des dispositions générales du Règlement Littéral du projet PLU pour y stipuler l'autorisation expresse de RTE pour effectuer les travaux sur ses ouvrages pour les zones du Règlement Graphique concernées -A, N et Np- ;

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 18) *«Le règlement sera modifié en indiquant dans les zones concernées par une ligne existante, les dispositions stipulées par le RTE.
« Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées 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. »
« Sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de ces constructions et installations. ».*

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte de la réponse de la Commune et de son accord pour compléter la Liste des servitudes d'utilité publique et compléter les dispositions du Règlement Littéral des zones A et N.**

- L'avis de la DDTM 35-Service Habitat et Cadre de Vie : Avis CDPENAF : Avis simple favorable accompagné d'une réserve : demande de limitation de l'emprise du STECAL de La Chaperonnais au strict nécessaire afin de ne pas empiéter sur les terres agricoles ;

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 13) *«La zone telle qu'elle est identifiée se limite déjà strictement à la surface nécessaire puisqu'elle appartient à l'artisan et est déjà aménagée pour son activité, et n'empiète pas de fait sur des terres agricoles. ».*

Position du commissaire-enquêteur : Il résulte de ma visite sur place et de la consultation de l'extrait de cadastre que les limites proposées pour le STECAL de La Chaperonnais correspondent aux limites des parcelles de l'artisan et que la parcelle la plus à l'ouest en bordure de voie communale est un courtill planté de quelques pommiers et non une parcelle en culture et est effectivement déjà occupée par le stockage des matériaux utilisés par l'artisan pour ses chantiers.

Je prends acte de la réponse de la Commune de maintenir les limites proposées pour le STECAL de La Chaperonnais et je partage cette position.

➤ L'avis de DDTM 35-Service Habitat et Cadre de Vie : Avis CDPENAF : Avis simple favorable accompagné de 3 réserves (mémoire en réponse page 14) :

- ✓ Revoir le Règlement Littéral concernant les dispositions relatives aux "Annexes et extensions" à réserver aux bâtiments existants destinés à d'habitation,

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 14) « *Le règlement va être modifié en conséquence. La mention « construction » sera remplacée par la mention « construction d'habitation ».*

Position du commissaire-enquêteur : Cette remarque concerne la définition des "annexes" figurant dans le Règlement littéral, aux Dispositions générales dans le "Lexique" en page 15, ainsi que le libellé de l'article 2.1.2 relatif à l'emprise au sol des constructions des zones UA et UB ainsi que A et Ae du PLU. Il est effectivement préférable de préciser que la notion d'annexe ne s'applique qu'aux habitations, puisque de nombreuses autres constructions destinées à d'autres usages existent ou sont autorisées dans différentes zones même inconstructibles (ex: les installations constituant les équipements d'intérêt collectif et public) ou relèvent d'autres dispositions du Règlement (par ex les bâtiments agricoles en zone A). **Je suis donc également favorable à l'ajout de cette limitation dans le Règlement.**

- ✓ Veiller à ce que la règle du périmètre de protection de 100m autour des installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans soit respectée en cas de construction d'annexes,

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 14) « *Le règlement va être modifié en conséquence. La mention « en dehors du périmètre de réciprocité de 100 m » sera complétée par « de toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans ».*

Position du commissaire-enquêteur : Cette remarque est conforme aux règles de protection liées aux périmètres sanitaires à respecter autour des exploitations agricoles et compléter le Règlement pour bien encadrer la possibilité de construire des annexes à leur habitation pour des tiers vise à conforter la protection autour des sièges d'exploitations agricoles et à éviter les conflits d'usage. **Je suis donc également favorable à l'ajout de cette précision dans le Règlement.**

- ✓ Supprimer les dispositions du Règlement littéral relatives aux abris isolés en zones A et N, les abris étant considérés comme annexes d'une habitation ou construction nécessaire à l'activité agricole ;

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 14) « *La mention relative aux abris sera supprimée.*

Position du commissaire-enquêteur : Cette réserve porte sur la construction possible d'abris dans l'ensemble de la zone A. Si la réglementation permet bien de délimiter -à titre exceptionnel- dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées - STECAL- (ce qui a d'ailleurs été prévu dans le projet de PLU soumis à enquête pour 4 STECAL activités), cette création est soumise à enquête publique après une instruction soumise à l'avis des Personnes Publiques Associées et en particulier à l'avis de la Chambre d'Agriculture puisque toute

amputation des espaces agricoles doit leur être préalablement justifiée et soumise. Or **dans le cas présent, l'avis de la CDPENAF est bien opposé à cette disposition.**

Par ailleurs, comme le précise le texte, l'instauration de tels secteurs ne peut intervenir qu'à titre exceptionnel et dans des secteurs limités, or, l'acceptation par les élus d'une telle demande risquerait d'entraîner la multiplication de ces demandes basées sur des besoins personnels et chaque fois différents mais tout aussi légitimes dans l'esprit des demandeurs afin d'obtenir des possibilités de construire des bâtiments à usage divers en différents points du territoire classés en zone agricole et comme tels à protéger. La création de tels secteurs relève bien d'une possibilité réglementaire ouverte à la Commune dans un cadre réglementé, mais au-delà de l'impact que cela a forcément sur les espaces et l'activité agricoles, l'acceptation ou le refus des différentes demandes ferait naître chez les demandeurs un sentiment d'inégalité selon qu'ils obtiendraient ou non satisfaction.

Enfin, l'instauration de cette autorisation de construire des abris en zones A et N va totalement à l'encontre des objectifs recherchés par le législateur d'éviter la poursuite du mitage des paysages naturels et des espaces agricoles.

De plus, le Code de l'Urbanisme prévoit que "**le règlement d'urbanisme peut « à titre exceptionnel » délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)**". Par contre, la création de STECAL doit être justifiée dans le Rapport de Présentation du PLU.

La Commune de Dourdain a d'ailleurs usé de cette possibilité en créant 4 STECAL activités pour les artisans déjà en activité sur le territoire communal hors de la zone d'activités du Presbytère.

Je suis donc également favorable à la suppression des dispositions relatives à l'autorisation de construire des abris en zone A et N.

Position du commissaire-enquêteur sur les 3 réserves de la CDPENAF : Je prends acte de l'accord de la Commune pour modifier ou compléter les dispositions du Règlement littéral pour les 3 réserves formulées par la CDPENAF que je partage.

➤ Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Rennes : avis favorable assorti de 4 remarques :

- ✓ Contestation de l'autorisation de salles de spectacles en zone A - article A1-2, en contradiction avec l'orientation du SCoT visant à préserver les espaces agro-naturels,

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 14) « *Justification* :

- ✓ *Eloignement du bourg qui évite les nuisances sonores*
 - ✓ *Mutualisation parking salle des fêtes et terrain de foot*
 - ✓ *Chemin piéton depuis l'école, pas de traverser de route donc sécurisé.*
- Mail envoyé au SCoT pour défendre cette justification. ».*

Position du commissaire-enquêteur :

Attention : la réponse de la Commune fait référence au **Règlement Graphique** et précisément à la création d'une zone AUcL prévue pour l'implantation future d'une salle multifonctions, zone d'ailleurs grevée de l'Emplacement Réserve n°2 au profit de la Commune, alors que **la réserve du SCoT du Pays de Rennes concerne le Règlement Littéral pour la rédaction de l'article A1.2.**

Concernant la création d'une zone AUcL (sous-secteur d'une zone A ayant vocation à passer en UL lors de son urbanisation évoquée par la Commune : Après avoir visité les lieux dotés d'un zonage spécifique AUcL accompagnée du maire de la commune, il apparaît que l'emplacement envisagé pour la salle Multifonctions est situé en face des terrains de sports, qu'il est effectivement en limite du bourg donc à l'écart des habitations. Sa proximité avec le terrain des sports permettra la mutualisation du stationnement, puisque le plateau sportif ne dispose que d'espaces enherbés de toute façon

insuffisants pour tous les véhicules des parents des jeunes sportifs et des spectateurs. Un cheminement piétons traverse déjà les lotissements jusqu'aux terrains de sports permettant un accès sécurisé des élèves de l'école pour les séances d'éducation physique et sportive en extérieur.

Par contre, il faudra veiller au positionnement des équipements dans la parcelle de 1,08 ha pour conserver l'éloignement des habitations lorsque la zone AUs à l'est proche de ce secteur AUcL et prévue pour la construction de logements à long terme sera urbanisée.

Concernant la réserve du SCoT portant sur la rédaction de l'article A1.2 : la rédaction proposée à l'article A1.2, ouvre effectivement la possibilité d'implanter des salles d'art et de spectacles dans l'ensemble de la zone A **sous la seule réserve "de la présence des équipements nécessaires : capacité des réseaux, de la voirie, du stationnement."**

Il convient donc impérativement de revoir la rédaction de cet article et d'ajouter que cette possibilité n'est ouverte qu'en sous-secteur AUcL.

❖ Par ailleurs, je rappelle ici qu'il y a lieu de reprendre l'écriture du Règlement Littéral en ce qui concerne les articles 1.1- Destinations et sous-destinations, pour les zones UL, AUcL et AUs. (cf pages 55, 65 et 66).

En effet :

→ page 65, l'article AUcL 1.1- dispose que "*sont autorisées les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées dans la zone UL.*" la zone AUcL étant destinées à accueillir des équipements publics de loisirs ;

→ or, page 52, l'article UL 1.1- dispose que "*Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après :*

- **Habitation** : logement,
- **Commerces et activités de service** : Cinéma,
- **Équipements d'intérêt collectif et services publics** : Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Salles d'art et de spectacles, Équipements sportifs, Autres équipements recevant du public."

Alors qu'en fait la seule zone UL, figurant au projet de Règlement Graphique correspond à l'emplacement actuel des terrains de sports, ce que traduit d'ailleurs généralement un zonage "UL". On ne peut donc autoriser la construction de logements dans une zone UL et donc par déduction pas davantage en zone AUcL.

L'article AUcL1.1 doit donc bien faire référence à la zone UL mais les dispositions de la zone UL doivent être modifiées pour en exclure la construction de logements hormis un éventuel logement de fonction nécessaire aux équipements présents sur le site.

→ page 66, l'article AUs 1.1- qui concerne une zone "à urbaniser à long terme" pour laquelle le projet propose d'ailleurs **une OAP "Secteur Est" destinée à la réalisation de 20 logements** dispose que seules "*Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées ci-dessous, sous condition de respecter les articles de la zone ci-après: Équipements d'intérêt collectif et services publics.....*", **le logement n'étant pas cité alors que c'est la vocation première de cette zone.**

La Commune peut en fait remplacer le préambule de l'article AUs 1.1 par "*Sont autorisées, les constructions relevant des destinations et sous-destinations désignées dans la zone UB*" (qui correspond aux zones urbanisées des lotissements) sachant que l'OAP "**Secteur Est**" **ne prévoit que du logement dans ce seul secteur zoné "AUs"** mais que le zonage "UB" autorise l'habitation, les commerces et activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires -entrepôt ou bureaux-.

- ✓ Concernant l'Annexe "Patrimoine bâti pouvant changer de destination" il convient de compléter ce document car les bâtiments ayant encore une vocation agricole ne sont pas identifiables.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 15) « *N'est recensé que le patrimoine bâti n'ayant plus de vocation agricole depuis au moins 2 ans et situés hors d'un périmètre de réciprocité. **Le titre de l'annexe sera modifié pour plus de lisibilité** : « Patrimoine bâti n'ayant plus de vocation agricole depuis au moins 2 ans et pouvant faire l'objet d'un changement de destination. »* ».

