



MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Juillet 2016

Le dossier de modification n°3 du PLU a été soumis à enquête publique du 30 mai au 30 juin 2016 par arrêtés du Président de Rennes Métropole n° A.16.416 en date du 29 avril 2016 et n°A.16.479 (*complément*) en date du 20 mai 2016.

Suite à l'enquête publique, sont présentées ci-dessous les réponses apportées au procès-verbal établi par Madame la Commissaire-enquêteur et remis à Rennes Métropole le vendredi 8 juillet 2016 :

Concernant les observations du public, des réponses de la collectivité sont apportées aux observations suivantes.

Pour la lecture de ce mémoire, le texte d'origine du PV de Mme la Commissaire enquêtrice a été repris tel quel en **bleu** et la réponse du maître d'ouvrage apparaît en **noir** et *italique*.

Observations du public

• Observations générales sur le projet - information du public

De nombreuses personnes ont indiqué que l'information du public quant au contenu du projet était insuffisante (**36** observations en ce sens). D'une manière générale le public aurait souhaité : un libellé plus clair des points constituant le projet et des mesures envisagées sur les affiches annonçant l'enquête, une information préalable plus complète dans les bulletins municipaux, une concertation avec le public éventuellement dans le cadre d'une réunion publique. Quelques personnes ont regretté que le dossier n'ait pas été mis à disposition pour libre consultation sur le site de la Commune de Mordelles ou sur celui de Rennes Métropole.

↳ **Réponse du Maître d'Ouvrage** : *La modification n°3 du PLU de Mordelles, est conduite au titre des articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme. Cette procédure n'implique pas de phase de concertation préalable, contrairement à une révision. Par ailleurs les modalités de publicité, prévues par le Code de l'urbanisme, ont été strictement respectées.*

Cependant, nonobstant ces dispositions légales respectées, la commune tient à rappeler que la question de l'optimisation du foncier notamment par la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain et de densification est l'un des objectifs de l'équipe municipale.

En effet, la nouvelle équipe s'est engagée (programme électoral / profession de foi politique) à dresser un état des lieux des propriétés communales, en déduire un bilan et analyser de manière précise l'usage actuel de tous les espaces publics (parcs, jardins, prairies, ...) et leur destination future.

Pour ce faire, la commune a lancé en mai 2015 une étude de faisabilité urbaine sur quatre secteurs (Espace sportif Coubertin, Prairie Beauséjour, espace sportif du collège Morvan Lebesque et Parc du Cimetière Centre).

Le bureau d'études missionné pour cela (SETUR) a établi dans un premier temps, un diagnostic des différents sites et de ses environs.

Lors de cette première phase d'étude, les élus et les services de la mairie, en présence du bureau d'études ont rencontré le 10 septembre 2015 les directeurs des établissements scolaires (1^{er} et second degré) en tant qu'utilisateurs de ces espaces. Il s'agit de :

- Mme MICLET, principal du collège Morvan Lebesque ;*
- M. BERREE, directeur de l'école privée l'Immaculée ;*
- M. ROUSSEL, directeur du collège privé Saint-Yves ;*
- Mme GAILLARD, directrice de l'école élémentaire la Chesnaye ;*

Cette rencontre avait pour objectif d'échanger sur les usages actuels et les besoins satisfaits ou à satisfaire.

Ces échanges se sont enrichis à l'occasion d'une réunion entre la mairie et les directeurs des établissements scolaires pour élaborer les plannings d'utilisation des équipements sportifs.

Cette 1^{ère} phase d'étude a été présentée en comité de pilotage composé d'élus.

Sur les usages actuels, il a été présenté au comité de pilotage réuni le 24 septembre 2015, les éléments suivants :

1. Espace sportif de Coubertin

Concernant les espaces de plein air, la piste d'athlétisme est particulièrement utilisée, de même que le plateau multisports, l'ancien terrain de basketball (pour son sol dur, à défaut de place ailleurs). Le terrain de foot n'est pas utilisé par les écoles dans son usage premier mais comme espace engazonné permettant des ateliers divers (lancé...). L'endurance se pratique sur la périphérie de l'espace de plein air. Le souhait d'espaces couverts reste prioritaire.

2. Prairie Beauséjour :

Ce terrain ne dispose pas de tracé. Les deux buts implantés servent aux jeux amateurs. Le terrain sert très occasionnellement pour les entraînements des clubs de foot lorsque les terrains officiels sont interdits pour cause d'intempérie ou pour un usage ponctuel du collège (rugby). Ce terrain reste globalement peu utilisé même par tout public. Il n'existe pas d'autre usage formalisé sur cet espace.

Quant au collège, l'équipe des professeurs d'EPS, composée de 5 enseignants pour 26 divisions, précise qu'elle utilise toutes les installations et particulièrement le plateau sportif. La piste de course reste cependant très vétuste. Le stade lui sert pour la pratique de foot et rugby. Une partie du terrain de foot actuel pourrait être "lâchée" au profit d'un espace athlétique rénové (piste refaite, création d'un véritable espace de saut...).

3. Espace sportif du collège Morvan Lebesque (non retenu dans le cadre de la modification du PLU)

Les usagers de cet espace sont le collège public en journée, le club de foot USM les soirs et le mercredi après-midi pour les entraînements et le WE pour des matchs du club de handball. L'association de gym utilise également cet espace pour des activités de motricité sur les espaces bitumés, aux beaux jours. Le reste du public utilise particulièrement les plateaux de jeu le WE.

Dans un second temps, sur la base du diagnostic, le bureau d'études a proposé différents scénarios d'aménagement par secteur qui ont permis de définir les emprises constructibles telles que mentionnées dans la modification du PLU, étant précisé que les emprises constructibles intègrent la surface du bâti au sol mais aussi tous les aménagements inhérents à la construction (places de parking, voie d'accès, espaces verts, ...).

