

Christianne PRIOUL
Commissaire-enquêteur
12, La Plousière
35440 GUIPEL
✉ christianne.prioul@orange.fr



Le Maire,
Gérard ORY

Monsieur Le Maire
Commune de DOURDAIN
4, rue Jean-Joseph Chevrel
35450 DOURDAIN

Guipel, le 11 octobre 2017

Lettre remise contre émargement

A l'attention de : Monsieur Gérard ORY, Maire

Objet : **Procès verbal de fin d'enquête**

Enquête publique 2017 n° 17000148/35

Revision générale/Elaboration du PLU de Dourdain

Monsieur le Maire

Par arrêté du 06 juillet 2017, vous avez ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du PLU de votre commune du 04 septembre 2017 au 07 octobre 2017, à 12h00, inclus.

Au terme de ladite enquête publique et conformément aux dispositions du Code de l'Environnement qui régissent la procédure d'enquête, notamment l'article R123-18 relatif à la clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur clôt le registre d'enquête, et constate la fin de l'enquête publique.

Dans le délai de 8 jours, le commissaire-enquêteur rédige le procès verbal de fin d'enquête dans lequel il communique au responsable du projet les observations orales ou écrites formulées pendant l'enquête.

Ainsi, après avoir procédé aux formalités réglementaires, et selon le rendez-vous dont nous avons convenu, je vous remets le présent procès-verbal de synthèse des observations inscrites sur le registre unique d'enquête mis à disposition du public en mairie de Dourdain du 04 septembre 2017 au 07 octobre 2017 ou adressées par correspondances ou courriels au commissaire-enquêteur en mairie pendant la durée de l'enquête :

le vendredi 13 octobre 2017 à 10h, en votre mairie.

Les copies du registre d'enquête comportant les observations du public ainsi que les pièces annexées vous ont été remises immédiatement après la fin de l'enquête.

GENERALITES :

Ainsi que je l'ai indiqué sur le registre d'enquête au procès-verbal de clôture de l'enquête, après vérification avec l'agent d'accueil de la Mairie du courrier du jour ainsi que de l'adresse internet dédiée à l'enquête,

- ✓ **8 (huit) observations ont été formulées par le public**, par inscription sur le registre, dont **4 observations comportant des pièces annexées** ;
- ✓ **Aucune lettre** ou document ne m'a été adressé ou déposé en mairie pendant l'enquête ;
- ✓ **Aucun courrier électronique** n'a été adressé en Mairie sur la messagerie internet dédiée pendant l'enquête ;

Réception de 15 messages électroniques sur la messagerie dédiée à l'enquête, le samedi 7 octobre 2017 entre 12h~~06~~¹⁶ et 12h~~50~~⁵⁰, constitués de photographies, l'ensemble émanant de Monsieur Brochard, et constituant des annexes à l'observation R8 déposée sur le registre d'enquête le 7 octobre 2017 pendant la permanence.

A cet égard, je précise que Monsieur Brochard, déposant de l'observation R8, suite à ma demande de photographies permettant de situer les lieux évoqués dans son observation a déposé des photos sur ladite adresse de messagerie. Ces photos, que Monsieur Brochard m'a affirmé avoir expédiées avant 12h

depuis un téléphone mobile sont toutes parvenues sur la messagerie après 12h, heure de clôture de l'enquête ainsi que les courriels imprimés par la Mairie en attestent.

Conformément à la réglementation, une observation concernant les mêmes lieux ayant été déposée dans le cadre de l'enquête, je considère, en qualité de commissaire-enquêteur en charge du déroulement de l'enquête, que ces photographies, bien que parvenues hors délai, peuvent être acceptées puisqu'elles ne sont qu'un complément et qu'elles visent à faciliter le repérage des lieux dans le territoire ainsi que la réalité des réclamations présentées et non une observation distincte.

En conséquence, les copies de ces courriels seront jointes au Registre d'enquête et des exemplaires vous seront remis en complément des copies du Registre d'enquête qui vous sont fournies à l'appui du présent procès-verbal pour vous permettre d'analyser les observations du public et d'y répondre dans votre Mémoire en Réponse.

