

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**30 mai 2016 -30 juin 2016**  
**prescrite par arrêtés de Monsieur le Président de RENNES METROPOLE**  
**n°A16-416 du 29 avril 2016**  
**et n°A16-479 du 20 mai 2016**

-----

**Commune de MORDELLES – 35310**

**MODIFICATION N° 3 DU**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Autorité organisatrice : Métropole "RENNES METROPOLE" – 35207-  
RENNES**

**RAPPORT du Commissaire-Enquêteur**

**2e partie**

**CONCLUSIONS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR**  
**et AVIS MOTIVE**

**COMMISSAIRE ENQUETEUR : Christianne PRIOUL**

**08 août 2016**

## Commune de MORDELLES – 35310

### MODIFICATION N°3 du PLAN LOCAL d'URBANISME (PLU)

#### Conclusions du commissaire-enquêteur

Je, soussignée Christianne PRIOUL, commissaire-enquêteur titulaire désignée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes le 13 avril 2016 pour conduire l'enquête publique relative à la modification N°3 du PLU de la Commune de MORDELLES qui s'est déroulée pendant **32 jours consécutifs du lundi 30 mai 2016 au jeudi 30 juin 2016 inclus, prescrite par** l'arrêté de Monsieur le Président de RENNES Métropole n° A16-416 du 29 avril 2016 complété par l'arrêté n° A16-479 du 20 mai 2016.

Au terme de l'enquête j'ai rédigé le rapport d'enquête correspondant. Après avoir relaté dans la <sup>1ère</sup> 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 modification N°3 du PLU de MORDELLES tel qu'il a été présenté à l'enquête par RENNES Métropole, maître d'ouvrage ayant compétence à cet effet, j'ai détaillé le déroulement de l'enquête, constaté **que 107 (cent sept) observations** ont été inscrites par le public sur les 3 registres d'enquête, dont huit accompagnées de pièces annexées **et que 15 lettres** m'ont été adressées en mairie pendant l'enquête, qu'une lettre a été adressée en mairie, hors délai et m'a été transmise pour être jointe aux pièces de l'enquête.

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 et sur le déroulement de l'enquête,
- ✓ j'analyserai le projet de modification N°3 du PLU de mon point de vue personnel,
- ✓ j'analyserai les observations formulées par le public et j'y répondrai,
- ✓ je relaterai les avis des Personnes Publiques et des Services,
- ✓ je prendrai en compte les réponses apportées par le maître d'ouvrage dans son Mémoire en réponse,
- ✓ et, enfin, **j'émettrai mon avis motivé sur chacune des dispositions proposées puis sur l'ensemble du projet soumis à enquête publique à savoir le projet de modification N°3 du PLU de Mordelles.**

\*\*\*\*\*

## SOMMAIRE

### Objet de l'enquête

### I- APPRECIATIONS GENERALES sur le déroulement de L'ENQUETE

#### 1. Opérations préalables

#### 2. Le déroulement de l'enquête

### II / ANALYSE DU PROJET

#### L'exposé des mesures

#### Les observations du public

#### Les avis des PPA (Personnes Publiques Associées)

#### Le mémoire en réponse de Rennes Métropole

#### L'avis du commissaire-enquêteur

### III / LES AUTRES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

#### Observations sur des sujets hors du projet soumis à enquête

### IV / AVIS MOTIVE

\*\*\*\*\*

La Commune de Mordelles s'est dotée d'un PLU approuvé par révision le 19 décembre 2007 et amendé depuis par diverses mises à jour. Ces évolutions sont notamment : la Révision Simplifiée n°1 n°1 du 5 juillet 2010, la Modification n°2 du 9 juillet 2012, la Modification Simplifiée n°2 du 10 juin 2013 et une dernière Mise à jour n°7 par arrêté de Monsieur le Président de Rennes Métropole, collectivité désormais compétente, le 18 juin 2015.

La présente enquête a pour but de permettre la consultation du public sur la Modification n°3 dudit PLU.

### Objet de l'enquête

La présente enquête publique a été prescrite par l'arrêté communautaire n° A16-416 du 29 avril 2016 de RENNES Métropole, complété, pour ce qui concerne les jours de consultation du dossier en mairie, par l'arrêté communautaire n° A16-479 du 20 mai 2016 et a pour objet : la modification n°3 du PLU de la commune de MORDELLES qui «*porte sur un certain nombre d'ajustements du règlement littéral et graphique visant à :*

- ✓ *faire évoluer les règlements littéral et graphique pour faciliter notamment la réalisation d'opérations de densification ou de renouvellement urbain ;*
- ✓ *mettre à jour des références légales et réglementaires du règlement littéral et graphique, des emplacements réservés et l'annexe 1 ;*
- ✓ *identifier les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU. ».*

ainsi que cela est précisé à l'article 2 dudit arrêté communautaire n°A16-416 du 29 avril 2016 qui prescrit la mise à enquête publique du projet et en organise les modalités.

## I / APPRECIATIONS GENERALES sur le déroulement de L'ENQUETE

### 1. Opérations préalables

A la demande de monsieur le Président de Rennes Métropole, le Tribunal Administratif de Rennes m'a désignée en qualité de **commissaire-enquêteur titulaire** pour diligenter l'enquête le 13 avril 2016.

Par la même décision, Madame **Anne NERBUSSON** a été nommée en qualité de **commissaire-enquêteur suppléant** en cas d'empêchement du commissaire-enquêteur titulaire. (cf article 3 de l'arrêté communautaire du 29 avril 2016).

L'enquête publique portant sur la Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme applicable sur le territoire de Mordelles, prescrite par arrêté communautaire n° A.16-416 du 29 avril 2016, complété par l'arrêté n° A.16-479 du 20 mai 2016 s'est déroulée du **lundi 30 mai 2016 au jeudi 30 juin 2016 à 18 heures 30 inclus** (par prolongation de la dernière permanence de 17h30 à 18h30, en raison de l'affluence du public), soit **32** jours consécutifs (article 1).

Conformément à la réglementation relative aux enquêtes publiques et aux dispositions de l'arrêté susvisé, les formalités légales ont été exécutées par Rennes Métropole, autorité organisatrice, et la Mairie de Mordelles : insertions dans 2 journaux paraissant dans le département, la première, 15 jours avant le début de l'enquête, la seconde, dans les 8 premiers jours de l'enquête, affichage de l'Avis d'enquête publique sur le panneau d'affichage du siège de Rennes Métropole à Rennes et affichage de l'avis d'enquête réglementaire au format A2 sur la porte extérieure de l'accueil de la mairie de Mordelles, siège de l'enquête, et enfin, sur **9** panneaux plastifiés aux abords des différents lieux concernés par le projet avec justificatifs photographiques datés joints au dossier de l'enquête.

Les affiches apposées au siège de Rennes Métropole, en mairie de Mordelles et sur les lieux concernés par le projet ont été rectifiées et complétées pour y mentionner la possibilité de consulter le dossier en mairie le samedi matin selon les termes de l'arrêté communautaire complémentaire.

Cet affichage a été mis en place avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête, conformément à l'article 9 de l'arrêté communautaire, ainsi que cela est attesté par les certificats d'affichage établi par Rennes Métropole et par la Commune de Mordelles tels qu'ils sont joints au dossier d'enquête.

Rennes Métropole a également mis en ligne des insertions de l'avis d'enquête sur leurs sites internet respectifs au moins 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci ainsi que cela était prévu au même article 9 de l'arrêté susvisé.

Au-delà des insertions légales prévues par l'arrêté d'ouverture d'enquête, la Mairie de Mordelles a complété l'information du public en publiant des encarts dans divers supports :

- ✓ mise en ligne de l'avis d'enquête sur le site internet de la Commune de Mordelles, encart dans le magazine d'informations municipales de Mordelles "Mordelles Mag' " n°5, de mai-juin 2016,
- ✓ insertions avant le début de l'enquête et chaque semaine pendant la durée de l'enquête dans le quadri-feuilles bi-mensuel d'informations municipales "Mordelles en bref" (du 17 au 30 mai 2016 n°16, numéros 19, du 31 mai au 13 juin 2016, n°19, du 14 au 27 juin 2016, n°20 et du 28 juin au 11 juillet 2016, n°21),
- ✓ insertions en pages locales du quotidien "Ouest-France", secteur "Le Rheu, Vezin-Le-Coquet, Chavagne, Mordelles (samedi-dimanche 28-29 mai 2016, lundi 30 mai 2016, samedi-dimanche 11-12 juin 2016 et lundi 27 juin 2016),
- ✓ avis sur le panneau lumineux défilant, devant la mairie, avenue Gl Leclerc.

En ma qualité de commissaire-enquêteur, j'ai visé l'ensemble des justificatifs de ces insertions qui étaient joints aux pièces administratives du dossier d'enquête.

Malgré toutes ces mesures complémentaires, plusieurs personnes, habitantes de Mordelles, ont affirmé dans leurs observations n'avoir eu connaissance de l'enquête que tardivement et par hasard en discutant avec d'autres personnes. Il existait pourtant de nombreux moyens de savoir qu'une enquête se déroulait en mairie : outre les 2 insertions légales dans 2 journaux, l'affichage en mairie, sur les 9 lieux concernés, la consultation du quotidien Ouest-France où les insertions étaient réparties sur des jours différents, souvent ceux où le journal est acheté -week-end et lundi-, la lecture des journaux d'informations municipales -distribués dans les foyers ou mis à disposition dans les commerces de Mordelles-, la consultation du site internet de la commune,...

***Je considère donc que les formalités réalisées pour informer le public de l'enquête publique sur le projet de Modification n°3 du PLU de Mordelles ont été très complètes, parfaitement adaptées à la taille de la commune ainsi qu'au projet, et ont permis une information correcte du public qui s'est d'ailleurs très largement intéressé à cette enquête.***

Plusieurs échanges téléphoniques et par messagerie ainsi qu'au cours d'un entretien informel (commissaire-enquêteur titulaire) au siège de Rennes Métropole, ont eu lieu préalablement à l'enquête entre les commissaires-enquêteurs -titulaire et suppléant- et les services de Rennes Métropole afin d'organiser les dates de l'enquête, les dates de permanences en mairie et la réunion de présentation du projet.

Le **11 mai 2016**, l'arrêté d'ouverture d'enquête publique nous a été transmis par message électronique.

Le **13 mai 2016**, avant le rendez-vous préalable en mairie, lors d'un déplacement au siège Rennes Métropole, Madame Bruno, du service Etudes Urbaines m'a remis un exemplaire du dossier technique. Un exemplaire sur CD a été envoyé à la commissaire-enquêtrice suppléante le **18 mai 2016**.

Le **26 mai 2016**, la commissaire-enquêteur suppléante et moi-même avons été reçues en mairie de MORDELLES par Monsieur DURAND, en charge du dossier à la Direction Générale de l'Aménagement Urbain à RENNES METROPOLE- Service Etudes Urbaines- ainsi que par Monsieur BONNET, Maire-Adjoint de Mordelles, en charge de l'urbanisme et Madame DUMONT du Service Urbanisme de la mairie de Mordelles afin que le projet soumis à enquête publique nous soit présenté en détail et que les personnes en charge du dossier répondent à mes demandes de précisions et me remettent des copies du dossier administratif.

J'avais préalablement demandé que me soient fournis l'extrait cadastral et le relevé de propriété de l'un des emplacements réservés dont la création était proposée dans le projet.

Au cours de la réunion j'ai indiqué que plusieurs dispositions nouvelles du Règlement écrit me semblaient incompréhensibles. Il nous a été confirmé que des erreurs d'emplacements des nouvelles dispositions existaient bien et qu'un document complémentaire rectificatif serait fourni dès que possible.

Par ailleurs j'ai demandé que le PLU en vigueur ainsi qu'un plan d'ensemble de la commune soient 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.

Un plan de la commune nous a aussi été remis pour nous faciliter le repérage lors de la visite des lieux ou lors de mes échanges avec le public.

**Le dossier soumis à enquête était complet, il comprenait :** le dossier administratif, le dossier technique présentant le projet ainsi que les pièces du PLU modifiées et le registre d'enquête (deux registres ont été ajoutés en cours d'enquête).

La Liste des Personnes Publiques Associées ayant reçu notification du dossier projet et les copies des notifications du dossier aux Personnes Publiques Associées ne figuraient pas au dossier. Les réponses qui sont parvenues pendant l'enquête ont été intégrées à ce sous-dossier au fur et à mesure de leur arrivée.

L'Additif n°6 au Rapport de Présentation constituait la pièce principale du dossier technique de l'enquête avec l'exposé complet des différents points composant la Modification n°3 du PLU.

Ce document comportant plusieurs erreurs de rédaction ou d'ordonnancement des dispositions nouvelles prévues dans le Règlement écrit du PLU, le Maître d'ouvrage a dû rédiger une note complémentaire nommée "ERRATA" qui n'a pu être déposée au travers d'une observation sur registre qu'en milieu d'enquête le **14 juin 2016**.

Des exemplaires de ce document rectificatif ayant été immédiatement joints par mes soins aux exemplaires de l'additif n°6 avec un avertissement en couverture, tout le monde pouvait en prendre connaissance à compter de cette date. **Cependant, les interrogations du public n'ayant pas porté sur les articles du règlement incorrectement rédigés, cela n'a pas dû poser problème.**

**Remarque sur la lisibilité du dossier** : Le projet, très dense, comportait pas moins de 5 parties dont la 1<sup>ère</sup> partie relative aux propositions d'évolutions des règlements -littéral et graphique-comportait 10 points. Ce sont 2 de ces 10 points qui ont particulièrement intéressé le public.

Même si, selon moi, l'exposé des motifs sur certains points du projet était parfois succinct ou imprécis, l'exposé de chaque point du projet dans l'Additif n°6 était complet et comportait une vue aérienne pour se repérer, les objectifs poursuivis, des extraits du plan de zonage et du règlement écrit proposés quand cela était nécessaire. Le projet de Modification n°3 comportant de nombreux points et, pour certains de ces points, une multiplicité de dispositions nouvelles relatives à plusieurs zones et à plusieurs articles du règlement éparpillés dans tout le règlement écrit, le document présenté était donc très dense.

Toutefois, le public n'ayant, dans la majorité des observations, été intéressé que par les 2 questions du changement de zonage de plusieurs espaces publics et sportifs pour y construire du logement et la réduction du nombre de places de stationnement à réaliser en zone UA-centre ville historique de Mordelles-, ces 2 points du projet ont été semble-t-il les plus consultés.

J'avais également demandé qu'on mette à disposition du public, à côté du dossier de l'enquête, le PLU actuellement en vigueur, ainsi qu'un plan d'ensemble de la commune ce qui a été très utile pendant mes permanences.

***Je considère donc que le dossier permettait au public d'être correctement informé des dispositions du projet.***

## **2. Le déroulement de l'enquête**

L'enquête publique relative à la demande présentée par Monsieur le Président de RENNES Métropole au nom de sa collectivité en vue de soumettre à enquête « le projet de modification n°3 du PLU ...de Mordelles» a été prescrite par arrêté communautaire n°A.16-416 du 29 avril 2016, complété par arrêté n° A.16-479 du 20 mai 2016, et s'est déroulée pendant **32 jours** consécutifs du lundi 30 mai 2016 au jeudi 30 juin 2016 à 18heures 30 inclus, la permanence ayant été prolongée de 17h30 à 18h30 en raison de l'affluence du public, selon les horaires habituels d'ouverture de la mairie.

**Trois permanences de 3 heures** ont été fixées en concertation entre RENNES Métropole, autorité organisatrice, et les commissaires-enquêteurs, titulaire et suppléant. Elles se sont déroulées : le lundi

**30 mai 2016**, premier jour de l'enquête, de 13h 30 à 16h 30, le mardi **14 juin 2016** de 9h à 12h avec prolongation jusqu'à 12h40 (jour du marché en centre-ville), et le jeudi **30 juin 2016**, dernier jour de l'enquête, de 14h 30 à 17h 30, avec prolongation jusqu'à 18h30.