Le projet de modification du PLU a été présenté en commission urbanisme et patrimoine, le 28 avril 2016. Cette commission est composée d'élus de la majorité et de la minorité. L'urbanisation de ces secteurs n'a pas suscité de remarques particulières.

Par ailleurs, le projet a également été présenté au "comité consultatif urbanisme et cadre de vie", le 04 mai 2016. Cette instance, créée par l'équipe municipale précédente, en 2008, est composée d'élus, de représentants d'associations et d'habitants de la commune, participant aux réflexions sur les projets communaux. La nouvelle équipe municipale a reconduit cette instance de consultation après les élections de mars 2014.

Un avis favorable du Comité consultatif a été émis sur l'urbanisation d'une partie du parc du Cimetière. En revanche, la proposition d'urbanisation de Coubertin et Beauséjour avait suscité un avis réservé du comité par crainte du manque d'équipements sportifs à l'avenir. L'équipe municipale a cependant pu rassurer le comité consultatif en lui assurant que la définition d'équipements sportifs avait bien été la priorité de l'étude commandée.

Enfin, au cours de l'enquête publique sur la modification du PLU, une réunion publique a été organisée par l'équipe municipale en place, le 9 juin 2016. Cette réunion était ouverte à tous les habitants. Les projets de la commune ont été présentés et notamment le projet de la modification n° 3 du PLU en cours.

Lors de cette réunion, différentes questions ont pu être posées en toute transparence et notamment par le directeur de l'école privée Immaculée, M. Berrée. Ce dernier a ainsi pu interroger les élus sur le point de savoir si ses demandes avaient bien été prises en compte.

Il est rappelé que la préoccupation majeure de l'équipe municipale en place, qui a motivé la mise en œuvre de ces démarches, est bien de répondre en priorité aux besoins des établissements scolaires et des associations locales. En second lieu, l'idée était de déterminer, quels étaient les possibilités restantes (une fois les besoins en équipements publics satisfaits) en matière de renouvellement urbain et de densification, pour accueillir des logements nouveaux.

♦ Observations hors du projet soumis à enquête : **17 observations (2 observations pour demandes particulières (AR14 et L9) et 15 parties d'observations portant sur le changement de zonage des espaces de sports).** (AR14, AR15, AR16, AR21, AR25, AR49, AR50, AR53, BR5, BR13, BR16, BR17, BR28, L4, L11, L13) :

– **Demande de changement de destination bâtiment agricole-ou classement PBIL** : Monsieur et Madame TOUFFET (AR14), propriétaire de bâtiments agricoles au lieudit Cherville qui demandent le changement de destination d'une partie des dépendances de leur ancienne ferme pour vente avec transformation en habitation. La partie de leurs bâtiments située sur la commune du Rheu bénéficie d'un classement en bâti d'intérêt local.

↳ **Réponse du Maître d'Ouvrage** : Cette demande sera traitée dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal, pour lequel le recensement du patrimoine bâti sera mis à jour. Les propriétaires sont invités à se manifester lors de la phase de concertation préalable, notamment en consignnant leur requête sur le registre prévu à cet effet, tenu à la disposition du public en mairie ou bien par mail adressé en mairie.

– **Demande de correction d'erreur dans le règlement (contradiction entre un article du règlement et les Définitions Générales** : Atelier du Canal-Madame Laisné, architecte, en charge du projet "Les Sénioriales" (L9). Madame Laisné écrit qu'il y aurait une incohérence entre les dispositions de l'article UA10 du Règlement Ecrit et la définition des "Eléments en saillie de Façade" tel que l'énumération figure dans ladite définition.

– Madame Laisné indique par ailleurs que la réglementation de l'accessibilité vient d'évoluer en décembre 2015 et que cette modification de la réglementation n'est pas prise en compte dans la mise à jour du Règlement. Selon elle, cette nouvelle réglementation implique de rendre accessible les terrasses et balcons dans les immeubles pourvu d'ascenseur. Cette obligation conduirait nécessairement à réaliser des sur-épaisseurs de dalle.

– **Madame Laisné demande donc la mise en cohérence de ces 3 articles (se reporter à la lettre).**

Les 16 autres parties d'observations classées "divers-hors enquête" formulent des remarques et interrogations quant au devenir du projet "Val de Sermon", secteur de la commune que nombre d'intervenants jugent plus apte à accueillir de nouvelles constructions en nombre suffisant pour l'augmentation attendue de population.

↳ **Réponse du Maître d'Ouvrage** : la présente procédure de modification du PLU est bien l'occasion de corriger certaines incohérences ou erreurs de rédaction des dispositions réglementaires. La maîtrise d'ouvrage entend bien donner suite à ce type d'observation si cela peut permettre de faciliter la réalisation de projets présentant un intérêt général ou au moins compatibles avec les intérêts de la collectivité.

♦ **Thèmes n'ayant pas suscité d'observation de la part des intervenants**

Point 7 : Préciser la **notion d'extension** dans le Règlement écrit en zone A,N et 2AU ;

Point 14 : Mise à jour du Règlement (Lois et règlements nouveaux) ;

Point 15 : Identification des **indicateurs** pour analyse des résultats de l'application du PLU ;

Point 16 : Mise à jour de la Liste des **Emplacements Réservés** : suppression **ER n°1 et n°6 et référence n°8, création nouveaux ER1 et ER6**

Point 17 :Mise à jour des ANNEXES du PLU

♦ Thèmes ayant donné lieu à 1 seule observation (BR6 M POIRIER Bernard, conseiller municipal)

✓ Point 2 : création d'un sous-secteur Uap (réduction hauteur constructions) : favorable à ce zonage jugé conforme au PADD du PLU et devant permettre la mise en valeur du bâti du centre-bourg.

✓ Point 4 : Modifications du règlement de la zone UE : cette modification est jugée "positive".

✓ Point 5 : Précisions sur les règles applicables en matière d'utilisation de matériaux pour toitures et clôtures : proposition positive correspond aux attentes des habitants.