Position du commissaire-enquêteur : Il est effectivement souhaitable de prévoir une période de statu quo de 2ans permettant la réaffectation à des exploitations agricoles de bâtiments agricoles momentanément inutilisés avant d'envisager tout changement de destination. **Je prends acte de la réponse de la Commune qui indique n'avoir identifiés que des bâtiments n'ayant plus de vocation agricole depuis plus de 2 ans.**

- ✓ Demande d'élargissement des bandes zonées "N" de part et d'autre des cours d'eau en cohérence avec le SCoT afin de garantir la pérennité des "fonds de vallées et grandes liaisons naturelles" (cf document préparatoire réunion PPA du 20/10/2016),

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 15) « *La commune de Dourdain, qui est une commune rurale et largement dominée par l'activité agricole, souhaite préserver le monde agricole. Par ailleurs, un corridor de 5m de part et d'autre des cours d'eau est prévu en lien avec une des remarques de la Préfecture. Egalement, les zones humides et le bocage sont identifiés et préservés dans le projet de PLU. Enfin, ne sont autorisés en zone N que « Les constructions et installations relevant des équipements d'intérêt collectif et de services publics (voirie, assainissement, gestion et traitement des déchets, distribution d'eau ou d'énergie, télécommunication, sécurité incendie,...) ».* Et par conséquent ces paysages sont préservés de l'urbanisation. ».

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte de la réponse de la Commune sur ce point.**

- ✓ Revoir la rédaction de l'article 2.2 des zones UA, UB et UE, à compléter en ce qui concerne les toitures terrasses afin de garantir le confort thermique des logements ;

Réponse de la Commune : (Mémoire, pages 14 et 15) « *Le règlement va être modifié afin d'intégrer cette remarque, par l'ajout d'un nouveau point concernant les toitures terrasses et la possibilité pour les pétitionnaires de privilégier l'utilisation de dispositifs visant à garantir le confort thermique des logements (exemple : toiture végétalisée ou membrane exo-énergétique).* ».

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte de l'accord de la Commune de compléter son Règlement afin de garantir un meilleur confort thermique des constructions nouvelles en zones UA, UB et UE**, puisque cela va dans le sens des dispositions du Code de l'Environnement en faveur des économies d'énergie et de la lutte contre la précarité énergétique.

➤ Liffré = Cormier COMMUNAUTE : pas d'avis formulé, 3 remarques :

- ✓ Règlement Ecrit : faute d'orthographe en page 15 -Lexique- écrire "déconnectée" au lieu de "déconnecté",
- ✓ Règlement Graphique : éléments de repère sur le Plan de zonage : demande d'ajout des noms de lieux-dits et du numéro cadastral des parcelles ainsi que l'identification des différentes zones,
- ✓ Règlement Graphique : concernant l'implantation par rapport aux RD : les marges de recul ne sont pas matérialisées ;

Réponse de la Commune : **Pas de réponse de la Commune à ces remarques.**

Position du commissaire-enquêteur : les remarques de la Communauté de communes portent sur une faute d'orthographe et sur des ajouts concernant les noms de lieux-dits et les marges de recul en bordure de routes départementales à faire figurer sur les plans du Règlement Graphique que j'ai d'ailleurs recommandé d'apporter dans mon appréciation sur le contenu du dossier. **Ces 3 remarques sont donc à prendre en compte avant la finalisation des documents du PLU.**

➤ AGRICULTURE & TERRITOIRES-Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine : avis favorable détaillé assorti de 4 remarques (mémoire en réponse pages 15 à 18) :

- ✓ Objectifs du PADD : concernant la pérennité de l'activité agricole : compléter le Rapport de Présentation afin de préciser les critères retenus pour qualifier des exploitations agricoles comme pérennes.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 15) «*La phrase sera modifiée, afin de supprimer le mot « pérennes » qui n'a ici pas de sens : « sous condition de ne pas nuire aux exploitations agricoles ».*

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte de la réponse de la Commune.**

- ✓ Objectifs du PADD : déplacer le paragraphe relatif à la valorisation du patrimoine bâti existant dans un autre objectif car cette volonté est en concurrence avec l'usage fonctionnel des sièges d'exploitation dans l'ensemble du Pays de Rennes,

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 15) «*Il sera ajouté un titre au sein du paragraphe pour dissocier les deux objectifs : « Valorisation du patrimoine bâti rural ».*

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte de la réponse de la Commune**, l'ajout du titre distinct proposé ayant le mérite de clarifier les 2 objectifs recherchés par la Commune dans le PADD.

- ✓ Règlement graphique : la CA35 est favorable au zonage Anc-inconstructible- de 31ha en limite de bourg mais demande qu'il soit justifié dans le Rapport de Présentation,

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 16) «*Justification qui sera ajouté au rapport de présentation : ce reclassement en zone Anc des terrains situés à l'Ouest et à l'Est du bourg traduit la volonté de préserver l'activité agricole dans la mesure où 4.3 hectares initialement classés en AU*

sont restitués à l'agriculture. Cela permet de contenir le développement urbain. Toutefois, le classement en Anc, non constructible permet d'assurer une bonne cohabitation entre les tiers et l'agriculture.».

Position du commissaire-enquêteur : le zonage "A" qui correspond à des parties de territoire consacrées à l'agriculture et aux constructions nécessaires aux exploitations agricoles ainsi qu'à l'exploitation forestière permet en outre la construction d'habitations pour le logement des agriculteurs ou le logement de fonction indispensable à l'exploitation ainsi que les hébergements de type chambres d'hôtes accessoires de ces exploitations mais aussi, **sous réserve que ces constructions ne soient pas "incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière"** les logements des tiers sous conditions, l'implantation de commerces et activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que ceux d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. (cf Rapport de Présentation page 77 et Règlement écrit pages 68 et 69).

Le zonage Anc qui définit "*les espaces agricoles où l'implantation de nouvelles constructions agricoles est interdite*" (cf Rapport de Présentation , Tome 2, page 68) ne permet en fait que les constructions relatives aux équipements d'intérêt collectif (cf Règlement Littéral, article Anc1.1, page 77).

La création d'un zonage "Anc" permet donc bien de créer un espace "tampon" entre la zone urbanisée du bourg et le reste du territoire classé en majeure partie en "A" ce qui vise à éviter les conflits d'usage.

Il est donc effectivement intéressant de compléter le Rapport de Présentation puisque le public peut s'y reporter pour comprendre l'objectif recherché par la Commune en créant un zonage Anc plutôt qu'un zonage A.

✓ Règlement Littéral :

- la CA35 s'étonne de l'autorisation des salles de spectacles et établissements recevant du public à l'article A1,

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 16) « *Les salles d'art et de spectacles sont autorisées pour les raisons suivantes* :

- ✓ *Eloignement du bourg qui évite les nuisances sonores*
- ✓ *Mutualisation parking salle des fêtes et terrain de foot*
- *Chemin piéton depuis l'école, pas de traversée de route donc sécurisé.*

Position du commissaire-enquêteur : Se reporter à ma position sur ce point exposée ci-dessus dans l'examen de l'Avis du SCoT du Pays de Rennes. La nécessité de disposer d'une salle communale aux normes actuelles et répondant aux besoins de la commune compte tenu de l'accroissement attendu de sa population dans les prochaines années, tel que cela est justifié dans le Rapport de Présentation. Le choix de l'emplacement retenu à proximité des terrains de sports permettra effectivement la mutualisation des parkings et le cheminement doux sécurisé existant déjà depuis les lotissements jusqu'aux terrains de sports assure effectivement un trajet sécurisé pour les enfants des écoles. Enfin, il est judicieux de positionner un tel équipement à l'écart des habitations pour garantir la tranquillité des habitants, étant précisé qu'il faudra veiller au positionnement de l'équipement sur la parcelle pour l'éloigner au maximum du futur secteur Est consacré à l'habitat, même si l'OAP Secteur Est prévoit au nord un aménagement paysager. Compte tenu de ce qui précède, **je suis favorable à la création d'une zone AUcL destinée à recevoir la future salle multifonctions communale ainsi qu'à l'inscription d'un Emplacement Réservé n°2 au profit de la Commune à cet effet.**

- demande de revoir la rédaction de l'article A2 relatif à l'implantation des constructions afin de respecter les conditions de réciprocité applicables autour des exploitations agricoles sans empêcher l'évolution des exploitations agricoles,

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 16) «*La mention suivante pourra être ajoutée au règlement : « à condition de ne pas aggraver la distance aux tiers ».*

Position du commissaire-enquêteur : **je prends acte de la réponse de la Commune sur cette réserve** puisqu'elle vise à protéger les conditions de fonctionnement des exploitations agricoles tout en sauvegardant les droits des tiers ce qui ne peut que favoriser une cohabitation apaisée entre agriculteurs et non agriculteurs.

- Demande de remplacer le terme "activité agricole" par "exploitation agricole" dans l'article A 1.2 :

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 16) «*Le terme « activité agricole » sera remplacé par « exploitation agricole ».*

Position du commissaire-enquêteur : **il est effectivement nécessaire de remplacer les termes "activité agricole" par "exploitation agricole"** car la notion d'exploitation suppose l'existence d'un siège d'exploitation et que les dispositions de l'article A1.2 visent bien le périmètre sanitaire de 100m à respecter entre les bâtiments d'une exploitation et l'habitation des tiers.

- demande de préciser la notion de "présence permanente" concernant le logement de fonction,

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 16) «*Le règlement introduit déjà la notion de présence permanente. Cette notion s'appréciera au regard de la taille et de la nature de l'activité agricole en place qui devra être justifié lors de l'instruction, une mention sera ajoutée au règlement en ce sens.*».

Position du commissaire-enquêteur : la rédaction proposée pour l'article A1.2 concernant la construction d'un logement de fonction sur l'exploitation agricole fait effectivement référence à la nécessité de cette présence permanente, à la condition qu'il n'existe pas de logement existant, à la limitation à seul logement de fonction, à la priorité à donner à la réhabilitation d'un bâtiment existant répondant aux critères fixés dans le Rapport de Présentation pour le Patrimoine Bâti et Cadre de vie. La construction d'un logement neuf ou d'une annexe n'étant autorisée qu'en dernier recours.

Néanmoins, pour aller dans le sens de la réglementation comme dans celui préconisé par la Charte de l'Agriculture, **il est effectivement judicieux de lister plus précisément les critères d'appréciation de la nécessité de "présence permanente" sur l'exploitation**, pour éviter la multiplication du nombre de logements autorisés sur une même exploitation, puisque d'autres possibilités sont ouvertes aux exploitants agricoles par exemple pour l'hébergement de tourisme à la ferme, alors que dans le même temps l'article A1.2 dispose que la construction d'extensions ne doit pas générer la création de nouveaux logements pour les agriculteurs comme pour les tiers non agriculteurs.

- encadrer les changements de destination nécessaires à l'exploitation agricole en précisant qu'ils doivent être liés à la diversification et nécessaires à l'exploitation agricole, et dans ce cas en limiter l'emprise au sol ou le nombre,

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 16) «*Il n'est pas envisageable de limiter l'emprise au sol ainsi que le nombre. Ces gîtes doivent être réalisés dans des bâtiments existants.*

Il sera ajouté dans le règlement de la zone A que ces diversifications de l'activité agricole doivent rester accessoires et nécessaires et être compatibles avec l'activité agricole principale.»

Position du commissaire-enquêteur : La Commune relève à juste titre que les créations de logements par changement de destination du bâti d'intérêt patrimonial existant concernent du bâti d'intérêt patrimonial existant ce qui par principe en limite en partie le nombre même si certaines exploitations disposent d'un bâti ancien conséquent. Par ailleurs, le nombre de gîtes ou chambres d'hôtes réalisables sur une même propriété est réglementé par d'autres législations. Enfin, l'article A1.2 autorise également l'hébergement hôtelier et touristique (cf Règlement pages 68 et 69).

