Fabienne BONDON
1 La Denaulais
35137 La Nouaye

REÇU LE
- 1 SEP. 2016
MAIRIE DE DOMLOUP

Modification n°2
du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Domloup

Ille et Vilaine

Ouverture de l'enquête prescrite par arrêté municipal
Du 24 juin 2016

Enquête publique du lundi 18 juillet au vendredi 19 août 2016

Rapport (pages 2 à 6)

Avis du commissaire enquêteur (pages 7 et 8)

Conclusions (page 9)

RAPPORT

1 - Désignation

Monsieur Jacky LECHÂBLE, Maire de Domloup (Ille et Vilaine), a demandé au Tribunal Administratif la désignation d'un commissaire enquêteur pour la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Domloup.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes m'a proposé cette enquête. J'ai accepté de l'assurer, elle m'a été notifiée le 09/06/2016.
Madame Christiane PRIOUL a été désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Monsieur le Maire de Domloup a prescrit l'ouverture de l'enquête publique par arrêté municipal du 24/06/2016.

2 - Information du public

Le public a été informé par :

a) insertions dans les journaux :

1er avis

Ouest France du 01/07/2016
Le Journal de Vitré du 01/07/2016

2ème avis

Ouest France du 20/07/2016
Le Journal de Vitré du 22/07/2016

Les copies des journaux certifiées conformes sont jointes au dossier.

b) Affichages en format A2 Jaune disposés en 6 emplacements le 1er juillet 2016 :

- Panneau d'affichage devant la mairie,
- A l'intérieur de la mairie, à l'accueil,
- Panneau d'affichage public, sur le parking de la mairie,
- Panneau dans le secteur des Galaxies, au niveau du rond-point dans la rue parallèle à la RD 463,
- Panneau au niveau de l'entrée de la ZAC du Tertre RD 32,
- Panneau au niveau de la cour du Millet, VC 106, route de Noyal sur Vilaine.

Le certificat d'affichage est joint au dossier.

c) autres moyens :
- Bulletin municipal n°224, Juillet - août 2016, distribué en porte à porte le samedi 2 juillet,
- Sur le site internet de la commune.

JB

3 - Objet de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme de Domloup a été approuvé le 14/12/2009, une première modification a été approuvée le 05/09/2011, elle portait principalement sur l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU dans la ZAC dite du Tertre.

Cette modification n°2 présentée à l'enquête concerne deux lieux sur la commune :
- La ZAC du Tertre,
- La RD 463.

Dans la ZAC du Tertre, trois modifications sont proposées :
- La modification de l'article 10 de la zone 1AUz concernant la hauteur maximale des constructions pour faciliter l'instruction des permis de construire pour les bâtis sur des lots bordés par plusieurs types de voies ou implantés sur des terrains en pente.
- La réintégration sur le document graphique du zonage 2AUeZ, sur la partie dite « blanche » afin de corriger une erreur matérielle qui a été faite lors de la 1ère modification du PLU.
- La modification du zonage 1AUZc en 1AUZi dans la ZAC du Tertre, secteur de La Cour du Millet.

Le long de la RD 463, une modification est proposée :
- L'actualisation des marges de recul le long de la RD 463 dans la partie située en agglomération.

4 - Composition du dossier

Le dossier mis à disposition du public était composé de :

- Registre d'enquête publique
- Arrêté municipal d'ouverture de l'enquête du 24 juin 2016
- Extrait des délibérations du conseil municipal, séance du 5/10/2015, prescrivant la modification du PLU
- Extrait des délibérations du conseil municipal, séance du 6/6/2016, présentant le projet de la modification du PLU
- Note de présentation comprenant les modifications du règlement littéral (portées en écriture rouge) et les modifications du règlement graphique.
- Règlement graphique, plan de zonage du centre bourg, échelle 1/2000

5 - Déroulement chronologique de l'enquête

- Le 14/06/2016, j'ai pris contact avec la mairie de Domloup, Monsieur MEUNIER, directeur des services, m'a exposé les projets de modifications du PLU prévus dans l'enquête.