Le public pouvait consigner ses remarques sur le registre d'enquête pendant ces 32 jours, lors des permanences ou en dehors. Les observations pouvaient également m'être adressées en mairie, par écrit, pendant toute la durée de l'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. Dès l'ouverture de l'enquête, au cours de la première permanence, compte tenu de l'affluence du public, j'ai fait préparer un second exemplaire de l'Additif n°6 présentant le projet pour en permettre la consultation simultanée.

Les 3 permanences, prolongées à 2 reprises autant que nécessaire, ont été suffisantes et ont été fréquentées par des personnes souvent opposées aux mesures envisagées qui attendaient des explications précises et complètes sur certaines parties du projet.

La fréquentation du public ne s'étant accrue que dans la dernière quinzaine de l'enquête, après la 2<sup>ème</sup> permanence, il ne m'a paru ni possible ni nécessaire de prolonger la durée de l'enquête ; les plages horaires d'ouverture de la mairie permettant visiblement une large participation du public et celui-ci n'exprimant pas le besoin d'être personnellement reçu par le commissaire-enquêteur.

Après une dizaine de jours, l'enquête a suscité un large intérêt puisque **122 observations** ont été formulées par le public, dont **107** inscrites sur les **3 registres** mis à disposition du public, par **31 personnes** qui se sont déplacées pour rencontrer le commissaire-enquêteur pendant les permanences en mairie et par **76** personnes venues en dehors des permanences. **8 observations** comportaient des **lettres**, parfois très longues, à **annexer**. Enfin, **quinze (15) lettres** m'ont été adressées pendant l'enquête publique. La mairie m'a également transmis une lettre adressée en mairie hors-délai.

L'enquête s'est correctement déroulée et Monsieur DURAND, en charge du dossier à la Direction Générale de l'Aménagement Urbain à RENNES METROPOLE- Service Etudes Urbaines- ainsi que Madame DUMONT du Service Urbanisme de la mairie de Mordelles, en charge du dossier à la mairie, tout comme le personnel de l'accueil, ont été très disponibles tant pour ce qui me concerne que pour le public. Les agents du Service Accueil de la mairie ont fourni des photocopies des extraits du dossier d'enquête ou du Règlement du PLU en vigueur quand les personnes ou moi-même l'avons demandé.

Madame Dumont a particulièrement veillé tout au long de l'enquête à l'incorporation au dossier des pièces et correspondances parvenues en mairie, à l'ajout des registres d'enquête complémentaires dès que nécessaire, à mon information concernant le déroulement de l'enquête entre les permanences et à la transmission des pièces par mails. Je tiens également à noter sa grande disponibilité à la clôture de l'enquête, au moment de l'établissement des copies des registres et correspondances.

Monsieur LE BIHAN, Maire de Mordelles et Monsieur BONNET, Maire-Adjoint en charge de l'urbanisme ont été également très présents et attentifs à nos demandes de précisions ainsi qu'à la bonne organisation de l'accueil du public en mairie.

Le **jeudi 30 juin 2016, à 18h30**, après avoir constaté la fin de l'enquête, j'ai établi le procès-verbal de clôture sur le registre d'enquête "C" et porté les mentions partielles de clôture sur les registres "A" et "B".

Ce procès-verbal de fin d'enquête indique que **107 observations** ont été inscrites sur les 3 registres, que **dans 8 cas une lettre a été remise** à l'appui d'une observation et que **15 lettres m'ont été adressées** en mairie pendant l'enquête.

**Une lettre**, remise en mairie plusieurs jours après la fin de l'enquête, m'a également été transmise. Je l'ai visée et jointe aux pièces du dossier mais les remarques qu'elle présentait étant déjà largement abordées dans d'autres observations, elles ont été de fait examinées.

L'enquête s'étant terminée le jeudi soir 30 juin, le **mercredi 6 juillet 2016**, je me suis entretenue par téléphone avec monsieur Durand, de RENNES Métropole, pour faire le point de la clôture de l'enquête, des observations formulées par le public, l'informer de la teneur générale de ces observations et de l'établissement et de la transmission des certificats d'affichage puis fixer le rendez-vous de remise du PV de synthèse des observations.

J'ai confirmé la teneur de cet entretien par courrier électronique adressé à Rennes Métropole, maître d'ouvrage ainsi qu'à la Commune de Mordelles, à l'attention de madame Dumont, en charge du dossier.

Le **mardi 5 juillet 2016**, j'ai adressé le Tableau d'analyse des observations par message électronique à Madame Dumont, du Service Urbanisme et Aménagement de la mairie de Mordelles, chargée du suivi de l'enquête.

Le **6 juillet 2016** j'ai terminé la rédaction du **procès-verbal de synthèse des observations** et je l'ai transmis le même jour, avec mon Tableau d'analyse des observations, par message électronique à monsieur Durand de Rennes Métropole ainsi qu'à madame Dumont, au Service Urbanisme de la mairie de Mordelles.

Le **8 juillet 2016**, j'ai remis l'original du **procès-verbal de synthèse des observations** avec mon **tableau d'analyse des observations** à monsieur Durand et madame Plonevez-Ferré, assistante, du Service Etudes Urbaines, au siège de RENNES Métropole. Les **copies des 3 registres d'enquête** comportant les 107 observations écrites ainsi que les **lettres annexées** à 8 de ces observations ainsi que les **15 lettres** qui m'avaient été adressées pendant l'enquête. Les copies de ces pièces avaient été également remises sur place le 30 juin, après la clôture de l'enquête, au service Urbanisme de la Mairie de Mordelles.

Les observations et annexes ainsi que les lettres reçues étaient répertoriées par thèmes et brièvement résumées au Procès-verbal de Synthèse des Observations. Enfin, dans cette lettre-pv, j'indiquais que RENNES Métropole disposait d'un délai de 15 jours pour m'adresser sa réponse ou me notifier l'absence d'observation en retour.

RENNES Métropole m'a adressé son Mémoire en réponse signé, daté du **29 juillet 2016**, par courrier posté le 2 août 2016 et reçu à mon domicile le **4 août 2016**, je l'ai visé et joint au dossier d'enquête. En l'attente de signature du document officiel, un exemplaire du mémoire m'a été transmis par voie électronique le 20 juillet 2016.

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

## **II . ANALYSE DU PROJET**

Sous la conduite de Madame Dumont du service urbanisme de la Commune de Mordelles, j'ai visité l'ensemble des lieux concernés par le projet de Modification n°3 du PLU, plan de la commune en mains, afin de les situer dans le territoire communal, de voir les espaces prévus dans les différents quartiers pour la rénovation urbaine ainsi que leur environnement.

En cours d'enquête et avant la dernière permanence, ayant reçu de nombreuses personnes lors de mes deux premières permanences et entendu leurs interrogations au sujet du devenir des espaces publics sportifs et du parc du Cimetière ainsi que du projet de résidence seniors en centre-ville, ayant pris connaissance des observations formulées pendant la deuxième quinzaine de l'enquête (transmises par mails par la mairie) j'ai visité à nouveau ces 4 secteurs concernés par une partie du



projet pour comprendre l'articulation des constructions, les équipements présents et mieux comprendre les avis exprimés par le public.

**NB** : Ce paragraphe constitue mon analyse personnelle du projet de modification N°3 du PLU de Mordelles, présenté à enquête, et non la présentation qu'en fait Rennes Métropole, maître d'ouvrage du projet, qui est, elle, exposée dans le Rapport du commissaire-enquêteur (chapitre I-Présentation de l'enquête, paragraphe 1.5- Exposé du projet).

### ➤ Historique du PLU

Le **Plan Local d'Urbanisme** révisé (PLU) de MORDELLES a été approuvé le **19 décembre 2007** et diverses évolutions sont intervenues au cours de ces dernières années, dont une dernière **Mise à jour n°7 le 18 juin 2015**, sous l'égide de Rennes Métropole, collectivité ayant désormais compétence en matière d'urbanisme sur le territoire des 43 communes composant la métropole.

La présente enquête porte sur la **Modification N°3 du PLU**.

### ➤ Le projet de modification n°3

L'arrêté communautaire n°A.16-416 du 29 avril 2016 qui prescrit et organise l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de Mordelles indique dans son article 2 que le projet de modification porte : *«porte sur un certain nombre d'ajustements du règlement littéral et graphique visant à :*

- ✓ *faire évoluer les règlements littéral et graphique pour faciliter notamment la réalisation d'opérations de densification ou de renouvellement urbain ;*
- ✓ *mettre à jour les références légales et réglementaires du règlement littéral et graphique, des emplacements réservés et l'annexe 1 ;*
- ✓ *identifier les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU. ».*

La Note de présentation du projet précise quelque peu l'objet de la Modification n°3 et expose que le projet concerne :

- ✓ *«des évolutions des règlements littéral et graphique afin de rendre possible un certain nombre de projet d'intérêt local ;*
- ✓ *la mise à jour des références légales et réglementaires, suite aux évolutions récentes des textes de loi ;*
- ✓ *l'identification des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan (au titre de l'article R.151-4 du Code de l'Urbanisme) ;*
- ✓ *la mise à jour des emplacements réservés ;*
- ✓ *le remplacement de l'annexe du Rapport de Présentation relative aux Zones de Présomptions de Prescriptions Archéologiques à titre informatif ;*
- ✓ *la mise à jour de l'annexe 1. ».*

Les mesures qui composent le projet de Modification n°3 du PLU de Mordelles tel qu'il est présenté à l'enquête publique et tel qu'il est exposé dans l'Additif N°6 au Rapport de Présentation du PLU sont regroupées en **5 parties** :

**I-** *"évolutions du règlement littéral et graphique afin de rendre possible un certain nombre de projets d'intérêt local"* qui **comprend 10 points** (pages 5 à 32 de l'Additif)

**II-** *mettre à jour les références législatives et réglementaires dans le règlement* (pages 33 à 35 de l'Additif),

**III-** *identification des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan (au titre de l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme)* (pages 35 et 36 de l'Additif),

**IV-** *mise à jour des emplacements réservés* ; (pages 36 et 37)

**V-** *mise à jour de l'annexe 1 du PLU par remplacement des annexes relatives aux Zones de Présomption de Prescriptions Archéologiques à titre informatif* (pages 37 de l'Additif) .

Les 2 parties principales du projet sont les points I et IV, les points II, III et V visent à inclure dans les documents du PLU des mises à jour qui s'imposent à la collectivité : prendre en compte les dernières évolutions législatives et réglementaires du droit de l'Urbanisme et de la construction, prendre en compte l'arrêté préfectoral relatif aux présomptions de prescriptions archéologiques pour la commune de Mordelles.

### **Je rappelle :**

- ❖ que l'Additif n°6 au Rapport de Présentation du PLU qui présente le projet de Modification n°3 comporte deux erreurs dans l'ordonnancement de certaines dispositions nouvelles du Règlement écrit relatives aux emprises de constructibilité, une erreur dans l'impression de la définition de la notion d'extension, une erreur d'impression en rouge d'une règle déjà existante dans le Règlement complet, une différence de rédaction dans l'article 11 pour la règle relative aux matériaux autorisés pour les couvertures et enfin l'oubli d'une modification limitée des contours de la zone UA autour d'une emprise de constructibilité nouvellement créée.
- ❖ que ces erreurs ont fait l'objet d'une observation AR16 visant à déposer un document complémentaire nommé "Errata" destiné à modifier l'Additif n°6 afin d'en corriger les erreurs ;
- ❖ que ce document a été annexé au dit Additif dès sa remise en cours d'enquête le 14 juin 2016 ;
- ❖ que ce document a été pris en compte dans l'exposé du projet présenté par Rennes Métropole, maître d'ouvrage ayant la compétence urbanisme dans la Métropole, que j'ai rédigée dans la première partie de mon rapport.
- ❖ qu'il en sera donc tenu compte dans mon analyse des dispositions ainsi rectifiées.

**Les Personnes Publiques Associées** : 3 réponses à la notification du projet sont parvenues pendant l'enquête :

- ❖ la Préfecture d'Ille et Vilaine, **3 observations** relatives à la notion d'extension dans le règlement littéral pour les zones A,N et 2AU, aux dates de référence figurant dans le règlement littéral du PLU et au changement de destination des bâtiments.
- ❖ la Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine-AGRICULTURE & TERRITOIRES-,**2 observations** relatives à la notion d'extension dans le règlement littéral pour les zones A,N et 2AU et aux extensions des constructions repérées en patrimoine bâti d'intérêt local.
- ❖ le Pays de RENNES - Syndicat Mixte du SCoT du Pays de RENNES : **avis favorable à l'unanimité et sans réserve** à l'ensemble du projet.

Les remarques des Personnes Publiques seront résumées et examinées dans les points auxquels elles se rapportent.

**NB** : Les noms des auteurs des observations sont reportés dans chaque point du projet afin que les personnes qui liront le rapport d'enquête soient certaines que leur observation a bien été examinée et prise en compte puisque seul le rapport du commissaire-enquêteur est tenu à disposition du public pendant un an en mairie et que les numéros d'observations renvoient à la lecture des registres d'enquête.

## **I- "Evolutions du règlement littéral et graphique afin de rendre possible un certain nombre de projets d'intérêt local"** (pages 5 à 32 de l'Additif)

Cette première partie du projet concerne 10 points.

### **✓ 1er objet : Ajout d'un "linéaire commercial strict" et modification du linéaire "commerces-services" existant** (Additif pages 5 à 7)

**Exposé de la mesure :** Dans le PLU de Mordelles, la zone UA qui correspond à la "zone urbaine dense de centre-ville" comprend une trame graphique linéaire pour des localisations précises et limitées correspondant à l'interdiction de constructions destinées à l'habitat d'une part et de changement de destination des commerces existants, en habitation, d'autre part. Cette trame restrictive est traduite dans l'article UA1 du règlement écrit du PLU relatif à cette zone qui énumère les occupations ou utilisations du sol interdites dans ces linéaires stricts et sur une profondeur de 8 mètres.

Sur la base de l'article L.151-16 nouveau du Code de l'urbanisme qui prévoit la possibilité "d'identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité,...", il est proposé **d'ajouter un linéaire strictement commercial** place des Muletiers et une partie de la place St Pierre et de **supprimer le linéaire commerces-services**, place de la Mairie et le long de l'avenue du Maréchal Leclerc, au n°35, 39 et 50.»

**Observations du public : 9 personnes** ont évoqué cette question (AR3-M. Berthelot Jean-Claude, ancien Cr Municipal, AR18+lettre 3p-M. Esnault Robert, ancien élu, AR26=AR51-M. Daviau Joël, AR33-Anonyme Mordelles, AR36-M. Nozay Jean Michel-élu minorité-, BR6 +lettre 10p, M. Poirier Bernard-élu minorité-ancien maire, BR24-M. Couteux François, Cr Municipal, L7=BR29-M. et Mme Dessoude-Kerguelen, et L8- M. Berthelot Jean-Claude, ancien élu).

NB : L'observation BR16- Mme Dimajo Corinne, présente une demande de transformation d'un local commercial en habitation au 13, rue du Docteur Dordain. Cette demande étant hors du projet elle sera examinée à la fin de l'analyse du projet dans paragraphe III intitulé " LES AUTRES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC- *Observations hors du projet soumis à enquête.*

**Résumé de ces observations :** L'ensemble de **ces observations sont défavorables** à cette suppression de linéaires commerciaux existants, Avenue du Maréchal Leclerc et Place de la Mairie et précisent 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). Une personne (BR24-M.Couteux, CMI) considère que supprimer du linéaire commercial constitue un signal négatif et n'incitera pas les commerces et services à s'installer. Certaines personnes évoquent des études qui démontrent l'attractivité de la commune et une zone de chalandise conséquente de 38000 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 MI Leclerc revient à favoriser la disparition programmée des commerces sur cette avenue (AR36-monsieur Nozay, Conseiller municipal). Pour monsieur Poirier (BR6) la suppression de la polarité place de la mairie et Avenue du Maréchal Leclerc est contraire aux orientations affichées dans le PADD qui fixe l'objectif du renforcement de la structure commerciale dans le cadre d'un équilibre entre le secteur centre et celui des Platanes. Selon monsieur Poirier, cette mesure constitue un retour négatif par rapport à l'objectif à long terme d'un linéaire commercial renforcé en centre-ville.