✓ Point 6 : Assouplir les exigences en matières de plantations en zone UI : proposition positive, répond à la demande d'amélioration du paysage et souci d'économie d'espaces.

✓ Point 10 : ZAC "Plaisance Centre" : modification des règles d'implantation : favorable, permet la valorisation des espaces et des projets architecturaux, meilleure intégration dans le site

✓ **Pour rappel** : monsieur Poirier dans son document **BR6** ne formule pas de remarque ou opinion pour les parties II, III et IV du projet : car il s'agit de mises à jour réglementaires, d'indicateurs, etc...

✓

↪ **Remarque du Maître d'Ouvrage** : Une demande a été portée au registre d'enquête, en lien avec la proposition de suppression de certains linéaires "commerces - services" (Observation n°BR 16). Cette demande porte sur le linéaire situé au n°13 rue du Dr Dordain et ses fils. Les élus ne souhaitent pas donner une suite favorable à cette demande. En effet, dans le respect de la volonté de conforter la centralité commerciale et de services autour de la place St Pierre notamment (cf. les développements ci-après), les élus souhaitent maintenir l'interdiction du changement de destination des commerces implantés autour de cette place. A noter que les pétitionnaires ne seront pas concernés par cette interdiction si leur demande porte sur un bâtiment qui est déjà destiné au logement.

♦ Thèmes ayant donné lieu à plusieurs observations

♦ Point 1 : Modification des linéaires commerciaux, Ajout Place des Muletiers et Place ST Pierre, Suppression Place de la Mairie et Avenue Maréchal Leclerc-35, 39 50

9 personnes ont évoqué cette question (AR3, AR18, AR26=AR51, AR33, AR36, BR6, BR24, L7=BR29 et L8).

L'ensemble de ces observations pensent que supprimer les linéaires commerciaux existants, Avenue du Maréchal Leclerc et Place de la Mairie n'est pas souhaitable et qu'il convient de favoriser le développement vers l'est de l'activité commerciale puisque la commune se développera à l'est dans un avenir proche, un développement à l'ouest étant impossible (AR18-monsieur Esnault, ancien élu, AR26-monsieur Daviau). Certaines personnes évoquent des études qui démontrent l'attractivité de la commune et une zone de chalandise conséquente de 38 000 clients potentiels, ce qui implique une offre de commerces importante. AR3-monsieur Berthelot, ancien conseiller municipal en charge du commerce. Pour une personne, supprimer l'obligation de linéaires commerciaux avenue Ml Leclerc revient à favoriser la disparition programmée des commerces sur cette avenue (AR36-monsieur Nozay, Conseiller municipal).

↳ **Réponse du Maître d'Ouvrage** : L'objet de la modification du PLU sur ce point est seulement de supprimer l'interdiction de changement de destination de commerce en habitat, sur 6 bâtiments. L'objectif est de permettre à un commerçant qui cesse son activité, de pouvoir valoriser son bien soit pour la poursuite d'un commerce ou service, soit pour permettre un logement nouveau par changement de destination, s'il n'y a pas de repreneur pour une activité commerciale. C'est donc une souplesse réglementaire qui est introduite.

Cette modification n'a donc absolument pas pour vocation d'interdire l'implantation de nouveaux commerces sur l'avenue du Maréchal Leclerc et ne remet pas en cause le principe d'équilibre prévu dans le PADD.

Le PADD du PLU en vigueur indique bien en effet (extrait du PADD, page 7) :

2.4 Une structure commerciale qui se renforce

Mordelles a su préserver malgré la proximité de la ville de Rennes, un **rôle de pôle commercial d'appui**. A l'origine dévoué au centre-ville, ce **rôle** est aujourd'hui **partagé** par le **secteur centre** (commerces spécialisés et de proximité) et **les « Platanes »** (supermarché).

Ce rôle de pôle commercial à l'ouest de Rennes s'inscrit dans la logique d'une **ville polycentrique**. Mordelles doit donc conforter ce rôle en **confortant concomitamment ses deux pôles commerciaux**.

Avec l'opération « Plaisance Centre », la **conquête d'un cœur d'îlot vierge** en liaison directe avec la **place Saint Pierre**, permet une opération d'aménagement mixte avec de nouvelles cellules commerciales, des halles couvertes, et l'accueil d'une supérette alimentaire. L'attractivité du centre-ville sera ainsi renforcée.

Quant à la vocation commerciale des Platanes, elle devrait être renforcée par des implantations de moyennes surfaces spécialisées dans la zone d'activités des Fontenelles.

On devrait ainsi renforcer la synergie entre les surfaces commerciales existantes et celles à venir.

Sans mener d'opérations spécifiques, le PLU ne compromet donc pas l'évolution possible de cette zone.

Le PADD évoque l'équilibre entre deux pôles que sont le centre (Plaisance et Place St Pierre) et les "Platanes". Cet équilibre n'est pas remis en cause par la modification du PLU, contrairement à ce que prétend notamment M. Poirier. Le PADD en effet ne prévoit pas d'instaurer une centralité commerciale linéaire le long de l'avenue Leclerc, mais bien de conforter deux pôles, sous-entendu fonctionnant en autonomie l'un par rapport à l'autre. A contrario, une centralité linéaire pour tenter de rejoindre les deux pôles pourrait en effet provoquer un certain délitement de l'attractivité commerciale existante dans chacun de ces pôles.

En outre, la commune tient à rappeler qu'à l'époque de l'approbation du PADD, la place des Muletiers créée dans la ZAC Plaisance, n'existait pas. Les modifications proposées (instauration d'un linéaire commercial strict) visent donc à renforcer ou conforter l'attractivité et le dynamisme commercial du centre et de cette place stratégique, dans le strict respect du PADD du PLU en vigueur. De plus les élus souhaitent préciser que M. Daviau est un ancien élu de la commune de Mordelles.