- Le 17/06/2016, avec Monsieur MEUNIER, nous avons convenu des dates de l'enquête, des permanences et des lieux des affichages après vérification des disponibilités de Madame Christiane PRIOUL, commissaire enquêteur suppléant.
- Le 29/06/2016, j'ai reçu, à mon domicile, la note de présentation de la modification n°2 du PLU, l'avis d'enquête, l'arrêté municipal d'ouverture et les extraits des séances du conseil municipal des 5/10/2015 et 6/06/2016.
- Le 11/07/2016, j'ai rencontré, à la mairie de Domloup, Monsieur Pierre AUBREE, adjoint à l'urbanisme et Madame Laurence GOAZIOU du service urbanisme. Ils m'ont présenté le dossier, j'ai ouvert le registre et j'ai paraphé les pièces du dossier. En partant je me suis rendue sur les lieux des affichages correspondant aux quartiers impactés par la modification.
Madame GOAZIOU m'a remis un dossier complet et a envoyé par mail un dossier à Madame Christiane PRIOUL.
- Le 19/08/2016, au cours de la dernière permanence, j'ai rencontré Monsieur Jacky LECHÂBLE, Maire de la commune. Il m'a exposé les projets d'aménagement de la ZAC du Tertre et de la zone Uab, le long de la RD 463

- Le 21/08/2016, j'ai adressé par mail le procès verbal de synthèse des observations à Monsieur le Maire de Domloup.

- Le 23/08/2016, j'ai reçu l'accusé réception par mail du PV.

- Le 24/08/2016, j'ai reçu par mail le mémoire en réponse. Je l'ai aussi reçu par courrier le 25/08/2016.
Le courrier annexé au dossier.

- J'ai tenu à la mairie de Domloup trois permanences :
    - Lundi 18 juillet 2016 de 14h30 à 17h30
    - Mardi 2 août 2016 de 9h30 à 12h30
    - Vendredi 19 août 2016 de 14h00 à 17h00

6 - Fréquentation, observations et analyse

Reprise du procès verbal de synthèse des questions et observations envoyé par mail à Monsieur le Maire de Domloup le 21/08/2016. Le courrier de la Mairie de Vern sur Seiche à mon intention avait été envoyé par mail à la mairie de Domloup qui en a une copie.

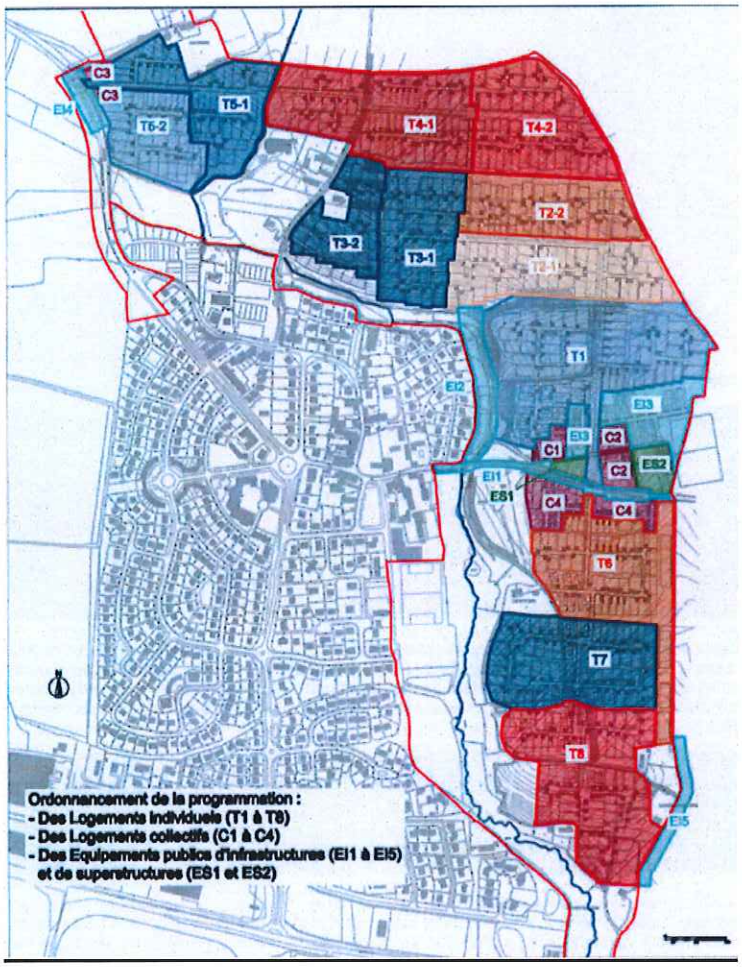
L'enquête s'est déroulée du lundi 18 juillet au vendredi 19 août 2016
Aucune observation n'a été consignée dans le registre.
Je n'ai reçu personne lors des permanences.
J'ai reçu un courrier de la mairie de Vern sur Seiche

