

**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 ENQUETEUR**

**Commissaire-enquêteur : Christianne PRIOUL**

**08 août 2016**

## **Commune de MORDELLES – 35310**

### **MODIFICATION N° 3 du PLAN LOCAL D'URBANISME**

#### **Rapport du Commissaire-Enquêteur**

#### **SOMMAIRE**

#### **I- PRESENTATION DE L'ENQUETE**

- 1.1 Présentation succincte de la Commune de MORDELLES**
- 1.2 Objet de l'enquête**
- 1.3 Cadre juridique**
- 1.4 Constitution du dossier d'enquête**
- 1.5 Exposé du projet**

#### **II- ORGANISATION DE L'ENQUETE et FORMALITES**

- 2.1 Prescription de l'enquête publique**
- 2.2 Désignation des commissaires-enquêteurs**
- 2.3 Information du public**
- 2.4 Présentation du projet en mairie**
- 2.5 Cotation et paraphe des documents**
- 2.6 Visite des lieux**
- 2.7 Modalités de consultation par le public**

#### **III - DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

- 3.1- Réception du public**
- 3.2- Consultation par le public et recueil des observations**
- 3.3- Report des observations formulées pendant l'enquête**
- 3.4- Notification aux Personnes Publiques Associées - Report des réponses**
- 3.5- Clôture de l'enquête**
- 3.6- Réception du pétitionnaire**
- 3.7- Notification des observations au pétitionnaire /Procès-verbal de synthèse**
- 3.8- Réponse du pétitionnaire/Mémoire en réponse**

#### **IV ANNEXES**

- Procès-verbal de synthèse des observations**
- Mémoire en réponse de la métropole RENNES Métropole**

\*\*\*\*\*

## Commune de MORDELLES – 35310

### MODIFICATION N° 1 du PLAN LOCAL D'URBANISME

#### Rapport du Commissaire-Enquêteur

Je, soussignée Christianne PRIOUL, commissaire-enquêteur titulaire désignée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes le 13 avril 2016 ;

#### I- PRESENTATION DE L'ENQUETE

##### 1.1 Présentation succincte de la Commune de MORDELLES

Les documents composant le dossier de l'enquête publique relative à la modification N°3 du PLU de Mordelles ne fournissent pas d'éléments de présentation de la commune.

La consultation des sites internet de la Commune de Mordelles, de RENNES Métropole, et de l'INSEE fournissent de nombreuses informations concernant la commune.

Ainsi peut-on y relever les informations suivantes :

- La commune de Mordelles est située à 8kms à l'ouest de Rennes dont elle constitue l'une des entrées et appartient à la métropole "RENNES METROPOLE" qui, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, regroupe 43 communes et une population de plus de 426 000 habitants.
- Mordelles accueille aujourd'hui 7168 habitants (chiffres 2013) sur un territoire de **2984** hectares.
- A proximité de Rennes, Mordelles est traversée par la RN.24-Rennes-Lorient, axe routier majeur pour la liaison entre Rennes et le littoral breton. Cinq autres axes moins importants traversent la commune et sont utilisés comme axes de liaison entre Mordelles et les communes voisines : la RD.224, la RD.34, vers Cintré, et Chavagne pour raccorder Mordelles à la RN.24, la RD 287 vers L'Hermitage et le barreau est pour la liaison nord-sud entre la RN 24 et la RD 287.
- Enfin, la Commune de Mordelles s'est dotée d'un PLU révisé et approuvé le 19 décembre 2007 puis mis à jour à plusieurs reprises, notamment par : la Révision Simplifiée 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.
- **Le projet qui est aujourd'hui soumis à enquête publique constitue la Modification n°3 du PLU.**

##### 1.2 Objet de l'enquête

L'enquête publique susvisée 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 de l'arrêté communautaire n°A16-416 du 29 avril 2016 qui prescrit la mise à enquête publique du projet et en organise les modalités.

### **1.3 Cadre juridique**

Le préambule de l'arrêté communautaire n° A16-416 du 29 avril 2016 qui prescrit et organise l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de Mordelles précise dans ses visas que l'enquête est organisée selon les dispositions prévues notamment :

- par le Code de l'Environnement, notamment les articles L122-1 et L122-7 et L123-1 à L123-19, et R.123-1 à R.123-27 ;
- par le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L5217-2 ;
- par le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L153-36 à L153-44 ;

Et que RENNES Métropole est compétent pour organiser cette enquête en vertu des décisions suivantes :

- décret n°2014-1602 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole dénommée "Rennes Métropole" ;
- arrêté préfectoral du 21 avril 2015 portant statuts de la métropole "RENNES METROPOLE".

**L'arrêté communautaire complémentaire n°A16.479**, de Monsieur le Président de RENNES METROPOLE, en date du 20 mai 2016, complète les jours et heures de mise à disposition du dossier en mairie de Mordelles fixées à l'article 4 de l'arrêté initial, en ajoutant la possibilité de consultation du dossier par le public le samedi matin de 9h à 12 heures, la mairie étant ouverte pour assurer la permanence d'état-civil. (article 1 de l'arrêté complémentaire).

#### Historique du PLU

La Note de Présentation qui présente le projet de Modification N°3 du PLU rappelle en page 1 les précédentes évolutions du PLU :

- La Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de MORDELLES a été approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 19 décembre 2007,

Le rappel des précédentes mises à jour ou adaptations du PLU qui ont été respectivement approuvées par délibérations ou décisions municipales ou communautaires figure sur les couvertures des différents documents qui composent le dossier d'enquête :

- Révision Simplifiée n°1: approuvée par Délibération du Conseil Municipal de Mordelles le 5 juillet 2010,
- Modification n°2 : approuvée par Délibération du Conseil Municipal de Mordelles le 9 juillet 2012,
- Modification Simplifiée n°2 : approuvée par Délibération du Conseil Municipal de Mordelles le 10 juin 2013,
- Mises à jour : par arrêté du Maire de Mordelles, en date du 27 novembre 2013, et par arrêté du Président de Rennes Métropole, en date du 18 juin 2015.
- La présente enquête porte sur la modification N°3 du PLU.

L'arrêté communautaire n° A16-416 du 29 avril 2016 qui prescrit la présente enquête publique indique à son article 1 qu'« *une enquête publique sur le projet de modification n°3 du PLU se déroulera sur le territoire de la commune de Mordelles pour une durée de 32 jours, du lundi 30 mai 2016 au jeudi 30 juin 2016.* ».

#### **1.4 Constitution du dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête regroupant les pièces administratives ainsi que le dossier technique est contenu dans une chemise élastiquée cartonnée dont la couverture intérieure présente la liste des pièces composant le dossier d'enquête.

Sur la couverture, sur une feuille à en-tête de l'autorité organisatrice de l'enquête publique : RENNES Métropole et comportant les logos de la Ville de Mordelles et de Rennes METROPOLE figure en gros caractères les mentions " Commune de Mordelles - PLAN LOCAL DURBANISME" avec en fond une vue aérienne couleur de Mordelles. En bas de page figurent les mentions : "Révision approuvée par DCM du 19 décembre 2007", suivies des dates d'approbation ou de mises à jour des différentes évolutions du PLU de Mordelles, puis en rouge "Modification n°3 : dossier soumis à enquête publique", et enfin la date de réalisation du dossier -mai 2016- ainsi que les références du service émetteur au sein de Rennes Métropole, Maître d'ouvrage.

L'ensemble des sous-dossiers et pièces composant le dossier d'enquête reprennent la même présentation et les mêmes mentions, hormis les chemises contenant les justificatifs de publicité et les réponses des Personnes Publiques.

##### **a) Dossier administratif**

Les pièces administratives suivantes relatives à la prescription de l'enquête, à son objet ainsi qu'à ses modalités et à son déroulement figurent au dossier et constituent le dossier administratif de l'enquête :

##### **Les délibérations et/ou arrêtés :**

- ✓ Arrêté communautaire de RENNES Métropole n° A16-416 du 29 avril 2016 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique portant sur la **modification n°3 du PLU** de Mordelles et en précisant les modalités ;
- ✓ Arrêté communautaire complémentaire de RENNES Métropole n° A16-479 du 20 mai 2016, complétant les jours et heures de consultation du dossier en mairie par ajout du samedi matin de 9h à 12 heures.

##### **Les justificatifs de début d'affichage**

###### Commune de Mordelles :

- ✓ Attestation de début d'affichage établie par le Chef de la Police Municipale de la Commune de Mordelles en date du 13 mai 2016, attestant de **10 lieux d'affichage des affiches réglementaires au format A2**
- ✓ 5 pages de photographies avec indication de localisation des 10 lieux d'affichage, et avec la mention suivante en bas de page "Modification n°3 du PLU de Mordelles- lieux d'implantation de l'avis d'information du public".;
- ✓ Certificat de début d'affichage mis en place à compter du 12 mai 2016, établi par la Commune de Mordelles, avec liste des lieux d'affichage et photographies des affiches A2, en date du 27 mai 2016, signé par Monsieur LE BIHAN, Maire de Mordelles.

### Siège de RENNES METROPOLE :

- ✓ RENNES Métropole n'a pas établi de certificat de début d'affichage mais a justifié de l'affichage à son siège par un certificat d'affichage en date du 21 juillet 2016. (voir II-Formalités de l'enquête, paragraphe 2.3-Information du public).

### **Les justificatifs des insertions légales dans la presse :**

- ✓ Pages originales du journal **Ouest-France** des samedi-dimanche 14-15 mai 2016 et vendredi 03 juin 2016 comportant les 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> publications des avis d'enquête;
- ✓ Page originale du journal **Ouest-France** du jeudi 26 mai 2016 comportant la publication du complément au premier avis d'enquête (ajout du samedi matin pour les jours et heures de consultation du dossier en mairie-arrêté complémentaire du 20 mai 2016) ;
- ✓ Copies certifiées conformes des pages du journal **7 jours Les petites Affiches** des 13-14 mai 2016 et 03-04 juin 2016 avec les 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> publications des avis d'enquête ;
- ✓ Copie certifiée conforme de la page du journal **7 jours Les petites Affiches** des 27-28 mai 2016 comportant l'insertion de l'avis d'enquête complémentaire.

### **Les justificatifs des insertions dans d'autres supports** (seule l'insertion sur le site de Rennes Métropole, Maître d'ouvrage est prévue à l'arrêté-article 9) :

- ✓ Capture d'écran du site internet de RENNES METROPOLE, en date du 26 mai 2016, <http://metropole.rennes.fr> ; (pas de date de mise en ligne).

### **Les insertions complémentaires dans d'autres supports**

- ✓ Capture d'écran du site internet de la Commune de Mordelles : <http://www.ville-mordelles.fr>, à la rubrique "actu", sous le titre en majuscules et en gras "AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION DU PLU" ;
- ✓ Magazine d'informations municipales de Mordelles "Mordelles Mag' " n°5, de mai-juin 2016 ;
- ✓ Quadri-feuille d'informations municipales bi-mensuelle "Mordelles en bref" : numéro 18, du 17 au 30 mai 2016, numéros 19, du 31 mai au 13 juin 2016, n°20 du 14 au 27 juin 2016 et n°21 du 28 juin au 11 juillet 2016.
- ✓ 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.
- ✓ Panneau lumineux défilant, devant la mairie, avenue Gl Leclerc : pas de justificatif, constaté par le commissaire-enquêteur lors des réunion mairie et permanences.

Le contenu de ces captures d'écran et insertions est détaillé dans le présent rapport au paragraphe II-Formalités de l'enquête, paragraphe 2.3-Information du public.

### **Les justificatifs de la notification aux Personnes Publiques Associées**

- Le dossier d'enquête ne comporte ni la Liste des Personnes Publiques Associées destinataires **de la notification** adressée par Rennes Métropole ni la copie des lettres de notifications.

## Autres pièces ajoutées au Dossier Administratif en cours d'enquête :

### Les réponses des Personnes Publiques Associées

- ✓ **30 mai 2016**, Préfecture d'Ille et Vilaine -Bureau de l'Urbanisme- ;
- ✓ **28 juin 2016**, Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Rennes ;

Aucune autre lettre des Personnes Publiques à consulter n'a été jointe au dossier pendant le déroulement de l'enquête publique: Conseil Régional de Bretagne, Département d'Ille et Vilaine - Service Construction, Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille et Vilaine, Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Ille et Vilaine, Chambre d'Agriculture 35 (réponse parvenue le 1/7).