La proposition de la Commune de préciser que «*ces diversifications de l'activité agricole doivent rester accessoires et nécessaires et être compatibles avec l'activité agricole principale.*» **est intéressante** puisque les dispositions qui les autorisent se trouvent dans le règlement de la zone A consacrée à l'agriculture et qu'elles offrent des opportunités très favorables. L'encadrement de ces changements de destination pour les exploitants agricoles, alors que cette possibilité est également ouverte aux tiers dans le même article, se justifie en raison de la localisation de ces bâtiments existants dans pour le périmètre des autres bâtiments de l'exploitation. **Je suis donc favorable à l'ajout de cette précision.**

- Supprimer la possibilité de construire des abris pour animaux domestiques en zone A, hors STECAL,

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 17) «*La mention relative aux abris sera supprimée.*»

Position du commissaire-enquêteur : **J'ai déjà justifié ma position favorable à l'interdiction de construction d'abris en zones A et N, dans mon examen de l'Avis de la CDEPNAF.**

- Veiller aux conséquences des règles d'implantation des constructions qui pourraient exclure toute possibilité d'extension de bâtiments existants pour les exploitations agricoles situées en bordure de voies routières,

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 16) «*Les marges sont définies par le gestionnaire de voirie. Le Conseil Départemental impose les marges de recul le long des voies départementales. Pour les exploitations implantées en bordure de voie, le règlement A 2.1.1.1. stipule que : « pour les constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction existante ou des constructions contiguës ».*

Position du commissaire-enquêteur : Les marges de recul déterminées par le gestionnaire des voies principales -pour les départementales, il s'agit du Conseil Départemental- sont en général assouplies pour les extensions quand des bâtiments existants empiètent déjà sur ces marges, dérogation que reprend d'ailleurs le Règlement Littéral à l'article A2.1.1 (cf page 71). Pour les voies communales, le

Règlement prévoit la même dérogation pour les extensions. Seules les constructions nouvelles sont soumises au respect des marges de recul. La possibilité de déroger aux règles d'implantation par rapport à l'emprise publique pour les extensions telle qu'elle est inscrite dans le Règlement permet d'assurer aux exploitants agricoles les évolutions nécessaires de leurs bâtiments. Je partage sur ce point la position de la Commune : **il n'est pas nécessaire de compléter davantage la rédaction de cet article A2.1.1.**

- Rédaction de l'article Anc1 : rappel de l'interdiction de construction des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées en zone A, car soumise à la condition de compatibilité avec l'activité agricole ;

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 17) « *Il est proposé de préciser le type d'équipement et d'inclure dans le règlement de la zone Anc la disposition suivante : « sont autorisés les équipements techniques nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (transformateur, lignes électriques, poste de refoulement, réserve incendie...).* ».

Position du commissaire-enquêteur : les services publics et d'intérêt collectif bénéficient d'un régime dérogatoire instauré par le législateur pour la localisation de leurs équipements techniques dans certaines zones du territoire leurs garantissant ainsi les possibilités mises à leur charge par la loi de répondre à leurs obligations de desserte ou de couverture de l'ensemble du territoire. Par contre, **il est effectivement souhaitable de préciser la nature et la destination des équipements autorisés en zone Anc, cette zone étant inconstructible.** Je note que ne sont pas cités les antennes et pylônes de téléphonie qui relèvent des réseaux d'intérêt collectif : **il serait souhaitable soit d'ajouter ces équipements à l'énumération proposée par la Commune ou d'ajouter une virgule après "réserve incendie" puis d'ajouter "etc".**

➤ Préfecture d'Ille et Vilaine-Direction des Collectivités Territoriales- : avis favorable assorti de 4 réserves demandant des compléments et d'autres remarques (Mémoire en réponse, pages 1 à 13):

- Trame Verte et Bleue à préserver et restauration des continuités écologiques à renforcer ;

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 1) « *La légende sera modifiée en ce qui concerne les cours d'eau (tiret bleu légendé cours d'eau), mise à jour avec l'inventaire des cours d'eau en cours d'élaboration avec le SAGE Vilaine. En ce qui concerne le bocage, celui-ci est déjà identifié au plan de zonage et protégé au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme (Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.)* ».

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte des précisions de la Commune**, et je rappelle que j'ai demandé dans mon appréciation sur la lisibilité du dossier que l'échelle des plans du Règlement graphique soit agrandie et que des repères concernant les lieux-dits et les numéros des voies routières principales soient ajoutées afin d'en faciliter la consultation. Ceci devrait accroître la visibilité du zonage "N" appliqué en protection de part et d'autre des cours d'eau.

Concernant les continuités écologiques, la Commune a répertorié et protégé les haies dans son projet au travers de l'Inventaire réalisé.

- Etude patrimoniale et urbaine et repérage du patrimoine culturel à réaliser ;

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 1) « *L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sera repris dans les dispositions générales du règlement avec l'indication « version à la date d'approbation du PLU ». La mention suivante sera également ajoutée aux dispositions générales du règlement : « Le patrimoine bâti en pierre ou en terre antérieur au 20^{ème} siècle est qualifié comme élément patrimonial de la commune et est de ce fait protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Les travaux sur ces bâtiments devront assurer leur mise en valeur. Toute démolition sera interdite. Néanmoins, des démolitions partielles pourront être autorisées pour une mise en valeur du bâti par dérogation d'utilité publique et d'intérêt public.*

(Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».) ».

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte de la réponse de la Commune, je pense toutefois que la réserve de la Préfecture fait également référence à d'autres édifices du patrimoine culturel et pas seulement aux bâtiments anciens** (par exemple petit patrimoine tel que croix religieuses, puits, fontaines, ...): la Commune pourrait en dresser un inventaire à joindre en pièce annexe à son PLU.

- Règlement littéral des zones A et N à clarifier pour le rendre conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme ;

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 2) « *Les règlements seront clarifiés. Certaines modifications seront apportés au règlement des zones A et N, notamment la mention aux abris de jardin qui sont considérés comme des annexes, ainsi que l'ajout de la mention en début d'article « est interdit ce qui n'est pas autorisé ci-dessous ».*».

Position du commissaire-enquêteur : **La réponse de la Commune sur ce point est satisfaisante et est à rapprocher des autres ajouts, compléments et modifications demandés par d'autres Personnes Publiques** pour le Règlement littéral des zones A et N dans leurs avis qui ont été en grande partie acceptés par la Commune dans son Mémoire en réponse et seront examinés en détail ci-après.

- Annexes du PLU : Plan des servitudes publiques à établir avec établissement du Tableau de ces servitudes ;

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 1) « *Un plan des servitudes sera établi et le tableau sera également complété.*».

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte de l'accord de la Commune pour l'établissement du Plan des Servitudes.**

- Autres remarques formulées par la Préfecture :

- ✓ Trame Verte et Bleue – règlement écrit : Les dispositions générales du règlement littéral permettent la suppression éventuelle d'une haie protégée ou d'un arbre repéré au plan de zonage à condition d'être compensée. Il conviendrait de préciser que le maintien du maillage bocager doit être assuré et que ces suppressions éventuelles doivent restées ponctuelles.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 2) « Une mention sera ajoutée dans les dispositions générales du règlement précisant que ces suppressions éventuelles devront rester ponctuelles, et qu'ils seront validées par le comité Bocage. ».

Position du commissaire-enquêteur : **La réponse de la Commune est satisfaisante puisque les Dispositions générales du Règlement font expressément référence à cette autorisation préalable et la compensation en accord avec la commission Bocage (voir Règlement page 11).**

- ✓ La protection du bocage pourrait être renforcée dans le secteur identifié comme étant à valoriser en termes de continuité écologique au nord du bourg.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 2) « Le bocage est déjà identifié au plan de zonage et protégé au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme (Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.). ».

Position du commissaire-enquêteur : **le Règlement graphique comporte effectivement des indications nombreuses relatives à la localisation du bocage et d'éléments importants du paysage à protéger** : zones N, Np, éléments de paysage, arbres remarquables, espace boisé classé, terrain cultivé et espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuité écologiques (voir légende du Plan de zonage).

- ✓ Zones humides / cours d'eau – annexes : Il conviendra d'annexer au PLU **l'inventaire des zones humides.**

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 2) « *L'inventaire des zones humides sera annexé au PLU.* ».

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte de l'accord de la Commune.**

- ✓ Règlement : rappeler que les zones humides non délimitées au PLU sont soumises aux mêmes mesures de protection au titre du Code de l'environnement que celles inventoriées.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 3) « Cette mention sera ajoutée aux dispositions générales du règlement littéral du PLU : « les zones humides même non inventoriées font l'objet des mêmes mesures de protection au titre du code de l'environnement que celles inventoriées ».
Une zone humide pouvant évoluer dans le temps, l'inventaire est donc indicatif et non exhaustif. »

Position du commissaire-enquêteur : **Il est effectivement indiqué d'ajouter la mention relative aux zones humides non encore inventoriées ainsi que le caractère non exhaustif de l'Inventaire.**

- ✓ Règlement : En application du SAGE Vilaine **les cours d'eau inventoriés doivent faire l'objet d'une protection** dans le PLU, au minimum :
- Par une **trame spécifique dans le zonage** graphique, associée à la protection au titre de l'art. L.151-23 du CU,
 - Ou **en adoptant un classement et des prescriptions permettant de répondre à l'orientation de protection des cours d'eau et du chevelu fixé dans le SAGE** (par exemple classer les cours d'eau inventoriés en zone N).

Réponse de la Commune : (Mémoire, pages 3 et 4) « *Il sera ajouté une mention en ce sens dans les dispositions générales du règlement du PLU : « les cours d'eau de la liste 1 doivent être préservés de tout aménagement en application de l'article L. 214-17 du Code de l'Environnement (I.-Après avis des conseils départementaux intéressés, des établissements publics territoriaux de bassin concernés, des comités de bassins et, en Corse, de l'Assemblée de Corse, l'autorité administrative établit, pour chaque bassin ou sous-bassin :*

1° Une liste de cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux parmi ceux qui sont en très bon état écologique ou identifiés par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux comme jouant le rôle de réservoir biologique nécessaire au maintien ou à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau d'un bassin versant ou dans lesquels une protection complète des poissons migrateurs vivant alternativement en eau douce et en eau salée est nécessaire, sur lesquels aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique.

Le renouvellement de la concession ou de l'autorisation des ouvrages existants, régulièrement installés sur ces cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux, est subordonné à des prescriptions permettant de maintenir le très bon état écologique des eaux, de maintenir ou d'atteindre le bon état écologique des cours d'eau d'un bassin versant ou d'assurer la protection des poissons migrateurs vivant alternativement en eau douce et en eau salée ;

2° Une liste de cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux dans lesquels il est nécessaire d'assurer le transport suffisant des sédiments et la circulation des poissons migrateurs. Tout ouvrage doit y être géré, entretenu et équipé selon des règles définies par l'autorité administrative, en concertation avec le propriétaire ou, à défaut, l'exploitant.)

Sur la commune de Dourdain, le SDAGE Loire-Bretagne classe dans la liste 1 la Veuvre. Ce classement permet de préserver les cours d'eau de dégradations futures et permet d'afficher un objectif de restauration à long terme. »

Position du commissaire-enquêteur : la matérialisation des cours d'eau classés par le SDAGE et l'application d'un zonage protecteur y afférent est effectivement une obligation pour la Commune puisque son PLU doit être compatible avec les prescriptions et objectifs du SDAGE Loire Bretagne tel que cela est rappelé dans le Rapport de Présentation -Tome 2, pages 9 et 10. **Pour ce faire, l'utilisation d'une trame spécifique est conseillé.**

- ✓ Rapport de présentation - STEP - Avant les extensions urbaines, le fonctionnement de la STEP devra être conforme et sa capacité étendue si nécessaire, pour l'atteinte des objectifs de qualité des milieux aquatiques du SDAGE.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 4) « *La STEP est conforme, des justifications seront apportées au rapport de présentation, il sera précisé que la STEP est dimensionnée pour absorber le développement communal prévu au projet de PLU. »*

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte de la réponse de la Commune, néanmoins il sera nécessaire d'apporter les justifications qui le démontrent, puisque le Rapport de présentation dans sa version actuelle se contente d'affirmer cette capacité suffisante** sans fournir d'éléments chiffrés (capacité en équivalents/habitants, besoins quantifiés liés à l'urbanisation future - seul le nombre d'habitants attendus au regard du nombre de logements à construire prévus est indiqué).