1) Synthèse des courrier reçus

1 courrier reçu :
- La Commune de Vern sur Seiche, courrier du 19/08/2016. Elle s'inquiète de l'augmentation prévisible du nombre de véhicules liée à l'urbanisation de la ZAC du Tertre sur la RD 34 qui traverse la commune. Elle souhaite que toute nouvelle ouverture à l'urbanisation ne soit entreprise qu'avec l'aménagement routier de contournement de Vern.

2) Questionnement du commissaire enquêteur

Selon les cartes et plans mis à disposition dans la note de présentation, des logements collectifs sont prévus en C3 dans le zonage 2 AUez et en C4 dans le zonage 1AUzc de la ZAC du tertre. Ces habitats collectifs placés à ces endroits seront-ils maintenus dans le projet d'aménagement et dans le cadre de la révision du PLU de la commune ?



3) Rappel des avis des Personnes Publiques Associées qui ont été portés à ma connaissance.

- Le Département d'Ille et Vilaine, courrier du 24/06/2016. Il donne un avis réputé favorable, sauf avis contraire avant la fin de l'enquête.

- La Préfecture d'Ille et Vilaine, Direction des collectivités locales, courrier du 6/07/2016. Elle porte des observations sur la modification du zonage dans la ZAC du Tertre sur le secteur de La Cour du Millet qui consiste à supprimer la zone 1AUzc prévue pour de l'habitat collectif et à l'intégrer dans la zone 1AUzi destinée principalement à accueillir de l'habitat individuel.
Elle rappelle que cette zone 1AUzc a été définie lors de la modification n°1 du PLU en 2011 à la demande des services de l'État pour augmenter la densité urbaine et porter le programme à 1020 logements. Dans cette modification n°1, les orientations d'aménagement de la ZAC, avec un objectif de 1020 logements dont 415 collectifs, sont en cohérence avec le PADD qui s'inscrit dans un objectif de 25 logements à l'hectare, néanmoins, le dossier de réalisation et la concession d'aménagement de la ZAC n'ont pas été modifiés.
La ZAC du Tertre consommant la totalité du potentiel urbanisable prévu par le SCoT, la Direction des collectivités locales de la Préfecture acte de la volonté de la commune de revoir le projet de la ZAC sur les phases restant à urbaniser dans le cadre de la révision de son PLU.

- La communauté de communes du Pays de Châteaugiron, courrier du 20/07/2016. Elle émet un avis favorable sur les 3 modifications qui impactent la ZAC du Tertre.
Elle émet un avis défavorable sur la modification des marges de recul le long de la RD 463 au motif que le SCoT interdit le développement commercial le long des axes départementaux pour préserver le fonctionnement des centralités communales et des communes environnantes.

- La Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine, courrier du 22/07/2016. Elle souligne une absence de précision quant au nombre de logements prévus initialement et attendus ainsi que leur répartition suite à la suppression et à l'intégration de la zone 1AUzc dans la zone 1AUzi dans la ZAC du Tertre. Elle ne porte pas de remarques sur les autres points de la modification du PLU.

- La commune de Nouvoitou courrier du 27/07/2016. Elle n'a pas de remarques particulières.

- La Région Bretagne, courrier du 12/08/2016 Elle incite à consulter ses publications et les orientations relatives à la stratégie foncière régionale sur son site internet.

Avis du commissaire enquêteur

La modification n°2 du PLU de la commune de Domloup se compose de deux parties.

Des modifications dans la ZAC du TERTRE :

Dans la ZAC du Tertre, trois modifications sont proposées, La ZAC du Tertre s'étend sur environ 42 hectares et il reste 28 hectares à urbaniser.

- La modification de l'article 10 de la zone 1AUz concernant la hauteur maximale des constructions pour faciliter l'instruction des permis de construire pour les bâtis sur des lots bordés par plusieurs types de voies ou implantés sur des terrains en pente.