### b) Dossier technique

Le dossier technique est composé de **5 documents** :

- **La Note de Présentation de la Modification N°3 du PLU** qui comporte 3 pages ;
- **L'Additif n°6 au Rapport de Présentation qui comporte 37 pages** ;
- **Le Règlement littéral** qui comporte 143 pages ;
- **Le Règlement Graphique** (ou Plan de zonage) composé du plan n°3-Agglomération-de grand format à l'échelle 1/2500° ;
- **L'Annexe 1- Différents Périmètres portés à titre indicatif**, composée d'un document de 15 pages émanant de la Préfecture de la Région Bretagne, relatif à la création de zones de présomption de prescriptions archéologiques sur la commune de Mordelles.

Documents mis à disposition du public la demande du commissaire-enquêteur :

Plusieurs documents ont été mis à disposition du public avec le dossier d'enquête afin que le public puisse s'y reporter si nécessaire :

- le Plan Local d'Urbanisme en vigueur,
- ainsi qu'un plan couleur non contractuel de la commune.

NB : Lors de sa 2<sup>ème</sup> permanence, le 14 juin, en raison de l'affluence du public, le commissaire-enquêteur a demandé qu'un second exemplaire de l'Additif n°6 au Rapport de Présentation soit immédiatement imprimé et mis à disposition du public.

- Le **14 juin 2016**, au cours de la 2<sup>ème</sup> permanence, Monsieur PRALONG, Maire-Adjoint de Mordelles, en charge de la communication et de la démocratie locale a déposé une observation (numérotée AR16 au registre A, en page 7) ainsi qu'un document de 4 pages sous l'entête "Plan Local d'Urbanisme- Note complémentaire-Commune de Mordelles, avec en titre gras : "ERRATA". L'observation inscrite au registre indiquait qu'il s'agissait de corriger des erreurs matérielles figurant dans les pièces du dossier d'enquête et qui avaient été constatées lors de la présentation du projet aux commissaires-enquêteurs en mairie le 26 mai 2016. [en fait ces erreurs ont été relevées dans l'Additif n°6 au Rapport de Présentation qui présente les différentes modifications soumises à enquête et constituant "le projet de Modification N°3 du PLU de Mordelles"].

Le commissaire-enquêteur a agrafé ce document, non en fin de registre mais en page 8 du registre, il a ajouté sous l'observation les mentions suivantes : "Voir la note annexée en page 8 du registre et en pièce annexe du dossier d'enquête. Le commissaire-enquêteur" suivi de sa signature.

De même, il a immédiatement fait photocopier ce document en 3 exemplaires : un pour chaque exemplaire de l'Additif n°6 mis à disposition du public dans le dossier d'enquête et un pour son propre exemplaire du dossier d'enquête.

Le commissaire-enquêteur a agrafé ce document à la suite de l'additif, après y avoir porté la mention " *annexe à l'observation de monsieur Pralong, adjoint au maire de Mordelles-14/6/2016*". En couverture de l'Additif n°6, le commissaire-enquêteur a mentionné "14/6/2016, document annexé sur décision du commissaire-enquêteur en fin de cet additif" suivi de sa signature.

Sur la couverture intérieure du dossier d'enquête, le commissaire-enquêteur a complété la liste des pièces constituant le dossier par l'ajout de ce document titré "ERRATA", en précisant que cet ajout était décidé par le commissaire-enquêteur et avait "pour but de s'assurer que le public peut en prendre connaissance en consultant le dossier d'enquête.", suivi de l'indication "le commissaire-enquêteur" et de sa signature.

### **c) Registre d'enquête ;**

*Ainsi constitué, le dossier semble bien répondre aux prescriptions légales et pouvoir permettre l'information du public sur les dispositions des projets présentés pour la commune de MORDELLES par la métropole RENNES METROPOLE, pétitionnaire.*

### **Pièces ajoutées au Dossier d'enquête après la fin de l'enquête :**

#### **Les pièces relatives à l'affichage :**

- ✓ Certificat établi par la mairie de Mordelles, signé de Monsieur LE BIHAN, maire, attestant de l'affichage de l'avis d'enquête, de l'arrêté communautaire n°A16.416 et de l'arrêté communautaire complémentaire n°A16.479, en mairie, et sur les lieux de l'enquête ou à proximité immédiate : ce certificat, en date du 04 juillet 2016, a été adressé par courrier le 12 juillet 2016 au domicile du commissaire-enquêteur qui l'a reçu le 13 juillet 2016 et l'a immédiatement visé et joint au dossier administratif de l'enquête.
- ✓ Certificat d'affichage, en date du 21 juillet 2016, sous la signature par délégation, de Madame Carole LETOURNEL, Responsable du service Assemblées et Actes, adressé au commissaire-enquêteur par message électronique le 21 juillet 2016, imprimé puis visé par lui et joint au dossier d'enquête.

#### **Les réponses des Personnes Publiques Consultées**

- ✓ **23 juin 2016**, lettre d'AGRICULTURE & TERRITOIRES-Chambre d'Agriculture 35-, reçue le 30 juin au siège de Rennes Métropole, le 1<sup>er</sup> juillet dans les services, et transmise par courrier électronique du 1er juillet au domicile du commissaire-enquêteur;

#### **Le procès-verbal de synthèse des Observations et le Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage**

- ✓ **08 juillet 2016**, Procès-verbal de synthèse des observations remis par le commissaire-enquêteur à RENNES Métropole, maître d'ouvrage, le **08 juillet 2016**, avec visa du maître d'ouvrage (l'original du document devra être joint au dossier de l'enquête par le maître d'ouvrage lors du retour du dossier d'enquête à la remise du rapport du commissaire-enquêteur-). Une copie est annexée au rapport du commissaire-enquêteur.
- ✓ **29 juillet 2016**, Lettre-Mémoire de 18 pages de RENNES Métropole, en réponse au procès-verbal de synthèse des observations (adressée par courrier au domicile du commissaire-enquêteur le 04/08/2016, visée et jointe au dossier d'enquête). Une copie est également annexée au rapport du commissaire-enquêteur. Ce document a été transmis sans date au commissaire-enquêteur par voie électronique le 21 juillet 2016;



## 1.5 Exposé du projet

Il s'agit de vérifier que les éléments fournis dans les documents mis à disposition du public lui permettaient d'avoir une information correcte sur le projet.

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 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. ».*

La Note de Présentation du projet de l'enquête publique relative à la Modification N°3 du PLU de Mordelles rappelle en préambule que le PLU révisé de Mordelles a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 19 février 2007. les évolutions apportées au PLU, depuis son approbation jusqu'à ce jour sont également rappelées avec les dates des décisions d'approbation : révision simplifiée n°1 - 5 juillet 2010, modification n°2 -9 juillet 2012, modification simplifiée n°2-10 juin 2013, mises à jour par arrêté municipal -27 novembre 2013, et par arrêté communautaire -18 juin 2015.

La Note liste ensuite les différents points de ce projet en précisant succinctement la justification de chaque mesure proposée dans le projet de Modification n°3 du PLU :

- *«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. ».*

Dans ce document de 3 pages la Note expose ensuite les raisons du choix du projet retenu et ses incidences sur l'environnement ainsi que les textes réglementaires qui s'appliquent à cette enquête publique et les décisions qui pourront être prises au terme de ladite enquête.

C'est dans l'Additif N°6 au Rapport de Présentation qu'est exposé en détail le contenu du projet soumis à enquête.

La Modification n°3 doit ainsi permettre d'adapter le PLU de Mordelles pour permettre la réalisation de nouveaux projets sur la commune et prendre en compte les évolutions récentes de la législation en matière d'urbanisme, au travers des 5 objets suivants : «

1. *L'évolution du règlement littéral et graphique afin de rendre possible un certain nombre de projets d'intérêt local ;*

2. *La mise à jour des références légales et réglementaires, suite aux évolutions récentes des textes de loi ;*
3. *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) ;*
4. *La mise à jour des emplacements réservés ;*
5. *Le remplacement des annexes du Rapport de présentation, relatives aux Zones de Présomption de Prescriptions Archéologiques à titre informatif et la mise à jour, à ce titre, de l'annexe 1 du dossier de PLU ; ».*

L'additif n°6 précise que le document expose le contenu des évolutions du PLU projetées et leur motivation et qu'il vient compléter le dossier de PLU et implique des évolutions des pièces suivantes du PLU en vigueur :

1. le rapport de présentation ;
2. le règlement graphique ;
3. le règlement littéral ;
4. l'annexe n°1 « Différents périmètres portés à titre indicatif », mise à jour de secteurs de présomption de richesses archéologiques.

L'Additif n°6 au Rapport de Présentation présente ensuite chaque point du projet de façon détaillée : objet, contexte, justification de la proposition, dispositions créées ou modifiées et documents à mettre à jour en conséquence.

**Les 2 points principaux du projet de Modification n°3 du PLU sont :**

- **le 1<sup>er</sup> point** - *"L'évolution 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) ;*
- **le 4<sup>ème</sup> point** - *la mise à jour des emplacements réservés ; (pages 36 et 37)*

**Les 3 autres points du projet concernent des dispositions qui s'imposent à la collectivité :**

- **point 2-** *prendre en compte les dernières évolutions législatives et réglementaires (pages 33 à 35 de l'Additif),*
- **point 3-** *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),*
- **point 5-** *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) .*

**Note du commissaire-enquêteur** : Lors de la présentation du projet en mairie, les commissaires-enquêteurs ont souligné quelques règles incompréhensibles dans leur rédaction dans l'Additif n°6. Les représentants du maître d'ouvrage et de la Mairie leur ont confirmé que des erreurs de placement de certaines parties de règles avaient été commises dans le document, rendant ces règles incompréhensibles. Il s'agit de la rédaction de l'article 10 de la zone UA, des articles 6,7 et 10 de la zone UD, dont une rédaction complétée est proposée dans le projet de Modification n°3 (point 1, 2e objet -création du sous-secteur UAp-, page 9, 8e objet - modifications des règlements graphique et littéral pour opérations de densification ou de renouvellement urbain, terrains secteur Gretay, Coubertin, Cimetière et Beauséjour -.

Ainsi, les commissaires-enquêteurs ont fait remarquer que les nouvelles règles modifiées relatives à la hauteur des constructions, telles qu'elles étaient rédigées étaient incompréhensibles. Il leur a été confirmé que des erreurs d'emplacement des dispositions modifiées dans le texte de l'article UD10 avaient été commises et rendaient ces règles illisibles.

Concernant la création des "emprises constructibles" et l'introduction des règles qui s'y appliquent dans le règlement écrit, les commissaires-enquêteurs ont souligné qu'elles étaient illisibles. Il s'agit là d'erreurs de placement des différentes parties des règles au sein des différents alinéas des articles UD6 et UD7 ainsi qu'UA6 et UA7.

Concernant la possibilité d'utiliser sous condition le bac acier pour les couvertures des constructions, qui serait désormais ouverte dans toutes les zones du PLU, les commissaires ont relevé des différences de rédaction de ladite règle selon les zones.

**Il a été précisé aux commissaires-enquêteurs qu'un document complémentaire rectificatif serait déposé dès que possible.**

Une observation a donc été portée au registre d'enquête le 14 juin 2016, par monsieur PRALONG, maire-adjoint de Mordelles, au nom de la Commune et de RENNES Métropole, maître d'ouvrage, pour signaler ces erreurs et **déposer un document comportant 4 pages, rédigé par les services de RENNES Métropole et nommé "ERRATA" sous la référence AR16 (page 7 du registre A)** et, comme indiqué dans l'observation, le dépôt de ce document rectificatif est destiné à corriger les erreurs matérielles constatées par les commissaires-enquêteurs dans la rédaction de plusieurs parties du document et constitue un complément aux pièces du dossier de l'enquête.

**Cet ERRATA rectifie dans le Règlement écrit modifié du PLU l'ordonnancement ou la rédaction de certaines nouvelles dispositions** fixées dans les articles du Règlement écrit ou **les complète** (page 10- Définitions de l'Extension, pages 38 et 50, articles UA10 et UD10 - hauteur des constructions- , **corrige un oubli** (page 61, article UE10) (pages 114, 125, 136 et 142, article 11 des zones 2AU,A,N et NP, -Aspect extérieur des constructions- Couvertures- nouvelle autorisation d'emploi du bac acier) et **rectifie une limite de zonage de la ZAC de Plaisance** (1er objet, point 10-ZAC de Plaisance, nouvelle emprise constructible 12 rue de Plaisance, additif pages 31 et 32), **signale une erreur d'impression de règle en rouge** dans le règlement écrit complet indiquant ainsi une disposition nouvelle alors qu'il s'agit d'une disposition existante (page 60, article UE7).