**Avis des Personnes Publiques Associées : aucune remarque** sur ce point.

**Réponse du maître d'ouvrage** (annexe, mémoire en réponse pages 5, 6 et 7) : *«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 maître d'ouvrage cite à l'appui de sa réponse l'extrait du PADD du PLU ( page 7) qui évoque *«l'équilibre entre deux pôles que sont le centre (Plaisance et Place St Pierre) et les "Platanes".»* et affirme que cet équilibre n'est pas remis en cause par la modification du PLU.

Selon le maître d'ouvrage, *«le PADD 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, ...».*

Enfin, le maître d'ouvrage précise que cette mesure *«anticipe la compatibilité avec le SCoT récent du Pays de Rennes 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 Muletiers répond bien à cet objectif. ...».*

**Avis du commissaire-enquêteur sur ce point du projet** : La Commune de Mordelles cherche à dynamiser l'offre commerciale de proximité dans le centre ville en renforçant les linéaires commerciaux Place des Muletiers et sur une partie de la Place St Pierre et en y excluant les services. Lors de ma visite des lieux, j'ai constaté que de nombreuses cellules commerciales étaient vides et qu'il apparaît nécessaire d'y favoriser l'implantation de commerces nouveaux afin d'éviter de voir les commerces actuellement implantés sur cette place périliter.

Vouloir à tout prix imposer des commerces le long de l'Avenue Général Leclerc est vain : les clients vont vers les lieux animés où les commerces sont regroupés et qui sont dotés de parkings à proximité immédiate comme autour de la mairie.

Lors de mes visites (dont l'une en compagnie de Monsieur Berthelot, ancien élu en charge du développement économique) des emplacements susceptibles de voir supprimée l'obligation de commerces en rez-de chaussée, au 35, 39 et 50 de l'Avenue Maréchal Leclerc, j'ai constaté la présence d'activités diverses : onglerie, bureau d'études bâtiment et activité traiteur sans vitrine.

Ces types d'activités peuvent être implantés n'importe où dans la ville et ne constituent pas des commerces de proximité. L'activité traiteur, si elle devait être cédée par les actuels propriétaires exige des locaux aux normes, du stationnement pour les camionnettes de livraison réfrigérées, donc consommateurs d'espace et des chambres froides dont les climatiseurs peuvent constituer une gêne pour le voisinage. Une telle activité trouverait donc aisément sa place en zone dédiée aux activités.

Par ailleurs, plusieurs personnes- des anciens élus- ont évoqué le souhait des propriétaires du numéro 50 de réaliser à terme une opération immobilière destinée aux logements. A supposer que cette intention soit avérée, cette parcelle d'une superficie de 980m<sup>2</sup> permettrait effectivement de réaliser un programme immobilier intéressant. Une telle réalisation à cet endroit serait en

adéquation avec le souhait de la Commune d'organiser le renouvellement urbain et le maintien d'une part conséquente de sa population dans les zones urbaines proches du centre-ville et de ses commerces et services. Des immeubles d'habitation récents ont d'ailleurs été construits le long de cette avenue- notamment après le carrefour de l'avenue Pompidou.

C'est à raison que la Commune précise que la levée de l'obligation de linéaires commerciaux pour ces 3 numéros de l'Avenue Leclerc, n'implique aucunement que les activités qui y sont en exploitation doivent disparaître : cette éventualité ne peut être envisagée que lors de la cessation d'activité, dans le respect de la réglementation applicables aux baux commerciaux.

Compte tenu des arguments présentés, de la création simultanée de nouveaux linéaires commerciaux Place des Muletiers et Place St Pierre, de mes visites des lieux, **je donne un avis favorable à la création de nouveaux linéaires commerciaux Place des Muletiers et Place St Pierre et à la suppression de ces linéaires pour les numéros 35, 39 et 50 de l'avenue Maréchal Leclerc.**

✓ **2e objet : Création d'un sous-secteur UAp de la zone UA pour réduire la hauteur autorisée des constructions** (Additif pages 8 et 9)

**Exposé de la mesure :** Afin de mieux protéger son centre-ville contre d'éventuels projets risquant de dénaturer celui-ci, notamment par des hauteurs de construction trop importantes par rapport à l'existant, la Commune propose de créer un sous-secteur UAp -l'indice "p" signifiant patrimonial ou protection- en modifiant l'article UA10 du règlement de la zone UA pour instaurer une règle particulière au secteur UAp qui **limiterait la hauteur maximale des constructions dans ce sous-secteur à l'équivalent de R+1+C ou attique** (soit 12,5m contre 15,5m pour le reste de la zone UA) avec possibilité d'imposer une hauteur de construction inférieure pour assurer l'harmonie avec le bâti existant. La hauteur des façades principales passe à 6,5m en secteur UAp contre 9,5m pour le reste de la zone UA, la hauteur des constructions mesurée à l'égout passe elle à 6,5m contre 9,5m en zone UA avec possibilité d'atteindre 12,5m sur 25% du linéaire façade pour réaliser des décrochés et ainsi créer un rythme sur la façade d'un bâtiment, la hauteur des constructions mesurée au faîtage est limitée à 12,5m contre 15,5m dans l'ensemble de la zone UA.

**Observations du public : 1 seule observation :** (BR6- M Poirier Bernard, conseiller municipal minorité, ancien maire)

**Résumé de cette observation :** Cette observation est favorable à la mesure et précise que cela est conforme au PADD du PLU et devrait permettre la mise en valeur du bâti du centre-bourg.

**Avis des Personnes Publiques Associées :** aucune remarque.

**Réponse du maître d'ouvrage :** pas de réponse sur ce point.

**Avis du commissaire-enquêteur sur ce point du projet** : le but recherché en instaurant ce sous-secteur UAp est selon la Commune de «protéger le centre-ville de Mordelles contre d'éventuels projets risquant de dénaturer celui-ci notamment par des hauteurs de construction trop importantes par rapport à l'existant....ainsi de ...protéger les caractéristiques patrimoniales et l'épannelage existant du cœur de ville.».

Effectivement, l'examen de l'extrait du Plan n°3 fourni en page 8 de l'Additif n°6 montre les limites de ce sous-secteur UAp situé autour de la Place de l'Eglise, le long de l'avenue Maréchal Leclerc. Les contours de ce sous-secteur reprennent exactement ceux du plan de cadastre de 1850, représentant le centre historique de Mordelles qui figure en page 78 du Rapport de Présentation du PLU de 2007, chapitre 4- Dynamiques urbaines.

L'exposé consacré aux dynamiques urbaines explique que le centre-bourg compte à cette époque une trentaine de maisons constituant un espace étiré et un bâti homogène de hauteur R+1+comble avec parfois R+2 et RDC seul (page 84 du Rapport de Présentation PLU-2007).

C'est ce patrimoine bâti témoin de l'histoire de Mordelles que la Commune souhaite protéger en y limitant la hauteur maximale des constructions afin d'en maintenir l'harmonie.

**Je donne donc un avis favorable à la création de ce sous-secteur UAp et à la limitation des hauteurs maximales de construction** qui y sera autorisée.

**3e objet : Proposition d'assouplir les exigences en matière de stationnement afin de faciliter notamment le renouvellement urbain et la densification urbaine** (Additif pages 10 et 11)

**Exposé de la mesure** : Dans le règlement écrit du PLU, **l'article 12 des règlements** des différentes zones urbanisées du PLU réglamente les obligations de réalisation des aires de stationnement en fonction de la destination des constructions envisagées.

**En zone UA-** secteur dense du centre, avec logements, commerces, bureaux, équipements, etc... : la Commune de Mordelles et Rennes Métropole constatent que ces obligations apparaissent trop contraignantes compte tenu des objectifs de densification urbaine et de renouvellement urbain et peut empêcher l'aboutissement de certains projets.

Ainsi, dans le PLU actuel, il est exigé 1,5 places de stationnement par logement (1place/logement pour le locatif aidé par l'Etat) et obligation de prévoir en plus 1 place banalisée par tranche de 5 logements pour les constructions en financement non aidé.

**Il est donc proposé de réduire les exigences** en matière de stationnement dans l'ensemble de la zone UA et de simplifier la règle en exigeant **0,5 place de stationnement minimum par logement de tout type, pour toutes les constructions destinées à l'habitation** (quel que soit leur mode de financement, aidé ou libre).(additif page 10).

**En zone UG-** équipements d'intérêt général de superstructure tels que les équipements scolaires, culturels, administratifs, sportifs, de santé, de loisirs, afin de faciliter l'installation et le développement de tels équipements dans ces zones dédiées qui répondent à des missions d'intérêt général, **il est proposé de réduire les exigences** en matière de stationnement et de simplifier la règle et de prévoir que **les places seront réalisées au cas par cas, en fonction des besoins réels à satisfaire.** [Additif page11].

**En zone UI-** qui correspond aux zones d'activités : toujours dans le but de faciliter l'implantation des entreprises et activités dans ces zones, **il est proposé d'assouplir les exigences** en matière de stationnement en cas de programme de construction "mixte" c'est-à-dire comportant différentes destinations de construction (par exemple, commerce et entrepôt). [Additif page 11].

**Pour toutes les zones - il est proposé qu'aucune exigence de réalisation de places de stationnement** ne soit fixée pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif. Les places seront, là aussi, réalisées au cas par cas, en fonction des besoins réels à satisfaire.

**Observations du public** : **21 observations** ont porté sur cette mesure de modification du règlement écrit : AR15-M. et Mme Lebreton Jean-Claude et Marie-Thérèse, AR18 +lettre 3p-M. Esnault Robert, ancien élu, AR22- M. Rouaud René, AR25-M. et Mme Rabouin François, AR26=AR51- M. Daviau Joël, AR31- Mme Couteux Noëlla, AR33- Anonyme Mordelles, AR36-M. Nozay Jean Michel, élu minorité, AR38- M. Peignet B., AR45-Mme Guyomar Monique, AR46-M. Berthelot Robert, ancien élu, AR50-Mme Martineau Josiane, AR52+lettre 2p- Association pour un centre bourg plaisant, BR6- M. Poirier Bernard, CM minorité, ancien maire, BR12- Mme Billard Armelle, CM minorité, BR24- M. Couteux François, CM, BR36- M. Priour Michel, CR2+lettre 2 page- Mme Dujardin Caroline, L2- Mme Jaumard Martine, L4- M. et Mme Renaud, L15- Mme Couffin Aline.

**Résumé de ces observations** : Tous les intervenants se sont en fait exprimés seulement sur la mesure qui concerne la zone UA, le projet de construction d'une résidence seniors dans ce secteur étant connu. Les observations désapprouvent, parfois de façon très virulente, 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 Séniories qui échapperait ainsi à des obligations et travaux coûteux. Une personne (observation BR6-M. Poirier Bernard, CM minorité, ancien maire) écrit que c'est au promoteur de s'adapter au 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.

**Avis des Personnes Publiques Associées :** pas de remarque sur ce point.

**Demande de précisions du commissaire-enquêteur** (dans le PV de synthèse des observations) : «...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** (annexe, mémoire en réponse pages 7,8 et 9, et 17) : «*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.....* ».

Le maître d'ouvrage rappelle que le Code de l'urbanisme, dans son article L.101-2, fixe aux collectivités notamment cet objectif "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 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 Fontenelles, avenue des Platanes...) permettant un accès plus facile du centre-ville et limitant ainsi l'usage de la voiture.*

Le Mémoire en réponse sur ce point fournit la liste des parkings publics gratuits existants dans le centre-ville et totalisant environ 300 places, ainsi qu'une vue aérienne de ce secteur de la ville avec, entouré en rouge les emplacements de ces parkings.

**Avis du commissaire-enquêteur sur ce point du projet :**

➤ Concernant la réduction du nombre de places de stationnement à créer **en zone UG-zone d'équipements d'intérêt général et en zone UI-zone d'activités et l'assouplissement des règles en toutes zones pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif**, les assouplissements envisagés visent à ne pas empêcher la réalisation de tels équipements utiles à toute la population ou l'implantation d'entreprises et activités pourvoyeuses d'emplois, tout en économisant l'espace dévolu à ces constructions en réalisant seulement les stationnements nécessaires après étude au cas par cas.

D'autre part, l'optimisation et la mutualisation de l'usage des parkings publics existants est possible et l'utilisation à des fins d'activité commerciale en journée est compatible avec une utilisation partielle en stationnement résidentiel la nuit.

**Je donne donc un avis favorable à ces modifications des règles en zone UG, UI et en toutes zones pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif.**

➤ Concernant l'assouplissement des règles de création de stationnements dans l'ensemble de la zone UA :

Afin de répondre à certaines observations négatives quant à la réalisation d'une résidence privée, d'un certain standing, pour personnes âgées, en consultant le rapport de présentation du PLU, notamment les parties relatives à la pyramide des âges de la population mordellaise, j'ai constaté une proportion conséquente, comme d'ailleurs dans l'ensemble du territoire, de personnes de plus de 60 ans. La commune de Mordelles ne dispose actuellement que d'une seule résidence de personnes âgées -la résidence du Pressoir-, il n'est donc pas inutile de prévoir la réalisation d'autres équipements à l'usage de la population âgée. Par ailleurs, les objectifs affichés dans le PADD du PLU comme dans le SCoT du Pays de Rennes sont bien d'organiser la mixité sociale et générationnelle. Chercher à organiser l'offre de logements pour maintenir sur le territoire mordellais toutes les catégories d'habitants quels que soient leurs revenus ou leur âge est donc légitime pour une Commune.

Concernant précisément l'instauration de la règle de 0,5 place stationnement par logement, j'ai interrogé le promoteur du projet de résidence seniors ainsi que différents services d'urbanisme qui m'ont confirmé que lorsqu'il est réalisé 1 place par logement ou plus dans ce type d'équipements, une grande partie de ces places ne sont jamais utilisées, les personnes habitant ces résidences ayant souvent renoncé à leur véhicule dont elle n'ont plus l'usage ou bien parce qu'elles disposent des commerces et services nécessaires à proximité, ce qui justifie d'ailleurs leur choix d'habiter une résidence collective en centre ville. Pour information, l'âge moyen d'entrée en résidence adaptée est de 75 ans.

Concernant l'argument du manque de places de stationnement dans le centre développé par certains intervenants : le maître d'ouvrage et les élus y ont répondu en donnant le nombre des places existantes dans ce secteur -environ 300- pour un total de plus de 600 places sur le domaine public, à rapprocher des chiffres de population de Mordelles - 7168 habitants-.

La saturation de certains parkings certains jours en raison du marché ou de cérémonies d'obsèques n'est pas contestée par les élus (Je précise que beaucoup de communes sont confrontées à ce problème de façon ponctuelle et pour les mêmes raisons). Cela justifie -t-il de réaliser des parkings



supplémentaires qui consommeraient encore des espaces urbanisables et ne seraient occupés qu'en de rares occasions ? à l'évidence, non car se serait contraire aux objectifs d'économies d'espaces ainsi qu'aux impératifs de bonne gestion des fonds publics.

Enfin, en consultant les PLU de plusieurs communes de taille comparable dans Rennes Métropole, j'ai constaté que d'autres communes ont également fait le choix de règles adaptées en matières de places de stationnement pour les résidences de personnes âgées.