- ✓ Rapport de présentation, règlement, PADD : Patrimoine bâti. Diagnostic et règlement apparaissent très succincts. L'absence d'étude patrimoniale et urbaine et de repérage du patrimoine culturel autre que celui voué au changement de destination, engendre des règles n'assurant pas leur conservation et leur restauration [contrairement aux objectifs affichés dans le PADD].

Réponse de la Commune : (Mémoire, pages 4 et 5) « *L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sera repris dans les dispositions générales du règlement avec l'indication « version à la date d'approbation du PLU ». La mention suivante sera également ajoutée aux dispositions générales du règlement : « Le patrimoine bâti en pierre ou en terre antérieur au 20ème siècle est qualifié comme élément patrimonial de la commune et est de ce fait protégé au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Les travaux sur ces bâtiments devront assurer leur mise en valeur. Toute démolition sera interdite. Néanmoins, des démolitions partielles pourront être autorisées pour une mise en valeur du bâti par dérogation d'utilité publique et d'intérêt public. »*

(Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration »).»

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte de la réponse de la Commune, ce point ayant déjà été examiné dans un paragraphe antérieur de cet avis.**

- ✓ Annexe changements de destination - Patrimoine bâti : L'inventaire annexé au règlement littéral du PLU présente deux bâtis ne comportant pas 4 murs (fiche 10 et 12) et un bâtiment qui ne semble pas être en pierre ou en terre (fiche 16) : comment justifier ces entorses aux critères retenus ?

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 5) « *Justifications :*

- *Fiches 10 et 12 : les critères retenus seront modifiés, « la construction doit être constituée de trois murs et d'une toiture. »*

Fiche 16 : ce bâti sera supprimé car il n'est effectivement constitué que pour une petite partie de terre et de pierre.».

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte des rectifications envisagées par la Commune.** La suppression de la fiche 16 ramènera le nombre des bâtiments identifiés à l'Inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination à 55.

- ✓ Rapport de présentation- Agriculture : Le projet communal prévoit le reclassement en zone Anc des terrains situés à l'Ouest et à l'Est du bourg, classés dans le PLU en vigueur en zone A et en zone à urbaniser 2AU. Le classement de ces secteurs en zones Anc devra être justifié dans le rapport de présentation au regard de leur vocation agricole.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 5) « *Justification qui sera ajouté au rapport de présentation : ce reclassement en zone Anc des terrains situés à l'Ouest et à l'Est du bourg traduit la volonté de préserver l'activité agricole dans la mesure où 4.3 hectares initialement classés en AU sont restitués à l'agriculture. Cela permet de contenir le développement urbain. Toutefois, le classement en Anc, non constructible permet d'assurer une bonne cohabitation entre les tiers et l'agriculture.* ».

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte de la Commune.** Voir sur le même objet, la réponse de la Commune à l'avis de la Chambre d'Agriculture ainsi que ma position à ce sujet.

- ✓ Rapport de présentation- Agriculture : La zone AUc sur le secteur Ouest « rue Jean-Marie Regnault » et le secteur UB identifié en densification urbaine le long de la rue « Jean Joseph Chevrel » remplacent une partie du zonage A du PLU existant. Il conviendra d'évaluer l'impact du développement de l'urbanisation sur les exploitations agricoles.

Réponse de la Commune : (Mémoire, pages 5 et 6) « *Pour le secteur Jean Joseph Chevrel il s'agit d'un secteur qui était déjà identifié comme zone artisanale et non pas comme agricole.*

Pour le secteur Jean Marie Regnault il y a avait effectivement une partie agricole mais celle-ci représente moins de 2000 m². Sur la totalité du territoire, seulement 1 ha, classé en zone A au PLU actuellement en vigueur, a été reclassé en zone AU. Et à l'inverse, 4.3 ha ont été rendu à l'agriculture puisque sur les 10.35 ha encore disponible en zone AU au PLU actuel, seulement 6.05 ha ont été gardé dans le projet de PLU. Donc il n'y a pas de diminution de la surface agricole. ».

Position du commissaire-enquêteur : **La réponse de la Commune est satisfaisante** et la localisation de ce secteur Jean-Joseph Chevrel, situé dans le du bourg et faisant face à des constructions existantes permet d'assurer une continuité esthétique de l'urbanisation tout en améliorant l'entrée de bourg. la superficie agricole amputée étant de faible importance, l'impact sur les exploitations agricoles devrait être limité. De plus, les contraintes pesant sur les exploitants des parcelles près du bourg existent déjà et ne devraient guère être aggravées par 3 constructions supplémentaires dans cette partie déjà urbanisée de l'entrée est du bourg.

- ✓ Rapport de présentation, Règlement, OAP - Développement et gestion économe du foncier : En fonction du niveau d'équipement et afin de mieux maîtriser la programmation urbaine, les extensions urbaines pour l'habitat auraient pu faire l'objet d'une distinction en 1AU et 2AU (avec les sigles utilisés dans le reste du département).

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 6) « *Ce choix reprend les prescriptions du Centre National de l'Information Géographique pour la dématérialisation des documents d'urbanisme sur le Portail National de l'urbanisme.* ».

Position du commissaire-enquêteur : Au-delà des sigles choisis, le choix de zonage retenu par la Commune pour ses zones à urbaniser est assorti d'un zonage AUs pour la zonage à urbaniser le plus tardivement et un échancier de l'ouverture à l'urbanisation figure aux OAP. **Le zonage proposé répond donc aux objectifs de développement affichés par la Commune dans le rapport de Présentation et dans le PADD.**

- ✓ Rapport de présentation, Règlement, OAP : L'OAP spécifique pour l'aménagement du centre-bourg, qui définit un périmètre permettant de pérenniser l'offre de commerces et de services ne cible pas l'emplacement à destination d'une supérette évoquée dans le PADD.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 6) « *La collectivité a fait le choix de ne pas localiser précisément l'emplacement mais plutôt de localiser le secteur d'implantation de cette superette sur l'OAP spécifique à l'aménagement du centre-bourg, car il s'agit d'un schéma de principe. Trop de précisions pourraient nuire et bloquer les aménagements futurs.* ».

Position du commissaire-enquêteur : L'OAP consacrée à l'aménagement du bourg (OAP pages 12 et 13) n'évoque pas la création d'une supérette dans l'exposé. Le Schéma d'aménagement comporte bien une zone centrale qui s'étend autour du bourg ancien mais dans cette zone aucun emplacement n'est identifié pour une supérette. La configuration des lieux et surtout les opportunités futures de bâtiments existants qui pourraient se libérer et changer d'affectation ne sont pas connues puisque le bâti existant est propriété privée. Je note qu'en conséquence de son choix, la Commune n'a d'ailleurs pas créé d'Emplacement Réservé. **Je prends acte de la réponse de la Commune sur ce point.**

- ✓ Règlement écrit : Habitat, accueil des populations : Pour renforcer la portée juridique du PLU en matière de production de logements sociaux, la commune aurait pu avoir recours en complément aux servitudes de mixité sociale.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 6) « *La commune a fait le choix de ne pas recourir à cette disposition, mais plutôt d'afficher 20% de logements sociaux dans les lotissements, ce qui revient à afficher des objectifs de mixité sociale.* ».

Position du commissaire-enquêteur : Les communes utilisent en général la servitude de mixité sociale pour des opérations importantes de densification sur des propriétés privées, le plus souvent en centre bourg. Dans le cas d'une commune de la taille de Dourdain et s'agissant des OAP relatives aux zones à urbaniser, l'utilisation des objectifs de mixité dans l'OAP est suffisante et donne à la collectivité le moyen de faire respecter ces objectifs lors l'instruction des autorisations de construire. **Je prends acte de la réponse de la Commune sur ce point.**

- ✓ Rapport de présentation -Déplacements et transports : L'analyse aurait pu être complétée par des éléments approfondis quant aux pratiques de déplacement, notamment à l'échelle intercommunale, en particulier dans le cadre des déplacements domicile-travail et limiter la pratique quasi exclusive de la voiture dans les déplacements sortants.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 6) « *Des éléments seront ajoutés au rapport de présentation :*

- ✓ *La commune ne possède pas la compétence transport*
- ✓ *Ligne 9b du réseau Illenoo (départs 6h58 et 7h25, retours 13h06, 18h28 et 19h18)*

Il existe des aires de covoiturage (1 sur la commune, 1 sur Liffré...).».

Position du commissaire-enquêteur : **Le Rapport de présentation gagnerait effectivement à être étoffé** sur ce point même si la localisation de la commune de Dourdain limite les possibilités de déplacements collectifs.

- ✓ Rapport de présentation, PADD - Energie et climat : Le rapport de présentation n'offre aucune information locale relative au changement climatique (émissions de GES, conséquences en termes d'atténuation et d'adaptation). Il pourrait reprendre les éléments du GIP Bretagne Environnement.

Le PADD comporte plusieurs chapitres utiles aux thèmes de l'énergie et du changement climatique, mais il ne comporte pas d'action claire en faveur de la production d'énergies renouvelables et de l'atténuation et de l'adaptation au changement climatique.

Réponse de la Commune : (Mémoire, pages 6 et 7) «*Le rapport de présentation sera complété le cas échéant avec les informations disponibles.* ».

[concernant le PADD] *Cela est une volonté de la commune d'afficher ces thématiques dans le projet communal, et dans les faits les constructions neuves de la commune suivent ces prescriptions (restaurant scolaire, maison intercommunale, géothermie et pompe à chaleur). Une mention sera ajoutée au règlement pour inciter « privilégier ».*

Position du commissaire-enquêteur : les articles 2.2.3 du Règlement Littéral sont effectivement indiqués comme "non réglementé" dans l'ensemble des zones. On peut d'ailleurs regretter que le Règlement ne comporte que quelques dispositions disséminées consacrées à l'intégration des panneaux photovoltaïques ou à l'orientation des constructions nouvelles . La législation environnementale ayant mis l'accent depuis déjà plusieurs années sur les nécessaires économies d'énergie et les performances environnementales à rechercher dans toutes les constructions, le contenu des PLU a été adapté pour prendre en compte ces objectifs. **Il est donc indispensable de compléter le Rapport de Présentation et le Règlement Littéral sur ce sujet.**

- ✓ Risques naturels et technologiques et nuisances : Le risque inondation par débordement de cours d'eau a bien été rappelé dans l'EIE et l'aléa est qualifié de faible, toutefois, il aurait été souhaitable d'identifier les enjeux concernés par le risque inondation (zones habitées, équipements sensibles, zones d'expansion des crues préservées).

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 7) «*Des éléments seront ajoutés (une seule zone habitée concernée (2 maisons) route de Châteaubourg).* ».

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte de la réponse de la Commune.**

- ✓ Risques naturels et technologiques et nuisances : Il aurait également été souhaitable de superposer les objectifs d'extension de l'urbanisation avec l'EIE naturel pour évaluer l'exposition potentielle du risque et les zones pouvant être concernées par des mesures de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 7) «*La superposition démontre que les zones d'ouverture à l'urbanisation sont localisées en dehors des secteurs « à risque » visés dans l'EIE, notamment en ce qui concerne le risque inondation.* ».