❖ Le commissaire-enquêteur a jugé que ce document devait être impérativement et immédiatement porté à la connaissance du public pendant l'enquête afin qu'il puisse en prendre connaissance lors des consultations du projet. Aussi, en sus de son enregistrement immédiat comme annexe dans le Registre d'enquête A, avec insertion du document à la suite de l'observation en page 8 du registre et non à la fin, **le commissaire-enquêteur a décidé d'en faire incorporer la copie à la suite de l'Additif n°6 qui présentait le projet de modification** (dans les 2 exemplaires mis à disposition du public), **avec mention de cet ajout et de ses motivations en couverture du dossier de l'enquête et en première page de l'additif.**

**La présentation des règles ainsi rectifiées sera donc exposée dans les points concernés chaque fois que nécessaire.**

**1er Point : " L'évolution 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) " :**

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

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 stipule que *"Le règlement peut 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, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif."*, il est proposé de :

- « -ajouter un linéaire strictement commercial place des Muletiers et une partie de la place St Pierre ;
- supprimer le linéaire commerces-services, place de la Mairie et le long de l'avenue du Maréchal Leclerc, au n°35, 39 et 50.»

Le Règlement graphique du PLU serait donc modifié pour prendre en compte ces propositions et les extraits du Plan n°3-Agglomération- actuel et projeté sont fournis en fin d'exposé avec entourés en rouge les linéaires à créer et sur le plan actuel, des croix rouges sur les linéaires à supprimer.

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

L'exposé indique que la commune de Mordelles souhaite 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. Dans cet objectif il est proposé de créer un sous-secteur UAp - l'indice "p" signifiant patrimonial ou protection-, ce qui impliquerait la modification de l'article UA10 du règlement de la zone UA en instaurant 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.**

Ainsi, dans le sous-secteur UAp la hauteur maximale des constructions peut atteindre 12,5m contre 15,5m pour le reste de la zone UA. Une hauteur de construction inférieure peut même être imposée 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 faitage est limitée à 12,5m pour 15,5m dans l'ensemble de la zone UA.

**Cette proposition implique la modification du règlement graphique du PLU pour y matérialiser l'emprise du futur sous-secteur UAp sur le Plan n°3 -Agglomération- et l'insertion d'un paragraphe 4, relatif à ce sous-secteur UAp, à l'article UA10 du règlement littéral de la zone UA.** L'extrait du règlement graphique modifié et le texte complété de l'article UA10-4 sont exposés après l'exposé des motifs sur ce point.

- ✓ 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)

Dans le règlement écrit du PLU, c'est **l'article 12 des règlements** des différentes zones urbanisées du PLU qui régleme les obligations de réalisation des aires de stationnement en fonction de la destination des constructions envisagées.

**En zone UA-** qui correspond au secteur dense du centre, centre-ville ou centre-bourg, 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, si on tient également compte des objectifs *"de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile"* tels qu'ils préconisés par l'article L.102-1, 3° du Code de l'urbanisme.

En effet, dans le PLU actuel, il est exigé 1,5 places de stationnement par logement (1place/logement pour le locatif aidé par l'Etat) avec obligation de réaliser ces places en sous-sol, en semi-enterré ou en rez-de-chaussée quand le nombre de places à créer dépasse 20, et de prévoir en sus 1 place banalisée par tranche de 5 logements pour les constructions en financement non aidé. Ceci peut empêcher l'aboutissement de certains projets et paraît aujourd'hui incompatible avec la morphologie urbaine du centre-ville de Mordelles, la volonté d'y accueillir un certain développement de l'urbanisation par mutation du bâti, densification et renouvellement urbain, et les enjeux d'optimisation de l'espace.

Le projet souhaite donc réduire les exigences en matière de stationnement dans l'ensemble de la zone UA et simplifier la règle.

**En zone UA, il est donc proposé que soit exigé 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 page10].**

**En zone UG-** qui accueille les équipements d'intérêt général de superstructure tels que les équipements scolaires, culturels, administratifs, sportifs, de santé, de loisirs, etc, ...:

La collectivité expose qu'elle souhaite également faciliter l'installation et le développement de tels équipements dans ces zones dédiées puisqu'elles répondent à des missions d'intérêt général.

**En zone UG, il est donc 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]. **La rédaction de l'article UG12 est donc modifiée** avec en rouge barré, les parties supprimées, pour les constructions destinées aux établissements scolaires ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voir page 72 du Règlement écrit).

**En zone UI-** qui correspond aux zones d'activités : toujours dans le but de faciliter l'implantation des entreprises et activités dans ces zones, la Commune souhaite 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).

Ainsi, en zone UI, l'article 12 est complété, à l'alinéa 1.1, par une règle relative aux "modalités de calcul" qui dispose qu' «***En cas de programme mixte, c'est-à-dire de projet de construction comportant plusieurs destinations : Le calcul des besoins en matière de réalisation de places de stationnement s'effectue au prorata des destinations que la construction projetée comporte.***» [Additif page 11-Règlement écrit page 81].

**Pour toutes les zones** - il est proposé qu'aucune exigence de réalisation de place 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.

Hormis pour les zones UA, UG et UI pour lesquelles des règles particulières sont proposées dans le présent projet, l'article 12, de chaque zone concernée du règlement écrit est ainsi modifiée pour supprimer l'alinéa relatif aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- **Correction de l'article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'article UE.6 régit l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques et distingue ces règles selon les 4 secteurs créés dans cette zone : UE1 (*Lotissements Est*) ; UE2 (*Quartier Le Pâtis de la ZAC ; Le Pâtis-Les Rues*) ; UE3 (*tous les lotissements dont le bâti est en recul de 5 m par rapport aux voies*) et UE4 (*terrains localisés à l'Est de la rue de la Bellais*).

Ainsi, l'article UE.6 prévoit des principes d'implantation différents selon les secteurs UE et des règles alternatives ou exceptions à ces principes.

Il est apparu que l'application de ces règles en vigueur dans le PLU actuel pouvait contraindre ou empêcher inutilement des projets pourtant jugés opportuns. Il est donc proposé de corriger ou compléter certaines de ces dispositions :

- Les **piscines** sont mentionnées parmi ces règles alternatives sauf pour le secteur UE2, par erreur. Cette omission serait donc rectifiée dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU.

- Pour le **secteur UE 3** :

- le principe d'implantation des constructions nouvelles impose de respecter globalement l'alignement existant des constructions contigües, 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.* (le texte supprimé et la proposition nouvelle sont reproduits en rouge à la suite de l'exposé, le schéma explicatif d'implantation antérieur est reproduit et rayé car sa suppression est proposée).

- les dispositions alternatives sont adaptées pour tenir compte de cette nouvelle règle de principe et prévoient **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.

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

L'exposé préliminaire 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

Ainsi, 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.** L'alinéa 1.3, est reproduit en fin d'exposé avec en rouge les mentions rayées ou réécrites.

- 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.

Aujourd'hui, nombre d'habitants souhaitent pouvoir préserver l'intimité des jardins par des dispositifs occultant sur les limites séparatives.

**Il est donc proposé, 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** selon la nouvelle rédaction proposée en fin d'exposé 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."

Note du commissaire-enquêteur : l'exposé de ce point en page 14 de l'Additif ne précise nulle part qu'il s'agit des dispositions de l'article 11 du Règlement littéral.

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

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 (*....1 arbre par tranche, même incomplète, de 500 m<sup>2</sup> de terrain, création d'une bande végétale d'une largeur de 2 m minimum, sous forme de haie ou d'alignement d'arbre, en limites séparatives, lorsqu'elles ne comportent pas de constructions, plantation d'un arbre pour 8 emplacements de stationnement en aérien.*).

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.**

L'article UI.13- alinéa 2.1-Plantations est donc modifié en ce sens et reproduit en fin d'exposé avec les mentions nouvelles en rouge. Le texte de cet article est également modifié en rouge au Règlement littéral, page 82.

Note du commissaire-enquêteur : la dernière partie de la règle modifiée en ce qui concerne l'interprétation du nombre d'arbres à planter n'est pas corrigée en rouge dans le règlement littéral en page 82.

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

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 définition proposée pour la notion d'extension est présentée en rouge à la suite de l'exposé dans la rédaction suivante : «**"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.*»). Un texte en rouge barré est reproduit comme étant la définition actuelle de la notion d'extension.

Note du commissaire-enquêteur : Lors de la présentation du projet en mairie, il a été signalé aux commissaires-enquêteurs qu'une erreur de transcription a été commise en page 10 du Règlement écrit. En effet, une première version de la définition d'une extension a été imprimée en rouge et barrée comme si cette définition existait déjà dans la version actuelle du règlement écrit et était remplacée par la version proposée en page 16 de l'Additif n°6 présentant le projet de Modification n°3, et reproduite à la suite du texte barré en page 10 du Règlement complet.

Le document "ERRATA" déposé le 14 juin 2016 indique la consistance de l'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. Le texte concerné est reproduit en rouge dans le document "ERRATA" annexé à l'Additif n°6.

- ✓ 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)

### **1) Terrain densifiable au sein du tissu pavillonnaire à l'est du "lotissement du Gretay", allée Gallo-Romaine**

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**. Ceci 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.

**Ceci implique** : la **modification du Plan n°3-Agglomération-** du Règlement graphique du PLU pour y faire figurer l'emprise de constructibilité créée, de **compléter les articles UE 6, 7 et 10** du règlement littéral de la zone UE pour y ajouter les dispositions relatives à ces emprises de constructibilités qui **modifient les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives ainsi que leur hauteur maximale possible**.

A la suite de l'exposé plusieurs extraits de documents sont reproduits : 2 vues aériennes du secteur du Gretay avec cerclage rouge pour localiser le terrain concerné et indication de l'emplacement de l'aire de jeux et du site gallo-romain, un extrait du Plan n°3 du Règlement graphique modifié avec matérialisation de l'emprise de constructibilité qui exclue le site gallo-romain et l'aire de jeux, et texte modifié des articles UE6, UE7 et UE10 du Règlement littéral comportant en rouge les dispositions particulières ajoutées.

### **2) Modification de zones UG en zones UD pour favoriser l'implantation de projets à vocation d'habitat**

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 (cf Règlement écrit du PLU, page 5-Présentation des différentes zones-) :

Afin de permettre la réalisation d'opérations de renouvellement urbain et de 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, la Commune a lancé des études de faisabilité sur des secteurs affectés à des zones d'équipement d'intérêt général classées UG et propriétés communales. Ces études ont été lancées à l'occasion d'une réflexion d'ensemble sur la reconfiguration des sites d'équipements, notamment sportifs.

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

### ✓ **L'espace Coubertin**

Une photographie aérienne présentée permet de visualiser les lieux.

Le but poursuivi sur cet espace est de reclasser une partie des terrains concernés (UG) en zone urbaine diversifiée (UD) afin de faciliter le renouvellement urbain et la réalisation de logements proches du centre, d'équipements, de commerces et de services.

La Commune a constaté que certains équipements sont aujourd'hui sous-utilisés, aussi, sans supprimer totalement la vocation du site actuel, **une partie du complexe sportif serait reclassée en zone UD1 avec une indication graphique d'emprise de constructibilité.**

Cette disposition réglementaire graphique permettrait tout type d'implantation opportune sur le terrain concerné, afin d'optimiser l'utilisation de l'espace en fonction du programme de construction et de garantir une cohérence d'ensemble avec le reste du tissu bâti et la configuration de la rue des Acacias.

Ce changement de zonage d'UG1 à UD1 entraîne la modification des documents suivants du PLU dont les extraits modifiés sont reproduits après l'exposé des motifs :

- Règlement graphique : Plan n°3-Agglomération- avec délimitation de la partie du terrain concernée par le changement de zonage ;
- Règlement littéral : il est apporté des compléments aux articles UD6, UD7 et UD10 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives, à la hauteur des constructions et à la création "d'emprises constructibles" avec les règles particulières qui y sont applicables.