Cependant, contrairement à ce que m'ont indiqué les élus pour justifier leur choix d'assouplir les règles pour l'ensemble de la zone UA et non pour le seul projet, rien n'interdit de prévoir, dans une même zone du PLU, des règles différentes selon l'usage ou le financement des constructions.

Ainsi, Chartres de Bretagne (7395 habitants) a fixé cette règle à 1 place pour 3 logements pour les résidences étudiantes et les résidences pour personnes âgées. Chantepie (10410 habitants) a décidé 1 place pour 2 logements pour les résidences universitaires et résidences personnes âgées. Aucune commune n'a inclus les résidences pour jeunes salariés dans ces mesures de telles structures n'étant plus construites actuellement.

La zone UA qui couvre le bourg s'étend jusqu'à la zone naturelle en la limite ouest de la commune, et vers l'est jusqu'aux numéros 39 et 50 de l'avenue Maréchal Leclerc, aux abords de la rue des Arums. Appliquer des obligations réduites de réalisations de stationnement à l'ensemble de la zone UA reviendrait à faire peser sur la collectivité la création de stationnements en nombre suffisant pour tous les logements nouveaux ou créés par restructuration d'immeubles existants de la zone ou à utiliser une part peut-être importante des stationnements existants pour des usages privatifs souvent de longue durée. De plus, appliquer cette diminution importante du nombre de stationnements obligatoires à l'ensemble de la zone UA me semble créer une certaine inéquité avec les habitants des autres zones urbanisées de la commune qui supportent des règles plus contraignantes (.zone UD, 1 logement /1place, zone UE, 1 logement/1 place en extérieur en locatif aidé et 1 logement /2 places en extérieur).

Par ailleurs, la commune indique dans le Mémoire en réponse qu'elle entend développer les pistes cyclables et encourager les déplacements doux vers le centre-ville pour limiter l'usage de la voiture, mais aucune règle relative à l'obligation de réalisation de locaux de stationnement destinés aux vélos et 2 roues n'est prévue en ce sens dans les articles 12 du règlement actuel contrairement à ce qui existe dans certaines communes périphériques de Rennes.

**Je donne donc un avis favorable à la réduction de l'obligation de création de places de stationnement en zone UA, sous réserve de limiter cet assouplissement aux résidences pour personnes âgées, pour étudiants.**

✓ **4e objet : Diverses modifications du règlement de la zone UE** (Additif pages 12 et 13)

**Exposé de la mesure :** il s'agit de corriger de l'article UE.6 -Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques- qui prévoit des principes d'implantation différents selon les secteurs UE et des règles alternatives ou exceptions à ces principes. L'application de ces règles en vigueur dans le PLU actuel peut contraindre ou empêcher inutilement des projets pourtant jugés opportuns. Il est donc proposé de corriger ou compléter certaines de ces dispositions. Cet article UE.6 prévoit des principes d'implantation différents selon les secteurs UE ainsi que des règles alternatives ou exceptions à ces principes. Les règles suivantes seraient donc modifiées :

- Les **piscines** sont mentionnées parmi les règles alternatives sauf pour le secteur UE2, ce qui est une erreur. Cette omission serait donc rectifiée ;

- Pour le **secteur UE 3** :
  - le principe d'implantation des constructions nouvelles impose de respecter globalement l'alignement existant des constructions contiguës, sauf exception. Cependant ce principe d'implantation présente quelques contraintes ou difficultés d'interprétation pour l'évolution des constructions existantes. **Il est donc proposé de modifier l'article UE3** et de poser le principe de l'implantation des constructions dans une bande comprise entre 5 m et 8 m de retrait à compter de l'alignement de la voie ;
  - **les dispositions alternatives seraient adaptées** pour tenir compte de cette nouvelle règle de principe et prévoiraient **qu'une implantation différente est permise pour l'extension d'une** construction existante à la date d'approbation du PLU- 9 juillet 2012-sous réserve de maintenir la distance par rapport à la voie, pour les piscines non couvertes ou la construction d'annexes.

**Observations du public : 1 seule observation** (BR6- M Poirier Bernard, CM minorité, ancien maire)

**Résumé de cette observation** : cette modification est jugée "positive".

**Avis des Personnes Publiques Associées : La Préfecture** d'Ille et Vilaine a fait une remarque technique sur cette mesure.

Préfecture d'Ille et Vilaine : la Préfecture a noté que la rédaction proposée pour le secteur UE3 dans l'alinéa 1 de l'article UE.6 (qui fixe les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile) fait référence au 9 juillet 2012 comme date d'approbation du PLU alors qu'il s'agit de la date d'approbation de la Modification n°2 du PLU et non de la date d'approbation du PLU révisé qui est intervenue le 19 décembre 2007. La Préfecture demande la rectification du libellé de cet alinéa sur ce point.

**Réponse du maître d'ouvrage** : pas de réponse sur ce point.

**Avis du commissaire-enquêteur sur ce point du projet** : Les évolutions récentes du droit de l'urbanisme vont toutes dans le sens de l'économie d'espace, de même que les principes posés dans les documents supra-communaux, tels que le SCoT du Pays de Rennes, qui s'imposent à la Commune. Aussi, améliorer les règles d'implantation des constructions en zone UE- zone d'extension urbaine résidentielle afin de favoriser l'aboutissement de projets dans ces zones ou à terme la division de parcelles permettant une part de densification, est conforme à ces règles et objectifs.

**Je donne donc un avis favorable à la modification de l'article UE.6 telle que présentée au projet, et je recommande** au maître d'ouvrage d'en clarifier la rédaction en ce qui concerne la date de référence à prendre en compte.

- ✓ **5e objet : Préciser les règles en matière d'utilisation de matériaux pour les toitures et clôtures** (Additif page 14)

**Exposé de la mesure** : l'exposé relatif à cet objet indique qu'afin de tenir compte de l'évolution en matière d'aspect extérieur des constructions, de matériaux employés et de leur mise en œuvre, de l'innovation architecturale, des performances des nouveaux matériaux, etc ..., *il convient de "mettre à jour les dispositions réglementaires du PLU afin de faciliter, notamment, l'évolution des constructions existantes et les nouveaux projets, sans risquer pour autant de compromettre la qualité urbaine et l'harmonie globale des quartiers."*

Couverture, toitures

Dans le règlement actuel du PLU, pour toutes les zones, à l'article 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords-,paragraphe 1-Aspect extérieur des constructions-

alinéa 1.3-Couvertures, toitures- le bac acier est interdit en couverture et toitures des constructions d'habitation et de garage, sauf exceptions.

**Il est proposé, dans le cadre de la modification n°3, de lever cette interdiction d'utilisation du bac acier sous réserve qu'il soit masqué pour être invisible depuis les espaces publics.**

#### Clôtures

L'exposé relatif aux règles en matière de matériaux utilisables pour les clôtures, rappelle que dans les zones UA, UD et UE, **l'article 11** du Règlement écrit du PLU impose des exigences en matière de clôture et notamment la réalisation de clôtures exclusivement à claire-voie sauf pour les panneaux bois.

**Il est donc proposé** (pour répondre aux demandes de nombre d'habitants qui souhaitent pouvoir préserver l'intimité des jardins par des dispositifs occultant sur les limites séparatives), **uniquement pour les clôtures en limites séparatives**, de **modifier le règlement de PLU** sur ce point afin de permettre ces clôtures empêchant les co-visibilités tout en tentant de garantir une certaine qualité esthétique par l'emploi des matériaux préconisés.

**L'article 11, alinéa 2.3-Clôtures-** est donc **modifié et complété** pour supprimer la possibilité d'utiliser les panneaux bois et ajouter l'emploi possible des canisses, bambous et brise-vues souples. (page 14). Ces modifications concernant les clôtures seraient toutefois ajoutées **pour les clôtures donnant sur les voies publiques, mais seulement pour les zones UE**, "*de manière à préserver l'ambiance résidentielle et le cadre de vie actuel de ces quartiers.*".

**Observations du public : 1 seule observation** (BR6- M Poirier Bernard, CM minorité, ancien maire)

**Résumé de ces observations :** proposition positive qui correspond aux attentes des habitants.

**Avis des Personnes Publiques Associées :** pas de remarque sur ce point.

**Réponse du maître d'ouvrage :** pas de réponse nécessaire sur ce point.

**Avis du commissaire-enquêteur sur ce point du projet** : l'ajout du bac acier avec dispositif masquant sur les espaces publics répond aux évolutions des choix actuels de constructions, particulièrement en cas d'extensions de constructions existantes, il est donc intéressant de prendre en compte ces évolutions autant techniques qu'esthétiques.

En ce qui concerne les dispositifs autorisés en matière de clôtures, il importe de veiller à l'harmonie et à l'aspect esthétique des lotissements en ce qui concerne les clôtures sur rues, mais, ceci pris en compte, il est important de répondre aux attentes des habitants qui recherchent tranquillité et sécurité pour leurs habitations, en ayant à l'esprit que la superficie des terrains construits diminue et qu'ainsi la proximité entre les habitations se trouve accrue.

**Je donne donc un avis favorable à ces 2 modifications pour l'article 11 des zones UA, UD et UE** selon les rédactions proposées dans le projet de Modification n°3.

- ✓ **6e objet : Assouplir les exigences en matière de plantations en zones d'activités (UI)**  
(Additif page 15)

**Exposé de la mesure :** Le règlement de la zone UI prévoit, à l'article UI 13 - **Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs – Plantations**, à l'alinéa 2 – **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de plantation-**, des obligations de nombre d'arbres à planter telles que je les ai détaillées dans la première partie de mon rapport. Ces dispositions apparaissent aujourd'hui trop stricte au regard des nécessités de développement des entreprises existantes et des projets d'implantation de nouvelles entreprises.

**Il est donc proposé** de maintenir la disposition relative à la bande végétale en limite séparative, afin de sauvegarder la qualité urbaine et paysagère, mais **de réduire l'exigence de largeur de cette bande végétale à 1 m, au lieu de 2 actuellement.**

De même, afin de faciliter la réalisation des projets et éviter des soucis d'interprétation, il est proposé de revoir l'obligation de planter 1 arbre pour 8 places de stationnement aérien en maintenant le chiffre d'un arbre pour 8 places de stationnement **mais en prenant en compte l'ensemble du terrain d'assiette du projet** et non plus seulement l'aire de stationnement prévue dans ce projet. **Le reste de l'article UI.13 est inchangé et reste en vigueur.**

**Observations du public : 1 seule observation** (BR6- M Poirier Bernard, CM minorité, ancien maire)

**Résumé de cette observation :** proposition positive, répond à la demande d'amélioration du paysage et au souci d'économie d'espaces.

**Avis des Personnes Publiques Associées :** pas de remarque sur ce point.

**Réponse du maître d'ouvrage :** pas de réponse nécessaire sur ce point.

**Avis du commissaire-enquêteur sur ce point du projet** : cet assouplissement de l'article UI 13 relatif aux plantations sur les parcs de stationnement des entreprises vise notamment à économiser l'espace consacré à ces surfaces de stationnement imperméabilisées en permettant d'en optimiser le plan tout en conservant des coupures végétales et la plantation d'arbres pour créer des repères visuels.

**Je donne donc un avis favorable à cette simplification des règles pour l'article 13 des zones UI.**

- ✓ **7e objet : Préciser la notion "d'extension" dans le règlement littéral pour les zones A, N et 2AU** (Additif page 16)

**Exposé de la mesure :** L'exposé de ce point est très court et indique que "*Pour éviter des soucis d'interprétation sur la notion d'extension, celle-ci est ajoutée dans les définitions préalables du règlement littéral (avant les dispositions générales) exclusivement en zones A, N et 2AU. Cette définition devient opposable aux nouvelles autorisations d'urbanisme, dans ces zones.*".

La rédaction suivante est proposée : «**"EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE EN ZONE A, N ET 2AU-** «*Une extension représente au maximum le doublement du volume d'un bâti existant à la date d'approbation du PLU.*»».

***Le document "ERRATA" déposé le 14 juin 2016 indique que l'Additif n°6 comportait une erreur : il n'existe pas de définition de la notion d'extension dans le règlement écrit actuel et c'est à tort qu'un texte barré figure dans le règlement rectifié tel qu'il est présenté au dossier. Le projet de définition proposé concerne seulement le texte en rouge et les zones A, N et 2AU.***

**Observations du public :** ce point du projet n'a pas suscité d'observation.

**Avis des Personnes Publiques Associées : 2 remarques** ont été formulées par les Personnes Publiques : **Préfecture d'Ille et Vilaine** et Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine, le **SCoT du Pays de Rennes** a donné un avis favorable sans réserve à l'ensemble du projet.

**Préfecture d'Ille et Vilaine :** La Préfecture, constate d'abord que la notion d'extension est inexistante dans le PLU actuel contrairement à ce que la présentation et l'impression de ce point de l'Additif n°6, page 10 laisse penser (cf document Errata-complément à l'additif).

La Préfecture relève ensuite que la création de cette notion d'extension «*entend permettre le doublement des constructions existantes en zones A, N et 2AU.*». Qu'il convient donc : «*de préciser si cette définition s'applique aux bâtiments agricoles ou destinés au prolongement de l'activité agricole, et de rappeler que la somme des extensions est limitée à 60m<sup>2</sup> en zones 2AU et N2, comme le prévoient les articles 2 de ces zones.* ».

La Préfecture signale également que dans cette définition de la notion d'extension (en page 10 du Règlement écrit) il est indiqué comme date de référence pour l'application de cette notion le bâti existant "à la date d'approbation du PLU". La Préfecture demande que ce point soit clarifié et que la date de référence apparaisse en clair pour être identifiable, avec un choix entre le 1er avril 2004,

approbation du POS révisé en PLU, ou le 19 décembre 2007, date d'approbation de la révision générale du PLU de Mordelles.

La Préfecture précise par ailleurs que les évolutions relatives au changement de destination des bâtiments recensés à l'Inventaire PBIL-patrimoine Bâti d'Intérêt Local- *«impliquent d'en exclure les extensions conformément à la loi ALUR modifiée sur ce point par la loi LAAAF. »*. (cf point 1, 9<sup>ème</sup> objet, ci-après).

Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine : la Chambre d'Agriculture demande qu'il soit précisé dans la définition de la notion d'extension *«que cette définition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.»*.

**Réponse du maître d'ouvrage** : (annexe, mémoire en réponse page 16) : *«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.*

*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. »*.

**Avis du commissaire-enquêteur sur ce point du projet** : Je prends note de la réponse du maître d'ouvrage qui s'engage à prendre en compte les observations de la Préfecture et de la Chambre d'Agriculture et veillera à corriger et compléter la rédaction du règlement écrit en ce qui concerne la Définition d'extension pour en exclure les bâtiments non agricoles et à préciser ce point dans l'article 2 des zones A et N. En effet, le changement de destination et l'extension ne peuvent être accordés de façon concomitante. La loi ALUR puis la LAAAF du 13 octobre 2014 ont effectivement encadré de façon drastique les règles de constructibilité en zones A-agricole- et N-naturelles en les cantonnant aux secteurs classés STECAL et en stipulant d'autre part qu'en ce qui concerne le bâti existant, l'extension d'un bâtiment d'habitation y est permise sous réserve que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère et que les changements de destination sont exclus.

Pour ce qui concerne la remarque de la Préfecture concernant la limitation des extensions successives ou non à 60m<sup>2</sup> en zones 2AU et N2, cette limitation est déjà inscrite dans les articles 2 de ces zones au règlement écrit du PLU (zone N, page 129 et 2AU, page 109).