Enfin, cet objet de la modification du PLU anticipe la compatibilité avec le SCoT récent du Pays de Rennes (approuvé le 29 mai 2015) qui prévoit que les PLU doivent identifier les centralités urbaines et prévoir les dispositions réglementaires adaptées sur le plan commercial notamment. L'instauration du linéaire commercial strict autour de la Place des Mûletiers répond bien à cet objectif. Mordelles, en tant que pôle structurant de bassin de vie, dans le cadre de l'armature territoriale du SCoT, peut comprendre une centralité de centre-ville et une centralité secondaire de quartier, qui peut donc être celle des Platanes.

♦ Point 3 : assouplissement des exigences en matière de stationnement - en zones UA, UG, UI : **21 observations** ont porté sur cette modification du règlement écrit (AR15, AR18, AR22, AR25, AR26=AR51, AR31 AR33, AR36, AR38, AR45, AR46, AR50, AR52, BR6, BR12, BR24, BR36, CR2, L2, L4, L15).

Tous les intervenants sur ce point du projet désapprouvent la réduction de l'obligation de réaliser des places de stationnement pour la porter à 0,5 place/logt, et pensent que cela aggraverait les difficultés de stationnement dans un secteur qu'ils jugent déjà saturé. Ces personnes y voient une difficulté accrue et certaine pour accéder aux commerces et cabinets médicaux et services de santé existant dans ce secteur.

Une personne propose de fixer la nouvelle obligation à 1 place de stationnement/logt.

Plusieurs personnes estiment que cela vise surtout à favoriser le promoteur privé des Sénioriales qui échapperait ainsi à des obligation et travaux coûteux. Une personne écrit que c'est au promoteur de s'adapter aux règles d'urbanisme de la commune et non à la commune d'adapter son règlement PLU au détriment de la qualité de vie de sa population.

↳ **Réponse du Maître d'Ouvrage** : La réduction des exigences en matière de stationnement vise à faciliter la réalisation de logements diversifiés en centre-ville. Elle répond à l'évolution de la société et prend en compte les impératifs de changement des modes de déplacement notamment pour lutter contre le changement climatique et s'adapter à ce changement.

Le Code de l'urbanisme, dans son deuxième article (L.101-2) indique bien comme principe fondamental que : "Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : (...)

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, **de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile** ; (...)"

Ainsi la volonté communale est bien de pérenniser le dynamisme du centre-ville en y confortant l'accueil de populations diversifiées, notamment la mixité générationnelle en favorisant l'habitat des jeunes ménages ainsi que des personnes âgées. Ces deux catégories de population sont amenées à moins utiliser de voitures personnelles en

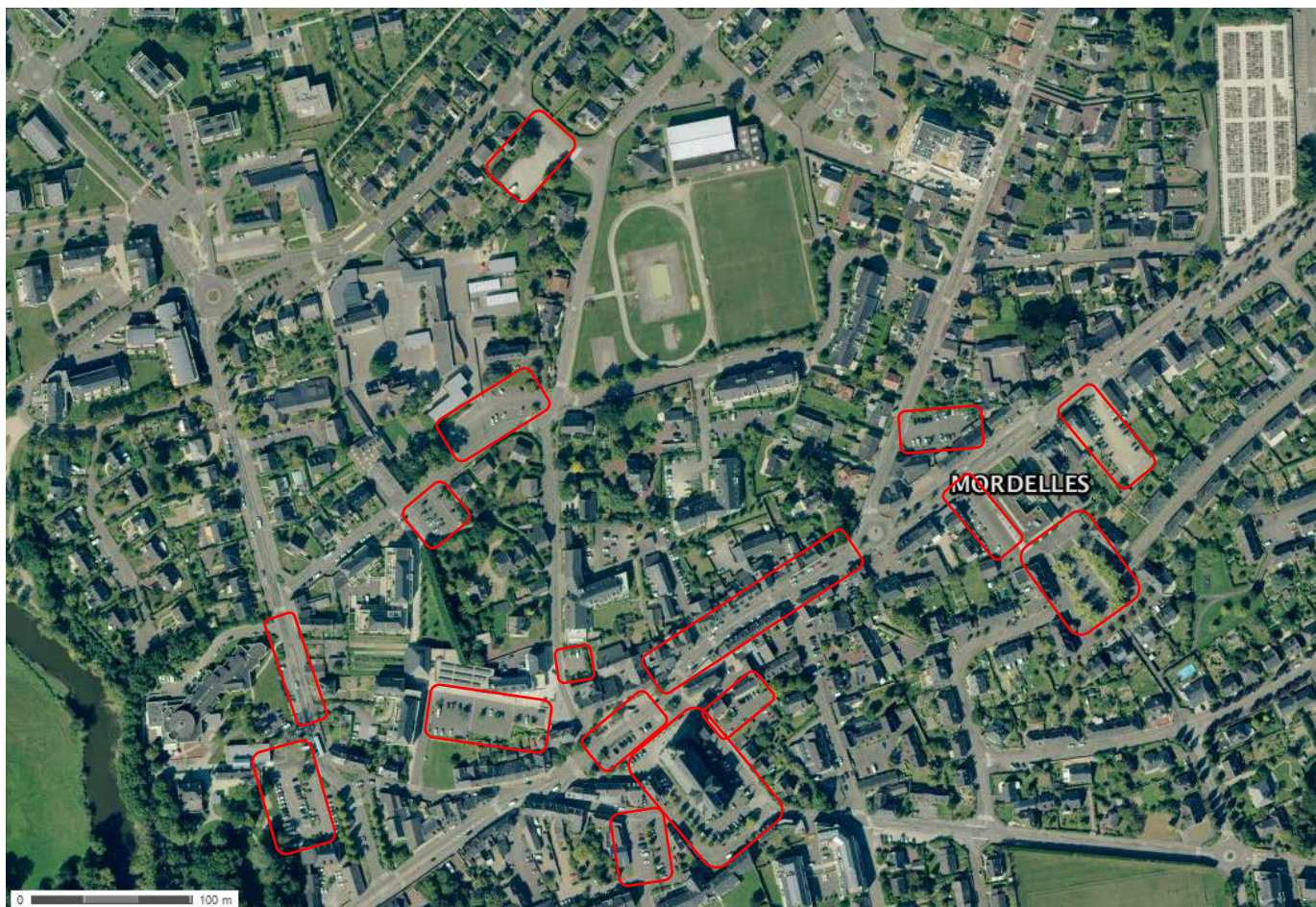
raison de la présence des services de proximité et la facilité d'utilisation des transports en commun.