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte de la réponse de la Commune.**

- ✓ Risques naturels et technologiques et nuisances : La problématique du radon qui mérite d'être développée dans le diagnostic environnemental « risques naturels » devrait conduire à la mise en œuvre, notamment lors de la construction de nouveaux bâtiments, de dispositions visant à limiter l'entrée du radon dans les locaux et pour les immeubles existants de solutions d'atténuation de l'activité de ce gaz par le biais notamment de travaux correctifs. L'introduction de préconisations spécifiques sur ce volet dans le règlement du PLU mériterait d'être examinée.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 7) « *Le rapport de présentation sera complété en ce sens (avec précision que cela concerne le Code de la santé et de la construction), mais la commune rappelle que le risque lié au radon n'est pas ciblé par le Code de l'urbanisme mais par le Code de la santé et de la construction.* ».

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte de la réponse de la Commune.**

- ✓ Risques naturels et technologiques et nuisances : Concernant les aménagements paysagers et les plantations, il paraît opportun, dans un souci de protection de la santé des habitants, de préconiser et **privilégier** le recours à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisantes.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 7) « *La phrase « privilégier le recours à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisantes » sera reprise, et sera complétée par des essences interdites (exemple du thuya).* ».

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte de la réponse de la Commune.**

- ✓ Risques naturels et technologiques et nuisances : Concernant les zones d'urbanisation qui sont envisagées, la recherche de la présence d'éventuels sols pollués devra être effectuée préalablement à l'aménagement de ces secteurs.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 7) « *Il s'agit de terres agricoles, aucune ICPE.* ».

Position du commissaire-enquêteur : **La réponse de la Commune est satisfaisante.**

- ✓ Procédure et forme du PLU : La MRAe a dispensé d'évaluation environnementale le PLU de Dourdain, cette décision est à joindre au dossier d'enquête publique.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 8) « *Cette décision a été jointe au dossier d'enquête publique.* ».

Position du commissaire-enquêteur : **Pas de commentaire.**

- ✓ Rapport de présentation : Le potentiel des changements de destination est évalué à 5 logements sur la période 2015-2030. N'est-ce pas sous-évalué compte tenu de la rareté des possibilités de construire en campagne induite par la nouvelle réglementation ?

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 8) « *Il n'y a pas de demande spécifique à l'heure actuelle, donc cela est difficile à évaluer pour le moment.* ».

Position du commissaire-enquêteur : le nombre de logements susceptibles de changer de destination chaque année me semble au contraire très réaliste puisque les bâtiments concernés sont tous des propriétés privées et que leur mutation ne dépend que des choix de leur propriétaires, la Commune n'ayant aucune maîtrise sur le calendrier autre que la prévision annuelle fixée au PLU. J'ajoute que la Commune a retenu 56 bâtiments susceptibles de changer de destination dans son projet de PLU (chiffre à ramener à 55, la Commune ayant accepté de retirer le bâtiment n°16 suite à l'avis de la Préfecture d'Ille et Vilaine).

- ✓ Rapport de présentation : A noter, que le projet de PLU classe en zone AUc l'extension du lotissement « Les Rochelets » qui est abusivement comptabilisé en densification du bourg dans la future programmation résidentielle (soit 0.5 ha).

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 8) « *Il s'agit effectivement d'une extension qui sera à retirer du potentiel en densification.* »

Position du commissaire-enquêteur : Il me semble que c'est le PADD qui classe l'extension du lotissement des Rochelets en "densification du bourg" (page 9- Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation), le Rapport de Présentation classe bien la zone AUc en zone à urbaniser dans le tableau de synthèse page 55 du Tome 2.

- ✓ PADD : Pour la cohérence des documents du PLU, l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace mériterait d'être mis en concordance avec les zones effectivement classées en zones à urbaniser qui représentent environ 7.13 ha dont 6.05 ha pour l'habitat et 1.08 ha pour les équipements.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 8) « *Ces incohérences seront corrigées.* »

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte de la réponse de la Commune.**

- ✓ OAP : L'OAP du secteur de la rue « Jean Joseph Chevrel », classé en zone UB, prévoit une programmation de 3 logements à construire (15 logements / ha), alors qu'il est prévu de réaliser 5 logements sur ce secteur dans le projet communal. Les documents devront être mis en concordance.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 8) « *Les documents seront mis en concordance (3 et non 5 logements).* »

Position du commissaire-enquêteur : La Commune indique vouloir corriger les incohérence entre les documents du PLU et fixer à 3 le nombre de logements à construire sur le secteur de la rue Jean-Joseph Chevrel. Il demeure donc un différentiel avec les objectifs de 20 logements/ha fixés par le SCoT puisque ce secteur a une superficie de 0,2 ha ce qui **devrait donner un potentiel de 4 logements. La Commune devrait éclaircir ce point.** (voir Rapport de Présentation -Tome2, page 30 et OAP, pages 9 et 22).

- ✓ OAP : L'OAP du secteur Sud de la zone agglomérée prévoit un secteur non bâti en zone UB pour la gestion de l'eau et des aménagements paysagers, d'une surface d'environ 636 m². Conformément au SCoT, les aménagements dont l'usage est principalement destiné aux futurs habitants de l'opération doivent être pris en compte dans le calcul de la densité de cette zone.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 8) « *Le secteur non bâti en zone UB dédié à la gestion de l'eau et aux aménagements paysagers sera intégré à l'OAP, et donc pris en compte dans le calcul de la densité. Ainsi, en appliquant une densité de 20 logements à l'hectare 29 logements devront être construits sur les 14 636 m² de l'OAP (14 000 m² + 636 m²).*».

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte de la réponse de la Commune d'intégrer l'espace vert commun dans le calcul de densité du Secteur sud** même si les habitants des constructions existantes dans le voisinage utiliseront vraisemblablement également cet espace, d'autant plus que la Commune indique dans l'OAP qu'un itinéraire de randonnée longera ce secteur et

qu'une venelle permettra de rejoindre la rue du Presbytère et au-delà, le centre-bourg. (voir OAP page 16).

- ✓ OAP : L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation figurant dans les OAP prévoit une estimation de 20 logements en dents creuses et divisions parcellaires, or le rapport de présentation prévoit une estimation de 18 logements en potentiel de dents creuses et divisions parcellaires. Les documents devront être mis en cohérence.

Réponse de la Commune : (Mémoire, pages 8 et 9) « *Cette erreur sera corrigée (20 logements et non 18).* ».

Je prends acte de la réponse de la Commune.

- ✓ OAP : Les OAP auraient pu définir des objectifs, notamment en matière de formes urbaines en modulant les densités et les types d'habitats et de répartition entre logement locatif social et accession aidée, de lien social.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 9) « *La commune impose la réalisation de 20% de logements sociaux dans les lotissements mais pas ailleurs. Volonté communale de ne pas trop contraindre les nouvelles constructions.*

Le règlement autorise tout type d'habitat, et les règles permettent de moduler les formes et les types d'habitat».

Position du commissaire-enquêteur : Au cours de nos échanges, le maire m'a exposé les raisons des choix retenus en matière de superficie des lots proposés dans certaines zones à urbaniser dans le but de répondre aux motivations des candidats qui choisissent de venir s'installer à Dourdain. En ce qui concerne le contenu des OAP laissé volontairement peu détaillé en ce qui concerne la définition des programmes à venir et leur localisation dans les secteurs délimités l'objectif recherché est de conserver une certaine souplesse au moment de l'ouverture à l'urbanisation selon l'évolution du marché immobilier au fil des années. **La réponse de la Commune est donc cohérente et satisfaisante.**

- ✓ OAP : Les OAP n'offrent aucune orientation en matière d'enjeux énergie-climat, à l'exception de l'implantation solaire des nouvelles constructions.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 9) « *Volonté communale de ne pas trop contraindre (rapport au coût). La RT 2012 s'applique. Le règlement autorise et permet la mise en place de dispositifs de production et d'économie d'énergie».*

Position du commissaire-enquêteur : J'ai déjà répondu sur ce point dans le paragraphe précédent. La Commune a pris le parti de ne pas poser trop de contraintes pour les constructions futures dans la Commune, tenant compte de façon réaliste des atouts de son territoire (qualité de vie, paysage, tranquillité,...) mais aussi de ses handicaps (éloignement, taille de la commune, réseau routier, services disponibles) pour établir le contenu de son Règlement et des OAP.

D'autre part, la Commune pourra au cours de la durée de vie de son PLU recourir à la procédure de Modification pour préciser davantage le moment venu le contenu de ses OAP en ce sens. **La réponse de la Commune est donc cohérente et satisfaisante.**

- ✓ Règlement graphique : Le document est à une échelle non adaptée pour une bonne lisibilité, elle n'est pas adaptée pour en vérifier les détails.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 9) « *L'échelle du plan de zonage sera modifiée* ».

Position du commissaire-enquêteur : l'accord de la Commune pour agrandir l'échelle du Règlement Graphique est satisfaisant surtout si l'on tient compte des indications qui doivent être ajoutées sur les plans à la demande des Personnes Publiques comme de moi-même telles que cela a été vu dans les présentes conclusions lors de l'examen des avis des Personnes Publiques ainsi que dans mon appréciation de la lisibilité du dossier (noms des lieux-dits, n° des voies routières notamment). **Je prends donc acte de la réponse favorable de la Commune à cette demande.**

- ✓ Règlement graphique : Les zones de protection demandées au titre de l'archéologie seront reportées sur le règlement graphique comme il est recommandé dans le porter à connaissance.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 9) « *Ces zones seront ajoutées au plan des servitudes pour plus de lisibilité (ou annexe spécifique)* ». ».

Position du commissaire-enquêteur : **l'ajout d'un Plan de servitudes a déjà été demandé dans un autre point de l'avis de la Préfecture et accepté par la Commune.**

- ✓ Règlement graphique : Un principe d'alignement des bâtis est transcrit dans le document graphique par une ligne de recul en centre bourg afin de renforcer le caractère urbain de la rue. Cette disposition aurait mérité de faire l'objet d'un plan plus détaillé du secteur afin de mieux identifier les parcelles et le bâti existant concernés.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 9) « *Il n'y a pas d'intérêt à ajouter plus de détails* ». ».

Position du commissaire-enquêteur : La Commune ayant accepté d'agrandir l'échelle des plans du Règlement graphique, cette marge de recul -matérialisée par des tirets mauve sur un fond orange foncé- devrait être plus visible. **Je prends acte de la position de la Commune.**

- ✓ Règlement graphique : Les cours d'eau inventoriés sont à reporter au règlement graphique. De même, les zones inondables devront être cartographiées par une trame spécifique avec un renvoi aux prescriptions du règlement.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 9) « *Les cours d'eau existants seront reportés. L'inventaire est en cours de réalisation par le SAGE Vilaine. Un corridor de 5 m de part et d'autre des cours d'eau est prévu* ».

Position du commissaire-enquêteur : ce report accepté des cours d'eau est nécessaire et renforce la justification du changement d'échelle des plans du Règlement Graphique. **Le corridor de 5m zoné "N" figure déjà sur le plan.** Par contre l'Inventaire des cours d'eau n'étant pas terminé des compléments pourront s'avérer nécessaires lors d'une prochaine enquête publique de modification du PLU.

- ✓ Règlement graphique : Il conviendra de reporter les marges de recul applicables en dehors des parties urbanisées comme l'indique le rapport de présentation (p76 – tome 2). La distance de recul par rapport à l'axe de la voie devra également être indiquée.

Réponse de la Commune : (Mémoire, pages 9 et 10) « *Les marges de recul seront ajoutées* ».

Position du commissaire-enquêteur : **Cette demande a déjà été acceptée par la Commune** dans sa réponse à l'avis d'une autre Personne Publique.