**Note du commissaire-enquêteur** : l'examen de ce point ne peut être dissocié du complément figurant dans le document nommé "ERRATA" déposé le 14 juin 2016, par le biais de l'observation AR16.

Dans le cas présent, il s'agit du paragraphe 4-Dans les emprises constructibles- de l'article UD10-Hauteur des constructions- dont l'ajout est proposé dans le cadre du présent projet de modification du PLU et qui s'avérait incompréhensible tel qu'il était rédigé. (cf page 2 de l'errata).

La rédaction simplement réordonnée de cet article est proposée dans l'ERRATA et **c'est cette version qu'il faut prendre en compte comme constituant le projet d'article UD10 proposé dans la Modification n°3 du PLU.**

### ✓ **Le parc du cimetière centre**

L'Additif présente en en-tête une photographie aérienne de ce secteur afin de bien le situer, puis expose que la localisation de ce terrain en centre-ville et propriété communale, permet d'y envisager la réalisation logements nouveaux proche des commerces et équipements.

Une partie du Parc du cimetière serait toutefois conservée *«comme un "cœur d'îlot vert", dans la ville et compenserait la densité de logements sur ce site. En outre, le parc, à l'occasion de cette opération, pourrait être encore valorisé par des aménagements ou mobilier urbain....»*.

La Commune, et RENNES Métropole, maître d'ouvrage, propose donc **d'appliquer un zonage UD1 sur une partie du parc avec une indication graphique d'emprise de constructibilité**. L'emprise de constructibilité qui est une disposition réglementaire graphique, vise à permettre tout type d'implantation opportune sur le terrain concerné, afin d'optimiser l'utilisation de l'espace en fonction du programme de construction et de garantir une cohérence d'ensemble avec le reste du tissu bâti environnant.

Cette proposition de zonage UD1 implique les évolutions suivantes au documents du PLU, telles que ces évolutions sont présentées à la suite de l'exposé avec un extrait du Plan n°3 et les extraits des parties d'articles du Règlement écrit de la zone UD qui seraient ajoutés, imprimés en rouge :

- Règlement graphique : Plan n°3-Agglomération- avec délimitation de la partie du terrain concernée par le changement de zonage de UG1 vers UD1 à l'angle de la rue du Parc et de l'avenue Georges Pompidou ;
- Règlement littéral : il est apporté des compléments aux articles UD6, UD7 et UD10 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives, à la hauteur des constructions et à la création "d'emprises constructibles" avec les règles particulières qui y sont applicables.

**Note du commissaire-enquêteur** : la prise en compte du texte réordonné dans l'ERRATA s'applique ici aussi puisqu'il s'agit de compléter les mêmes articles et les mêmes dispositions que pour l'espace Coubertin.

#### ✓ Le secteur Beauséjour

Là encore, une vue aérienne est présentée en premier pour appréhender le site.

L'exposé des motifs indique ensuite que *«Comme pour les secteurs précédents, une partie de ce site dédié aux équipements sportifs et d'enseignement, pourrait accueillir une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat également. Le zonage UG évoluerait donc en partie vers une zone UD dotée d'une emprise de constructibilité également.»*

Ceci implique les évolutions suivantes au documents du PLU :

- Règlement graphique : Plan n°3-Agglomération- avec délimitation de la partie du terrain concernée par le changement de zonage de UG2 vers UD2, entre la rue du Docteur Dordain, l'avenue des Charmilles et l'arrière des constructions de l'avenue Beauséjour;
- Règlement littéral : il est apporté des compléments aux articles UD6, UD7 et UD10 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux limites séparatives, à la hauteur des constructions et à la création "d'emprises constructibles" avec les règles particulières qui y sont applicables.
- **NB : Là encore il faut tenir compte de l'ERRATA ajouté à l'Additif n°6 par le biais de l'observation AR16 pour rectifier l'écriture de ces articles.**
- **Orientation d'Aménagement et de Programmation** : Pour ce seul site, il est prévu d'ajouter des Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin de renseigner sur les éléments "intangibles" avec lesquels le futur projet d'aménagement devrait composer, lors de sa conception. **Le document "Orientations d'aménagement" serait donc modifié pour intégrer une partie " 5 – Secteur Beauséjour ".**

Le contenu de cette OAP n°5 "secteur Beauséjour" est fourni in extenso dans l'Additif et précise : la situation du terrain et sa superficie- 17000m<sup>2</sup>-, le descriptif du projet, le programme global des constructions à édifier -environ 50 logements-, le parti d'aménagement retenu, la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer et la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

La traduction graphique et légendée de ce contenu est présenté à la suite sous le titre "Projet d'OA graphiques pour le site". (cf Additif pages 25 à 27).

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

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>.**

La règle modifiée telle qu'elle est proposée pour les articles A2 et N2 dans le projet de Modification n°3 est reproduite en rouge à la suite de l'exposé de ce point ainsi qu'en pages 120 et 130 du Règlement écrit.

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

L'exposé préliminaire de ce point rappelle que la ZAC Plaisance créée en 2004 et dont la réalisation a commencé en 2006 et est toujours en cours, correspond à une opération de renouvellement et de densification du centre-ville et présente divers types de constructions mixant l'habitat, les commerces et les équipements. Cette ZAC 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...

Or, aujourd'hui, des terrains situés dans cette ZAC font 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, dans le cadre de la modification du PLU, **il est proposé de modifier le règlement de la zone UA pour instaurer des secteurs réglementés par des emprises de constructibilité** (comme pour les zones UD et UE dans les développements précédents). **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.**

les textes modifiés avec les suppressions et ajouts en rouge sont reproduits dans l'Additif comme dans le Règlement écrit.

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

Note du commissaire-enquêteur : Lors de la présentation du projet en mairie, les commissaires-enquêteurs ont fait remarquer que les nouvelles règles modifiées relatives aux emprises constructibles étaient vraisemblablement insérées aux mauvais emplacements dans les articles UA10 et UD10, ce qui rendaient ces articles incompréhensibles. Il leur a été confirmé que des erreurs d'emplacement des dispositions modifiées dans le texte de l'article UD10 avaient été commises et rendaient ces règles illisibles [Il en est de même pour l'article UD10 concerné par le point 8 des propositions d'évolution des règlements -écrit et graphique- du PLU].

- Le document "ERRATA" déposé indique ces erreurs en pages 38 et 50 du Règlement Ecrit du PLU et rappelle que "***L'intérêt de ces emprises, destinées à permettre des projets de renouvellement urbain, est de faciliter la réalisation des constructions en respectant des règles alternatives d'implantation et de hauteur***" : Le texte exact de l'alinéa 5 des articles UA10 et UD10, correctement ordonnancé, qui remplace le texte figurant dans l'Additif n°6, est fourni en rouge à la suite de l'explication de l'erreur commise (document ERRATA page 2).

**2<sup>ème</sup> Point** : *prendre en compte les dernières évolutions législatives et réglementaires dans le Règlement Ecrit du PLU* (pages 33 à 35 de l'Additif)

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.

Dans l'Additif n°6, l'exposé liminaire de ce point rappelle le contexte légal : divers textes législatifs ou réglementaires habilent le gouvernement " à procéder, par voie d'ordonnance, à une nouvelle rédaction du livre Ier du code de l'urbanisme afin d'en clarifier la rédaction et le plan." (article 171 de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové-dite loi ALUR-), Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme, Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme.

Cette ordonnance et ce décret re-codifient la totalité du Livre 1er du Code de l'Urbanisme afin d'en améliorer et d'en simplifier la lecture devenue de plus en plus complexe au fur et à mesure des textes législatifs successifs. Ces textes opèrent la mise en conformité de la partie réglementaire du code de l'urbanisme avec les dispositions issues des lois et de l'ordonnance suivantes : la Loi dite "ALUR", la Loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, la Loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF), l'Ordonnance du 19 décembre 2014 portant diverses mesures relatives à la création de la métropole de Lyon. Ce décret a été pris pour l'application de l'article 157 de la Loi "ALUR".

La nouvelle codification est en vigueur depuis le 1er janvier 2016.

La présente procédure de modification du PLU vise donc à actualiser, 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**

La réforme des autorisations d'occupation des sols résulte essentiellement de quatre textes : l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 qui a rebâti le livre IV de la partie législative du code de l'urbanisme (ordonnance prise sur habilitation de la loi n°2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit) ; la loi Engagement National pour le Logement, dite « loi ENL » n°2006-876 du 13 juillet 2006 qui a ratifié l'ordonnance et complété la réforme par des mesures principalement destinées à assurer la sécurisation des autorisations d'urbanisme ; le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 qui a réécrit la partie réglementaire du code de l'urbanisme, principalement son livre IV et enfin le décret n°2007-817 du 11 mai 2007 qui a apporté plusieurs retouches au décret du 5 janvier 2007.

L'entrée en application de la réforme s'est effectuée le 1er octobre 2007.

Ainsi, dans le règlement du PLU de Mordelles, aux articles 8 de toutes les zones (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété) figurent encore des références aux anciennes dispositions des autorisations d'urbanisme et notamment celles qui concernent les pièces principales et secondaires des constructions. Or, la réforme des autorisations d'urbanisme a supprimé le contrôle des volumes intérieurs des constructions. Une règle d'implantation ne peut donc plus se référer à ces éléments.

En outre, pour des questions d'optimisation d'espace et d'économie d'utilisation des sols, l'article 8 des règlements d'urbanisme est devenu obsolète.

En conséquence, **l'article 8 de chaque zone du règlement écrit du PLU est mis à jour** : il est indiqué qu' "*aucune règle particulière n'est fixée.*"

✓ **Suppression de la participation pour non réalisation d'aires de stationnement (PNRAS)**

L'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 a supprimé cette participation ainsi que d'autres taxes.

Cette participation visait, en cas d'impossibilité technique pour un pétitionnaire à satisfaire ses obligations en matière d'aires de stationnement, à l'exonérer moyennant une contribution financière permettant à la collectivité de réaliser des parcs publics de stationnement en compensation. Cette suppression, effective depuis le 1er janvier 2015, répond au souci du législateur de simplifier le régime des taxes et participations en les regroupant autour de la Taxe d'Aménagement notamment. Ainsi, dans un souci de cohérence, il convient de supprimer toute les références à la PNRAS dans le règlement littéral du PLU de Mordelles.

**Il est donc proposé de supprimer la PNRAS comme solution alternative aux règles de stationnement aux articles 12 (Aires de stationnement) de toutes les zones dans le Règlement Ecrit du PLU.**

✓ **AUTRES MODIFICATIONS DECOULANT DE LA LOI ALUR**

**La Loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 Mars 2014** a modifié ou créé de nombreuses règles en matière de droits à construire. Sont ainsi modifiés :

- 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.  
Il est donc **proposé d'actualiser les "Dispositions générales" du règlement littéral au Titre I-Dispositions Générales, paragraphe 2.2.2.-Lotissements** 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 pour inciter les auteurs du PLU à établir un dispositif réglementaire qui traduise le projet de la collectivité basé sur une véritable analyse et sur des objectifs de qualité urbaine à partir de l'ensemble des outils à leur disposition.
- 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.

En fin d'exposé sur ce point, il est indiqué : que le projet de Règlement littéral modifié, avec les actualisations imprimées en rouge et barrées quand elles sont supprimées, les plans du Règlement graphique modifié projeté (en fait seulement seul le Plan n°3-Agglomération est modifié et joint au dossier) sont joints au dossier d'enquête.

- 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.**

3<sup>ème</sup> Point : *L'identification des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU (pages 35 et 36 de l'Additif n°6)*

Depuis la promulgation 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.

**Seront ainsi analysés** : l'évolution et la structure de la population, la consommation des sols, la Part en Renouvellement Urbain, les logements réalisés selon leur nombre, leur classification (sociaux, aidés, non aidés, répartition par type de logement, logements spécifiques, les équipements réalisés en superstructures et infrastructures, l'activité économique (agriculture - nombre d'exploitations et SAU-, commerces, activités -artisans, entreprises,...-).

#### **4<sup>ème</sup> point : Mise à jour des EMPLACEMENTS RESERVES**

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.

