

ENQUETE PUBLIQUE
04 septembre 2017 – 07 octobre 2017
prescrite par arrêté municipal
du 06 juillet 2017

Commune de DOURDAIN – 35450

REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

Autorité organisatrice : Commune de DOURDAIN- 35450

* * *

RAPPORT du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

1^{ère} partie : Rapport

2^{ème} partie : Conclusions et Avis motivé

Commissaire-enquêteur : Christianne PRIOUL

03 novembre 2017

COMMUNE de DOURDAIN- 35450**REVISION du PLU****Rapport du commissaire-enquêteur****TABLE DES MATIERES****I- PRESENTATION DE L'ENQUETE**

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

II- ORGANISATION et FORMALITES DE L'ENQUETE

- 2.1 Prescription de l'enquête publique**
- 2.2 Désignation du commissaire-enquêteur**
- 2.3 Information du public**
- 2.4 Présentation du projet au siège du maître d'ouvrage**
- 2.5 Cotation et paraphe des documents**
- 2.6 Visites 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 Report des avis des Personnes Publiques Associées**
- 3.5 Clôture de l'enquête**
- 3.6 Réception du maître d'ouvrage / Notification du Procès-verbal de synthèse des observations**
- 3.7 Réponse du maître d'ouvrage aux observations - Le Mémoire**

IV- ANNEXES

- Procès-verbal de synthèse des observations**
- Mémoire en réponse de la Commune de DOURDAIN, maître d'ouvrage**

Je, soussignée Christianne PRIOUL, commissaire-enquêteur désignée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes le **16 mai 2017** aux fins de conduire l'enquête publique relative au "projet de révision du PLU de DOURDAIN" ;

I- PRESENTATION DE L'ENQUETE

1.1 Présentation succincte de la commune de DOURDAIN

La commune de Dourdain est située à l'est du département d'Ille et Vilaine , à mi-chemin entre Rennes et Fougères et à proximité de Liffré et La Bouexière.

La commune de Dourdain est traversée en centre-bourg par plusieurs routes départementales :

- la RD.112, du nord au sud, vers Chateaubourg,
- la RD528, de l'est à l'ouest, vers Val d'Izé et La Bouëxière,
- la RD300, vers Saint-Aubin du Cormier.

Depuis le 1^{er} janvier 2017 la commune de Dourdain est membre de la nouvelle communauté de communes " Liffré=Cormier COMMUNAUTE " créée au en application de la Loi NOTRe et qui regroupe actuellement 9 communes et une population de près de 25 000 habitants.

Dourdain accueille aujourd'hui 1150 habitants répartis sur un territoire de 13,8 km².

Enfin, la Commune de Dourdain s'est dotée d'un PLU approuvé le 08 novembre 2007 puis mis à jour à plusieurs reprises, notamment par :

- Modification n°1 du 2 juillet 2009,
- Modification Simplifiée n°1 du 19 novembre 2009,
- Révision Allégée n°1 du 11 mars 2014,
- **Le projet qui est aujourd'hui soumis à enquête publique** par la Commune de **DOURDAIN constitue la Révision du PLU.**

L'arrêté municipal du 06 juillet 2017 indique à l'article 1 « *qu'il sera procédé à une enquête publique relative au projet de PLU de la commune de Dourdain, pour une durée de 34 jours consécutifs, du lundi 04 septembre 2017 au samedi 7 octobre 2017 inclus.*».

Plusieurs documents d'urbanisme supra-communaux s'imposent à la commune de Dourdain du fait de son intégration à diverses intercommunalités, notamment, le SCoT du Pays de RENNES (Schéma de Cohérence Territoriale) qui a été approuvé le 29 mai 2015 et le PLH (Plan de Local de l'Habitat).

1.2 Objet de l'enquête

L'enquête publique susvisée a pour objet le «*projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de DOURDAIN*», ainsi que cela est indiqué en en-tête et à l'article 1^{er} de **l'arrêté** de Monsieur le Maire de Dourdain en date du **06 juillet 2017** qui prescrit la mise à enquête publique du projet et organise les modalités de ladite enquête.