- ✓ Règlement graphique : L'emplacement réservé n°4 graphiquement prévu en zone agricole pour la réalisation d'un terrain de boule, en lien direct avec l'urbanisation, doit être intégré dans la zone U limitrophe et rentre dans la consommation foncière.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 10) « *Cet ER sera ajouté à la zone U.* »

Position du commissaire-enquêteur : **Il y a effectivement lieu de modifier les limites de la zone U pour y incorporer cet Emplacement Réservé n°4 et sa superficie devra être ajoutée à la superficie de cette zone, même si cette superficie supplémentaire est de faible importance dans les tableaux récapitulatifs du Rapport de Présentation net du PADD.**

- ✓ Règlement graphique : Dans le secteur Sud-Est du bourg, la zone UB vient empiéter sur une zone humide. Dans une logique d'évitement, la délimitation de la zone UB devra être modifiée de façon à préserver la zone humide.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 10) « *La zone UB sera modifiée de manière à ne pas empiéter sur la zone humide.* »

Position du commissaire-enquêteur : **Il est effectivement préférable de modifier la limite de la zone UB** située en sortie de bourg dans la rue Jean-Joseph Chevrel puisque la partie de zone humide qui est actuellement englobée dans l'emprise UB proposée se situe en périphérie de ladite zone mais fait par contre partie d'une zone humide de grande ampleur. De plus la partie classée en zone humide étant inconstructible, la conserver en zone U est inutile.

- ✓ Règlement graphique : Un STECAL pour la station d'épuration est créé avec un zonage erroné (ULep) il devra revêtir un zonage adapté au secteur de la zone A (Aep), ce CINASPIC rendant l'usage agricole du terrain impossible sort du cadre permis en zone A.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 10) « *Le zonage sera modifié.* »

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte de la réponse de la Commune.**

- ✓ Règlement littéral : La rédaction des zones A et N devra être revue dans la mesure où elle ne permet pas en l'état de savoir précisément ce qui est interdit et ce qui est autorisé.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 10) « *Il sera ajouté en introduction de l'article A 1.2 et de l'article N 1.2 « est interdit tout ce qui n'est pas autorisé ci-après ».* »

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte de la réponse de la Commune** qui devrait clarifier les dispositions de cet article et éviter des incompréhensions lors de l'instruction des autorisations de construire.

- ✓ Règlement littéral : Il est proposé d'autoriser en zone A et N les CINASPIC sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la vocation agricole ou naturelle de la zone, ainsi que les équipements de production d'énergies renouvelables en autoproduction en zone A. S'agissant de zones de protection, par principe tout doit être interdit sauf ce qui est admis par le CU.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 10) « *Il sera ajouté dans les articles 1.2 de toutes les zones A et N : « Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation de ces constructions et installations. ».* »

Position du commissaire-enquêteur : **La réponse de la Commune est satisfaisante** en ce qu'elle encadre strictement les autorisations offertes pour les installations indispensables au déploiement et au fonctionnement des réseaux et installations des services publics ou d'intérêt collectif et a déjà été abordée dans la réponse à l'avis d'une autre Personne Publique.

- ✓ Règlement littéral : Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique devront être reprises dans les dispositions générales du règlement littéral.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 10) « *Les sites archéologiques seront ajoutés au plan des servitudes, et il en sera fait mention dans les dispositions générales du règlement.* ».

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte de la réponse de la Commune**, les services de la DRAC ont d'ailleurs notifié les prescriptions qui s'imposent à la Commune de Dourdain. Par ailleurs, la Commune a accepté d'établir un Plan des servitudes d'utilité publiques (alors que dans le projet présenté seul une Liste des servitudes est jointe) en réponse à la demande d'une autre Personne Publique.

- ✓ Règlement littéral : S'agissant des zones inondables, la commune devra mettre son règlement littéral en compatibilité avec les dispositions du PGRI du bassin Loire-Bretagne qui concernent les documents d'urbanisme.

Réponse de la Commune : (Mémoire, pages 10 et 11) « *Dans les secteurs concernés, il y sera fait référence.* ».

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte de la réponse de la Commune.**

- ✓ Règlement littéral : Pour une bonne information des pétitionnaires, il conviendra de rappeler dans le règlement littéral que les changements de destination des constructions en zone agricole sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 11) « *La mention suivante sera ajoutée au règlement de la zone A: « le changement de destination des constructions d'intérêt patrimonial en zone agricole s'agissant des tiers est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF ».*

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte de la réponse de la Commune** qui permettra aux demandeurs d'autorisation de construire pour des bâtiments existants avec changement de destination d'être parfaitement informé de la procédure à respecter au moment du dépôt de leur demande ou lors de la consultation du Règlement de PLU.

- ✓ Règlement littéral : Concernant les extensions et les annexes en zone A et N, les dispositions du règlement littéral du PLU appellent les observations suivantes : Les extensions et les annexes des constructions existantes doivent être liées à des bâtiments obligatoirement à destination d'habitation ;

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 11) « *Le règlement sera corrigé : « les annexes liées aux constructions d'habitation existantes ».*

Position du commissaire-enquêteur : **Il est effectivement souhaitable d'encadrer très précisément la création d'extensions et d'annexes en zones A et N** qui sont par nature protégées.

- ✓ Règlement littéral : Les annexes ne doivent pas avoir pour conséquence de réduire la distance des 100 m des bâtiments et installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans ;

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 11) « *Il sera ajouté à l'article 1.2 de la zone A la précision suivante : « 1. Sont autorisés sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole avoisinante, les tiers (périmètre de réciprocité de 100m avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans) et la qualité paysagère du site».*

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte de la réponse favorable de la Commune** à cette remarque qui a d'ailleurs déjà été acceptée en réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine.

- ✓ Règlement littéral : Les abris autorisés en zone A ou N sont à considérer selon les cas, soit comme des annexes liées aux habitations existantes, soit comme des constructions nécessaires à l'exploitation agricole dont le règlement autorise et régit leur constructibilité. Par conséquent, les dispositions relatives aux abris pour des non agriculteurs en zone A et N n'ont pas lieu d'être.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 11) « *La mention aux abris sera supprimée.».*

Position du commissaire-enquêteur : **La Commune a déjà accepté cette demande** dans sa réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine.

Règlement littéral : S'agissant de la création des STECAL en zone agricole visant à permettre l'adaptation des activités existantes en zone agricole, le règlement appelle les observations suivantes : Ae 2.1.2 : préciser que sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités économiques existantes ;

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 12) « *La mention suivante sera ajoutée à l'article 2.1.2 de la zone Ae : « sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités économiques existantes ».*

Position du commissaire-enquêteur : (voir Règlement Littéral page 86) **La réponse de la Commune est satisfaisante**, l'ajout de cette précision que seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités économiques existantes est souhaitable compte tenu des superficies totales autorisées si on cumule les autorisations pour extension, annexes et abris telles qu'elles sont inscrites dans l'article Ae 2.1.2.

- ✓ Règlement littéral : Ae 2.1.1 : l'article mentionne de « nouvelles constructions et installations agricoles », or le règlement de la zone Ae n'autorise pas ce type de construction.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 12) « *Dans l'article Ae 2.1.1.1, la mention aux « exploitations agricoles » sera remplacée par « activités économiques » : « Les nouvelles constructions et installations liées aux activités économiques ».*

Position du commissaire-enquêteur : **Il s'agit effectivement d'une erreur à corriger**, la rédaction actuelle étant en contradiction avec la destination de la zone.

- ✓ Règlement littéral : Dispositions des zones UB, AUc et AUcL : préciser que les OAP s'opposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité alors que le règlement littéral s'applique dans un rapport de conformité. Or si l'opération unique est le mode de gestion normal en zone AU, elle est juridiquement délicate à imposer en zone U. Envisager le passage de la zone UB en AUb ?

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 12) « *La mention suivante sera reprise dans le règlement des zones UB, AUc et AUcL, ainsi que dans l'introduction de chaque OAP: « les OAP s'opposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité alors que le règlement littéral s'applique dans un rapport de conformité. »*

L'OAP en zonage UB sera laissée dans ce zonage car elle ne représente que 3 logements».

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte de la réponse de la Commune sur ce point.**

- ✓ Règlement littéral : L'article 2.1 n'énonce pas clairement la possibilité d'implantation bioclimatique. Le règlement pourrait prendre en compte la notion de courtoisie solaire et préconiser par exemple une étude solaire aux demandeurs de nouvelles constructions, un taux d'ensoleillement par type de zonage pourrait être prévu.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 12) « *La courtoisie solaire est réglementée par le Code civil. »*

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte de la réponse de la Commune.**

- ✓ Règlement littéral : L'article 2.2.1 autorise les constructions bioclimatiques, néanmoins la production d'énergies solaires semble autorisée uniquement en toiture. Une indication plus générale serait plus judicieuse.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 12) « *Cette disposition ne sera pas reprise car elle engendrerait des problématiques pour gérer le volet esthétique et insertion. »*

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte de la réponse de la Commune qui ne souhaite pas complexifier son Règlement et générer des difficultés d'interprétation au moment de l'examen des autorisations de construire.**

- ✓ Règlement littéral : L'article 2.2.3 relatif aux performances énergétiques et environnementales renforcées n'est pas renseigné, ce qui est contraire à la volonté de la collectivité affichée dans le PADD de favoriser la consommation d'énergie compatibles avec le concept de développement durable et de lutter contre la précarité énergétique.

Réponse de la Commune : (Mémoire, pages 12 et 13) « *Par ailleurs, le règlement permet et autorise la mise en place de dispositifs d'économie et de production d'énergie. »*

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte de la réponse de la Commune** même si j'ai également souligné le peu de dispositions présentes dans le Règlement en faveur d'une variété de dispositifs énergétiques innovants à intégrer aux constructions (par exemple énergie bois, géothermie, ...).

- ✓ Règlement littéral : La lutte contre l'imperméabilisation pourrait être mieux affirmée notamment via les articles 2.3.1, 2.3.2 et 2.4 qui pourraient prévoir l'utilisation de matériaux perméables. L'objectif est de limiter les risques d'inondation, de favoriser la recharge de la nappe phréatique et d'améliorer le confort hydrothermique.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 13) « *Il est proposé d'insérer la mention suivante : « le traitement des parkings pour les véhicules légers privilégiera les matériaux perméables. »* »

Position du commissaire-enquêteur : Je prends acte de cette proposition de la Commune d'ajouter cette disposition -seulement incitative- à son Règlement, **cependant, la Commune pourrait utilement envisager d'ajouter un coefficient maximum d'imperméabilisation sur les parcelles à construire.**

- ✓ Annexes et servitudes d'utilité publique : En complément de leur report au document graphique et des dispositions prévues dans le règlement littéral, l'inventaire des zones humides doit être annexé au PLU.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 13) « *L'inventaire des zones humides sera annexé au dossier de PLU. »* ».

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte de l'engagement de la Commune déjà affirmé dans une réponse à un autre avis.**

- ✓ Annexes et servitudes d'utilité publique : Pour les zones desservies en **assainissement non-collectif**, il convient de vérifier, pour toute nouvelle construction, extension ou réhabilitation de locaux existants, que les terrains sont aptes à recevoir des dispositifs de traitement et d'infiltration dans le sol ou, au moins, à assurer une dispersion efficace des effluents traités évitant ainsi les rejets dans le milieu hydraulique superficiel.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 13) « *La référence au règlement sanitaire départemental est suffisante, de plus la Communauté de commune possède un SPANC.»* ».

Position du commissaire-enquêteur : **Je prends acte de l'engagement de la Commune.** Par ailleurs, la vérification de cette aptitude est effectivement rendue obligatoire par le règlement du SPANC et faite par lui au moment du dépôt des dossiers d'autorisations de construire.

- ✓ Annexes et servitudes d'utilité publique : Un plan des SUP doit être établi pour garantir leur opposabilité.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 13) « *Un plan sera établi.»* ».

Position du commissaire-enquêteur : **la nécessité d'établir ce plan des servitudes d'utilité publiques a été soulignée dans un autre point de l'avis de la Préfecture** et la création de ce plan a été acceptée par la Commune.