Pour rappel, le centre-ville est pourvu de nombreuses places de stationnement public gratuites permettant notamment de rejoindre la place des Muletiers en 5 min à pied. En effet, environ 300 places sont disponibles aux lieux suivants :

- *Place Saint-Pierre*
- *Place de Toulouse Lautrec*
- *Parking des Muletiers*
- *Avenue du Maréchal Leclerc entre la Place Saint-Pierre et la rue de la Libération*
- *Parking Rue de Plaisance*
- *Parking pôle médical (rue Jeanne d'Arc)*
- *Parking presbytère (1-3, rue Jeanne d'Arc)*
- *Parking au 10, rue Jeanne d'Arc*
- *Parking des Cours Vauquigneux*
- *Parking rue du Docteur Dordain*

Cette offre a été complétée récemment par l'aménagement d'un parking de 26 places situé à l'angle de la rue de Plaisance et la Place Pierre de Coubertin, soit à proximité du centre-ville (moins de 10 min à pied). Par ailleurs, la place de la Mairie offre aussi une capacité de stationnement de 55 emplacements.

Au total, la commune compte plus de 600 places sur le domaine public.



Si la modification introduite notamment pour la zone UA réduit l'exigence d'aire de stationnement à réaliser par logement, elle maintient cependant un minimum de places à réaliser. Il est donc permis d'en réaliser davantage que le minimum exigé, selon les besoins et les destinations des constructions à réaliser.

Les phénomènes de saturation évoqués ne sont liés qu'à des évènements ou manifestations ponctuels (marchés, enterrements...) et ne sont pas révélateurs de la situation quotidienne.

Enfin, la commune tient à souligner qu'elle développe les modes de déplacement doux par la réalisation de pistes cyclables notamment (avenue des Fontnelles, avenue des Platanes...) permettant un accès plus facile du centre-ville et limitant ainsi l'usage de la voiture.

♦ **Point 8- Modifications du règlement littéral et graphique pour permettre la réalisation d'opérations de densification ou de renouvellement urbain**

Cf. les développements précédents sur l'information du public.

1. Terrain secteur lotissement GRETAY : 8 observations : (AR21, AR34, AR51, BR3, BR4, BR6=BR37-Poirier-, BR10, BR21).

Ces personnes souhaitent le maintien de cet espace qui permet les jeux d'enfants en sécurité, la convivialité et qui assure le côté "vert" du quartier (ex AR34) construire sur ces espaces serait en contradiction avec le PADD (ex BR6, lettre page 5),....

↳ Réponse du Maître d'Ouvrage : La collectivité souhaite rappeler qu'il s'agit d'accueillir quelques logements nouveaux, tout en conservant strictement en l'état l'espace de richesses archéologiques (site gallo-romain) ainsi que l'aire de jeux. L'additif indique bien que l'urbanisation nouvelle porterait sur 2 200 m² environ, sur les 4 160 m² du site global.

La carte du PADD mentionne une vocation principale d'espace vert. Celle-ci n'est pas remise en cause par le projet.

A noter que l'emprise de constructibilité indiquée sur le plan de zonage modifié, ne doit pas être confondue avec la future emprise au sol des bâtiments à construire. Elle indique simplement le potentiel d'implantation des bâtiments y compris des surfaces de stationnement, d'espaces publics, de voirie, etc.

2. Modification des zones UG en zone UD :

↳ **Réponse du Maître d'Ouvrage :** Les projets de densification des espaces concernés ont bien fait l'objet d'une étude préalable globale, et ont été évoqués en réunion publique, en commission municipale, en comité consultatif.... Ces projets ne visent pas à faire disparaître les espaces sportifs et de loisirs - qui sont des espaces techniques et non des espaces verts - .

2.1 - Recensement des équipements sportifs existants sur la commune

La commune dispose de 3 complexes sportifs :

- le complexe sportif Coubertin,
- le complexe sportif Beauséjour,
- le complexe sportif Dordain.



▪ Coubertin

Le complexe sportif Coubertin est divisé en 2 parties :

- Une partie haute composée d'une salle de sport comprenant un espace pour le tennis de table et un espace multiactivités ainsi qu'une salle d'arts martiaux.
- Une partie basse composée d'un terrain de foot, d'un plateau multi-sports, d'une piste d'athlétisme, d'espaces enherbés

L'ensemble du complexe et une partie seulement du terrain de football est utilisé par les scolaires (collège privé, école privée l'Immaculée et l'école publique de la Chesnaye) dont les établissements sont situés à moins de 200 mètres.

La salle omnisport est utilisée en soirée et le weekend par les associations sportives telles que le club de handball, de basketball, de gymnastique. Les clubs tennis de table et d'arts martiaux utilisent les salles dédiées à ces sports en soirée et weekend.

Concernant le terrain de football, il est utilisé par le club de la JA foot pour des entrainements et de temps en temps des matchs.

Le terrain de foot synthétique, en cours de réalisation à Dordain, permettra la pratique permanente et toute l'année de cette activité. Ainsi, à l'avenir, le terrain de foot à Coubertin ne sera vraisemblablement plus nécessaire. C'est pourquoi, l'un des objets de la présente modification du PLU vise à optimiser la partie du terrain de foot de Coubertin qui ne sera plus utilisée.

▪ **Beauséjour**

A l'ouest, le complexe sportif Beauséjour est composé d'un terrain de football non tracé et d'un bâtiment multisports qui a bénéficié d'une extension en 2009 offrant deux plateaux multisports, un mur d'escalade, des vestiaires et des tribunes.