L'altimétrie n'est pas la même dans toute la ZAC et l'implantation des bâtis peut s'avérer ***compliquée*** *sur les terrains bordés par plusieurs voies. Cette modification permettra une petite liberté pour la conception et l'implantation des maisons et l'article 10 de la zone 1AUz sera ainsi le même que dans la zone UC.*

- La réintégration sur le document graphique du zonage 2AUeZ, sur la partie dite « blanche » afin de corriger une erreur matérielle qui a été faite lors de la 1ère modification du PLU.

Cette modification ***n'entraîne*** *pas de nouvelle ouverture à l'urbanisation, elle réintègre sur les plans le zonage ce qui était indiqué dans le PLU approuvé en 2009.*

- La modification du zonage 1AUZc (habitat collectif) en 1AUZi (habitat individuel) dans la ZAC du Tertre, secteur de La Cour du Millet.

Il reste 28 hectares à urbaniser, des habitats collectifs sont déjà implantés dans la ZAC. Le choix d'un zonage 1AUZc, en 2009, dans le secteur de la Cour du Millet s'avère moins adapté aujourd'hui dans la programmation par phases de cette ZAC et cet emplacement initial est bordé de logements individuels et de longères basses. Le PLU de la commune de Domloup est actuellement en cours de révision, les phases restantes de la ZAC vont faire l'objet d'un nouveau projet qui devra obligatoirement être compatible avec le SCOT et intégrer les nouveaux objectifs de densité et de diversité urbaine.
La densité urbaine dans les tranches déjà réalisées répond déjà au seuil de 20 logements/hectare défini par le SCOT.
Les cartes et plans présents dans la note de présentation affirment la volonté de la commune de proposer de l'habitat collectif et la carte d'état d'avancement de la ZAC présente les emplacements de futurs collectifs. Monsieur le maire dans sa réponse du 24/08/2016, informe qu'il a déjà des ***contacts*** *avec des bailleurs sociaux pour la zone C3 pour une réalisation à court terme.*

FB

Une modification le long de la RD 463 :

- L'actualisation des marges de recul le long de la RD 463 dans la partie située en agglomération.

Il reste peu d'emplacements disponibles dans la partie concernée par la diminution de la marge de recul le long de la RD 463. Cette route n'est pas classée voie à grande circulation (route de catégorie C), elle est bordée d'un côté par une partie urbanisée zone Uaa et Uab. La modification porte sur la partie Uab, cette petite zone est mixte, habitat et commerces / bureaux / services. La diminution de la marge de recul de 30 mètres à 25 mètres, conforme au Règlement de la Voirie Départementale, n'entraînera pas plus qu'il ne peut en accueillir d'implantations d'entreprises ou de services dans ce secteur, il favorisera éventuellement la mise en valeur de bâtiments existants et une plus grande facilité d'implantation pour les activités à venir.

La mairie de Vern sur Seiche, s'inquiète de l'augmentation sur la RD 34 qui traverse sa commune du trafic routier liée à l'urbanisation de la ZAC du Tertre.
Dans le cadre de cette modification aucune zone 2AU n'est ouverte à l'urbanisme.
Il semble néanmoins important que l'urbanisation du bassin rennais doit alerter sur la problématique des voies et transports collectifs.

FB

CONCLUSIONS

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.
L'information au public a été régulièrement faite.

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Domloup s'inscrit dans les orientations prévues dans le cadre de son PLU approuvé en 2009, elle est compatible avec le SCOT du pays de Rennes.

Les modifications réglementaires et graphiques qui portent sur la ZAC du Tertre sont proposées pour permettre l'aménagement des phases restantes de cette ZAC dédiée à l'habitat. En offrant des possibilités d'implantations de l'habitat collectif dans des secteurs adaptés, une adaptation du règlement des hauteurs des constructions pour tenir compte de l'emplacement des parcelles pour l'habitat individuel ou collectif, la construction de logements sera facilitée pour répondre à la densité de logements à l'hectare demandée par le SCOT et pour favoriser la diversité urbaine.
La rectification de l'erreur graphique par la réintégration sur le document graphique du zonage 2AUeZ dans une partie de la ZAC ne modifie en rien le PLU.

La modification des marges de recul le long de la RD 463 dans la partie située en agglomération sur une petite partie de la zone Uab est conforme au Règlement de la Voirie Départementale sur une route de catégorie C.

J'émets un avis FAVORABLE à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Domloup en Ille et Vilaine.

Fait à La Nouaye, le 31/08/2016

Le commissaire enquêteur, Fabienne BONDON

Ce rapport est composé de neuf pages.