- **Seraient supprimés** : **l'ER n°1** d'une superficie de 40 m<sup>2</sup>, au bénéfice de la Commune, pour un aménagement de carrefour non réalisé, et **l'ER n°6** de 80 m<sup>2</sup>, au bénéfice de la commune, pour un aménagement d'espace public, en cours d'acquisition.
- L'emplacement **ER n°8**, déjà supprimé lors d'une précédente procédure mais qui apparaît toujours au Règlement Graphique serait supprimé sur le plan du Règlement graphique.
- **Seraient créés** : **2 emplacements réservés** seraient créés au bénéfice de la commune :
  - l'un sur la **parcelle AP 131 pour 365 m<sup>2</sup>**, au profit de la commune pour l'aménagement d'un espace public, qui deviendrait le nouvel **ER n°1**,
  - l'autre sur les parcelles AP 132, 133, 134 (partiellement) et 135, au profit de la commune, pour l'aménagement d'un chemin piéton, qui deviendrait à **l'ER n°6** de la Liste des Emplacements Réservés.

Le Plan n°3-Agglomération- du Règlement graphique du PLU, tel qu'il serait modifié par la prise en compte des mesures projetées est présent au dossier et fournit la localisation de ces 2 nouveaux emplacements réservés ER n°1 et ER n°6 (aux deux extrémités de l'Espace Beauséjour) et la légende présente la Liste des Emplacements Réservés, modifiée et mise à jour, avec en surlignage bleu les Emplacements ER n°1 et ER n°6 et leur caractéristiques.

5<sup>ème</sup> point : Mise à jour des Annexes (Additif n°6 page 37)

Dans le cadre de la présente procédure, les Annexes du PLU sont mises à jour. Cela concerne **l'annexe n°1** informant de différents périmètres

**L'annexe n°1 relative aux différents périmètres portés à titre indicatif (ZAC,ZAD, DUP et autres)**. 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.

## II- FORMALITES DE L'ENQUETE

### 2.1- Prescription de l'enquête publique

Par arrêté communautaire n° A 16-416 du 29 avril 2016, Monsieur le Président de RENNES METROPOLE a soumis à enquête publique la modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme applicable sur le territoire de la commune de MORDELLES (article 1).

L'enquête se déroule du **lundi 30 mai 2016 au jeudi 30 juin 2016 inclus**, soit **32 jours** consécutifs (article 1).

L'arrêté rappelle en préambule les textes réglementaires applicables au projet concerné ainsi que les décisions et délibérations donnant pouvoir à RENNES METROPOLE de prescrire ou organiser ladite enquête.

L'arrêté fixe les autres modalités de l'enquête dans ses articles 2 à 12.

- **Un second arrêté communautaire n°16.479, en date du 20 mai 2016**, a complété le premier arrêté afin d'ajouter le samedi matin de 9h à 12 heures aux jours et heures de consultation possible du dossier d'enquête en mairie de Mordelles, par le public.

### 2.2- Désignation des commissaires-enquêteurs

Sur la demande de Monsieur le Président de RENNES METROPOLE reçue au Tribunal Administratif de Rennes le 8 avril 2016 Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné madame **Christianne PRIOUL 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.

Ces nominations sont rappelées au préambule et à l'article 3 de l'arrêté communautaire n°A16.416 du 29 avril 2016.

### 2.3- Information du public

#### **Information du public – prescriptions légales relatives à l'enquête publique**

Conformément à la réglementation relative aux enquêtes publiques et à l'article 9 de l'arrêté communautaire susvisé, les modalités de publicité suivantes relatives à l'enquête proprement dite ont été exécutées :

a) Avis au public par insertion dans la presse :

- ✓ 15 jours avant le début de l'enquête : Ouest-France samedi-dimanche 14-15 mai 2016 et comportant la 1<sup>ère</sup> publications des avis d'enquête et 7 jours-Les petites Affiches des 13-14 mai 2016 et (documents visés par le commissaire-enquêteur le 30 mai 2016) ;

- ✓ dans les 8 premiers jours de l'enquête : 2<sup>ème</sup> publication, Ouest-France du vendredi 03 juin 2016 et 7 jours-Les petites Affiches des 03-04 juin 2016 (documents visés lors de 2<sup>ème</sup> permanence, le 14 juin 2016).
- ✓ publication du complément au premier avis d'enquête : journal **Ouest-France** du jeudi 26 mai 2016, (ajout du samedi matin pour les jours et heures de consultation du dossier en mairie-arrêté complémentaire du 20 mai 2016) ;
- ✓ publication du complément au premier avis d'enquête : journal **7 jours Les petites Affiches** des 27-28 mai 2016 comportant l'insertion de l'avis d'enquête complémentaire.

#### b) Affichage

Ainsi que cela est établi par les certificats d'affichage établis par le maire de Mordelles et par le service des actes de RENNES Métropole ainsi que par l'attestation et les planches photographiques réalisées par la Police Municipale de Mordelles, ces documents étant joints au dossier d'enquête, conformément aux dispositions fixées par l'arrêté communautaire en ses articles 9 et 10, **l'avis d'ouverture de l'enquête publique et l'avis complémentaire** ont été affichés :

#### - en mairie :

- sur la porte vitrée d'entrée principale de l'accueil de la mairie, visible de l'extérieur,

#### - à proximité des 9 lieux concernés par le projet de Modification N°3 du PLU :

- Rue du Docteur Dordain, au niveau du numéro 14 de la rue,
- Avenue du Gretay, au niveau du rond-point de l'Avenue Beauséjour,
- Allée Gallo-romaine, près de l'aire de jeux,
- A l'angle de la rue de Vincé et de la rue de Bon Air,
- Au rond-point de l'Abbaye,
- Avenue des Fontenelles, au niveau du numéro 14 de l'avenue,
- A l'angle de la rue du Parc et de l'Avenue Georges Pompidou,
- Rue des Acacias, en face de la rue du Petit Nid,
- Place des Muletiers-ZAC Plaisance-Centre.

✓ Le commissaire-enquêteur a pu constater lors de la réunion de présentation et des 3 permanences en mairie, qu'une insertion était également présente sur le panneau lumineux d'information municipale situé devant la mairie.

✓ Attestation de début d'affichage à compter du 12 mai 2016 : le Chef de la Police Municipale de la Commune de Mordelles l'a établi, en date du 13 mai 2016, attestant de **10 lieux d'affichage** (mairie et 9 autres emplacements) **des affiches réglementaires au format A2** imprimées en noir sur fond jaune et énumérant la liste desdits emplacements, comportant en annexe les photographies de ces affichages sur 5 pages, avec indication des lieux d'affichage : en mairie, et sur les 9 lieux concernés par l'enquête ou dans leur proximité immédiate, sur le domaine public ; (pièce jointe au dossier d'enquête).

✓ Le certificat d'affichage établi par la Mairie et signé du maire de Mordelles, indique également que l'arrêté complémentaire du 20 mai 2016, a été affiché à compter du 26 mai 2016 en mairie.

✓ NB : le commissaire-enquêteur a pu constater lors de ses permanences en mairie et lors de ses visites sur les lieux du projet que les affiches jaunes apposées en mairie de Mordelles et aux abords des lieux concernés par le projet avaient été rectifiées par la mairie pour y ajouter la mention de l'ouverture de la mairie pour consultation les samedis de 9 h à 12 heures.

#### - Affichage au siège de RENNES METROPOLE :

- sur la porte d'accès à l'accueil, visible de l'extérieur : une affiche jaune au format A2. (constaté par le commissaire-enquêteur lors du retrait du dossier à Rennes Métropole, le 13 mai 2013).



- **Durée des affichages :**

- à partir du 12 mai 2016 jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2016 inclus, pour ce qui concerne l'arrêté communautaire n°A.16-416 et l'avis d'ouverture d'enquête publique, et à compter du 26 mai 2016, pour l'arrêté communautaire complémentaire n°A16.479 et la rectification d'horaires de consultation en mairie sur les avis d'enquête, ainsi qu'il ressort du certificat d'affichage établi par la commune de Mordelles le 04 juillet 2016 ;
- à partir du 13 mai 2016 jusqu'au 30 juin 2016 inclus pour l'arrêté initial, à partir du 24 mai 2016 jusqu'au 30 juin 2016 pour l'arrêté complémentaire du 20 mai 2016, tel qu'indiqué dans le certificat établi par RENNES Métropole en date du 21 juillet 2016.

Le commissaire-enquêteur a constaté cet affichage en mairie lors de sa visite préalable en mairie et lors de chacune des permanences, ainsi que sur les lieux concernés par le projet, lors de ses visites des lieux effectuées les 30 mai 2016 et 30 juin 2016. L'affichage au siège de Rennes Métropole a été constaté par le commissaire-enquêteur lors du retrait du dossier le 13 mai 2016;

c) Autres sources d'information prévues par l'arrêté (article 9) :

- Sur le site internet de RENNES METROPOLE : Capture d'écran du site internet de RENNES METROPOLE, <http://metropole.rennes.fr>, en date du 26 mai 2016, rubrique participez/les-procedures-participatives-.../, "les plans locaux d'urbanisme des communes" puis liste des communes ayant des enquêtes en cours ou terminées; insertion sous le nom de la commune de Mordelles annonçant l'enquête sur la Modification n°3 du PLU du 30 mai 2016 au 30 juin 2016 inclus, avec lien à cliquer pour lire l'avis d'enquête; (pas de date de mise en ligne) ;

d) Autres sources d'information complémentaires :

En sus des modalités de publicité légales prévues par l'arrêté communautaire, la Mairie de Mordelles a procédé à diverses insertions destinées à informer le public de l'ouverture de l'enquête, pendant toute la durée de celle-ci :

➤ **Sur le site internet de la Commune de Mordelles :**

- ✓ Capture d'écran du site internet de la Commune de Mordelles : <http://www.ville-mordelles.fr>, à la rubrique "actu", avec, sous le titre en majuscules et en gras "AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION DU PLU", une insertion annonçant le déroulement de l'enquête publique portant sur la modification n°3 du PLU de Mordelles, indiquant les dates de l'enquête, le lieu de consultation possible par le public du dossier projet soumis à enquête à la mairie, les dates et heures des permanences du commissaire-enquêteur en mairie pour la réception du public, les possibilités pour le public de formuler ses observations par écrit sur le registre d'enquête ou de les adresser par courrier à l'attention du commissaire-enquêteur en mairie, avec rappel de l'adresse de la mairie.

Il est précisé que des informations complémentaires sur le dossier pourront être demandées à la Mairie de Mordelles, avec indication du numéro de téléphone du Service Urbanisme de la Mairie.

Enfin, il est précisé qu'au terme de ladite enquête et au vu du Rapport et des Conclusions du commissaire-enquêteur, ledit projet pourra être approuvé par délibération du Conseil de Rennes Métropole, après avis du Conseil Municipal de Mordelles.

Sous cette insertion, un lien permet de consulter l'avis d'enquête dans son intégralité en cliquant sur "consultez ci-dessous l'avis d'enquête publique détaillé" et de le télécharger.

- ✓ Magazine d'informations municipales de Mordelles "Mordelles Mag' " n°5, de mai-juin 2016 : publication d'une insertion dans la rubrique "la mairie et vous" dans "les brèves", en

page 20 du magazine, d'un encart en haut de page sur fond couleur titré "Modification n°3 du plan local d'urbanisme- Enquête publique à venir. Cette insertion indique l'objet de la modification n°3 dans les mêmes termes que ceux qui seront repris dans l'arrêté d'ouverture d'enquête. Il est indiqué en gras que l'enquête se déroulera en mairie au mois de juin 2016, en précisant que les dates exactes de l'enquête *«seront communiquées ultérieurement sur le panneau lumineux, l'hebdo d'infos municipales "le Mordelles en bref" et le site internet de la ville.»*.

✓ Quadri-feuille d'informations municipales bi-mensuelle "Mordelles en bref" : un encart a été publié à 4 reprises :

- ✓ avant le début de l'enquête, dans le numéro 18, du 17 au 30 mai 2016, en 1<sup>ère</sup> page, rubrique "les infos de la quinzaine",
- ✓ pendant la durée de l'enquête : dans les numéros 19, du 31 mai au 13 juin 2016, n°20 du 14 au 27 juin 2016, n°21 du 28 juin au 11 juillet 2016, en dernière page, rubrique " Infos mairie".