- ✓ Annexes et servitudes d'utilité publique : La servitude T7, mentionnée dans le tableau des SUP, doit figurer en légende du plan.

Réponse de la Commune : (Mémoire, page 13) « *Inexistante dans le PLU actuel. Des informations supplémentaires seront demandées au Bureau d'étude sur ce sujet.»* ».

Position du commissaire-enquêteur : L'annexe 5.1-Servitudes d'utilité publiques- fait effectivement référence à une servitude T7- relatives aux installations situées hors des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement- sans autre précision. **Il conviendra effectivement que la Commune engage les vérifications nécessaires sur ce point avant de l'incorporer au plan des servitudes à établir.**

III / ANALYSE DES OBSERVATIONS

Comme en atteste la lecture du procès-verbal de clôture de l'enquête que j'ai établi le 07 octobre 2017 sur le registre d'enquête ainsi que la lecture des pages 2 à 5 du registre d'enquête, **8 observations** ont été inscrites sur le registre **accompagnées de 9 pièces annexées** à 4 de ces observations et **aucune autre lettre** ne m'a été adressée en mairie pendant l'enquête. Cependant, ainsi qu'il en est fait état dans le procès-verbal de synthèse des observations ainsi que dans les deux parties de mon rapport - Rapport et Conclusions et Avis, 15 courriels parvenus après l'heure de clôture de l'enquête, contenant des photographies de haies et constituant des annexes de l'observation n°8 régulièrement inscrite sur le registre d'enquête ont été pris en compte en ce qu'ils facilitaient la compréhension de ladite observation.

• **Observation R1 et 2 annexes - Monsieur David INNS**, 8, La Fauvelais, 35450 DOURDAIN : Monsieur INNS demande la constructibilité de sa parcelle A.216 classée en zone agricole au plan de zonage du projet PLU. Monsieur INNS remet à l'appui de sa demande un extrait du plan de cadastre ainsi que la copie d'un courrier reçu de la Mairie de Dourdain le 22 avril 2017 en réponse à ses demandes de constructibilité sur diverses parcelles.

Monsieur Inns a également remis en annexe de son observation la copie d'une lettre que lui adressée la Commune le 22 avril 2017, en réponse à une demande de constructibilité pour les parcelles A216 et A574 et B14 que monsieur Inns avait présentée par courrier en mairie en mai 2007 (soit avant l'enquête PLU de 2007 qui a eu lieu du 25 juin au 27 juillet 2007) puis renouvelée en mars 2012 et décembre 2016. Monsieur Inns avait indiqué vouloir édifier un garage-atelier. La Commune a répondu très longuement à cette demande en indiquant qu'un nouveau projet de PLU avait été arrêté par le Conseil Municipal le 11 avril 2017 et en fournissant les dispositions projetées pour la zone A correspondant au zonage applicable aux parcelles de monsieur Inns, en précisant que des STECAL pouvaient être délimités **à titre exceptionnel** conformément aux dispositions de l'article L.151.13 du Code de l'Urbanisme. La Commune fournissait les conditions posées par le SCoT du Pays de Rennes à de telles créations et indiquait que pour des raisons de compatibilité avec le SCoT "*l'extension des enveloppes urbaines existantes de ces hameaux ne peut être réalisée*". La Commune poursuivait en exposant les dispositions projetées dans l'article A1.2 du Règlement Littéral du projet de PLU. Ainsi la Commune rappelait l'existence des conditions liées à l'activité agricole et à la qualité paysagère du site. La Commune terminait en précisant la situation des parcelles de monsieur Inns au regard de ces critères :

- impossibilité de construire un abri sur la parcelle A574 située dans le périmètre de protection d'une exploitation agricole,
- partie de la parcelle A216 en périmètre de protection, le reste hors de ce périmètre,
- parcelle B14 : pas de périmètre protégé,
- parcelle B727 : une partie seulement en périmètre de réciprocité.

La Commune terminait en indiquant que le dossier d'arrêt du PLU était consultable en mairie et que monsieur Inns pourrait rencontrer le commissaire-enquêteur lors de l'enquête publique qui interviendrait au 3^{ème} trimestre 2017.

Réponse de la Commune : «*Cette parcelle se trouve en zone A. La construction est donc interdite pour les tiers afin de ne pas compromettre l'activité agricole.*».

Réponse du commissaire-enquêteur : Monsieur Inns est propriétaire des parcelles A216 et A574, ainsi que B14 et B727 et présente sa demande afin d'obtenir le constructibilité d'un verger situé de l'autre côté de la route face à sa résidence secondaire. La parcelle A216 était déjà classée en zone A -non constructible- au PLU de 2007. Monsieur Inns avait d'ailleurs déposé une observation dans le même sens lors de l'enquête publique de 2007. Monsieur Inns m'a précisé lors de sa visite en permanence qu'il souhaitait que, dans le futur, son fils puisse construire une maison sur cette parcelle.

Au cours de la visite de Monsieur Inns à ma permanence, je lui ai indiqué que plusieurs Personnes Publiques associées à l'élaboration de ce nouveau PLU contestaient la possibilité de réaliser des abris en zone A et que cette disposition serait réexaminée au moment de l'approbation du PLU révisé.

Avis du commissaire-enquêteur sur cette observation : les parcelles de Monsieur Inns sont situées en zone A et le Code de l'Urbanisme est très précis sur ce point : **les constructions nouvelles pour les tiers non agriculteurs y sont interdites, aussi la constructibilité de ces parcelles n'est pas envisageable.**

• **Observation R2- Monsieur SAUDRAIS-Madame PLIHON**, 15, rue Jean-Joseph Chevrel-35450 DOURDAIN : Monsieur et Madame Saudrais-Plihon, dépose une observation visant la parcelle B839, mitoyenne de leur habitation. Ils s'étonnent que cette parcelle soit classée en zone UB, constructible au projet PLU, car selon eux cette parcelle est très humide et ce secteur serait facilement inondé. Madame Plihon a déposé, lors d'une seconde visite, 2 fichiers informatiques composés d'une vidéo et de photographies montrant les lieux inondés en 2012. (Les photographies ont été imprimées en mairie et jointes en annexes au registre d'enquête).

Réponse de la Commune : «*En effet, suite à un inventaire des zones humides, une partie seulement de la parcelle mitoyenne se trouve répertoriée en zone humide. Ces zones répertoriées humide seront préservées.*».

Réponse du commissaire-enquêteur : la consultation du Règlement Graphique montre qu'effectivement seule une infime partie au nord-ouest de la parcelle mitoyenne de celle de M. et Mme Saudrais-Plihon est classée en zone humide. Le Règlement Littéral du PLU comprend des dispositions précises pour la protection de ces zones, conformément à la réglementation. La présence de plusieurs constructions dans le voisinage de cette parcelle, y compris celle de M. et Mme Saudrais-Plihon démontre que la configuration des lieux n'empêche nullement l'urbanisation de ce secteur. La Commune m'a d'ailleurs précisé que les fossés étaient régulièrement entretenus et que l'écoulement des eaux de ruissellement lors de fortes pluies avait été amélioré depuis 2012.

Avis du commissaire-enquêteur sur cette observation : l'emprise limitée de la zone humide sur cette parcelle n'empêche pas sa constructibilité et les dispositions du Règlement Ecrit imposeront son maintien, sa protection et sa prise en compte lors de l'établissement de tout projet de construction. **La demande de déclassement et de retrait de constructibilité de cette parcelle n'est donc pas recevable.**

• **Observation R3- Messieurs Jean, Denis et Pascal BOUCHERIE, SCI Les Merisiers**, 9, rue du Presbytère- 35450 DOURDAIN : Messieurs Boucherie demandent si les terrains occupés par leur entreprise pourraient devenir constructibles pour de l'habitation puisqu'ils ont cessé leur activité. Ces terrains restent classés en zone d'activité au projet PLU.

• **Observation R4- R6- Monsieur Pascal BOUCHERIE**, 9 bis, rue du Presbytère- 35450 DOURDAIN : Monsieur Boucherie demande si son terrain, sur lequel est édifié sa maison, peut lui aussi, après division devenir constructible pour de l'habitat. Dans l'observation R6, Monsieur

Boucherie est revenu demander des précisions sur le futur classement de son terrain en zone artisanale et ce que cela implique.

Question du commissaire-enquêteur dans le procès-verbal de synthèse des observations : "je souhaite obtenir des précisions portant notamment sur les possibilités qui s'offrent à la Commune, notamment par l'intermédiaire de la Communauté de Communes désormais compétente en matière de zones d'activités, pour favoriser la revitalisation de la zone d'activités de la rue du Presbytère qui apparaît en partie inutilisée et à l'abandon. En effet, prévoir un zonage maintenu en "activités" pour des terrains ou locaux privés peut apparaître vain sans assistance des collectivités locales pour aider à leur réemploi, surtout si l'on est conscient de la localisation de Dourdain en partie à l'écart des axes routiers principaux comme de ceux qui relient les communes moyennes plus dynamiques du secteur."

Réponse de la Commune : *«Ce terrain se trouve en zone UE , il s'agit d'une zone artisanale qui doit être préservée. Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites.».*

Réponse de la Commune à la question du commissaire-enquêteur : *«Pour les futures entreprises qui arriveront sur la commune, celles-ci n'auront pas d'autre choix que de s'installer dans cette zone d'activités ou dans les STECAL déjà existantes ce qui limite déjà fortement l'implantation d'un nouveau siège.*

Il n'est pas envisageable de créer une nouvelle Zone d'Activités sur la commune de Dourdain, au vu de sa situation géographique (tel que vous le précisez), et ce d'autant que la compétence économie est du ressort de Liffré-Cormier Communauté.

A titre indicatif, il serait également judicieux que les propriétaires soient accompagnés de la communauté de communes pour faire de la publicité sur les locaux disponibles avec précision de la surface et des réseaux mis en place.

Les actions d'accompagnement de la Communauté de communes pourront prendre des formes diverses par exemple :

La création d'un « Bâtiment-relais ». Celui-ci est adapté aux entreprises artisanales ou industrielles qui recherchent un local mais qui n'ont pas les moyens d'acquérir au début de leur activité un terrain pour lancer leurs projets.

D'autre part, il est en effet judicieux de s'accompagner de la communauté de communes pour redonner vie à cette zone économique avec notamment la mise en place d'un panneau d'informations sur les disponibilités de celle-ci. L'intérêt général donne la possibilité à la commune de procéder à ce genre d'action. ».

Réponse du commissaire-enquêteur : le projet de PLU révisé soumis à enquête prévoit le maintien de la zone d'activité existante UE de la rue du Presbytère, d'une superficie de 1,56 ha. Le projet prévoit en outre **4 STECAL activités classées en Ae, correspondant à des implantations existantes d'activités artisanales et réparties dans l'ensemble du territoire communal.** Comme le précise la Commune, l'implantation de toute nouvelle activité suppose soit la reprise de locaux de l'un des 4 artisans en STECAL ou l'installation dans les locaux existants dans la zone d'activité du Presbytère ou/et la construction de locaux neufs dans ladite zone puisqu'il reste du terrain nu. Le réemploi des locaux existants n'est donc pas impossible même si la localisation de la commune de Dourdain n'est pas la plus favorable au développement d'activités économiques.

Il est important que la Commune conserve un espace pour des activités et la superficie de ladite zone n'est pas surdimensionnée. De plus, le maintien de cette zone est conforme aux objectifs affirmés dans le PADD du projet PLU (p.11 et 20) qui expose que *«Le projet pour la commune de Dourdain s'appuie sur une valorisation de l'existant et encourage le développement économique et démographique de la commune.»* et que le projet de PLU révisé *«...favorise le maintien et l'installation des activités économiques.....»* et dont la synthèse cartographique (qui traduit les

objectifs du PADD sur les différentes zones du Règlement Graphique) inscrit en regard du zonage UE «**Pérenniser l'activité économique**».

