

Christianne PRIOUL
Commissaire-enquêteur

Adresse pour l'envoi du Mémoire en réponse :
(communiquée en annexe)

Monsieur Le Président
RENNES METROPOLE
4, Avenue Henri Fréville
35207 RENNES Cedex 2

Guipel, le 6 juillet 2016

Lettre remise contre émargement

A l'attention de : Monsieur Pierre-Yves DURAND

Service Etudes Urbaines

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

Enquête publique 2016 n° 16000111/35

Modification N°3 du PLU de MORDELLES

Monsieur le Président,

Par arrêté n° A 16-416 du 29 avril 2016, vous avez ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification N°3 du PLU de la commune de MORDELLES du 30 mai 2016 au 30 juin 2016, à 17h30, inclus, avec heure réelle de fin d'enquête portée au procès-verbal de clôture, à 18h30.

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

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

Ainsi, après avoir procédé aux formalités réglementaires, je vous remettrai le **vendredi 8 juillet 2016** à 10h30, au siège de Rennes Métropole, le présent procès-verbal de synthèse des observations inscrites sur le registre unique d'enquête mis à disposition du public en mairie de Mordelles du 30 mai 2016 au 30 juin 2016 ou adressées par courrier au commissaire-enquêteur en mairie pendant la durée de l'enquête.

Les copies suivantes sont jointes au présent procès-verbal :

✓ **Copies des registres d'enquête :**

- Registre A, comportant **57 observations** numérotées de AR1 à AR57, dont 5 observations comportant des lettres annexées ;
- Registre B, comportant **47 observations** numérotées de BR1 à BR47, dont 2 observations comportant des lettres annexées (observations Monsieur Poirier, BR6 et BR37) ;
- Registre C, comportant **3 observations** numérotées de CR1 à CR3, dont 1 observation comportant une lettre annexée ;
- Copie des **15 lettres** adressées au commissaire-enquêteur pendant l'enquête publique, annexée au registre d'enquête ;
- Tableau de synthèse des observations classées par thèmes ;

✓ **Tableau de synthèse des observations classées par thèmes.**

Le Tableau de synthèse des observations classées par thèmes que j'ai établi à partir desdits registres et lettres déposées par le public pendant le déroulement de l'enquête publique vous a également été transmis par message électronique le 5 juillet 2016, ainsi qu'à la Mairie de Mordelles.

GENERALITES :

Ainsi que je l'ai indiqué sur les 3 registres au procès-verbal de clôture de l'enquête,

- ✓ **122 observations ont été formulées par le public,**
- ✓ **107 (Cent sept) observations** ont été inscrites sur les 3 registres, dont 8 accompagnées de lettres annexées enregistrées comme annexes ;

- ✓ **15 (Quinze) lettres** ou documents m'ont été adressés ou déposés en mairie pendant l'enquête.

1^{ère} PARTIE : Les observations du public

- ❖ **Permanence du lundi 30 mai 2016** : 4 personnes avec inscription de 3 observations et entretien avec Monsieur LE BIHAN, Maire de Mordelles ;
- ❖ **Permanence du mardi 14 juin 2016** : 13 personnes avec inscription de 8 observations ;
- ❖ **Permanence du jeudi 30 juin 2016** : 16 personnes avec inscription de 14 observations certaines accompagnées de lettres et pièces annexes.
- ❖ **Hors permanences** : 82 observations inscrites sur les registres certaines avec dépôt de lettre ou pièces annexes ;
- ❖ **15 lettres** déposées ou adressées en mairie concernant l'enquête publique portant sur la modification N°3 du PLU de Mordelles.

Outre les particuliers, ont contribué à l'enquête :

- Association pour un centre bourg plaisant-AR52+Lettre,
- Association Sportive Culturelle "Jeanne d'Arc de Mordelles"-L1,
- Ecole L'Immaculée, Monsieur Berrée, Directeur (L14),
- 4 conseillers municipaux de la minorité municipale (Mme et MM. Billard-BR12, Couteux-BR24, Nozay-AR36, Poirier-BR6 et BR37+lettre),
- Monsieur PRALONG, Adjoint délégué, au nom de la Commune de Mordelles, pour déposer un document rectificatif au dossier de l'enquête (AR16+doc).