Ces encarts reprenaient les informations essentielles relatives à l'enquête telles que figurant à l'avis d'enquête : dates de l'enquête, consultation du dossier en mairie, dates et heures des permanences du commissaire-enquêteur pour recevoir le public, possibilité pour le public d'inscrire sur le registre d'enquête, des observations, propositions, contre-propositions ou de les envoyer en mairie, possibilité de retrouver les informations détaillées relatives à l'enquête sur le site internet de la ville [www.ville-mordelles.fr](http://www.ville-mordelles.fr).

✓ Pages locales du quotidien "Ouest-France", dans la colonne "Mordelles" : un encart a été publié à 4 reprises avec rappel des références du site internet de la ville de Mordelles :

- ✓ les samedi-dimanche 28-29 mai 2016, veille de l'ouverture de l'enquête publique et de la 1<sup>ère</sup> permanence du commissaire-enquêteur,
- ✓ le lundi 30 mai 2016, premier jour de l'enquête, encart précisant en plus la tenue de la permanence du commissaire-enquêteur pour recevoir le public ce 30 mai, avec indication des horaires,
- ✓ les samedi-dimanche 11-12 juin 2016, veille de la 2<sup>ème</sup> permanence du commissaire-enquêteur, toujours avec indication des dates et heures de cette permanence du 14 juin,
- ✓ le lundi 27 juin 2016, avec indication des dates et heures de la dernière permanence du 30 juin.

✓ Panneau lumineux défilant, devant la mairie, avenue Gl Leclerc : insertion informant le public de la tenue en mairie, de l'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU, avec les dates de l'enquête.

## **2.4- Présentation du projet en mairie**

Les **22 et 25 avril 2016**, dès réception de la décision de désignation des commissaires-enquêteurs titulaire et suppléant par le Tribunal Administratif de Rennes, les services de RENNES METROPOLE et les commissaires-enquêteurs -titulaire et suppléant- ont échangé par téléphone et lors d'un entretien au siège de Rennes Métropole ainsi que par courrier électronique pour organiser les dates et modalités de l'enquête publique.

Le **11 mai 2016**, l'arrêté d'ouverture d'enquête publique a été transmis par courrier électronique aux deux commissaires-enquêteurs.

Les **11, 17 et 18 mai 2016**, échange de messages électroniques entre les services de Rennes Métropole, la mairie de Mordelles et les deux commissaires-enquêteurs, pour fixer la date de réunion de présentation du projet en mairie.

Le **13 mai 2016**, le commissaire-enquêteur titulaire a retiré le dossier de l'enquête au siège de Rennes Métropole. Un exemplaire sur CD a été adressé au commissaire-suppléant le 18 mai 2016.

Le **26 mai 2016**, Rennes Métropole a transmis par courrier électronique au commissaire-enquêteur titulaire, l'arrêté complémentaire d'organisation de l'enquête n°A16.479, en date du 20 mai 2016.

D'autre part, **avant le début de l'enquête et pendant la durée de l'enquête**, Mesdames Bruno et Plonevez-Ferré, Assistantes du service Etudes Urbaines de RENNES Métropole, a régulièrement transmis par courrier électronique au commissaire-enquêteur titulaire les documents parvenus au siège de Rennes Métropole en même temps qu'elle les adressait à la mairie de Mordelles pour être immédiatement inséré au dossier d'enquête.

Le **26 mai 2016**, en présence de Monsieur BONNET, Maire-adjoint en charge de l'urbanisme à Mordelles, monsieur Pierre-Yves 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 ont reçu les commissaires-enquêteurs titulaire et suppléant afin de leur présenter le projet de modification N°3 du PLU de MORDELLES, objet de la présente enquête, et de le replacer dans le cadre global des objectifs du PLU de cette commune. Lors de cet entretien, Messieurs Bonnet, maire-adjoint, Durand et madame Dumont ont commenté les différents documents composant le dossier d'enquête. Les commissaires-enquêteurs titulaire et suppléant ont repris la lecture de l'ensemble du projet et ont demandé les précisions qui leur étaient nécessaires. Le commissaire-enquêteur titulaire a signalé les incohérences relevées et a demandé des éclaircissements sur ce point (rédaction des règles en zone UA, emprise constructible) ainsi que sur la création des 2 emplacements réservés (demande préalable des extraits cadastraux et relevés propriété).

Enfin, le commissaire-enquêteur titulaire a suggéré que soient ajoutés au dossier de l'enquête les documents suivants :

- le PLU en vigueur sur le territoire de Mordelles ;
- le plan couleur non contractuel de la commune afin de faciliter le repérage du public et du commissaire-enquêteur lors des échanges au cours des permanences en mairie.

Un plan de la Commune a aussi été remis aux commissaires-enquêteurs pour leur faciliter le repérage lors de la visite des lieux.

Par ailleurs, Madame Dumont, en charge du suivi de l'enquête en mairie de Mordelles a régulièrement adressé au commissaire-enquêteur les copies des courriers du public à l'intention du commissaire-enquêteur reçus en mairie entre les permanences pendant la durée de l'enquête.

## **2.5- Cotation et paraphe des documents**

Ce **26 mai 2016**, après la présentation du projet, madame Prioul, commissaire-enquêteur titulaire, a coté et paraphé l'ensemble des pièces du dossier composant le dossier de l'enquête publique PLU et, notamment, les pièces administratives avec les parutions du Premier Avis d'enquête.

Le commissaire-enquêteur a également visé et paraphé les pages du registre d'enquête.

En raison de la forte participation du public, la mairie a ouvert un second registre d'enquête, après en avoir informé le commissaire-enquêteur. Ce 2<sup>ème</sup> registre a été coté et paraphé par le commissaire-enquêteur lors de la dernière permanence du 30 juin 2016. Un troisième registre a dû être ouvert au cours de cette dernière permanence et a été coté et paraphé sur le champ. Ces registres ont été référencés A, B et C pour faciliter l'identification et le comptage des observations écrites. Les Lettres adressées par le public et non annexées à une observation écrite sur registre ont été cotées en fin d'enquête de la lettre "L" suivie du numéro de la lettre.

Les extraits des secondes publications ainsi que les correspondances parvenues en cours d'enquête et les parutions intervenues en cours d'enquête ont été visés lors des permanences suivant leur ajout au dossier d'enquête.

## **2.6- Visite des lieux**

- Après avoir étudié l'ensemble du dossier préalablement au début de l'enquête, lors de ses permanences, le commissaire-enquêteur a pu solliciter les précisions supplémentaires et les documents -notamment les extraits de cadastre- qu'il souhaitait auprès de madame Dumont- au Service Urbanisme de la mairie.
- Le **30 mai 2016**, de 11h45 à 13h15, avant l'ouverture de l'enquête à 13h30, sous la conduite de Madame Dumont, du service Urbanisme de Mordelles, muni du plan de la commune et de l'Additif n°6 présentant le projet, le commissaire-enquêteur titulaire a pu visiter l'ensemble des lieux concernés par la modification n°3 du PLU et constater la présence des affichages réglementaires.
- Le **30 mai 2016**, en fin de permanence, accompagnée de Monsieur Jean-Claude Berthelot, auteur d'une observation relative aux linéaires commerciaux de l'avenue Gl Leclerc et ancien élu, le commissaire-enquêteur s'est rendu sur place le long de l'avenue Général Leclerc.
- Le **30 juin 2016**, de 13h15 à 14h15, avant sa dernière permanence en mairie, et compte tenu des premières observations formulées par le public concernant le projet, le commissaire-enquêteur a visité une seconde fois certains secteurs impactés par le projet (Parc du cimetière et espace Coubertin).

## **2.7- Modalités de consultation par le public**

Le dossier d'enquête, comportant notamment le registre d'enquête, a été mis à disposition du public à la mairie de Mordelles, en libre accès à l'accueil de la mairie, durant toute la durée de l'enquête, soit pendant **32 jours** consécutifs, du **lundi 30 mai 2016 au jeudi 30 juin 2016** inclus, aux horaires habituels d'ouverture de la mairie, tel qu'indiqué à l'article 4 de l'arrêté communautaire susvisé, soit : le lundi de 13 heures30 à 17 heures30, du mardi au vendredi, de 8 heures30 à 12 heures15 et de 13 heures30 à 17 heures30, sauf les jours fériés.

Un arrêté complémentaire, n°A16.479, en date du 20 mai 2016, est venu compléter l'article 4 de l'arrêté initial organisant l'enquête publique. L'article 1 de l'arrêté complémentaire complète ainsi les jours et heures de consultation du dossier par le public et de mise à disposition du registre d'enquête, en mairie de Mordelles : "*Le dossier de modification du PLU de la commune de Mordelles et le registre d'enquête publique seront également consultable à l'accueil le **samedi matin de 9h à 12h**, pendant la permanence de la mairie pour l'état-civil.*". L'article 2 dudit arrêté complémentaire précise que "*Tous les autres articles de l'arrêté A.16.416 demeurent inchangés.*".

L'article 4 de l'arrêté communautaire initial précisait que le public pourrait consigner ses observations -observations, propositions et contre-propositions - sur le registre d'enquête pendant toute la durée de l'enquête publique et l'article 6 indiquait que les correspondances relatives à l'enquête pourraient être adressées par écrit à l'attention du commissaire-enquêteur en mairie de Mordelles -et en donnant les coordonnées exactes- en précisant que ces correspondances seraient annexées dès leur réception, au registre d'enquête pour être portées à la connaissance du public venant consulter le dossier en mairie.

**L'article 4** de l'arrêté précisait que le dossier d'enquête publique pouvait être communiqué, aux frais du demandeur, à toute personne en faisant la demande auprès du Service Etudes Urbaines de RENNES Métropole, à l'adresse indiquée dans ledit article.

L'article 5 de l'arrêté indiquait les dates et heures des permanences du commissaire-enquêteur en mairie, à disposition du public, et précisait que toutes informations complémentaires sur le projet soumis à enquête pouvaient également être demandées auprès de la mairie de Mordelles, y compris par téléphone, au numéro indiqué dans l'article, correspondant au Service Urbanisme de la mairie.

### III - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique relative à la demande présentée par Monsieur le Président de RENNES Métropole au nom de sa communauté d'agglomération 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 et s'est déroulée du lundi 30 mai 2016 au jeudi 30 juin 2016 à 18 heures30, inclus, soit pendant 32 jours.(pour une fin d'enquête prévue par l'arrêté à 17h30- la permanence ayant été prolongée et l'horaire de clôture de l'enquête retardé en raison de l'affluence du public arrivé avant l'heure légale de fin d'enquête.).

Les permanences, au nombre de **3**, et leur durée ont été fixées en concertation entre RENNES Métropole et les commissaires-enquêteurs, titulaire et suppléant.

Les formalités requises pour la régularité de l'enquête ont été effectuées par les soins des autorités compétentes -Communauté d'Agglomération et Commune de Mordelles- : publicité et affichage notamment.

#### 3.1- Réception du public

Afin de faciliter la consultation du dossier, notamment les plans grand format, et d'assurer la confidentialité des échanges, un bureau fermé, en accès direct depuis le hall d'accueil de la mairie, a été mis à disposition du commissaire-enquêteur pour ses permanences qui se sont déroulées aux dates suivantes (article 5) :

- ✓ lundi 30 mai 2016 de 13h30 à 16h30 (premier jour de l'enquête),
- ✓ mardi 14 juin 2016, de 9h à 12h , (jour du marché), prolongation jusqu'à 12h40
- ✓ jeudi 30 juin 2016 de 14h30 à 17h30, (jour de clôture de l'enquête) prolongation jusqu'à 18h30.

#### 3.2. Consultation par le public et recueil des observations

Le dossier d'enquête comportant notamment le registre d'enquête a été mis à disposition du public à la Mairie de Mordelles, en libre accès dans le hall d'accueil de la mairie, durant toute la durée de l'enquête, soit pendant les **32 jours** de l'enquête publique, aux horaires habituels d'ouverture de la mairie tel qu'indiqué à l'article 4 de l'arrêté communautaire prescrivant l'enquête, complété par l'arrêté n°A16.479 du 20 mai 2016, pour y ajouter la possibilité de consulter le dossier le samedi matin de 9h à 12h.

Enfin, lors de ses permanences, le commissaire-enquêteur a fourni aux personnes qui le souhaitent les copies des extraits du dossier qui les intéressaient en sollicitant pour cela le personnel de l'Accueil de la mairie.