Les utilisateurs sont le collège Morvan Lebesque dont l'établissement est situé à moins de 50 mètres, l'école publique du Gretay située à environ 400 mètres, occasionnellement le collège privé et en soirée les associations sportives.

A l'est, le complexe est composé uniquement de terrains extérieurs à savoir un terrain de football, un terrain de basketball, 2 terrains de handball et un espace stabilisé autour des terrains pour la pratique de la course.

Cet espace extérieur est utilisé en journée par le collège public Morvan Lebesque, le club de football USM et de handball, le grand public et occasionnellement le club de gymnastique.

Dans le cadre de la modification du PLU, cet espace est maintenu en tant que tel mais pourra être réaménagé à l'avenir.

▪ **Dordain**

Le complexe Dordain est essentiellement affecté à la pratique du football et du tennis. En effet, il comprend 1 salle de tennis et de 2 courts extérieurs. S'agissant du football, il existe 2 terrains de football dont un sera remplacé par le terrain de foot synthétique et 2 terrains non homologués.

2.2 - Réponses aux observations du public :

Espace Coubertin : 87 observations : (AR2, AR4, AR5, AR6, AR7, AR8, AR9, AR10, AR11, AR12, AR13, AR15, AR18, AR19, AR21, AR23, AR24, AR25, AR27, AR29, AR30, AR31, AR32, AR33, AR35, AR36, AR37, AR39, AR40, AR42, AR43, AR 44, AR45, AR46, AR50, AR51, AR52, AR53, AR54, AR55, BR1, BR2, BR4, BR6, BR7, BR8, BR9, BR10, BR11, BR12, BR13, BR14, BR15, BR17, BR18, BR21, BR22, BR23, BR24, BR25, BR27, BR29, BR30, BR32, BR34, BR35, BR36, BR37, BR39, BR40, BR41, BR42, BR43, BR44, BR45, BR47, CR2, CR3, L1, L3, L4, L5, L6, L7, L12, L14, L15)

Beaucoup de ces observations traduisent l'incompréhension d'être mis devant le "fait accompli" et regrettent de ne pas avoir été plus largement informés.

L'ensemble de ces observations s'opposent à la transformation de cet espace qui est largement utilisé par les scolaires et les jeunes ainsi que pour l'entraînement et doit être conservé à usage d'espaces verts. Certains indiquent que cet espace doit être mis en attente pour des besoins futurs en équipements sportifs.

La plupart des intervenants relèvent que la commune de Mordelles ne dispose déjà pas de beaucoup d'espaces verts de loisirs et ne comprennent pas qu'on veuille les supprimer.

Une personne indique que ce projet est contraire au PADD et aux orientations du SCOT (BR6 BR37-Poirier).

Le directeur de l'école Immaculée souhaite la construction d'une nouvelle salle de sport et la restructuration de l'espace actuel qui est nécessaire aux élèves de l'école ; Le président de

l'Association Jeanne d'Arc estime que la suppression du terrain de football engendrera des problèmes de planification pour l'utilisation des infrastructures du stade Dordain. Plusieurs intervenants qui pratiquent une activité sportive ou ont pratiqué sur ce terrain vont dans le même sens et s'interrogent : où ces personnes pourront-elles pratiquer leur sport ?

Deux personnes ne s'opposent pas au projet d'urbanisation mais demandent que parallèlement le développement des installations sportives soit poursuivi et des améliorations apportées.

Quelques personnes demandent que l'organisation de la circulation soit revue car il y a des difficultés, que des places de stationnement supplémentaires soient réalisées devant la résidence des Acacias.

Une personne-résidente aux Acacias-(AR13, Mme Henry) écrit qu'elle sait que le projet ne pourra être empêché et propose que l'emprise de la zone constructible soit élargie en largeur (sur toute la rue du Parc) et diminuée en profondeur (elle joint un plan à son observation) ;

L'espace Coubertin affecté aux sports est conservé et les possibilités d'extension de la salle de sport ne sont pas remises en cause. L'opération de logements qui viendrait s'implanter en partie sud de l'actuel terrain de football, se réaliserait en même temps qu'une restructuration globale de l'espace sportif, dans le sens d'une valorisation et d'une meilleure qualité urbaine. Les entrées de l'espace Coubertin seraient valorisées, des alignements d'arbres seraient plantés en limites de l'espace, des cheminements piétons/cycles seraient valorisés avec en outre, une amélioration de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et une revalorisation générale du site par des aménagements, du mobilier urbain, des matériaux et plantations, une meilleure prise en charge de l'imperméabilisation et des eaux de ruissellement.

Il s'agit en somme de confirmer ce lieu en un véritable parc urbain en mutualisant des fonctions sportives (pour les scolaires), de détente, de repos... Il s'agit d'en faire un véritable lieu de convivialité.

La volonté de l'équipe municipale est bien de faire évoluer une zone technique vers une adaptation au plus près des demandes des établissements scolaires et vers un parc, véritable espace vert, utilisable et accessible par tous et en dernier lieu vers une urbanisation limitée au secteur sud-est.

L'opération de logements qui s'implanterait dans le sud-est de cet espace, viendrait cadrer celui-ci et affirmer son caractère urbain, en cohérence avec la morphologie des bâtiments rue des Acacias. Le stationnement affecté aux logements, serait réalisé en sous-sol ou en arrière des bâtiments à réaliser, donc en dehors de la rue des Acacias.

L'emprise de constructibilité projetée sur le règlement graphique (zonage) ne relève pas d'un plan masse et ne doit pas être confondue avec la future emprise au sol des bâtiments à construire. Elle indique simplement le potentiel d'implantation des bâtiments y compris des surfaces de stationnement, d'espaces publics, de voirie, etc. Elle permet une implantation plus souple des bâtiments à édifier, par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives.