1.3 Cadre juridique

Le préambule de l'arrêté municipal du 06 juillet 2017 qui prescrit et organise l'enquête publique relative au projet de révision du PLU de Dourdain précise dans ses visas que l'enquête est organisée selon les dispositions prévues notamment par les articles :

- L.122-1 et L122-7 et L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 et R.123-1 à R.123-27 du Code de l'Environnement ;
- L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme ;
- L.5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le préambule de l'arrêté rappelle également les décisions antérieures qui autorisent la Commune de Dourdain à prescrire et organiser ladite enquête publique :

- délibération du Conseil Municipal de Dourdain n° 2015-012 en date du 03 mars 2015, prescrivant la révision du PLU ;
- délibération n°2016-073 en date du 25 octobre 2016 relative au débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- délibération n° 2017-021 en date du 11 avril 2017, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU

Les principaux documents d'urbanisme qui s'imposent à la Commune de Dourdain :

- le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Dourdain approuvé en 2007, dans sa version mise à jour actuellement applicable sur le territoire communal,
- le SCoT du Pays de Rennes -Schéma de Cohérence Territoriale- approuvé par le syndicat mixte du Pays de Rennes le 29 mai 2015,
- Le Plan Local de l'Habitat du Pays de Liffré (étant précisé qu'un nouveau PLH est en cours d'élaboration -au stade du Cahier des charges- depuis la formation de la Communauté Liffré-Cormier Communauté au 1^{er} janvier 2017).

D'autres documents supra-communaux s'imposent également à la Commune de Dourdain, notamment les documents relatifs à la gestion des eaux : le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Vilaine, Schéma Régional de Cohérence Ecologique et Plan Energie Climat Territorial.

1.4 Constitution du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête est contenu dans une chemise unique cartonnée à sangle dont la couverture intérieure présente en Sommaire la liste des pièces composant le dossier de la "Révision du PLU" **et est constitué de 3 parties : les pièces administratives, le dossier du projet de PLU et le Registre d'enquête.**

La couverture du dossier d'enquête comporte les mentions suivantes : logo de la Commune de Dourdain suivi de "Mairie", "ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE DOURDAIN".

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 et avis d'enquête :

- ✓ Délibération du Conseil Municipal de Dourdain n°2015-012 en date du 03 mars 2015, relative à la "Prescription de la révision générale du PLU de la Commune de Dourdain" ;
- ✓ Délibération du Conseil Municipal de Dourdain n°2016-046 en date du 14 juin 2016, relative à la prise en compte de la réglementation en matière de "Modernisation du contenu des PLU" ;
- ✓ Délibération du Conseil Municipal de Dourdain n°2016-073 en date du 25 octobre 2016, relative au "Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) " ;
- ✓ Délibération du Conseil Municipal de Dourdain n°2017-021 en date du 11 avril 2017, relative à la Révision générale du PLU "Bilan de la Concertation et Arrêt du PLU" ;
- ✓ Arrêté municipal du 06 juillet 2017, prescrivant l'enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Dourdain et en fixant les modalités ;
- ✓ Avis d'enquête publique pour affichage et publicité légale.

Les justificatifs de la notification aux Personnes Publiques Associées

- Copie de la lettre-type de notification du projet de PLU révisé adressée aux Personnes Publiques Associées le 20 avril 2017 ;
- Liste et coordonnées des 15 Personnes Publiques Associées destinataires de la **notification** adressée par la Commune de Dourdain ;
- Liste des réponses et avis reçus des Personnes Publiques Associées, au nombre de 12 . (n'ont pas répondu : Chambre des Métiers d'Ille et Vilaine, Communes de La Bouëxière, de Saint Aubin du Cormier, de Livré sur Changeon).