**Je donne donc un avis favorable à la création de la définition des extensions sous les réserves suivantes : exclusion des extensions à prévoir aux articles A2 et N2 -alinéa 2 relatif au PBIL, rappel de cette interdiction de bénéficier simultanément des deux possibilités -extension-changement de destination- dans les zones A et N, par référence aux dispositions des articles A2 N2 de ces zones.**

✓ **8e objet : Modifications du règlement littéral et graphique pour permettre la réalisation d'opérations de densification ou de renouvellement urbain** (Additif pages 17 à 28)

Terrain secteur lotissement du GRETAY

**Exposé de la mesure** : Il s'agit d'ouvrir à la construction ce terrain situé entre l'allée Gallo-Romaine et le "Barreau Est", en périphérie des pavillons du secteur Gretay. Ce terrain comporte une partie traitée en aire de jeux et de loisirs, ainsi que les vestiges d'un temple gallo-romain, récemment mis en valeur. Pour le reste c'est un terrain libre, sans affectation. Il est classé en UE3 au règlement graphique du PLU et est d'une superficie totale d'environ 4 160 m<sup>2</sup>.

L'exposé qui motive ce projet avance qu'il s'agit de rechercher l'optimisation des espaces afin d'éviter la sur-consommation des terres agro-naturelles.

**Il est proposé d'ajouter pour ce terrain** , sur le règlement graphique (plan de zonage), **une emprise de constructibilité** afin de permettre tout type d'implantation opportune sur la parcelle, et ainsi optimiser l'utilisation de l'espace en fonction du programme de construction tout en

garantissant une cohérence d'ensemble avec le reste du tissu bâti de ce secteur, à dominante pavillonnaire.

**Observations du public : 8 observations :** AR21- M David, AR34- M Bougeard E., AR51- M Daviau Joël, BR3- , BR4- Mme Adam M., BR6=BR37- M. Poirier Bernard, CM minorité, ancien maire -, BR10- M et Mme Perschais, BR21- Mme Lehers ?.

**Résumé de ces observations :** 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),....

Modification des zones UG en zone UD - espace Coubertin, espace Beauséjour et Parc du Cimetière :

**Exposé de la mesure :** Le document présente les arguments qui justifient, selon la Commune, ce passage de zones UG ("*zones urbaines d'affectation spécifique*" accueillant des "*équipements d'intérêt général de superstructure*") à des zones UD ("*zone urbaine résidentielle mixte*" de développement périphérique relativement dense...) de plusieurs terrains situés en zone urbaine : permettre la réalisation d'opérations de renouvellement urbain et poursuivre l'accueil de nouveaux habitants tout en optimisant l'espace, sans consommer de nouveaux espaces agricoles ou naturels et sans remettre en cause les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur.

Trois secteurs sont concernés par ces choix : l'espace sportif Coubertin, le parc du Cimetière centre et une partie du site Beauséjour.

**Observations du public :**

- espace Coubertin : **87 observations** : AR2- M. Colleu JG, AR4- Mme Delamarre ?, AR5- Mme Barbé Denise, AR6- M. Evano Michel, AR7- M. Thomas J., AR8- Mme Boroller Odile, AR9- Mme Renault Claire, AR10- M ou Mme Enrietto, AR11+lettre- M. ou Mme Orhant, AR12+lettre- Mme Falzon, AR13- Mme Henry MJ, AR15- M. et Mme Lebreton Jean-Claude et Marie-Thérèse, AR18+lettre 3p- M. Esnault Robert, ancien élu, AR19- M. et Mme Dauvergne, AR21- M. David, AR23- Mme Cazes Régine, AR24- M. Ferré Joseph, AR25- M. et Mme Rabouin François, AR27- Mme Orhant Anna, AR29- Mme Launay Jeanne, AR30- M. Bougot Jacques, AR31- Mme Couteux Noëlla, AR32- Mme Le Bail Véronique, AR33- Anonyme Mordelles, AR35- M. Bazin Christian, AR36- M. Nozay Jean Michel, élu minorité, AR37- M. Jérôme Ch, AR39- Anonyme-Mordelles, AR40- M ou Mme Escudié A ?, AR42- M. et Mme Trubert M et F, AR43- M. Bloutin René, AR 44- M. Paillardon Roger, AR45- Mme Guyomar Monique, AR46- M. Berthelot Robert, ancien élu, AR50- Mme Martineau Josiane, AR51=AR26- M. Daviau Joël, AR52+lettre 2p- Association pour un centre bourg plaisant, AR53- Mme Tirot Marie-Thérèse, AR54- Mme X Danielle -illisible, AR55+lettre 2p=AR11- M. Orhant Denis, BR1- Mme Simon Marie-Brigitte, BR2- Mme Guennec Nicole, BR4- Mme Adam M., BR6- M. Poirier Bernard, BR7- M. et Mme Kain D et M, BR8- M. Evano Bruno, BR9- M. Guennec Paul, BR10- M. et Mme Perschais, BR11- Anonyme, BR12- Mme Billard Armelle, CM minorité, BR13- M. Signor François, BR14- MMs et Mmes Fabre et Prat, BR15- Mme Le Friol Arlette, BR17- M. Faudet Alain, BR18- M. ou Mme Lautredou-Massa, BR21- Mme Lehers ?, BR22- M. et Mme Gérard Patrick, BR23- M. David Christian, BR24- M. Couteux François, CM, BR25- anonyme, signé illisible, BR27- Mme Faudet Maryline, BR29= L7- M. et Mme Kerguelen-Dessoudé, BR30- Mme Lesourd, BR32- M. et Mme Pillet, BR34- M. Julien Jean-Yves, BR35- M. Cazes Henri, BR36- M. Priour Michel, BR37+lettre 1p- M. Poirier Bernard, CM, ancien maire, BR39- M. ou Mme Bougeard, BR40- Anonyme-signé illisible, BR41- Mme Leblas ? illisible, BR42- M. Marceil Jacques, BR43- Mme Bodiguel Annick, BR44- Mme Catheline Annick, BR45- M. Biet Gérard, BR47- M. Carret Jean, CR2+lettre 2 pages- Mme Dujardin Caroline, CR3- Anonyme-signé illisible, L1- Association Jeanne d'Arc, L3- Anonyme, non signé, riverain Poste, L4- M. et Mme Renaud, L5- M. Adam Jean-Claude, L6- M. et Mme Mahias, L7=BR29-, L12- M. Jeantil Roger, L14- M. Berrée, Directeur Ecole Immaculée, L15- Mme Couffin Aline.

**Résumé de ces observations** : Beaucoup de ces observations traduisent l'incompréhension d'être mis devant le "fait accompli" et regrettent de ne pas avoir été plus largement informés d'un projet d'urbanisation de cet espace.

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-M. Poirier, CM minorité, ancien maire).

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 aux équipements existants.

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).

• Parc du Cimetière centre : **80 observations** : AR9- Mme Renault Claire , AR10- M ou Mme Enrietto, AR11+lettre- M. ou Mme Orhant, AR15- M. et Mme Lebreton Jean-Claude et Marie-Thérèse, AR18+lettre 3p- M. Esnault Robert, ancien élu., AR19- M. et Mme Dauvergne, AR20, AR21- M. David, AR23- Mme Cazes Régine, AR24- M. Ferré Joseph, AR25- M. et Mme Rabouin François, AR27- Mme Orhant Anna., AR28, AR29- Mme Launay Jeanne, AR31 Mme Couteux Noëlla, AR32- Mme Le Bail Véronique, AR33- Anonyme Mordelles, AR35- M. Bazin Christian, AR36- M. Nozay Jean Michel, élu minorité, AR41, AR43- M.Bloutin René, AR 44- M. Paillardon Roger, AR46- M. Berthelot Robert, ancien élu, AR50 Mme Martineau Josiane, AR51=AR26- M. Daviau Joël, AR53- Mme Tirot Marie-Thérèse, AR54- Mme X Danielle-illisible, AR55+lettre 2p = AR11- M. Orhant Denis, AR56, AR57, BR1 Mme Simon Marie-Brigitte, BR2- Mme Guennec Nicole, BR3, BR6- M. Poirier Bernard, BR7- M. et Mme Kain D et M, BR8- M. Evano Bruno, BR9- M. Guennec Paul, BR10- M. et Mme Perschais, BR11- Anonyme, BR12- Mme Billard Armelle, M.M. et MMmes Fabre et Prat, BR15- Mme Le Friol Arlette, M. ou Mme Lautredou-Massa, BR19, BR20, BR21- Mme Lehers ?, BR22- M. et Mme Gérard Patrick, BR23- M. David Christian, BR24- M. Couteux François, CM, BR25- anonyme, signé illisible, BR26, BR27- Mme Faudet Maryline, BR28, BR29= L7- M. et Mme Kerguelen-Dessoudé, BR30- Mme Lesourd, BR31, BR32- M. et Mme Pillet, BR33, BR35, BR36- M. Priour Michel, BR37, BR41- Mme Leblas ? illisible, BR42- M. Marceil Jacques, BR43- Mme Bodiguel Annick, BR44- Mme Catheline Annick, BR45- M. Biet Gérard, BR46, CR2+lettre 2 pages- Mme Dujardin Caroline, Anonyme, non signé, riverain Poste, L4- M. et Mme Renaud, L5- M. Adam Jean-Claude, L6- M. et Mme Mahias, L7=BR29, L10- M. et Mme Roussel Hervé, L11- M. et Mme Boulet Emile, L13- M. et Mme Dauvergne Gérard, L15- Mme Couffin Aline).

**Résumé de ces observations** : 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.

• *Espace Beauséjour* : **58 observations** : (AR36- M. Berthelot Jean-Claude, ancien élu, AR11+lettre- M. ou Mme Orhant, AR15- M. et Mme Lebreton Jean-Claude, AR18+lettre 3p- M. Esnault Robert, ancien élu, AR19- M. et Mme Dauvergne, AR21- M. David , AR27- Mme Orhant Anna, AR29- Mme Launay Jeanne, AR31- Mme Couteux Noëlla, AR32- Mme Le Bail Véronique, AR33- Anonyme Mordelles, AR35- M. Bazin Christian, AR36- M. Nozay Jean Michel, élu minorité, AR43- M.Bloutin René, AR 44- M. Paillardon Roger, AR45- Mme Guyomar Monique, AR46- M. Berthelot Robert, ancien élu, AR49- M. Bougeard René, AR50- Mme Martineau Josiane, AR51=AR26- M. Daviau Joël, AR53- Mme Tirot Marie-Thérèse, AR54- Mme X Danielle-illisible , AR55+lettre 2p = AR11- M. Orhant Denis, B R4- Mme Adam M., BR6- M. Poirier Bernard, CM minorité, ancien maire , BR7- M. et Mme Kain D et M, BR8- M. Evano Bruno, BR9- M. Guennec Paul, BR10- M. et Mme Perschais, BR11- Anonyme, BR12- Mme Billard Armelle, CM minorité, BR14- M.M. et MMmes Fabre et Prat, BR15- Mme Le Friol Arlette, BR17- M. Faudet Alain, BR18- M. ou Mme Lautredou-Massa, BR21- Mme Lehers ?, BR22- M. et Mme Gérard Patrick, BR23- M. David Christian, BR24- M. Couteux François, CM, BR25- Anonyme, signé illisible, BR27- Mme Faudet Maryline, BR30- Mme Lesourd, BR35- M. Cazes Henri, BR36- M. Priour Michel, BR37+lettre 1p- M. Poirier Bernard, CM, ancien maire, BR41- Mme Leblas ? illisible, BR42- M. Marceil Jacques, BR43- Mme Bodiguel Annick, BR45- M. Biet Gérard, BR46- M. Villa J., CR1- M. et Mme Carré Alain, L3- Anonyme, non signé, riverain Poste, L4- M. et Mme Renaud, L5 M. Adam Jean-Claude, L6- M. et Mme Mahias, L7=BR29-M. et Mme Dessoude-Kerguelen.

**Résumé de ces observations** : 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 (BR6-M.Poirier Bernard).

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-M. Berthelot Jean-Claude, ancien élu).

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.

**Avis des Personnes Publiques Associées** : pas de remarque sur l'ensemble de ce point.

**Réponse du maître d'ouvrage** (annexe, mémoire en réponse pages 1, 2 et 3, et pages 9 à 16) :

Note du commissaire-enquêteur : compte tenu du nombre d'observations qui ont porté sur ce point du projet, il me semble opportun de reproduire largement les réponses apportées à ces interrogations par le maître d'ouvrage et d'en souligner les parties importantes puisqu'elles contiennent des précisions qui ne figuraient pas dans l'exposé des motifs fourni à l'Additif n°6 et des engagements précis sur les aménagements et améliorations que certaines personnes ont demandé dans leurs observations et qui seront réalisés sur les espaces conservés à l'occasion de la construction des logements dans ces secteurs.

La Commune rappelle que, dans le cadre de l'étude de faisabilité urbaine qu'elle a lancée au printemps 2015 pour 4 secteurs : espace sportif Coubertin, prairie Beauséjour, espace sportif du collège Morvan Lebesque et Parc du Cimetière, *«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.»* La Commune présente en détail les usages actuels de ces différents espaces (mémoire en réponse page 2).

La Commune formule ensuite pour chacun des espaces concernés par le projet de changement de zonage les réponses suivantes :

Terrain secteur Gretay (mémoire page 10) : *«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 m<sup>2</sup> environ, sur les 4 160 m<sup>2</sup> 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.»*

Changements de zonage UG vers UD (mémoire pages 11 à 16) : après avoir rappelé que *«Ces projets ne visent pas à faire disparaître les espaces sportifs et de loisirs - qui sont des espaces techniques et non des espaces verts - . »*, la Commune indique qu'elle dispose de 3 complexes sportifs (Coubertin, Beauséjour et Dordain) et les localise sur un plan de la commune.

Espace Coubertin : la Commune rappelle l'organisation spatiale du site de Coubertin divisé en 2 parties, l'une comprenant des salles pour diverses activités, l'autre accueillant des aménagements de plein air : terrain de foot, plateau multisports, piste d'athlétisme et espaces enherbés. Elle liste ensuite les utilisateurs, la répartition des temps d'utilisation et les usages qui sont faits de cet espace. La Commune termine en indiquant que *«Le terrain de foot synthétique, en cours de réalisation à Dordain, permettra la pratique permanente et toute l'année de cette activité [le football]. 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.»*

*«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.*

*Espace Beauséjour : Concernant ce site, la Commune indique que cet espace comporte en partie ouest : un terrain de football non tracé et un bâtiment multisports agrandi en 2009 offrant deux plateaux multisports, un mur d'escalade, des vestiaires et des tribunes ; et en partie est : uniquement des terrains extérieurs à savoir un terrain de football, un terrain de basket-ball, 2 terrains de handball et un espace stabilisé autour des terrains pour la pratique de la course.*

*Ces équipements sont utilisés par le collège Morvan Lebesque et l'école publique du Gretay tous deux situés dans les environs de cet équipement, ainsi qu'occasionnellement par le collège privé et en soirée les associations sportives.*

*Les espaces extérieurs sont, eux, utilisés 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.*

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

*«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 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.»*

*Parc du Cimetière Centre : «... 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. ».*

Enfin, pour l'ensemble de ces espaces sur lesquels des emprises de constructibilité seraient créées, la Commune précise que «*L'emprise de constructibilité projetée sur le règlement graphique (zonage) ne relève pas d'un plan masse (...). 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.*».

La Commune termine en affirmant que «*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 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».*

#### **Avis du commissaire-enquêteur sur ce point du projet :**

*Terrain secteur du Gretay :* La photographie aérienne présentée dans l'argumentaire montre bien que le terrain libre est enchâssé entre le lotissement du Gretay et le rideau d'arbres qui borde le barreau est.

Le projet exposé dans l'Additif indique que le site gallo-romain serait préservé ainsi que l'aire de jeux et le chemin piéton côté est. Une superficie d'environ 2200m<sup>2</sup>- sur les 4160m<sup>2</sup> du site- serait utilisée en terrains constructibles. La Mairie m'a précisé qu'elle y prévoit 4 lots libres ou des maisons en bande en respectant- comme indiqué dans l'Additif- la cohérence avec le bâti voisin composé en grande partie de pavillons.