Mes questions concernant les possibilités d'accompagner les propriétaires des terrains, dont une large part sont maintenant inutilisés, dans leurs démarches de réemploi par location ou vente visent à attirer l'attention de la Commune de Dourdain, comme celle de Communauté de communes qui a maintenant la compétence économique, sur l'intérêt qu'il y a pour ces collectivités à voir cet espace revalorisé.

Avis du commissaire-enquêteur sur ces 3 observations : le maintien de la zone d'activités existante par un zonage UE est conforme aux objectifs du PADD et du PLU ; sa superficie de 1,56 ha n'est pas surdimensionnée ; **la demande de changement de zonage de ces parcelles et bâtiments en zone constructible n'est donc pas recevable.**

• **Observation R5- Monsieur Christophe ROUSSEL**, 6, rue des Cerisiers- 35450 DOURDAIN : Monsieur Roussel demande ce qui est possible de construire sur sa parcelle D186 sise à La Goulafrais. Il serait intéressé par un chalet de loisirs. Ce terrain est classé en zone A au projet PLU.

Réponse de la Commune : «*Cette parcelle se trouve en zone A. La construction y compris les abris sont interdits pour les tiers afin de ne pas compromettre l'activité agricole.*».

Réponse du commissaire-enquêteur : Lors de notre entretien en permanence, j'ai précisé à Monsieur Roussel que le classement en zone agricole interdisait la construction de chalets de loisirs et que les utilisations du sol étaient réglementées de façon très précise en zone A. De même j'ai indiqué à Monsieur Roussel que la possibilité de construire de simples abris en zone A prévue à l'article A.1.2 du Règlement Ecrit serait réexaminée au moment de l'approbation du PLU, compte tenu des avis défavorables exprimés par certaines Personnes Publiques sur ce point. La réponse de la Commune à cette observation semble d'ailleurs déjà aller dans ce sens.

Avis du commissaire-enquêteur sur cette observation : le zonage "A" de certaines parties du territoire consacrées à l'agriculture vise à protéger l'activité agricole conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et aux orientations du SCoT du Pays de Rennes, **la construction d'un chalet de loisirs n'est donc pas autorisée dans cette zone.**

• **Observation R7- Monsieur Gérard ORY, Maire de DOURDAIN**, 4, rue Jean-Joseph Chevrel - 35450 DOURDAIN : Monsieur Ory, Maire dépose concernant des réclamations formulées par Mme Leroux et M. Jouault qui contestent l'existence de haies qui figurent sur les plans du PLU alors que ces haies n'existent plus. Le Syndicat du Chevré et le Maire de Dourdain se sont rendus sur place et ont constaté qu'effectivement lesdites haies n'existaient plus. Monsieur le Maire dépose en ce sens une attestation signée de Monsieur Travers, Président du Syndicat du Bassin du Chevré et de lui-même, ainsi qu'un plan avec les emplacements concernés. Le Maire demande donc que les plans du projet soient rectifiés en conséquence.

Réponse de la Commune : «*Document notifié au registre le 27 septembre 2017*».

Réponse du commissaire-enquêteur : la copie du plan de zonage remise à l'appui de l'observation déposée par la Commune comporte bien 4 emplacements surlignés correspondant à des haies qui n'existent plus ainsi qu'en atteste le document signé par le la Président du Bassin du Chevré et le Maire de Dourdain qui se sont déplacés sur les lieux avec les agriculteurs propriétaires. Il s'agit de parcelles appartenant à Monsieur Loïc Jouault demeurant La Hairie à Dourdain et à Madame Noëlle Leroux, 3-La Crilois à Dourdain.

Avis du commissaire-enquêteur sur cette observation : s'agissant de rectifier des erreurs dument constatées sur les lieux, **je suis favorable à la rectification de l'Inventaire des haies bocagères et du Règlement Graphique en ce sens.**

- **Observation R8- Monsieur Serge BROCHARD, 2, Le Haut Marquet - 35450 DOURDAIN :** Monsieur Brochard indique que certaines haies représentées sur le plan de l'Inventaire des Haies bocagères de mars 2017 et reportées au plan de zonage du projet PLU et localisées sur certaines de ses parcelles n'existent en fait pas. Monsieur Brochard dépose à l'appui de son observation la carte de cet Inventaire comportant 8 haies qu'ils conteste. A ma demande Monsieur Brochard fournira des photographies des lieux pour compléter son observation et permettre de visualiser les lieux concernés.

Question du commissaire-enquêteur (PV de synthèse) : (s'agissant) de la réalité des demandes de Monsieur Brochard, concernant certaines haies localisées sur ses parcelles et dont il conteste l'existence. Il serait peut-être opportun de prévoir une visite des lieux avec le Syndicat du Bassin de Chevré, comme cela a été fait pour d'autres demandes, formulées il est vrai bien plus tôt.

Réponse de la Commune : «*Visite des lieux le 17 octobre 2017. Compte rendu de la visite joint au mémoire. Suite à cette vérification, des haies répertoriées doivent être retirées de l'inventaire. Celles-ci sont notifiées en jaune sur la carte jointe.*».

Extraits du compte-rendu de la visite des lieux du 17 octobre 2017, établi par la Commune et joint au Mémoire en réponse de la Commune :

Numéro	Lieudit de la haie	Réponse de la mairie	Motif
1	Haut L'aunay	A conserver	
2	Andrée Bas Marquet	A conserver	
3	Julien Bourg	A supprimer totalement	Pas de continuité d'arbres
4	Terrain de Foot	A supprimer partiellement	Pas de continuité d'arbres et absence de talus
5	Le Fond Chaperonnais	A supprimer	Manque de débroussaillage et absence de talus
6	Sous Marquerais	A supprimer	Pas de talus et pas de continuité des arbres
7	Sous Marquerais	A supprimer partiellement	Pas de continuité d'arbres
8	La Marquerais	A supprimer	Absence d'arbres

Réponse du commissaire-enquêteur : J'ai participé à cette visite des lieux organisée par la Commune représentée par Monsieur le Maire de Dourdain et le premier Adjoint en charge de l'urbanisme et de la voirie, qui s'est déroulée sous la conduite de Monsieur Brochard, propriétaire des parcelles concernées, et à laquelle participait également la technicienne du Syndicat du Bassin du Chevré. Les arbitrages ont été décidés par la Commune et le Syndicat sur la base des critères fixés pour répertorier les haies tels qu'ils sont rappelés dans le Règlement Littéral du projet de PLU révisé (Lexique, page 19). **Je suis donc favorable à la rectification du Règlement Graphique pour supprimer partiellement 2 haies** sur une parcelle au nord du Terrain de Foot et une autre à la Sous Marquerais **et pour supprimer totalement 4 haies inexistantes** au Bourg près propriété Julien, à Le Fond de La Chaperonnais, à la Sous Marquerais et à La Marquerais selon carte annotée jointe au compte-rendu.

Autres réponses aux questions posées par le commissaire-enquêteur dans le procès-verbal de synthèse

- question relative à la revitalisation de la zone d'activités de la rue du Presbytère : examinée avec les observations R3, R4 et R6 des consorts Boucherie.

- la proposition d'organiser une visite des lieux des haies contestées par Monsieur Brochard - observation R8- avec le Syndicat du Bassin de Chevré a été acceptée par la Commune et est examinée avec l'observation R8.

IV / AVIS MOTIVE

En conclusion, après avoir constaté :

- Que le public a été régulièrement invité à consulter le projet de PLU révisé de DOURDAIN en mairie comme sur le site internet de la Commune, maître d'ouvrage, et à formuler son avis, ses observations, propositions ou contre-propositions sur ledit projet au travers de l'enquête publique,
- Que le dossier mis à disposition pendant l'enquête était complet et détaillé et permettait au public d'être correctement informé sur le contenu du projet,
- Que l'affichage a été réalisé conformément à la réglementation et à l'arrêté municipal, à l'extérieur de la mairie et dans différents lieux du territoire communal fréquentés par le public,
- Que la publicité de l'enquête a été organisée par publications dans 2 journaux paraissant dans le département et sur le site internet de la Commune, maître d'ouvrage,
- Que l'enquête s'est déroulée normalement et régulièrement,
- Après avoir donné mon avis personnel sur les différentes composantes du projet présenté,
- Après avoir répondu à toutes les observations formulées par le public,
- Après avoir pris connaissance des Avis des Personnes Publiques,

Je considère :

Que la Commune de DOURDAIN a établi son projet de PLU révisé :

- ✓ en adaptant son projet à des objectifs d'évolution de sa population plus réalistes que par le passé et en veillant à organiser une réalisation échelonnée de son urbanisation future,
- ✓ en réduisant de façon importante la consommation d'espaces agricoles et en les localisant dans l'agglomération afin de limiter les atteintes à l'activité agricole,
- ✓ en se donnant les moyens, au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation de réaliser des projets bien intégrés à l'environnement de la commune, répondant aux attentes des futurs habitants et conformes à son PADD,
- ✓ en organisant la densification des constructions dans l'agglomération et en permettant le changement de destination de son patrimoine bâti d'intérêt patrimonial de façon limitée et encadrée, toujours dans le but d'économiser l'espace, mais aussi de conserver et valoriser le patrimoine existant,
- ✓ en intégrant les nouvelles réglementations qui s'imposent à elles : SCoT, Inventaire des haies bocagères, Trame Bleue et Verte, dispositions du SDAGE Bretagne Loire et du SAGE Vilaine,

Que la Commune de DOURDAIN souhaite améliorer son projet de PLU révisé :

- ✓ en acceptant d'amender son projet sur de nombreux points ayant fait l'objet de réserves ou remarques des Personnes Publiques, au travers de ses réponses dans son Mémoire en Réponse,

Qu'ainsi, le projet de PLU révisé de la Commune de DOURDAIN sera :

- ✓ en pleine cohérence avec les objectifs définis dans le PADD de son projet de PLU tels qu'ils sont présentés dans l'exposé du projet,
- ✓ en adéquation avec les objectifs de développement maîtrisé que s'est fixés la Commune en compatibilité avec le SCoT du Pays de Rennes ainsi qu'avec ceux du PLH provisoirement fixés dans l'attente de l'établissement du nouveau PLH par la nouvelle Communauté de communes élargie, objectifs qui s'imposent aux communes membres qui les ont acceptés,

En conséquence, j'émet un avis favorable au projet de PLU révisé de Dourdain tel que ce projet est présenté à enquête publique,

Cet avis favorable est toutefois assorti de 3 réserves et d'une recommandation :

Réserves :

- ✓ Corriger le Règlement Graphique **pour prendre en compte les haies inexistantes ou discontinues qui ont été signalées et vérifiées sur place** par les élus et le représentant du Syndicat du Bassin de Chevré (observations Commune et Brochard),
- ✓ **Agrandir l'échelle du Règlement Graphique** et y faire figurer les marges de recul ainsi que les noms des principaux lieux-dits et voies routières,
- ✓ **Modifier les dispositions des articles 1.1 des zones AUs, AUcL, UL et UB** qui sont contradictoires avec les destinations prévues par les affectations correspondant au zonage et avec celles indiquées dans certaines OAP,
- ✓ **Prendre en compte les réserves que j'ai formulées dans mes positions sur les avis des Personnes Publiques** dans mes conclusions et dont la liste ne peut être reprise in extenso ici,

Recommandations :

- Prendre en compte dans la mesure du possible les recommandations que j'ai formulées dans mes réponses aux avis des Personnes Publiques, notamment en ce qui concerne les compléments à apporter au Rapport de Présentation.

Les présentes conclusions comportent **43** pages dactylographiées.

Fait à Guipel, le **03 novembre 2017**



Le commissaire-enquêteur,
Christianne PRIOUL