Les réponses des Personnes Publiques Associées

- ✓ **Document du 28 avril 2017** (reçu en mairie le 17 juillet 2017),: **DRAC Bretagne- Service Régional de l'Archéologie : Notification** des protections archéologiques applicables à Dourdain et cartographie correspondante ;
- ✓ **Message électronique du 19 mai 2017, DDTM 35 : Notification des protections archéologiques** applicables à Dourdain- transfert document numérique émanant de la DRAC- Service Régional de l'Archéologie ;
- ✓ **Lettre du 19 mai 2017:** (reçue en mairie le 20 mai 2017), **Commune de Val d'Izé :** transmission Délibération du CM du 4 mai 2017 : **Avis favorable** ;
- ✓ **Lettre du 31 mai 2017:** (reçue en mairie le 14 juin 2017), **Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille et Vilaine : Avis favorable** ;

- ✓ **Lettre du 15 mai 2017:** (reçue en mairie le 17 mai 2017), **Réseau de Transport et d'Electricité -RTE-**: Centre de Nantes : demandes d'adaptation en zones A,N et Np en raison des lignes haute et très haute tension qui traversent le territoire communal ; adressée à la DDTM d'Ille et Vilaine- Services de l'Etat ;
- ✓ **Lettre du 1^{er} juin 2017:** (reçue en mairie le 13 juin 2017), **Région Bretagne** :Accusé-réception, pas d'Avis formulé, rappel de la politique régionale en matière de planification et de développement durable ;
- ✓ **Lettre du 6 juin 2017:** (sans cachet ni date de réception en mairie), **DDTM 35-Service Habitat et Cadre de Vie** : **Avis CDPENAF** : **Avis simple favorable accompagné d'une réserve** (limitation emprise STECAL de La Chaperonnais) ;
- ✓ **Lettre du 6 juin 2017:** (sans cachet ni date de réception en mairie), **DDTM 35-Service Habitat et Cadre de Vie** : **Avis CDPENAF** : **Avis simple favorable accompagné de 3 réserves** (Règlement littéral- Annexes et extensions, règle du périmètre de protection de 100m autour des installations agricoles, suppression des règles relatives aux abris isolés en zones A et N) ;
- ✓ **Lettre du 19 juin 2017:** (séance du 16 juin 2017, reçue en mairie le 21 juin 2017), **Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Rennes** : **avis favorable assorti de 4 remarques** (contestation de l'autorisation de salles de spectacles en zone A - article A1-2, Annexe, demande de complément du document "Patrimoine bâti pouvant changer de destination", demande d'élargissement des bandes zonées "N" de part et d'autre des cours d'eau en cohérence avec le SCoT, revoir rédaction des articles 2.2 des zones UA,UB et U à compléter en ce qui concerne les toitures terrasses afin de garantir le confort thermique) - ;
- ✓ **Lettre du 26 juin 2017:** (DCM du 13 juin 2017, reçue en mairie le 29 juin 2017), **Ville de LIFFRE** : **avis favorable** ;
- ✓ **Lettre du 10 juillet 2017:** (pas de date de réception en mairie), **Liffré = Cormier COMMUNAUTE** : pas d'**avis formulé**, **3 remarques** relatives aux Règlements Ecrit et Graphique ;
- ✓ **Lettre du 12 juillet 2017** (reçue en mairie le 22 juillet 2017), **AGRICULTURE & TERRITOIRES**-Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine : **avis favorable assorti de 4 remarques** relatives aux objectifs du PADD, au manque de justification du zonage Anc de 31ha, à la rédaction du Règlement écrit des article A1 -autorisation salle de spectacles, A2 -conditions de réciprocité et diverses autres notions, à la rédaction de l'article Anc1 ;
- ✓ **Lettre du 12 juillet 2017** (reçue en mairie le 17 juillet 2017), **Préfecture d'Ille et Vilaine**-Direction des Collectivités Territoriales- : **avis favorable assorti de 4 remarques** pour complément ou précisions relatives à la Trame Verte et Bleue, à l'Etude du patrimoine urbain et le repérage du patrimoine culturel, au Règlement littéral des zones A et N à préciser, à l'établissement d'un Plan des servitudes publiques ;
- ✓ **Lettre du 18 juillet 2017** (reçue en mairie le 27 juillet 2017), **Département d'Ille et Vilaine**-Agence Départementale du Pays de Fougères- : **pas d'observation** ;