La Commune et le maître d'ouvrage ont répondu dans le même sens aux observations du public sur ce point dans le mémoire en réponse.

L'espace vert est donc en partie préservé répondant ainsi aux craintes de quelques riverains. L'examen du plan de ville fait d'ailleurs apparaître un autre espace vert, juste de l'autre côté de l'Allée Gallo-romaine, près de l'Avenue du Corbet, un autre espace vert existe également un peu plus loin au milieu des squares de la rue du Domaine.

**Je donne donc un avis favorable à la création d'une emprise constructible pour cet espace d'environ 2200m<sup>2</sup> situé Allée Gallo-romaine et déjà classé en UE3 au Règlement graphique du PLU ainsi qu'aux compléments correspondants à apporter aux articles UE6UE7 et UE10 tels que**

présentés dans l'additif n°6 et **complété par les dispositions exposées dans l'errata** déposé en cours d'enquête **pour la rédaction de l'article UE10.**

*Changements de zonage UG vers UD : Espace Coubertin, Espace Beauséjour et Parc du Cimetière centre*

Les objectifs de densification, de reconstruction de la ville sur la ville et d'économie des espaces réaffirmés par la législation récente : loi ENE, Grenelle 2, loi ALUR et loi LAAAF, notamment. Ces objectifs s'imposent aujourd'hui à toutes les collectivités et sont donc également traduits dans les documents supra-communaux, notamment le PLH et le SCoT du Pays de Rennes qui s'imposent à la Commune de Mordelles et qu'elle a repris dans les axes de développement inscrits au PADD de son PLU.

Le développement de la zone urbaine étant contraint par la limite communale à l'ouest, l'un des objectifs que s'est fixés la Commune de Mordelles dans le Rapport de Présentation de son PLU et dans les axes de développement retenus dans le PADD dudit PLU est de maîtriser l'évolution de son tissu urbain et de renforcer l'équilibre entre la zone urbaine actuelle et le futur quartier est de Sermon (PADD, page 5).

Le renouvellement urbain par démolition-reconstruction est une piste pour assurer la construction de nouveaux logements mais ce renouvellement peut également être assuré par une part de densification sur les espaces encore disponibles.

A ce sujet, je rappelle qu'à population égale la densité de population sur le territoire communal n'est que 241 h/km<sup>2</sup> à Mordelles alors qu'elle atteint 743h/km<sup>2</sup> à Chartres de Bretagne, 420h/km<sup>2</sup> au Rheu 572 h/km<sup>2</sup> à Thorigné-Fouillard et 404h/km<sup>2</sup> à Vern sur Seiche, toutes ces communes appartenant également à la métropole rennaise et étant situées en 1<sup>ère</sup> couronne comme Mordelles (source sites INSEE et Rennes Métropole).

Le choix d'utiliser des terrains propriétés de la Commune permet une mise à disposition rapide et aisée et permettra d'augmenter rapidement l'offre de terrains ou logements disponibles en collectif ou individuel, dans l'attente de l'arrivée sur le marché des programmes du futur quartier Est de Sermon.

Concernant les espaces sportifs de Coubertin et Beauséjour, la Commune a indiqué dans le mémoire en réponse qu'elle avait réalisé une étude de faisabilité pour ces sites et que les directeurs des différents établissements scolaires qui utilisent ces équipements ont été associés à cette phase d'étude et de concertation : Mme Miclet pour le Collège Morvan Lebesque, M. Berrée pour l'Ecole privée L'Immaculée, M. Roussel pour le Collège privé St Yves et Mme Gaillard pour l'Ecole élémentaire La Chesnaye (cf mémoire en réponse, page 2).

La Commune précise aussi que *«Les projets proposés proposent donc une affectation mixte tout en conservant la vocation principale sportive et de loisirs. »*

*Espace Coubertin* : L'argumentaire présenté dans l'Additif n°6 (page 21) affirme que *«Sans supprimer totalement la vocation du site actuel, certains équipements sont sous-utilisés aujourd'hui.»*

La Commune redit dans le mémoire en réponse (p. 11) que la Commune dispose de 3 complexes sportifs : Coubertin, Beauséjour et Dordain comme ils étaient déjà répertoriés au Rapport de Présentation du PLU en 2007. Dans ce document de 2007, ces équipements étaient jugés suffisants.

Répondant aux diverses interrogations du public concernant cet espace, la Commune précise que : *«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)...»* (observation de M. Berrée, Directeur L'Immaculée), que *«... les possibilités d'extension de la salle de sport ne sont pas remises en cause. »*

La Commune répond aussi aux attentes formulées dans certaines observations demandant que les équipements et aménagements de cet espace soient complétés en précisant que «*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.(....).* » et elle donne l'objet de ces améliorations.

Concernant la question du stationnement évoquée par quelques observations émanant de résidents de la rue des Acacias, la Commune répond que «*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.*».

Je constate que les réponses apportées par la Commune répondent aux interrogations du public et ont valeur d'engagement envers la population, aussi, **je donne un avis favorable au passage d'une partie de l'espace Coubertin en zone UD** destinée à la construction de logements tel que ce projet est présenté dans l'Additif n°6, **avec notamment la création d'une emprise de constructibilité et les ajustements corrélatifs du Règlement écrit.**

*Espace Beauséjour* : Il s'agit là encore d'utiliser une partie du site pour la réalisation "d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat." (cf additif page 25).

Les observations du public allaient dans le même sens que pour Coubertin : garder les espaces sportifs, conserver les espaces verts....

La Commune a répondu dans le mémoire en réponse (P.15) que «*Les espaces de Beauséjour sont ...des espaces techniques plutôt que des espaces verts.*» et que le projet qu'elle envisage à Beauséjour «*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. (...).*».

Là encore, après avoir exposé pour l'ensemble des espaces UG à déclasser que l'affectation envisagée était conforme au PADD :

- je constate que les réponses apportées par la Commune dans le Mémoire en réponse aux observations formulées pendant l'enquête et, notamment, les précisions sur le contenu de ce projet comme les engagements annoncés pour le maintien et l'amélioration des équipements existants sur ce site sont satisfaisants ;
- je prends note de l'engagement de la Commune et de Rennes Métropole, maître d'ouvrage ayant la compétence urbanisme, de compléter l'Orientation d'Aménagement "Espace Beauséjour" pour les préciser. «*Notamment, la trame indiquant l'affectation à dominante d'habitat, sera mixée avec une trame à dominante d'espace sportif et de loisirs.*».
- aussi, **je donne un avis favorable au changement de zonage d'une partie de l'espace Beauséjour par passage en UD2, à la modification corrélative des articles UD7 et UD10 du Règlement écrit, avec prise en compte des corrections proposées dans le document "Errata" déposé par observation, ainsi qu'à la création d'une OAP -Orientation d'Aménagement et de Programmation- pour ce secteur.**

*Parc du Cimetière centre* :

Concernant l'utilisation d'une partie du Parc du cimetière pour la réalisation de logements, les observations disaient également que les habitants de ce quartier souhaitent conserver ce lieu de convivialité ainsi que le cheminement sécurisé qui le traverse puis longe le cimetière jusqu'à l'Avenue Maréchal Leclerc. Beaucoup demandaient également une remise en état du site et l'ajout d'équipements de loisirs tels que des jeux d'enfants.

L'énoncé du projet dans l'Additif n°6 indiquait bien (page 23) que le parc «*serait conservé en partie, comme un "cœur d'îlot vert", dans la ville et compenserait la densité de logements sur ce site. En*

outré, le parc, à l'occasion de cette opération, pourrait être encore valorisé par des aménagements ou mobilier urbain... ».

La Commune a répondu à ces interrogations et confirmé qu'« 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. ».

La Commune rappelle que l'obsolescence de ce Parc avait été abondamment relevée par des riverains pendant la campagne électorale des municipales, remarques que les candidats avaient entendus à l'époque.

La Commune précise qu'il n'est pas question de construire des immeubles sur cet espace mais que le projet sera limité et s'harmonisera avec le bâti environnant.

Aussi, après avoir examiné ces réponses de la collectivité, rappelé que ce projet de transformation de zones UG en UD est conforme aux objectifs du PADD du PLU, **je donne un avis favorable au changement de zonage d'une partie du Parc du Cimetière centre par passage en UD1** et à la **modification corrélative des articles UD7 et UD10** du Règlement écrit, avec prise en compte des corrections proposées dans le document "Errata" déposé par observation.

✓ **9e objet : Modification des capacités d'évolution du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL)** (Additif pages 29 et 30)

**Exposé de la mesure :** Le règlement littéral des zones A et N, rédigé dans les mêmes termes pour les deux zones, mentionne notamment que **le changement de destination des bâtiments existants faisant l'objet d'une protection** au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme, recensés dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local » et repérés au règlement graphique par une trame noire entourée d'un cercle, **"est permis lorsque que le bâtiment d'origine présente une emprise au sol supérieure à 180 m<sup>2</sup> et à condition que ce changement de destination ne compromette pas une exploitation agricole."**

L'exposé précise que l'exigence d'une emprise au sol minimale de 180 m<sup>2</sup> pour permettre au bâti d'intérêt de changer de destination semble aujourd'hui trop contraignante et empêche certains bâtis concernés, d'emprise au sol plus limitée, d'être valorisés et que cette situation peut être préjudiciable dans le temps pour la sauvegarde du patrimoine bâti sur le territoire de Mordelles.

**Il est donc proposé de supprimer l'exigence d'emprise au sol minimale**, pour le patrimoine bâti repéré, en zone A et N, tout en contrôlant les capacités d'extension par **l'ajout d'une norme encadrant les possibilités d'extension selon que les bâtiments existants présentent une emprise au sol inférieure à 200m<sup>2</sup> ou supérieure à 200 m<sup>2</sup>.**

**Observations du public :** **2 observations** ont porté sur ce point du projet : AR46-Monsieur Berthelot Robert, ancien élu, BR6-Monsieur POIRIER Bernard, CM minorité, ancien maire.

**Résumé de ces observations :** Monsieur Berthelot-AR46, indique qu'il faut veiller à ne permettre les extensions de constructions de moins de 180m<sup>2</sup> en campagne que dans le cadre du PBIL afin de protéger l'activité agricole et les exploitations.

L'observation BR6, est **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".

**Avis des Personnes Publiques Associées :** **2 remarques** ont été formulées par les Personnes Publiques : **Préfecture d'Ille et Vilaine** et **Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine**, le **SCoT du Pays de Rennes** a donné un avis favorable sans réserve à l'ensemble du projet.

Préfecture d'Ille et Vilaine : la Préfecture constate qu'il s'agit d'élargir le champ d'application des possibilités de changements de destination en ouvrant désormais cette possibilité à des bâtiments

d'emprise inférieure à 180m<sup>2</sup>. La Préfecture demande qu'il soit précisé "que les autorisations nécessaires seront **soumises à l'avis conforme** de la CDPENAF en zone A-agricole- et de la CDPENAF en zone N-naturelle-. (*Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ; Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites*).

La Préfecture demande également que les **extensions de constructions existantes en zone A et N soient exclues du champ d'application de cette mesure**, conformément aux dispositions de la Loi ALUR, modifiée sur ce point par la Loi LAAF du 13 octobre 2014.

Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine : La Chambre d'Agriculture rappelle qu'«*En ce qui concerne le PBIL, depuis la loi ALUR, ....il ne peut être autorisé un changement de destination concomitant avec une extension.*»

**Réponse du maître d'ouvrage** (annexe, mémoire en réponse page 16) : «*La collectivité prend acte de ces observations [du public] sachant que les conditions de protection de l'activité agricole sont déjà prévues dans le règlement actuellement en vigueur. 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.* ».

Avis du commissaire-enquêteur sur ce point du projet : le souci de la Commune de Mordelles de conserver, dans l'ensemble de son territoire, son patrimoine bâti ancien témoin de la vie rurale passée est intéressant et vise à valoriser ses paysages en évitant l'abandon ou l'écroulement de certains petits bâtiments souvent en terre.

Cependant, ce souci doit tenir compte du refus du mitage des espaces naturels et agricoles, du souci de protection de l'environnement et de la volonté de limiter les émissions nuisibles liées aux déplacements qui ont été réaffirmé de manière très stricte par des législations récentes : notamment la Loi ALUR, la Loi LAAF (Loi pour l'Avenir de l'Agriculture de l'Alimentation et de la Forêt).

Enfin, ce refus du mitage des espaces naturels et agricoles permet aussi de permettre l'exercice de l'activité agricole sans multiplier les conflits liés à la cohabitation entre les agriculteurs et les tiers non agriculteurs sur ces espaces.

**Je donne donc un avis favorable à la modification des articles A2 et N2** en ce qui concerne les conditions de changement de destination de bâtiments désignés au PBIL, **sous réserve des ajustements à y apporter pour mettre ces dispositions en conformité avec les lois ALUR et LAAF qui sont d'ordre public.**

✓ **10e objet : Zone d'Aménagement Concerté "Plaisance - Centre" : Modification des règles d'implantation** (Additif pages 31 et 32)

**Exposé de la mesure** : L'exposé préliminaire de ce point rappelle que la ZAC Plaisance (opération de renouvellement et de densification du centre-ville) créée en 2004 et dont la réalisation a commencé en 2006 et est toujours en cours, est soumise aux dispositions réglementaires de la zone UA (zone urbaine de centre-ville). Les règles en matière d'implantation des constructions y sont relativement strictes, de manière à conforter la morphologie urbaine existante, caractéristique d'un centre-ville traditionnel : front bâti sur rue, mitoyenneté des constructions...

Des terrains situés dans cette ZAC font aujourd'hui l'objet de projets opportuns d'intérêt général, pour lesquels l'application des règles d'implantation, notamment, peut compromettre la réalisation, eu égard aux voies nouvelles à créer.

Aussi, **il est proposé de modifier le règlement de la zone UA pour instaurer des secteurs réglementés par des emprises de constructibilité. Les articles UA6, UA7, UA9 et UA10** [relatifs aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, ainsi qu'aux coefficients d'emprise au sol et à la hauteur des constructions]

**seraient donc modifiés en conséquence pour y ajouter la notion "d'emprises constructibles" avec les règles qui leurs sont applicables.**

Conformément aux dispositions de l'article UA10 modifié, **la création de 3 emprises constructibles est également proposée** et le Plan n°3-Agglomération- du Règlement graphique du PLU serait modifié en conséquence avec ces 3 emprises de constructibilité proposées en zone UA, : 15 et 23 rue des Déportés et 12 rue de Plaisance.

Cependant, des erreurs d'emplacement des dispositions modifiées dans le texte de l'article UD10 ont été commises et rendaient ces règles illisibles dans l'Additif N°6.

Le document "ERRATA" déposé par l'observation AR16, indique ces erreurs en pages 38 et 50 du Règlement Ecrit du PLU et fournit le texte exact de l'alinéa 5 des articles UA10 et UD10, correctement ordonnancé, qui remplace le texte figurant dans l'Additif n°6 (document ERRATA page 2).

**Observations du public : 1 observation** : BR6-Monsieur POIRIER Bernard, CM minorité, ancien maire.

**Résumé de cette observation** : Monsieur Poirier est favorable à cette mesure qui permet la valorisation des espaces et des projets architecturaux, meilleure intégration dans le site.

**Avis des Personnes Publiques Associées** : aucune remarque sur ce point.

**Réponse du maître d'ouvrage** : pas de réponse nécessaire sur ce point mais Rennes Métropole donne dans sa réponse aux observations générales (Mémoire en réponse, page 3) des précisions sur les emprises constructibles : «*...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, ...).*».