Comme en atteste la lecture des **3 registres** d'enquête, référencés A, B et C, les mentions portées en page 21 des registres A et B, les mentions portées en pages 2 et 3 du registre C, ainsi que le procès-verbal de clôture de l'enquête établi par le commissaire-enquêteur en page 21 du registre C,

- ✓ **122 observations ont été formulées par le public, soit :**

- ✓ **107 observations** ont été inscrites sur les 3 registres : **57 observations** numérotées de AR1 à AR57 sur le **Registre A** dont 5 observations comportant des lettres annexées, **47 observations** numérotées de BR1 à BR47 sur le **Registre B**, dont 2 observations comportant des lettres annexées, **3 observations** numérotées de CR1 à CR3, dont 1 observation comportant une lettre annexée sur le **Registre C** ;
- ✓ **15 lettres** ont été adressées ou déposées en mairie à l'intention du commissaire-enquêteur pendant l'enquête.

### 3.3- Report des observations formulées pendant l'enquête

- ❖ Permanence du lundi 30 mai 2016 : **5 personnes** avec inscription de **3 observations** ;
- ❖ Hors Permanence, du 31 mai au 13 juin : **8 observations** : mardi 31 mai : 1 observation, mercredi 1<sup>er</sup> juin, jeudi 2, vendredi 3 et samedi 4, néant, lundi 6 juin, 1 observation, mardi 7, 2 observations, mercredi 8, néant, jeudi 9, 1 observation, vendredi 10, 1 observation, samedi 11, néant, lundi 13 juin, 2 observations ;
- ❖ Permanence du mardi 14 juin 2016 (jour de marché) : **11 personnes** avec inscription de **8 observations** ;
- ❖ Hors Permanence, du 14 juin ap-midi au 30 juin matin inclus : **68 observations** : mardi 14 juin : 2 observations, mercredi 15 juin, 5 observations, jeudi 16, 1 observation, vendredi 17, 4 observations, samedi 18, 1 observation, lundi 20 juin, 6 observations, mardi 21, 2 observations, mercredi 22, 9 observations, jeudi 23, 4 observations, vendredi 24, néant, samedi 25 juin, 1 observation, [fin du registre A] [début du registre B] vendredi 24 juin, 6 observations, samedi 25 juin, 7 observations ; lundi 27 juin, 6 observations, mardi 28, néant, mercredi 29, 11 observations, jeudi 30 juin, matin, 3 observations.
- ❖ Permanence du jeudi 30 juin 2016, ap-midi prolongée jusqu'à 18h30 : 16 personnes avec inscription de **14 observations** : 11 observations sur Registre B, 3 observations sur Registre C.
- ❖ **15 lettres** adressées en mairie au cours de l'enquête (en sus des lettres constituant des annexes d'observations inscrites sur les registres d'enquête ou dont les auteurs ont seulement inscrit qu'ils déposaient un courrier).
- ❖ NB : 1 lettre a été adressée hors délai à la mairie avec demande de transmission au commissaire-enquêteur. (Madame Manuella Matéo, datée du 7 juillet 2016, déposée en mairie le 7/7, reçue par le commissaire-enquêteur par courrier le 13 juillet).

Compte tenu du grand nombre d'observations, celles-ci ont fait l'objet d'un classement sous forme d'un tableau par thèmes constitués des 17 points du projet auxquels s'ajoutent 3 colonnes pour les observations qui mentionnaient : une simple consultation du dossier, des remarques générales portant notamment sur le manque d'information de la part de la commune (tant en ce qui concerne l'annonce du déroulement de l'enquête que la communication sur le contenu du projet) ainsi que les observations portant sur des objets divers ou hors du projet soumis à enquête.

Le procès-verbal de synthèse des observations, établi par le commissaire-enquêteur à l'intention du maître d'ouvrage, et joint en pièce annexe du présent rapport, comportait une 2<sup>ème</sup> partie constituée de l'analyse de ses observations par thèmes abordés avec comptabilisation des observations portant sur chacun de ces thèmes, références de ces observations et un résumé succinct de la teneur desdites observations. Le tableau de synthèse des observations était annexé au Procès-verbal de synthèse des observations avec les copies des registres et des lettres.

Le Tableau d'analyse des observations du public est reproduit ci-après :

N° observation registre courrier	R= L= courrier	IDENTITE des Déposants	Consultation dossier	observations générales- manque info public	Modification linéaires commerciaux	Centre-ville-crédation secteur UAP	Assouplissement Règles Stationnement	Modification règlement Zone UE	Modif REGLES-Toitures- Clôtures	ZONE UI-Plantations	Zones A N 2AU- extensions	GRETAY Modification Zonage	COUBERTIN- Modification Zonage	PARC Cimetière- Modification Zonage	BEAUSEJOUR- Modification Zonage	Patrimoine Bâti Intérêt Local-Capacités Evolution	ZAC PLAISANE CENTRE- Modif règles implantation	REGLEMENT-Mise à jour	Application PLU- INDICATEURS	EMPLACEMENTS RESERVES	ANNEXES-Mise à jour	Divers ou Hors enquête		
AR1		BREGENT Véronique	X																					
AR2		COLLEU JG											X											
AR3		BERTHELOT Jean Claude			X										X									
AR4		Mme DELAMARRE ?											X											
AR5		Mme BARBE Denise											X											
AR6		EVANO Michel											X											
AR7		THOMAS J											X											
AR8		Mme BOROLLER Odile											X											
AR9		Mme RENAULT Claire											X	X										
AR10		ENRIETTO											X	X										
AR11+Lettre		M et Mme ORHANT											X	X	X									
AR12 +Lettre		Mme FALZON											X											
AR13		Mme HENRY MJ											X											
AR14+Lettre		M et Mme TOUFFET																					X	
AR15		M et Mme LEBRETON JC MT					X						X	X	X								X	
AR16+ Doc 4pages		Commune Mordelles PRALONG																					X	
AR17		M et Mme LAMBART M		X																				
AR18+ Lettre 3pages		M ESNAULT Robert		X	X		X						X	X	X									

AR19	M et Mme DAUVERGNE											X	X	X						
AR20	M MARQUIS												X							
AR21	M DAVID									X		X	X	X						X
AR22	M ROUAUD René				X															
AR23	Mme CAZES Régine		X									X	X	X						
AR24	M FERRE Joseph		X									X	X							
AR25	M et Mme RABOUIN François					X						X	X							X
AR26 = AR51	M DAVIAU Joel		X	X		X														
AR27	Mme ORHANT Anna		X									X	X	X						
AR28	M CARIOU Jean												X							
AR29	Mme LAUNAY Jeanne											X	X	X						
AR30	M BOUGOT Jacques											X								
AR31	Mme COUTEUX Noella					X						X	X	X						
AR32	Mme LE BAIL Véronique											X	X	X						
AR33	Anonyme Mordelles			X		X						X	X	X						
AR34	BOUGEARD E									X										
AR35	M BAZIN Christian											X	X	X						
AR36	M NOZAY J Michel		X	X		X						X	X	X						
AR37	M JEROME Ch	X										X								
AR38	PEIGNET B-Muletiers					X														
AR39	Anonyme Mordelles		X									X								
AR40	ESCUDIE A ?	X										X								
AR41	Mme DENIEL Catherine													X						
AR42	M Mme TRUBERT M et F											X								
AR43	M BLOUTIN René		X									X	X	X						
AR44	M PAILLARDON Roger		X									X	X	X						
AR45	Mme GUYOMAR Monique					X						X		X						
AR46	M BERTHELOT Robert		X			X						X	X	X	X					
AR47	ANONYME		X										X							
AR48	ANONYME												X							



AR49	M BOUGEARD René											X	X						X
AR50	Mme MARTINEAU Josiane					X						X	X	X					X
AR51= AR26	M DAVIAU Joel		X							X		X	X	X					
AR52+L 2p	ASSOpour centre bourg plaisant		X			X						X							
AR53	Mme TIROT M.Thérèse		X									X	X	X					X
AR54	Mme ? Danielle (illisible)		X									X	X	X					
AR55+L2 p=AR11= BR38	M ORHANT Denis		X									X	X	X					
AR56	M CORVAISIER Isidore												X						
AR57	Mme MARTEEL Corinne												X						
BR1	Mme SIMON M.Brigitte											X							
BR2	Mme GUENNEC Nicole											X	X						
BR3	Mme MONTIGNY Corinne		X							X		X							
BR4	Mme ADAM M		X							X	X	X	X						
BR5	M PIQUET Henri		X																X
BR6+L 10p	M POIRIER Bernard		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				
BR7	M.Mme KAIN D et M											X	X	X					
BR8	M EVANO Bruno											X	X	X					
BR9	M GUENNEC Paul		X									X	X	X					
BR10	M Mme PERSCHAIS		X							X		X	X	X					
BR11	ANONYME											X	X	X					
BR12	Mme BILLARD Armelle		X			X						X	X	X					
BR13	M SIGNOR François											X		X					X
BR14	MM.Mmes FABRE et PRAT		X									X	X	X					
BR15	Mme LE FRIOL Arlette											X	X	X					
BR16	Mme DIMAJO Corinne																		X
BR17	M FAUDET Alain		X									X		X					X
BR18	LAUTREDOU-MASSAT											X	X	X					

BR19	M HERRAULT Cyrille											X									
BR20	M.Mme DORE B et MCh											X									
BR21	Mme LEHERS ?								X	X	X	X									
BR22	M.Mme GERARD Patrick									X	X	X									
BR23	M DAVID Christian									X	X	X									
BR24	M COUTEUX François-ConsMunic		X	X	X					X	X	X									
BR25	ANONYME (illisible)		X							X	X	X									
BR26	M.Mme HERVE Marcel										X										
BR27	Mme FAUDET Maryline									X	X	X									
BR28	ANONYME (illisible)										X										X
BR29=L7	M KERGUELEN-Mme DESSOUDE										X	X									
BR30	Mme LESOURD									X	X	X									
BR31	M. Mme JOUNO										X										
BR32	M.Mme PILLET									X	X										
BR33	ANONYME										X										
BR34	M JULIEN J-Yves									X											
BR35	M CAZES Henri		X							X	X	X									
BR36	M PRIOUR Michel				X	X				X	X	X									
BR37+L 1p	M POIRIER Bernard									X	X	X									
BR38=A R55+L=A R11	M ORHANT Denis																				
BR39	BOUGEARD									X											
BR40	ANONYME illisible									X											
BR41	Mme LEBLAS ? Illisible									X	X	X									
BR42	M MARCEIL Jacques									X	X	X									
BR43	Mme BODIGUEL Annick									X	X	X									
BR44	Mme CATHELIN Annick									X	X										
BR45	M BIET Gérard									X	X	X									
BR46	M VILLA J.										X	X									
BR47	M CARRET Jean									X											

CR1	M Mme CARRE Alain																				X	
CR2+Lettre2p	Mme DUJARDIN Caroline		X										X	X								
CR3 (indique Lettre)	ANONYME illisible												X									
L 1	ASSO JEANNE D'ARC												X									
L2	Mme JAUMARD Martine		X											X								
L3	ANONYME-non signé- riverain Poste		X										X	X	X							
L4	M Mme RENAUD												X	X	X							X
L5	M ADAM J.Claude												X	X	X							
L6	M Mme MAHIAS												X	X	X							
L7=BR29	M Mme DESSOUDE- KERGUELEN		X	X									X	X	X							
L8	M BERTHELOT J Claude				X																	
L9	Mme LAISNE S- Architecte Sénioriales																					X
L10	M Mme ROUSSEL Hervé et S														X							
L11	M Mme BOULET Emile et M		X												X							X
L12	M JEANTIL Roger		X										X									
L13	M Mme DAUVERGNE Gérard		X												X							X
L14	M BERREE-Ecole Immaculée												X									
L15	Mme COUFFIN Aline												X	X								

### 3.4-Report des réponses des Personnes Publiques Associées

**3 réponses** sont parvenues pendant l'enquête, il s'agit des collectivités suivantes : Préfecture d'Ille et Vilaine, SCoT du Pays de Rennes et AGRICULTURE & TERRITOIRES, Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine.