Le Bilan de la Concertation avec la population

- Document de 12 pages portant la mention "Arrêté par délibération du Conseil municipal du 11/04/2017 ;

Autres pièces ajoutées au Dossier Administratif en cours d'enquête ou après la fin de l'enquête :

Les pièces relatives à l'affichage :

Les articles 8 et 9 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête prévoient :

- ✓ la publication à deux reprises de l'avis d'enquête faisant connaître au public l'ouverture de l'enquête (quinze jours au moins avant le début de l'enquête soit avant le 21 août 2017 et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci) dans les journaux "Ouest France" et "7 jours-Les Petites Affiches" publiés dans le département ;
- ✓ la publication de l'avis d'enquête sur le site internet de la Commune "www.dourdain.fr";
- ✓ l'affichage de l'avis d'enquête prescrivant l'enquête publique, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, par voie d'affiches réglementaires au format A2 sur fond jaune, à la mairie et à la maison intercommunale sise 8, rue du Stade -35450 DOURDAIN- ;
- ✓ l'affichage de l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique en mairie de Dourdain, au plus tard quinze jours avant le début de l'enquête et pendant la durée de celle-ci.

Le commissaire-enquêteur a pu constater l'affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête et de l'avis d'enquête sur affiche réglementaire A2 sur fond jaune, sur la porte extérieure de la mairie, lors de la présentation du projet.

Le commissaire-enquêteur a également constaté les affichages de l'avis d'enquête en mairie lors de chacune de ses permanences.

Le commissaire-enquêteur a également vérifié la présence de l'insertion de l'avis d'enquête **ainsi que de l'ensemble des pièces du projet PLU constituant le dossier d'enquête** sur le site internet de la Mairie de Dourdain pour consultation publique (date de mise en ligne : 7 août 2017).

Enfin, le commissaire-enquêteur a constaté la présence des affiches apposées auprès des panneaux routiers d'entrée dans l'agglomération lors de ses visites sur le terrain et lors de chaque arrivée pour ses permanences.

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

Les justificatifs des insertions légales dans la presse (article 8 de l'arrêté municipal) :

- ✓ Première publication de l'avis d'enquête : Pages originales du journal **Ouest-France-édition Ille et Vilaine-** du vendredi 18 août 2017 (page 35-P01) et **7Jours-Les Petites Affiches** des vendredi-samedi 18-19 août 2017 (insertion page 23) ;
- ✓ 2^{ème} publication de l'avis d'enquête : Pages originales du journal **Ouest-France-édition Ille et Vilaine-** du lundi 04 septembre 2017 (page 35-P01) et

7Jours-Les Petites Affiches des vendredi-samedi 08-09 septembre 2017
(insertion page 17).

Les justificatifs des insertions dans d'autres supports :

- ✓ Une insertion a été publiée dans le journal **Ouest-France** du mardi 19 septembre 2017 (page REL 18) en pages "Infos Locales", Commune de "Dourdain" rappelant le déroulement de l'enquête publique, les dates et heures des permanences et la possibilité de consulter le dossier en Mairie.

Les certificats d'affichage :

- ✓ Certificat établi par la mairie de DOURDAIN, signé de Monsieur Gérard ORY, Maire, en date du 09 octobre 2017, remis à la commissaire-enquêteur en mairie le 13 octobre 2017, attestant de l'affichage de l'arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de révision du PLU de Dourdain, en mairie, sur la porte d'entrée, 4, rue Jean-Joseph Chevrel du 1^{er} août 2017 au 09 octobre 2017.
- ✓ Certificat établi par la mairie de DOURDAIN, signé de Monsieur Gérard ORY, Maire, en date du 09 octobre 2017, remis à la commissaire-enquêteur en mairie le 13 octobre 2017, attestant de l'affichage de l'avis d'enquête publique sur affiches jaunes A2 réglementaires du 04 septembre 2017 au 09 octobre 2017, dans les lieux suivants :
 - en Mairie, sur la porte d'entrée, 4, rue Jean-Joseph Chevrel,
 - à la Maison Intercommunale, sur la porte d'entrée, 8, rue du Stade,
 - à chaque entrée du bourg, du 1^{er} août au 09 octobre 2017, sur panneau bois près des panneaux d'entrée dans l'agglomération : route de Livré-sur-Changeon, route de Saint-Aubin du Cormier, route de La Bouexière, route de Chateaubourg et Val d'Izé.