2^{ème} PARTIE : Analyse des observations du public par thèmes

De l'analyse des contributions, il est possible de retirer les thématiques synthétisées ci-après :

- ♦ Observations générales sur le projet - information du public

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

- ♦ Observations hors du projet soumis à enquête : **17 observations (2 observations** pour demandes particulières (AR14 et L9) et **15 parties d'observations** portant sur le changement de zonage des espaces de sports). (AR14, AR15, AR16, AR21, AR25, AR49, AR50, AR53, BR5, BR13, BR16, BR17, BR28, L4, L11, L13).
- Demande de changement de destination bâtiment agricole-ou classement PBIL : Monsieur et Madame TOUFFET (AR14), propriétaire de bâtiments agricoles au lieudit Cherville qui demandent le changement de destination d'une partie des dépendances de leur ancienne ferme pour vente avec transformation en habitation. La partie de leurs bâtiments située sur la commune du Rheu bénéficie d'un classement en bâti d'intérêt local.
- Demande de correction d'erreur dans le règlement (contradiction entre un article du règlement et les Définitions Générales : Atelier du Canal-Madame Laisné, architecte, en charge du projet "Les Sénioraires" (L9). Madame Laisné écrit qu'il y aurait une incohérence entre les dispositions de l'article UA10 du Règlement Ecrit et la définition des "Eléments en saillie de Façade" tel que l'énumération figure dans ladite définition.

- Madame Laisné indique par ailleurs que la réglementation de l'accessibilité vient d'évoluer en décembre 2015 et que cette modification de la réglementation n'est pas prise en compte dans la mise à jour du Règlement. Selon elle, cette nouvelle réglementation implique de rendre accessible les terrasses et balcons dans les immeubles pourvu d'ascenseur. Cette obligation conduirait nécessairement à réaliser des sur-épaisseurs de dalle.
- **Madame Laisné demande donc la mise en cohérence de ces 3 articles (se reporter à la lettre).**

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

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

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

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

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

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

Point 17 :Mise à jour des ANNEXES du PLU

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

- ✓ Point 2 : création d'un sous-secteur Uap (réduction hauteur constructions) : favorable à ce zonage jugé conforme au PADD du PLU et devant permettre la mise en valeur du bâti du centre-bourg.
- ✓ Point 4 : Modifications du règlement de la zone UE : cette modification est jugée "positive".
- ✓ Point 5 : Précisions sur les règles applicables en matière d'utilisation de matériaux pour toitures et clôtures : proposition positive correspond aux attentes des habitants.
- ✓ Point 6 : Assouplir les exigences en matières de plantations en zone UI : proposition positive, répond à la demande d'amélioration du paysage et souci d'économie d'espaces.
- ✓ Point 10 : ZAC "Plaisance Centre" :modification des règles d'implantation : favorable, permet la valorisation des espaces et des projets architecturaux, meilleure intégration dans le site
- ✓ **Pour rappel** : monsieur Poirier dans son document **BR6** ne formule pas de remarque ou opinion pour les parties II, III et IV du projet : car il s'agit de mises à jour réglementaires, d'indicateurs, etc...

♦ Thèmes ayant donné lieu à **plusieurs observations**

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

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

L'ensemble de ces observations pensent que supprimer les linéaires commerciaux existants, Avenue du Maréchal Leclerc et Place de la Mairie n'est pas souhaitable et qu'il convient de favoriser le développement vers l'est de l'activité commerciale puisque la commune se développera à l'est dans un avenir proche, un développement à l'ouest étant impossible (AR18-monsieur Esnault, ancien élu, AR26-monsieur Daviau). Certaines personnes évoquent des études qui démontrent l'attractivité de la commune et une zone de chalandise conséquente de 38000 clients potentiels, ce qui implique une offre de commerces importante. AR3-monsieur Berthelot, ancien conseiller municipal en charge du commerce-. Pour une personne, supprimer l'obligation de linéaires commerciaux avenue MI Leclerc revient à favoriser la disparition programmée des commerces sur cette avenue (AR36-monsieur Noray, Conseiller municipal).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le directeur de l'école Immaculée souhaite la construction d'une nouvelle salle de sport et la restructuration de l'espace actuel qui est nécessaire aux élèves de l'école ; Le président de l'Association Jeanne d'Arc estime que la suppression du terrain de football engendrera des problèmes de planification pour l'utilisation des infrastructures du stade Dordain. Plusieurs intervenants qui pratiquent une activité sportive ou ont pratiqué sur ce terrain vont dans le même sens et s'interrogent : où ces personnes pourront-elles pratiquer leur sport ? Deux personnes ne s'opposent pas au projet d'urbanisation mais demandent que parallèlement le développement des installations sportives soit poursuivi et des améliorations apportées.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3ème partie : Interrogations du commissaire- enquêteur

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

- Point IV- Mise à jour des Emplacements Réservés- paragraphe 2-Création d'emplacements réservés

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

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

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

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

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

- D'une manière générale, en vous rapprochant de la Commune de Mordelles, je vous invite à m'apporter toutes précisions que vous jugerez utiles au regard des observations émises, me permettant ainsi une analyse complète des observations formulées et m'apportant les éléments nécessaires à la formation de mon avis sur les différents points du projet soumis à enquête.

Vous disposez d'un délai de 15 jours pour m'adresser vos réponses aux observations du public et vos remarques éventuelles ou me notifier l'absence de remarque en retour au nom de votre collectivité.

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

Le commissaire-Enquêteur
Christianne Prioul