- ✓ **Préfecture d'Ille et Vilaine**, Direction des Collectivités Locales, Bureau de l'Urbanisme, lettre du 30 mai 2016, jointe au dossier d'enquête le 1<sup>er</sup>/06/2016 : 3 remarques : règlement littéral -notion d'extension, date de référence dans le règlement littéral, changement de destination des bâtiments ;
- ✓ **Pays de RENNES - Syndicat Mixte du SCoT du Pays de RENNES**, Délibération du 28 juin 2016, reçue en mairie le 30/06, jointe au dossier le 30/06/2016 : **avis favorable sans réserve** ;
- ✓ **AGRICULTURE & TERRITOIRES**-Chambre d'Agriculture 35- lettre du 23 juin 2016, parvenue au siège de RENNES METROPOLE, le 30 juin 2016 et transmise par message électronique au commissaire-enquêteur le 01/07/16) : **2 remarques** : point 7-notion d'extension, patrimoine bâti d'intérêt local-date d'approbation PLU, conformité loi ALUR-exclusion extension.

Les autres Personnes Publiques consultées n'ont pas répondu : cependant, le dossier d'enquête ne comportant aucune liste des collectivités ou services auxquels le projet a été notifié ni aucune copie de la lettre type de notification, le commissaire-enquêteur n'en dresse pas la liste.

### 3.5- Clôture de l'enquête

Le **30 juin 2016**, à 18heures30, le commissaire enquêteur a clôturé la dernière permanence, prolongée de 17h30 à 18h30 et constaté la fin de l'enquête. Il a annulé le bas de la page 2 du Registre "C" et les pages suivantes, non utilisées ; il a noté en page 2 que le registre et l'enquête était clos et a établi le procès-verbal de clôture d'enquête en fin de registre, page 21. Il a également porté des mentions partielles de clôture en pages 21 des 2 autres registres "A" et "B".

**A ce procès-verbal**, établi par le commissaire-enquêteur, conformément à l'article 7 de l'arrêté communautaire du 29 avril 2016 organisant l'enquête publique, **il est précisé** :

- l'heure de clôture de l'enquête : **18h30**,
- que **les observations** inscrites sur les 3 registres nommés "A" "B" et "C" sont au nombre de **107**,
- **qu'elles sont inscrites** des pages 2 à 20, puis 22 à 24 du **registre "A"**, des pages 2 à 20 puis 23 et 24 du **registre "B"** et enfin, page 2 du **registre "C"**,
- que **6 lettres étaient annexées** à des observations dans le registre "A", **2 lettres** dans le registre "B" et **1 lettre** dans le registre "C" ;
- **que quinze (15) lettres** ont été envoyées ou déposées en mairie au cours de l'enquête, à l'intention du commissaire-enquêteur pour être annexée au registre d'enquête,

A la suite de quoi, le commissaire enquêteur a daté et signé le procès-verbal.

Après rédaction du procès-verbal de clôture de l'enquête et des mentions partielles de clôture sur les deux premiers registres, le commissaire-enquêteur a numéroté et compté les observations inscrites sur les registres ainsi que les lettres qui lui avaient été adressées.

Aidé de Madame Dumont, du Service Urbanisme de la mairie, l'ensemble des registres et correspondances ont été photocopiés en 3 exemplaires à l'intention de Rennes Métropole, maître d'ouvrage et de la commune de Mordelles, pour être annexés au procès-verbal de synthèse des

observations, le dernier exemplaire étant destiné au commissaire-enquêteur pour en analyser le contenu.

Conformément aux dispositions de l'arrêté d'organisation de l'enquête, le commissaire-enquêteur a emporté les originaux des registres et des correspondances ainsi que le dossier original de l'enquête afin de les restituer au maître d'ouvrage lors de la remise de son rapport.

### **3.6- Réception du pétitionnaire**

Le commissaire-enquêteur s'est entretenu à plusieurs reprises avant et pendant l'enquête, ainsi qu'après l'enquête avec monsieur DURAND, en charge du projet à RENNES Métropole ainsi qu'avec madame DUMONT du Service Urbanisme de la Commune de MORDELLES, en charge du dossier à la mairie, et a pu leur faire part de ses questions ou demandes de précisions, du déroulement de l'enquête et des observations du public.

Monsieur LE BIHAN Maire de Mordelles et monsieur Bonnet, Maire-adjoint en charge de l'urbanisme, ont rencontré le commissaire-enquêteur autant de fois que nécessaire avant pendant et après l'enquête ainsi que cela est relaté dans le présent rapport. (réunion de présentation de projet en mairie, première permanence, 2e permanence, clôture de l'enquête).

Le **jeudi 30 juin 2016**, de 19h15 à 20h15, après la clôture de l'enquête et après comptage et copie des registres et courriers, à la demande du maire de Mordelles, le commissaire-enquêteur a rencontré monsieur Le Bihan, Maire et monsieur Bonnet, Maire-adjoint en charge de l'urbanisme. Au cours de cet échange, le commissaire-enquêteur a remis aux élus la copie des observations puis a relaté le déroulement de l'enquête et résumé les principaux thèmes des observations du public, ainsi que la suite de la procédure : remise du procès-verbal de synthèse des observations, sous huitaine, à Rennes Métropole, pétitionnaire. compte tenu du nombre d'observations, le commissaire-enquêteur a indiqué que les observations seraient listées sous forme de tableau et d'analyse par thèmes. Le procès-verbal reprendrait ces thèmes, listerait les observations s'y rapportant et résumerait brièvement la teneur des observations. Cette première partie serait suivie des interrogations particulières du commissaire-enquêteur portant sur le projet comme sur certaines remarques du public. Ce PV de synthèse et le tableau serait envoyé en mairie par message électronique, pour échanges avec Rennes Métropole, le maître d'ouvrage disposant de quinze jours pour adresser son Mémoire en réponse au commissaire-enquêteur.

Le **mardi 5 juillet 2016**, le commissaire-enquêteur a 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 **mercredi 6 juillet 2016**, le commissaire-enquêteur a échangé par téléphone avec Monsieur Durand, en charge du projet à RENNES Métropole, maître d'ouvrage, pour lui indiquer le nombre des observations, l'informer de la teneur générale de ces observations et fixer le rendez-vous de remise du PV de synthèse des observations.

### **3.7- Notification des observations au pétitionnaire /Procès-verbal de synthèse**

Le **mercredi 6 juillet 2016**, le commissaire-enquêteur a transmis son procès-verbal de synthèse des observations et le Tableau d'analyse par courrier électronique à Monsieur Durand, Chargé d'Etudes au Service des Etudes Urbaines de RENNES METROPOLE ainsi qu'à Madame Dumont, du service Urbanisme de la mairie de Mordelles.

Le **vendredi 8 juillet 2016 à 10h30**, soit 8 jours après la fin de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur s'est rendu au siège de RENNES Métropole à Rennes et a remis, contre émargement sur son propre exemplaire, un exemplaire du procès-verbal de synthèse des observations dressé par lui, comportant en annexe la copie des pages des 3 registres d'enquête, des lettres annexées et des 15

lettres reçues au cours de l'enquête contenant les observations inscrites par le public pendant l'enquête, à Monsieur Durand, Chargé d'Etudes au Service des Etudes Urbaines, et à Madame Plonévez-Ferré, assistante-projet.

Dans ce procès-verbal, le commissaire-enquêteur indiquait que **122 observations ont été formulées** par le public pendant l'enquête soit : **107 observations** inscrites sur les 3 registres, accompagnées de **8 lettres ou documents annexés** et **15 lettres** adressées au commissaire-enquêteur en mairie pendant l'enquête. Le commissaire-enquêteur signalait qu'outre les particuliers, certaines associations, certains organismes scolaires ou des anciens élus avaient déposé des observations et donnait la liste des ces participations ainsi que le numéro de ces observations.

A la suite de quoi, l'ensemble des observations référencées et lesdites lettres étaient classées par thèmes et résumées brièvement :

- *Thèmes n'ayant pas suscité d'observation de la part des intervenants* : Point 7, **notion d'extension** dans le Règlement écrit en zone A,N et 2AU, Point 14, **Mise à jour du Règlement** (Lois et règlements nouveaux), Point 15, **Identification des indicateurs** pour analyse des résultats de l'application du PLU, Point 16, Mise à jour de la Liste des **Emplacements Réservés**, Point 17, Mise à jour des **ANNEXES du PLU** ;
- *Thèmes ayant donné lieu à 1 seule observation* : Point 2, création d'un sous-secteur Uap (réduction hauteur constructions), Point 4 : Modifications du règlement de la zone UE, Point 5, Précisions sur les règles applicables en matière d'utilisation de matériaux pour toitures et clôtures, Point 6, Assouplir les exigences en matières de plantations en zone UI, Point 10, ZAC "Plaisance Centre", modification des règles d'implantation ;
- *Observations hors du projet soumis à enquête* : **17 observations**,
- *Point 1 : Modification des linéaires commerciaux* : **9 observations**,
- *Point 3 : assouplissement des exigences en matière de stationnement-en zones UA, UG, UI* : **21 observations**,
- *Point 8- Modifications du règlement littéral et graphique pour permettre la réalisation d'opérations de densification ou de renouvellement urbain* : secteur lotissement du GREYAY : **8 observations**, Modification des zones UG en zone UD, espace Coubertin : **87 observations**, parc du Cimetière centre : **80 observations**, espace Beauséjour : **58 observations**,
- *Point 9-Modification des capacités d'évolution du Patrimoine Bâti d'Intérêt Local (PBIL)* : **2 observations**

❖ **La copie de cette lettre "procès-verbal" datée du 06-07-2016 et portant les mentions de remise est annexée au présent rapport.**

Enfin, le commissaire-enquêteur rappelait que le maître d'ouvrage dispose légalement de quinze jours pour lui adresser son mémoire en réponse.

Il appartiendra au pétitionnaire de joindre **son exemplaire original de ce Procès-verbal de synthèse des observations** aux pièces administratives de l'enquête dès le retour du dossier d'enquête à son siège lors de la remise de son rapport par le commissaire-enquêteur.

### **3.8- Réponse du pétitionnaire**

La métropole RENNES Métropole, sous la signature de Monsieur Michel GAUTIER, Vice - Président, a adressé son mémoire en réponse, en date du 29 juillet 2016, au commissaire-enquêteur par voie postale le **2 août 2016**. Celui-ci l'a visé puis l'a joint au dossier de l'enquête. Une version numérique finalisée et en attente de signature lui avait été transmise par Monsieur DURAND, en

charge du projet au Service Etudes Urbaines de RENNES Métropole, par message électronique le 20 juillet 2016.

**La copie de ce mémoire en réponse est jointe en annexe du présent rapport** et les réponses du maître d'ouvrage aux observations, questions du commissaire-enquêteur et avis des Personnes Publiques Associées seront reproduites ou résumées à la suite du résumé des observations ou avis des PPA dans la 2<sup>ème</sup> partie de ce rapport, Conclusions et Avis motivé du commissaire-enquêteur, dans le paragraphe "Analyse du projet".

Compte tenu de ce qui précède,

- ✓ le commissaire enquêteur constate que l'enquête publique qui a eu lieu du lundi 30 mai 2016 au jeudi 30 juin 2016 s'est déroulée conformément aux dispositions prévues à l'arrêté communautaire et à l'arrêté complémentaire,
- ✓ et précise que :
  - ✓ le projet présenté,
  - ✓ les observations formulées par le public,
  - ✓ les réponses apportées par le maître d'ouvrage dans son Mémoire en réponse,
  - ✓ les réponses des Personnes publiques et des Services ayant reçu notification du projet,

feront l'objet d'un commentaire détaillé, d'une analyse au fond et d'un avis dans ses conclusions.

**Dans un document séparé accompagnant le présent rapport, il fait part de ses conclusions personnelles et donne son avis motivé sur le projet soumis à enquête.**

Le présent rapport comporte 39 pages dactylographiées et 2 annexes.

Fait à Guipel, le **08 août 2016**



Le commissaire enquêteur,  
Christianne PRIOUL

\*\*\*\*\*

#### IV ANNEXES

- Copie du **Procès-verbal de synthèse des observations** relatives au projet de modification n°3 du PLU de MORDELLES, en date du 6 juillet 2016, remis à RENNES Métropole, maître d'ouvrage, le 8 juillet 2016,
- Copie du **Mémoire en réponse** de RENNES Métropole au commissaire-enquêteur en date du 29 juillet 2016, posté après signature à l'attention du commissaire-enquêteur le **2 août 2016 et reçu le 4 août 2016.**

\*\*\*\*\*