1^{ère} PARTIE : Les observations du public

- ❖ **Permanence du lundi 4 septembre 2017** : 3 visites- 4 personnes, deux observations, entretien avec Monsieur ORY, Maire de Dourdain ;
- ❖ **Permanence du samedi 16 septembre 2017** : 4 personnes avec inscription de trois observations, point des observations avec le Maire ;
- ❖ **Permanence du mercredi 27 septembre 2017** : 2 personnes avec inscription de deux observations ;
- ❖ **Permanence du samedi 7 octobre 2017** : 1 personne avec inscription d'une observation ;
- ❖ **Samedi 7 octobre 2017** : après clôture de l'enquête publique : réception de 15 courriels constitués de photographies ;.

2^{ème} PARTIE : Résumé des observations du public

- **Observations 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.
- **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).
- **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.
- **Observation Monsieur Pascal BOUCHERIE**, 9 bis, rue du Presbytère- 35450 DOURDAIN :
- **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.
- **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 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.
- **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.

3ème partie : Les Avis des Personnes Publiques Associées

Parmi les **Avis formulés par les Personnes Publique Associées**, les avis suivants formulent plusieurs réserves :

- RTE : demandes d'adaptation en zones A,N et Np en raison des lignes haute et très haute tension qui traversent le territoire communal ;
- DDTM35 -pour notification des protections archéologiques-,
- CDPENAF : 4 réserves : concernant la Délimitation des STECAL : secteur STECAL de La Chaperonnais à limiter au strict nécessaire ; concernant les dispositions relatives aux annexes et extensions des habitations : revoir les dispositions et les limiter aux annexes et extensions d'habitations existantes ; veiller au respect de la règle du périmètre de protection de 100m autour des installations agricoles y compris pour les exploitations dont la cessation date de moins de 2 ans ; suppression des règles relatives aux abris isolés en zones A et N ;
- SCoT du Pays de Rennes : 4 remarques : conteste l'autorisation de salles de spectacles en zone A - article A1-2, Annexe "Patrimoine bâti pouvant changer de destination à compléter par la vocation actuelle des constructions, élargissement des bandes zonées "N" de part et d'autre des cours d'eau en cohérence avec le SCoT, rédaction des articles 2.2 des zones UA,UB et U à compléter en ce qui concerne les toitures terrasses afin de garantir le confort thermique ;

- Liffré-Cormier Communauté : 3 remarques : relatives aux Règlements Ecrit et Graphique : lexique : une erreur à corriger, éléments de repère sur Plan de zonage, matérialisation des marges de recul par rapport au RD ;
- Préfecture d'Ille et Vilaine : 4 réserves relatives à la Trame Verte et Bleue, l'Etude du patrimoine urbain et le repérage du patrimoine culturel, le règlement des zones A et N, le Plan des servitudes publiques à établir ;
- Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine : 2 réserves relative au objectifs du PADD concernant l'extension des logements en milieu rural et les changements de destination, 1 réserve relative aux 31 ha classés Anc au Règlement graphique à **justifier dans le Rapport de Présentation**, 1 réserve concernant l'article A1 du Règlement écrit et la prévision d'une salle d'art ou de spectacles dans cette zone, la rédaction de l'article A2 relatif aux conditions de réciprocité et diverses autres notions, la rédaction de l'article Anc1 ;

Vous voudrez bien m'apporter les réponses et les décisions envisagées par votre collectivité sur ces différentes réserves ou remarques.

Je vous rappelle toutefois que le Mémoire en Réponse, s'il constitue un engagement de la collectivité, n'a pas valeur légale et que vos engagements pourront donc faire l'objet de réserves dans mon avis motivé puisque seule la Délibération d'approbation du PLU a valeur légale.

4ème partie : Interrogations du commissaire- enquêteur

Tenant compte:

- des observations formulées pendant l'enquête,
- des indications verbales formulées par les déposants,
- des précisions que vous m'avez fournies pendant l'enquête,
- de l'exposé des différents points du dossier de présentation,

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.
- 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.

D'une manière générale, je vous invite à m'apporter toutes précisions que vous jugerez utiles au regard des observations émises comme de l'exposé du projet de PLU Révisé fourni au dossier d'enquête, me permettant ainsi une analyse complète des observations formulées et m'apportant les éléments nécessaires à la formation de mon avis sur les différents points du projet soumis à enquête.

CP

Je me permets de vous rappeler que vous disposez d'un délai de 15 jours pour m'adresser votre Mémoire en réponse aux observations du public et vos remarques éventuelles ou me notifier l'absence de remarque en retour au nom de votre collectivité.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.



Le commissaire-enquêteur
Christiane Prioul