Parc du Cimetière centre : 80 observations : (AR9, AR10, AR11, AR15, AR18, AR19, AR20, AR21, AR23, AR24, AR25, AR27, AR28, AR29, AR31, AR32, AR33, AR35, AR36, AR41, AR43, AR 44, AR46, AR50, AR51, AR53, AR54, AR55, AR56, AR57, BR1, BR2, BR3, BR6, BR7, BR8, BR9, BR10, BR11, BR12, BR14, BR15, BR18, BR19, BR20, BR21, BR22, BR23, BR24, BR25, BR26, BR27, BR28, BR29, BR30, BR31, BR32, BR33, BR35, BR36, BR37, BR41, BR42, BR43, BR44, BR45, BR46, CR2, L3, L4, L5, L6, L7, L10, L11, L13, L15).

Ces 80 personnes disent toutes leur attachement à cet espace vert au motif principal que cet espace sert de « poumon vert » au quartier qui en est dépourvu, de lieu de convivialité, et de lieu de passage sécurisé pour les enfants et habitants du quartier vers le centre-ville. En conséquence, elles s'opposent vivement à tout changement d'usage de cet espace et certaines regrettent son manque d'entretien et demandent même l'amélioration de son aménagement par ajout de jeux ou implantation d'activités ludiques. Une personne regrette le besoin de "bétonner à tout va" et cite avec humour la chanson de Jacques Dutronc "le petit jardin" !!! (L5-monsieur ADAM).

Une personne souligne l'intérêt de développer la biodiversité en centre-ville (axe majeur de la COP 21) notamment en diversifiant les espaces plantés sur cet espace et non en construisant. (L13-famille Dauvergne).

Une personne (BR6-Poirier) considère que ce projet est contraire au PADD et aux orientations du SCOT.

Deux personnes s'inquiètent des nuisances liées au projet (nuisances sonores liées au chantier, stationnement, circulation, ...).

Il se trouve quand même **2 personnes** qui n'expriment pas d'opposition au projet mais demandent l'une, que les constructions futures soient de style pavillonnaire et que la majeure partie du parc soit conservée, l'autre que l'emprise en bordure de voie soit réduite.

↳ **Réponse du Maître d'Ouvrage** : *Encore une fois, il ne s'agit pas de supprimer le parc du cimetière.*

L'opération consiste au contraire, en premier lieu, à revaloriser ce parc un peu obsolète et améliorer ses fonctionnalités, en confirmant les liaisons douces traversantes nord-sud et est-ouest, et en implantant des aires de jeux pouvant profiter à la sortie des écoles voisines, etc.

L'obsolescence du parc avait été relevée par de nombreux riverains lors de la campagne électorale. C'est pourquoi la nouvelle équipe municipale avait décidé de mener une étude sur ce secteur, avec comme objectif premier de revaloriser ce parc.

En second lieu, l'opération de revalorisation du parc s'accompagnera d'un renforcement de la sécurité du carrefour et du passage piéton vers la Poste.

Enfin, l'objectif est d'optimiser le foncier public par l'exploitation d'un potentiel urbain en reliquat de l'opération de revalorisation du parc.

Le projet sera de toute façon modeste et limité. Il ne s'agira pas de construire des immeubles mais bien de rester cohérent avec l'urbanisation existante à proximité immédiate.

L'emprise de constructibilité figurant sur le projet de zonage modifié ne doit pas être confondue avec l'emprise au sol d'une future construction. Cette emprise de constructibilité n'a vocation qu'à permettre une souplesse d'implantation des futurs projets.

Espace Beauséjour : 58 observations : (AR3, AR11, AR15, AR18, AR19, AR21, AR27, AR29, AR31, AR32, AR33, AR35, AR36, AR43, AR 44, AR45, AR46, AR49; AR50, AR51, AR53, AR54, AR55, BR4, BR6, BR7, BR8, BR9, BR10, BR11, BR12, BR14, BR15, BR17, BR18, BR21, BR22, BR23, BR24, BR25, BR27, BR30, BR35, BR36, BR37, BR41, BR42, BR43, BR45, BR46, CR1, L3, L4, L5, L6, L7,

Ces 58 observations concernent également l'espace Coubertin, elles en reprennent donc l'argument principal : opposition au projet d'urbanisation sur des espaces publics à usage d'espaces verts et sportifs.

Une personne considère que ce projet est contraire au PADD et aux orientations du SCOT (R6-Poirier).

Deux personnes s'interrogent sur l'emplacement prévu pour la future salle de gymnastique intercommunale que la commune de Mordelles s'est engagée à réaliser sur son territoire (AR3). Par contre, 2 personnes préféreraient que ce terrain soit conservé en l'état et que la salle intercommunale n'y soit pas implantée.

Là encore, il se trouve **2 observations favorables au projet sous réserve** qu'on complète quand même les installations sportives sur ledit espace, l'autre personne suggère que l'emprise constructible soit réduite à la partie la plus proche des collectifs route de Chavagne.

↳ **Réponse du Maître d'Ouvrage** : Les espaces de Beauséjour sont principalement affectés aux sports et loisirs. Ce sont donc encore une fois des espaces techniques plutôt que des espaces verts.

L'objectif est de la modification du PLU est de permettre un potentiel urbanisable en reliquat de ce qui sera prioritairement réalisé pour améliorer les infrastructures sportives pour le collège, l'école et les associations, notamment pour permettre la pratique de l'athlétisme ainsi que l'implantation de la salle de gymnastique intercommunale. L'option de son implantation à l'Est ou à l'Ouest du complexe existant n'étant pas encore déterminée.

Au regard des observations du public sur cet espace, les Orientations d'Aménagement proposées (p. 27 de l'additif) seront précisées. Notamment, la trame indiquant l'affectation à dominante d'habitat, sera mixée avec une trame à dominante d'espace sportif et de loisirs.