**Avis du commissaire-enquêteur sur ce point du projet** : la ZAC Plaisance est classée en zone UA au Règlement graphique du PLU, ce qui correspond à une zone centrale, centre bourg ou centre-ville, qui compote à la fois du logement, des commerces, des bureaux, des équipements ou autres et est souvent dense. Aussi, apporter de la souplesse dans les règles d'implantation des constructions afin d'optimiser l'utilisation des espaces libres ou de ceux destinés à du renouvellement urbain ne peut qu'être utile à la poursuite des objectifs affirmés dans le PADD du PLU.

**Je donne donc un avis favorable à la modification des articles UA6 et UA7** pour y intégrer les notions d'emprises constructibles et les règles qui s'y rapportent ainsi qu'à la **création de 3 emprises constructibles au Règlement graphique.**

## **II - Mettre à jour les évolutions législatives et réglementaires dans le Règlement Ecrit du PLU** (pages 33 à 35 de l'Additif)

**Exposé de la mesure** : Depuis la rédaction du projet de PLU révisé, puis son approbation en 2007, de nombreux textes réglementaires nouveaux ont été promulgués, cela nécessite une mise à jour d'un certain nombre de règles et dispositions du Règlement Littéral du PLU. Les références de ces textes sont listées dans l'Additif n°6 au rapport de Présentation qui présente l'ensemble du projet dans le dossier d'enquête et rappelées en première partie de mon rapport, au chapitre I- Présentation de l'enquête, paragraphe 1.5- Exposé du projet, point n°2. Il convient de s'y reporter sans qu'il soit nécessaire de les présenter à nouveau in extenso dans ce paragraphe de mes conclusions.

Ce point vise donc à actualiser à l'occasion de la présente procédure de modification n°3 du PLU, dans les pièces du PLU de MORDELLES actuellement en vigueur (depuis 2004), un certain nombre de références au Code de l'Urbanisme, indiquées par le règlement - littéral ou graphique -.



## ✓ REFORME DES AUTORISATIONS D'URBANISME

- **l'article 8** (relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) **de chaque zone du règlement écrit du PLU est mis à jour** : il est indiqué qu'"*aucune règle particulière n'est fixée.*".
- **aux articles 12** (Aires de stationnement) **de toutes les zones, la participation pour non réalisation d'aires de stationnement** (en tant que solution alternative aux règles de réalisation de places de stationnement) **est supprimée (PNRAS).**

## ✓ AUTRES MODIFICATIONS DECOULANT DE LA LOI ALUR

- les règles des lotissements de plus de 10 ans sont supprimées dès lors que la commune est couverte par un PLU et ce, même si la majorité des co-lotis en a demandé le maintien. **les "Dispositions générales" du règlement littéral au Titre I-Dispositions Générales, paragraphe 2.2.2.-Lotissements sont actualisées** en supprimant les mentions relatives à la Liste des lotissements dont les règles d'urbanisme sont maintenues. (page 17 du Règlement écrit).
- la possibilité de fixer un Coefficient d'Occupation des Sols dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme (**article 14** du règlement) **disparaît.**
- la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans les PLU, qui existait aux **articles 5** des différentes zones, est **supprimée** afin de limiter la consommation des espaces.
- Par ailleurs, **il est ajouté, en préambule du Règlement littéral du PLU, les références aux délibérations du Conseil Municipal instaurant le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal** d'une part et **soumettant les clôtures à déclarations préalables**, d'autre part.

**Observations du public : aucune observation** sur cette partie du projet.

**Avis des Personnes Publiques Associées : aucune remarque** sur ce point.

**Réponse du maître d'ouvrage : pas de réponse nécessaire.**

**Avis du commissaire-enquêteur sur ce point du projet** : l'intégration de dispositions prévues par des textes législatifs ou réglementaires qui s'imposent sur l'ensemble du territoire français parce qu'elles ont été promulguées ou prescrites par la Loi s'imposent donc également à la Commune de Mordelles, **je ne peux donc qu'être favorable à ces intégrations dans le PLU ou adaptations des documents existants du PLU.**

### **III- L'identification des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU** (pages 35 et 36 de l'Additif n°6)

**Exposé de la mesure** : En vertu de la loi "ALUR", l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal doit procéder, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs fondamentaux prévus désormais à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme (ancien article L.121-1). Dans cet objectif, l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 stipule que **l'identification des indicateurs de suivi doit être réalisée à l'occasion d'une procédure de modification du PLU** si le rapport de présentation existant ne les indique pas, ce qui est le cas dans le PLU de Mordelles.

**Le projet de Modification n°3 du PLU de Mordelles propose donc un certain nombre d'indicateurs** pour permettre l'analyse des résultats de l'application du PLU depuis son approbation et son entrée en vigueur. Ces indicateurs sont énumérés sous forme de tableau en page 36 de l'Additif n°6 et sont exposés dans l'Exposé du projet dans la 1ère partie de mon rapport.

**Observations du public : aucune observation** sur cette partie du projet.

**Avis des Personnes Publiques Associées : pas de remarque** sur ce point.

**Réponse du maître d'ouvrage : pas de réponse nécessaire** sur ce point.

**Avis du commissaire-enquêteur sur ce point du projet** : s'agissant également d'une disposition prévue par un texte législatif et un décret d'application, la création de ces indicateurs destinés à analyser la mise en œuvre des objectifs fixés au PLU s'impose à la Commune de Mordelles comme à Rennes Métropole qui a désormais la compétence urbanisme sur les communes de son territoire. **Je ne peux donc qu'être favorable à ces intégrations dans le PLU ou adaptations des documents existants du PLU.**

#### **IV- Mise à jour des EMBLEMES RESERVES**

**Exposé de la mesure** : Le projet de modification n°3 du PLU est l'occasion de mettre à jour les emplacements réservés (ER) devenus obsolètes et d'en créer de nouveaux au bénéfice de la Commune de Mordelles. Le projet prévoit la **suppression** des **ER n°1** (40 m<sup>2</sup>, aménagement de carrefour, au bénéfice de la Commune, non réalisé) et **ER n°6** (80 m<sup>2</sup>, au bénéfice de la commune, l'aménagement d'espace public, en cours d'acquisition), la **mise à jour du Règlement graphique** pour effacer l'emplacement **ER n°8** supprimé lors d'une précédente procédure mais qui apparaît toujours au Règlement Graphique et la **création de 2 emplacements réservés** au bénéfice de la commune, :

- le nouvel **ER n°1** portant sur la **parcelle AP 131 pour 365 m<sup>2</sup>**, pour l'aménagement d'un espace public,
- le nouvel **ER n°6** portant sur les parcelles AP 132, 133, 134 (partiellement) et 135, au profit de la commune, pour l'aménagement d'un chemin piéton.

**Observations du public : aucune observation** sur cette partie du projet.

**Avis des Personnes Publiques Associées : aucune remarque** sur ce point.

**Question du commissaire-enquêteur sur ce point** (en réunion de présentation de projet et dans le PV de synthèse des observations) : en étudiant le dossier du projet sur ce point -et notamment le Plan n°3 du Règlement graphique ainsi que le projet d'OAP graphique proposée pour l'aménagement du secteur Beauséjour (point 8.2 du projet) j'ai remarqué que la localisation de l'ER1 destiné à l'aménagement d'un chemin piéton était localisé tout contre la maison existante sur les parcelles concernées par la création de cet Emplacement Réservé et occuperait tout l'espace disponible sur ce côté de la propriété. Avant la réunion j'ai sollicité de la Mairie l'extrait cadastral relatif à cette parcelle ainsi que le relevé de propriété correspondant.

Au cours de la réunion j'ai fait part de mon étonnement et de mes doutes sur la réalité du besoin de création d'un cheminement piéton à cet emplacement précis puisque l'espace Beauséjour dispose de nombreux autres accès et cheminements possibles. J'ai indiqué aux élus et responsables de projet combien l'atteinte à la propriété des personnes âgées concernées et aux conditions de jouissance de leur bien me paraissait exorbitante et disproportionnée.

Mes impressions ont été renforcées lors de ma visite détaillée des lieux. D'autre part, la création de ce chemin piéton étant liée à la réalisation du projet "Beauséjour" dont les détails ne sont pas déterminés à ce jour, sur un terrain qui dispose de nombreux accès à la rue, et dont la fréquentation

par les enfants du collège voisin peut faire l'objet d'aménagements de voirie aisément réalisables (pose de plots séparatifs sur trottoir, 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** (annexe, mémoire en réponse page 17) : «*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.*».

**Avis du commissaire-enquêteur sur ce point du projet** : Je prend note du retrait de ce projet de création de l'emplacement ER n°1 sur la parcelle AP 131 pour 365 m<sup>2</sup> ;

et je donne un avis favorable à la **suppression** des actuels emplacements ER1 et ER6 et à la mise à jour du plan concernant l'ER8 ainsi qu'à la **création du nouvel emplacement ER6** dans "l'espace Beauséjour", au profit de la commune, sur les parcelles AP 132, 133, 134 (partiellement) et 135, pour l'aménagement d'un chemin piéton, cet emplacement étant justifié par la configuration des lieux et la nécessité d'assurer la continuité des cheminements piétons à créer dans l'ensemble de cet espace pour rejoindre l'avenue Beauséjour.

**V- Mise à jour des Annexes** (Additif n°6 page 37)

**Exposé de la mesure** : Dans le cas présent, il s'agit d'**incorporer à l'annexe n°1** constituée de ce seul document, l'**arrêté de Monsieur le Préfet de la Région Bretagne ZPPA-2015-0393 du 19 novembre 2015**, portant création de Zones de Présomption de Prescriptions Archéologiques (ZPPA) dans la commune de Mordelles 35.

**Observations du public** : aucune observation sur cette partie du projet.

**Avis des Personnes Publiques Associées** : aucune remarque sur ce point.

**Réponse du maître d'ouvrage** : en l'absence d'observation, pas de réponse nécessaire sur ce point.

**Avis du commissaire-enquêteur sur ce point du projet** : Il s'agit là encore de prendre en compte un arrêté préfectoral qui s'impose à la collectivité et vise à informer la population et les demandeurs d'autorisations de construire d'éventuelles prescriptions archéologiques. **Mon avis sur l'incorporation de cet arrêté à l'Annexe 1 du PLU, est donc favorable.**

❖ **Rappel concernant les Avis des Personnes Publiques Associées** :

Je rappelle que 3 réponses des Personnes Publiques Associées sont parvenues au cours de l'enquête émanant de : la Préfecture d'Ille et Vilaine (3 remarques), Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Rennes (avis favorable sans réserve à l'unanimité) et Agriculture & Territoires-Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine (2 remarques).

Les remarques formulées par ces autorité, collectivité ou organisme ont été rapportées dans les paragraphes relatifs aux points du projet qu'elles concernent avec les réponses de Rennes Métropole aux dites remarques.

Cependant, une remarque formulée par la Préfecture ne concernait pas seulement 2 points particuliers du projet de Modification n°3 mais valait pour l'ensemble du Règlement écrit du PLU en vigueur.

Il s'agit de la date de référence à prendre en compte dans diverses règles des zones du Règlement. Les services préfectoraux **recommandent de clarifier cette date, de la faire apparaître en clair afin qu'elle soit identifiable**. 2 dates sont proposées comme référence possible : le 1<sup>er</sup> avril 2004, date d'approbation du POS révisé PLU, ou le 19 décembre 2007, date d'approbation de la révision générale du PLU. **La date de référence retenue devra remplacer la mention "date d'approbation du PLU" chaque fois que cette mention apparaît dans le Règlement écrit.**

**Avis du commissaire-enquêteur sur cette demande** : je prends acte de cette remarque des services préfectoraux. Je pense qu'il est effectivement préférable de prévoir une date de référence précise et clairement indiquées dans les règles dérogatoires afin qu'aucune contestation ne puisse naître lors de l'instruction des autorisations de construire.

**Je recommande donc au maître d'ouvrage de prendre en compte cette remarque et de balayer l'ensemble du Règlement écrit** pour procéder aux ajustements nécessaires sur ce point.

### III / LES AUTRES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

**122 observations** ont été formulées par le public sous forme de **107 inscriptions sur les 3 registres** d'enquête, dont 8 accompagnées d'une lettre annexée à l'appui et **de 15 lettres** adressées en mairie pendant l'enquête (et aussi **1 lettre** adressée et reçue une semaine après clôture de l'enquête, non prise en compte mais de contenu comparable aux observations du public).

Afin d'examiner chaque point du projet de façon complète avant de donner mon avis, j'ai choisi de présenter pour chaque sujet : les références des observations portant sur ce sujet ainsi que l'identité de leurs auteurs, l'exposé de la mesure concernée, le résumé des observations du public, l'avis des Personnes Publiques Associées, la réponse de la collectivité, maître d'ouvrage de la procédure, et enfin mon avis personnel- favorable ou défavorable- ou ma réponse quand le sujet concerné n'appelait pas d'avis favorable ou défavorable.

Seules les observations générales et les observations présentant des demandes sur des sujets extérieurs au projet de modification n°3 du PLU sont examinées dans ce paragraphe III.

#### Observations générales sur le projet - information du public

**Observations du public : 36 observations** en ce sens : (AR17- M Mme Lambart M, AR18-M Esnault Robert-ancien CM, AR23- Mme Cazes Régine, AR24- M Ferré Joseph, AR26-AR51- M Daviau Joël, AR27- Mme Orhant Anna, AR36- M Nozay Jean-Michel, CM, AR39- Anonyme Mordelles, AR43- M Bloutin René, AR44- M Paillardon Roger, AR45- Mme Guyomar Monique, AR46- M Berthelot Robert, ancien élu, AR47- Anonyme, AR52- Association pour un centre bourg plaisant, AR53- Mme Tiroit Marie-Thérèse, AR54- Mme X? Danielle -illisible, AR55- M Orhant Denis, BR3- Mme Montigny Corinne, BR4- Mme Adam M., BR5- M Piquet Henri, BR6+lettre 10p- M Poirier Bernard, élu minorité, ancien maire, BR9- M Quennec Paul, BR10- M Mme Perschais, BR12- Mme Billard Armelle, CM minorité, BR14- MM et Mmes Fabre et Prat, BR17- M Faudet Alain, BR24- M Couteux François, CM minorité, BR25- illisible, anonyme, BR29+L7- M et Mme Dessoude-Kerguelen, CR2+Lettre 2p- Mme Dujardin Caroline, L2- Mme Jaumard Martine, L3- anonyme, non signé, riverain quartier Poste, L11- M et Mme Boulet Emile, L12- M Jeantil Roger, L13- M et Mme Dauvergne Gérard).

**Résumé des observations** : De nombreuses personnes ont indiqué que l'information du public quant au contenu du projet était insuffisante. 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** (annexe, mémoire en réponse page 1, 2 et 3) : Rennes Métropole, maître d'ouvrage, mais surtout la municipalité de Mordelles répondent que «*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.*».

Le maître d'ouvrage poursuit en rappelant que «*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.(Et que) 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. ».*

Le maître d'ouvrage poursuit en rappelant que «*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 déroulement de cette étude, les représentants des utilisateurs consultés, les scénarios d'aménagement proposés pour chaque secteur et les conclusions qui ont été tirées de cette concertation sont exposés à la suite (elles seront citées dans mes conclusions, dans le point 8 du projet, qu'elles concernent).*

Il est également rappelé (page 3) que «*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. »*, et que «*... le projet a également été présenté au "comité consultatif urbanisme et cadre de vie", le 04 mai 2016. Cette instance créée (...) en 2008 est composée d'élus, de représentants d'associations et d'habitants de la commune, participant aux réflexions sur les projets communaux. (...)*

«*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. ».*

**Réponse du commissaire-enquêteur sur ce point** : Concernant l'information du public sur l'ouverture d'une enquête publique en mairie, j'ai répondu dans les présentes conclusions, au chapitre I-paragraphe 1-"appréciation générales sur le déroulement de l'enquête"- opérations préalables (cf supra page 4) que, contrairement aux affirmations de certaines observations, l'information du public avait été organisée, notamment par la Mairie de Mordelles, de façon multiple, variée et renouvelée, bien au-delà des obligations légales de publicité telles que reprises dans l'arrêté communautaire, et qu'ainsi le public pouvait être assurément informé de l'existence de l'enquête en mairie et de ses dates.