Globalement, pour l'ensemble de ces espaces (Beauséjour / Coubertin / Parc du Cimetière) ces évolutions urbaines programmées sur des espaces publics, sont cohérentes avec les orientations du PADD (pages 6 et 7) qui évoquent la possibilité de renouvellement urbain du centre-ville. Si le PADD vise le renouvellement le long des axes principaux de la rue de la Libération et l'avenue Maréchal Leclerc, cela n'est pas exclusif d'autres sites aptes à recevoir du logement de façon appropriée et cohérente avec l'urbanisation environnante.

Les cartes du PADD mentionnent ces espaces comme principalement affectés aux espaces sportifs et de loisirs. Les projets proposés proposent donc une affectation mixte tout en conservant la vocation principale sportive et de loisirs.

Le but de la modification est de rendre ces potentiels immédiatement constructibles. Cependant, lorsque les projets sur ces secteurs seront en phase opérationnelle – études préalables aux autorisations d'urbanisme – les habitants et les riverains seront invités, par la municipalité et les porteurs de projets, à participer à des réunions de concertation préalable, c'est-à-dire avant les dépôts de permis de construire ou d'aménager, afin de recueillir leurs avis, suggestions ou contre-propositions sur ces projets.

Par ailleurs, ces projets sont en cohérence avec les préconisations des textes de loi (Grenelle et plus récemment la loi ALUR) qui imposent désormais, dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain, d'étudier les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle de projet dans ces zones.

En outre, ces projets sont compatibles avec les orientations du **SCoT du Pays de Rennes**. Le syndicat mixte en charge du SCoT a d'ailleurs émis un **avis favorable** par délibération à **l'unanimité** des membres du bureau syndical, en date du 28 juin 2016 et sans aucune remarque sur le dossier.

♦ [Point 9- Modification des capacités d'évolution du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local \(PBIL\)](#)

2 observations ont porté sur ce point du projet : AR46-Berthelot Robert, BR6-POIRIER Bernard.

Monsieur Berthelot-AR46, indique qu'il faut veiller à ne permettre les extensions de constructions de moins de 180 m² en campagne que dans le cadre du PBIL afin de protéger l'activité agricole et les exploitations.

L'observation BR6, est, elle, **favorable à la mesure** qui "permet une évolution de la réglementation actuelle tout en s'articulant sur l'inventaire du patrimoine bâti" et permettra la valorisation de ce "bâti qui présente un intérêt local et architectural".

↳ **Réponse du Maître d'Ouvrage** : La collectivité prend acte de ces observations sachant que les conditions de protection de l'activité agricole sont déjà prévues dans le règlement actuellement en vigueur. Les élus souhaitent préciser que M. Berthelot Robert est un ancien élu de la commune de Mordelles.

Cependant, les dispositions proposées relatives à l'évolution du patrimoine bâti en zones A et N, seront corrigées pour tenir compte des avis de la Chambre d'Agriculture et du Préfet.

Interrogations du commissaire- enquêteur

Le commissaire-enquêteur renouvèle les remarques formulées au cours de la réunion de présentation de projet en mairie :

• [Point IV- Mise à jour des Emplacements Réservés - paragraphe 2-Création d'emplacements réservés](#)

Bien qu'aucune observation n'ait été formulé par le public, notamment aucune par les propriétaires des biens concernés, **après ma visite détaillée des lieux (notamment de l'espace Beauséjour) et la consultation du plan de cadastre, je redis mon étonnement de voir envisagée la création d'un ER1** qui passe au ras de l'escalier d'entrée de la maison d'habitation, occuperait toute la bande de terrain entre la maison concernée et l'habitation voisine. La création de ce chemin piéton étant liée à la réalisation du projet "Beauséjour", sur un terrain qui dispose de nombreux accès à la rue, et dont la fréquentation par les enfants peut faire l'objet d'aménagements de voirie aisément réalisables (pose de plots séparatifs, chicane de réduction de vitesse, limitation de vitesse, etc...) afin de permettre des déplacements en toute sécurité, l'utilité de ce cheminement reste à démontrer.

↪ **Réponse du Maître d'Ouvrage** : Compte-tenu des connections piétonnes déjà existantes notamment nord-sud et du projet de prolongement de la piste cyclable / piétonne rue du docteur dordain, le maillage apparaît suffisant.
Aussi, il est proposé de retirer ce projet d'emplacement réservé.

- Assouplissement des obligation de création de stationnement en zone UA :

Concernant ce point du projet, vous voudrez bien me fournir tous éléments utiles concernant le nombre de places de stationnement public gratuit existant dans ce secteur, les possibilités de créations de parcs nouveaux, l'existence éventuelle d'une règle dans le règlement PLU permettant la création de stationnement à proximité des programmes immobiliers envisagés à court terme dans ce secteur pour satisfaire à leurs obligations de réalisation ou tous autres éléments me permettant d'évaluer les besoins en stationnement dans ce secteur et les moyens disponibles pour les satisfaire.

↪ **Réponse du Maître d'Ouvrage** : Cf. les développements précédents sur ce thème.

- Changement de zonage UG vers UD en vue de l'implantation d'habitat :

Concernant le changement d'utilisation possible des espaces affectés aux sports, merci de m'indiquer très précisément l'état des équipements disponibles sur la commune, leur nature, leur affectation, les utilisateurs actuels, les distances de déplacement approximatives entre les structures utilisatrices et les terrains concernés, les équipements de substitution envisagés, les équipements nouveaux à réaliser avec le lieu d'implantation envisagé, etc....

↪ **Réponse du Maître d'Ouvrage** : Cf. les développements précédents sur ce thème.

Sur la question de la répartition intercommunale des équipements sportifs, Mordelles sera effectivement le lieu d'implantation de la salle intercommunale de gymnastique, tandis que le pôle tennis et la piste d'athlétisme sont répartis entre respectivement l'Hermitage et Le Rheu (au lycée Th. Monod).

Des observations du public ont porté sur le devenir de la ZAC de Sermon. Les élus s'engagent à communiquer sur cette opération, auprès de la population, à court terme.