En ce qui concerne le libellé de l'objet de l'enquête- c'est à dire du contenu du projet-, les insertions légales sont rédigées conformément aux obligations fixées par les textes du Code de l'Urbanisme qui régissent les procédures applicables à ce type d'enquête. Il est à noter que les insertions publiées pour les enquêtes d'urbanisme à l'initiative de Rennes Métropole, lorsqu'il est maître d'ouvrage, sont pratiquement toujours rédigées de façon aussi générique. La lecture des publicités légales dans les journaux paraissant dans le département m'a cependant permis de constater que les insertions légales, pour des enquêtes de même type, lorsqu'elles sont faites à l'initiative de communes ayant conservé la compétence "urbanisme" sont rédigées de façon plus claire et plus précise en ce qui concerne leur objet.

Pour le reste, c'est à dire l'information du public sur le contenu du projet, la municipalité a répondu dans le mémoire en réponse (cf supra) qu'elle a mené des échanges très complets avec les représentants de nombreuses structures en ce qui concerne le devenir des espaces sportifs et du Parc du Cimetière, qu'elle a présenté le projet en commission d'urbanisme, composée d'élus de la majorité comme de la minorité, ainsi qu'au "comité consultatif urbanisme et cadre de vie". Enfin, la municipalité a rappelé qu'elle avait tenu une réunion publique portant sur l'ensemble de ses projets, en cours d'enquête- le 9 juin 2016- au cours de laquelle le projet de modification n°3 du PLU avait aussi été exposé.

**Il m'apparaît donc que les dispositions légales en matière d'enquête publique relevant du Code de l'environnement ont été respectées, et que les modalités habituelles d'information du**

public ont été appliquées que l'information sur le contenu du projet a été communiquée de façon satisfaisante aux élus et aux instances consultatives.

Cependant, ce que le public veut signifier dans ces observations sur ce point, c'est qu'il aurait souhaité que les mesures envisagées soient clairement indiquées dans les insertions des journaux comme sur les affiches ou les encarts des magazines municipaux.

De nombreuses personnes m'ont indiqué au cours de la première et deuxième permanence que des papillons avaient été distribués dans leurs boîtes aux lettres (résidence rue des Acacias- projet espace Coubertin) afin de les inciter à se déplacer en mairie pour prendre connaissance du projet et inscrire leurs observations. De même, lors de sa visite à ma permanence, monsieur Esnault, ancien élu, a invité les gens à assister à une réunion de la minorité municipale pour débattre du projet. Une personne du quartier du Cimetière m'a également informée qu'elle avait procédé à des affichages dans son quartier pour alerter les habitants de ce secteur (cf photos de la Police municipale jointes au dossier).

Au fil des jours, il est apparu que les gens venaient nombreux dire leur désaccord sur les projets d'urbanisation des espaces libres ou sportifs de Coubertin, Beauséjour et du parc du Cimetière, sans autre commentaire et sans évoquer l'argumentaire présenté au dossier.

Tout ceci a entraîné une certaine fébrilité de part et d'autre -intervenants comme élus- et témoigne à tout le moins d'une sérieuse réflexion à mener sur la communication à organiser tout au long d'un mandat afin de répondre aux attentes légitimes de la population en la matière.

En tant que commissaire-enquêteur, j'ai donné les éléments qui démontrent qu'il y a bien eu information sur l'existence d'une enquête portant sur la modification du PLU, que la municipalité a communiqué sur le projet -au moins à destination des instances composées d'élus- mais peut-être pas suffisamment auprès de l'ensemble de la population très demandeuse.

Cette réflexion est à mener par les élus et il ne m'appartient pas, de commenter davantage le ressenti de la population ni de proposer des mesures à mettre en oeuvre pour répondre à ces attentes.

Observations hors du projet soumis à enquête : 17 observations (dont **3 observations** pour demandes particulières (AR14- M et Mme Touffet, BR16- Mme Dimajo Corinne et L9- Mme Laisné Sophie-architecte résidence "Les Sénioriales") et **16 parties d'observations** portant sur le changement de zonage des espaces de sports). (AR14- M et Mme Touffet, AR15- M et Mme Lebreton Jean-Claude, AR16- Commune de Mordelles, dépôt document complémentaire dossier enquête, AR21- M David, AR25- M et Mme Rabouin François, AR49- M Bougeard René, AR50- Mme Martineau Josiane, AR53- Mme Tiroit Marie-Thérèse, BR5- M Piquet Henri, BR13- M Signor François, BR16- Mme Dimajo Corinne, BR17- M Faudet Alain, BR28- Anonyme illisible, L4- M et Mme Reanud, L11- M et Mme Boulet Emile, L13- M et Mme Dauvergne Gérard).

- ♦ Demande de changement de destination bâtiment agricole-ou classement PBIL : observation AR14- Monsieur et Madame TOUFFET, propriétaires de bâtiments agricoles au lieudit Cherville 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** (annexe, mémoire en réponse page 4) : «*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.*».

**Réponse du commissaire-enquêteur sur cette demande** : la réponse du maître d'ouvrage confirme les termes du courrier qui leur a été adressé avant l'enquête par les services municipaux en réponse à leur demande écrite ainsi que les indications que j'ai données à monsieur et madame Touffet lors de leur visite en permanence mairie durant l'enquête publique : **cette demande étant extérieure à l'objet de cette enquête** de modification, elle **ne pourra être examinée qu'au travers d'une prochaine enquête** soit de modification du PLU (si toutefois il en est encore organisée une avant le lancement des procédures PLUI et si inscription de ce point au projet par la collectivité) ou plus

vraisemblablement lors de l'élaboration du PLU intercommunal dont la phase de concertation devrait intervenir dans un délai assez proche.

- Demande de suppression du linéaire commercial au 13 rue du Docteur Dordain : **observation BR16**- Mme Dimajo Corinne. Mme Dimajo indique qu'elle est copropriétaire de cet immeuble affecté d'un repérage "linéaire commercial" l'obligeant à réserver le rez-de-chaussée à l'activité commerciale. Un laboratoires d'analyses médicales y est actuellement installé. Madame Dimajo que les copropriétaires ont envisagé plusieurs projets destinés à l'habitation mais que ces projets n'ont pu aboutir en raison de l'existence de ce linéaire commercial sur l'immeuble. **Elle demande donc sa suppression.**

**Réponse du maître d'ouvrage** (annexe, mémoire en réponse page 5) : *«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. ».*

**Avis du commissaire-enquêteur sur cette demande** : Indépendamment de la réponse donnée par le maître d'ouvrage -et la municipalité de Mordelles- je rappelle que, s'il est admis par la réglementation qu'une observation formulée au cours d'une enquête publique signalant des erreurs ou incohérences dans les documents du PLU et en demandant la correction est effectivement recevable, les demandes liées à la constructibilité des terrains ou immeubles ne peuvent être examinées qu'au travers d'une procédure d'élaboration ou de révision générale du PLU. **Je ne peux donc donner une suite favorable à cette demande.** Il appartiendra à Madame Dimajo de renouveler sa demande lors de l'élaboration du PLU intercommunal qui doit intervenir dans les prochaines années, ceci sans garantie de résultat puisque l'issue dépendra des objectifs posés dans le PADD de ce PLUI ainsi que ceux figurant déjà dans le SCoT du Pays de Rennes qui s'impose à l'ensemble du territoire constituant le Pays de Rennes et donc à toutes les communes de Rennes Métropole.

- Demande de correction d'erreur dans le règlement (contradiction entre un article du règlement et les Définitions Générales : **observation L9**-Atelier du Canal-Madame Laisné, architecte, en charge du projet "Les Sénioriales". 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" telle que l'énumération de ces éléments 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 et définition.

**Réponse du maître d'ouvrage** (annexe, mémoire en réponse page 4) : *«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. ».*

**Avis du commissaire-enquêteur sur cette demande** : Déposer une observation au cours d'une enquête publique pour demander la correction d'erreurs ou d'incohérences dans les documents du PLU est effectivement recevable. Il résulte de la lecture attentive de la définition relative aux "Eléments en saillie de Façade" en page 10 du règlement écrit du PLU et de l'article UA10- Hauteur maximale des constructions (page 35) et de mes échanges avec le service urbanisme de Mordelles qu'il y a bien une incohérence dans la rédaction du paragraphe 1-définition de l'article UA10 et l'énumération des éléments en saillie de façade figurant aux Définitions en début du règlement écrit du PLU.

**Je donne un avis favorable à cette demande relative aux incohérences entre les Définitions et l'article UA10, et recommande donc à la collectivité de rectifier** la rédaction du paragraphe 1 de l'article UA10 pour mettre ces deux dispositions du règlement écrit en cohérence.

- ♦ Concernant la demande de prise en compte des dernières évolutions de la réglementation accessibilité intervenues fin 2015 :

Si cette nouvelle réglementation s'impose bien aux pétitionnaires d'autorisations de construire, la rédaction des articles 10 des zones urbanisables (notamment celle de l'article UA10 qui correspond à la zone concernée par le projet de résidence seniors), en particulier les paragraphes 2.3, 3.2 et 5-nouvellement créé, prévoit des hauteurs maximales des constructions qui permettent de prendre en compte ces contraintes sans qu'il soit nécessaire de rédiger des dispositions particulières à cet effet.

**Je donne donc un avis défavorable à cette partie de la demande.**

- ♦ *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.

NB : Certains propos à connotation politique, parfois excessifs, n'ont pas fait l'objet de résumé de ma part et n'appellent pas de commentaire.

**Réponse du maître d'ouvrage** (annexe, mémoire en réponse page 17) : *«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. ».*

**Réponse du commissaire-enquêteur sur cette demande** : Je prends acte de la réponse de la municipalité de Mordelles qui s'engage à communiquer sur l'évolution du projet de la ZAC de Sermon. S'agissant de la conduite des affaires communales et de la communication entre les élus et la population, il ne m'appartient de commenter davantage le ressenti et les interrogations de la population de Mordelles.

#### IV / AVIS MOTIVE

**En conclusion, après avoir constaté :**

- Que le public a été régulièrement invité à consulter le projet de Modification N°3 du PLU de MORDELLES et à formuler son avis et ses observations sur ledit projet au travers de l'enquête publique,
- Que le dossier mis à disposition pendant l'enquête était complet, que les quelques erreurs qu'il contenait ont été corrigées par le dépôt d'un document complémentaire rectificatif et qu'ainsi, ce dossier complété 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 communautaire, au siège de Rennes Métropole, maître d'ouvrage, à l'extérieur de la mairie de Mordelles, siège de l'enquête et sur les lieux de la commune concernés par le projet,



- Que les mesures de publicité légales ont été organisées par publications dans 2 journaux paraissant dans le département et sur le sites internet de Rennes Métropole, maître d'ouvrage,
- Que la Mairie à réalisé en complément des insertions renouvelées tant dans le journal Ouest-France que dans les feuilles d'informations municipales hebdomadaires,
- Que l'enquête s'est déroulée normalement et régulièrement, et a suscité un vif intérêt de la part de la population de Mordelles puisque que 122 observations ont été inscrites sur les registres d'enquête ou adressées par lettres.
- Que la Commune a déposé une observation accompagnée du dépôt d'un document rectificatif à l'Additif n°6 visant à corriger les erreurs de rédaction ou d'emplacements qui figuraient dans ce document originel,
- Que j'ai veillé à ajouter immédiatement ce document au dossier d'enquête, avec les mentions correspondances afin de permettre au public d'en prendre connaissance,
- Après avoir répondu à toutes les observations formulées par le public,
- Après avoir pris connaissance des Avis des Personnes Publiques,
- Après avoir retranscrites et prises en compte les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations du public, aux avis des Personnes Publiques Associées ainsi qu'à mes questions,
- Ayant noté l'engagement du maître d'ouvrage et de la Commune de tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, notamment en ce qui concerne les extensions de constructions existantes,
- Ayant aussi noté l'engagement des élus mordellais d'informer prochainement la population sur le devenir et l'évolution du projet de Sermon,
- Après avoir donné mon avis personnel sur les différents points du projet présenté,

**Je considère :**

Que RENNES Métropole a établi son projet de Modification N°3 du PLU de Mordelles :

- ✓ en organisant l'adaptation du PLU aux besoins communaux, aux objectifs que la commune s'est fixés en matière d'aménagement urbain, agissant ainsi en pleine cohérence avec les objectifs définis dans le PADD du PLU tels qu'ils sont rappelés dans l'exposé du projet,
- ✓ en prenant en compte les objectifs fixés par le PLH et le SCoT du Pays de RENNES qui s'imposent aux communes membres de Rennes Métropole et du Pays de RENNES qui les ont acceptés, notamment en matière de mixité sociale et générationnelle et d'économie d'espaces par des opérations de renouvellement urbain à privilégier,
- ✓ en se donnant les moyens, en modifiant le zonage applicable aux secteurs UG par transformation partielle en UD et en créant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur Beauséjour afin de permettre de nouvelles constructions en centre ville et de maîtriser les choix à mettre en oeuvre pour que ces choix soient la parfaite traduction des objectifs que la commune s'est fixés pour ces espaces dans le PADD comme dans le Rapport de Présentation du PLU approuvé pour son territoire, objectifs toujours en vigueur et portés aujourd'hui par Rennes Métropole qui a la compétence pour agir en ce domaine,
- ✓ en apportant des adaptations limitées au Règlement graphique ainsi qu'aux dispositions du Règlement littéral pour faciliter l'application de certaines règles, en corriger les erreurs, ou encore les renforcer, répondant ainsi aux attentes des habitants de Mordelles dans l'intérêt général et dans le respect des objectifs préalablement fixés dans son PLU et notamment dans le PADD dudit PLU,

- ✓ en prenant en compte les évolutions législatives récentes ainsi que les réglementations particulières -telles que celles liées aux fouilles archéologiques- qui s'imposent à la Commune,

**En conséquence, j'émet un avis favorable à l'ensemble du projet de Modification N°3 du PLU de Mordelles présenté par Rennes Métropole,**

**Sous les réserves suivantes :**

- ✓ Réserver la réduction des règles applicables en matière d'obligation de réalisation de places de stationnement dans la zone UA aux seules résidences pour étudiants et personnes âgées,
- ✓ Exclure les extensions de bâtiments existants aux articles A2 et N2 -alinéa 2 relatif au PBIL,
- ✓ Rappeler l'interdiction de bénéficier simultanément des deux possibilités -extension-changement de destination- dans les zones A et N, conformément aux dispositions de la loi LAAAF,
- ✓ Renoncer à la création d'un emplacement réservé ER1 sur la parcelle AP 131, située près de l'espace Beauséjour, ainsi que la Commune s'y est engagée dans le mémoire en réponse.

Ayant justifié ces réserves dans mon analyse personnelle du projet et dans mes avis partiels motivés sur chacune des mesures contenues dans ce projet ;

**Et en recommandant au maître d'ouvrage :**

- ✓ de compléter la rédaction de certains articles et définitions du Règlement écrit du PLU selon les avis des Personnes Publiques,
- ✓ de veiller à indiquer clairement dans l'ensemble du Règlement écrit la date de référence retenue pour l'approbation du PLU pour l'application de certaines mesures,
- ✓ de compléter les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement de Beauséjour conformément à l'engagement pris dans le mémoire en réponse,
- ✓ de veiller, en lien avec la Commune, à l'information du public lors de la mise en oeuvre des projets envisagés dans la Modification n°3 comme la Commune s'y est engagée dans le mémoire en réponse aux observations du public.

Les présentes conclusions comportent **42** pages dactylographiées.

Fait à Guipel, le **08 août 2016**



Le commissaire-enquêteur,  
Christianne PRIOUL