Des photographies de ces affichages ont été réalisées par la Mairie, jointes au dossier d'enquête et visées par la commissaire-enquêteur.

La commissaire-enquêteur a constaté la présence de ces affiches lors de chacune de sa visite préparatoire en Mairie et lors de ses permanences.

Le certificat relatif aux observations du public reçues par courrier ou par message électronique :

- ✓ Certificat établi par la mairie de DOURDAIN, signé de Monsieur Gérard ORY, Maire, en date du 09 octobre 2017, remis à la commissaire-enquêteur en mairie le 13 octobre 2017, attestant que la Mairie pendant toute la durée de l'enquête jusqu'à la clôture de l'enquête, le 7 octobre 2017 à 12 heures (vérification conjointe à 12 heures, de l'agent municipal d'accueil et de la commissaire-enquêteur) :
 - n'a reçu aucune correspondance à l'attention du commissaire-enquêteur à annexer au registre d'enquête,
 - n'a reçu aucun courriel sur l'adresse "contact@dourdain.fr" dédiée à l'enquête publique PLU, à l'attention du commissaire-enquêteur à annexer au registre d'enquête,
 - précisant que 15 courriels successifs ont été reçus en Mairie, sur l'adresse "contact@dourdain.fr", le samedi 07 octobre 2017 entre 12h16 et 12h50, contenant

des photographies et provenant d'un seul émetteur : Monsieur Serge Brochard [auteur de l'observation R8 déposée sur le registre d'enquête le 07 octobre 2017].

b) Dossier technique

Tous les documents du dossier projet sont présentés de façon identique.

Sur la couverture, figurent les mentions suivantes : PLAN LOCAL D'URBANISME-COMMUNE DE DOURDAIN- suivies du numéro de la pièce du projet et de son titre (ex: 1-RAPPORT DE PRESENTATION- TOME 1-). En bas de page figurent les mentions : "Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 11/04/2017".

Le dossier technique est composé de **8 documents** :

- **La Notice explicative de présentation du projet qui comporte 4 pages ;**
- **Pièce 1.1. Le Rapport de Présentation -Tome 1-** composé d'un document de 76 pages et comportant : l'Introduction, la présentation de la commune, le diagnostic territorial et l'état de l'environnement ;
- **Pièce 1.2. Le Rapport de Présentation -Tome 2-** composé d'un document de 92 pages et présentant : l'étude de compatibilité des documents supra-communales, les choix retenus pour établir le PADD, la justification du dispositif réglementaire, les incidences du document sur l'environnement et les modalités d'évaluation ;
- **Pièce 2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables -PADD-** établi sur 20 pages ;
- **Pièce 3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** composées de 24 pages et répertoriant 7 secteurs soumis à Orientation d'Aménagement ;
- **Pièce 4. Le Règlement littéral** qui comporte 118 pages ;
- **Pièce 5. constituée d'un document de 31 pages** qui comprend :
 - **Pièce 5.1. Les servitudes d'utilité publiques** : au nombre de 5 (A4, A5, I4, PT3 et T7),
 - **Pièce 5.2. Les Risques** : prise en compte de l'arrêté préfectoral du 26 février 2016 relatif aux risques naturels et technologiques,
 - **Pièce 5.3. Le Zonage Archéologique**: prise en compte des sites ZPPA au nombre de 4 sur le territoire communal,
 - **Pièce 5.4. Les Annexes Sanitaires** : relatives à l'eau potable, aux réseaux d'assainissement et à la collecte et au traitement des déchets ménagers,
 - **Pièce 5.5. Le Zonage du Réseau d'Eau Potable,**
 - **Pièce 5.6. Le Zonage d'Assainissement des Eaux Usées**
- **Pièce 6. Le Règlement Graphique** (Plans de zonage) composé de 2 plans de grand format l'un comportant l'ensemble du territoire communal l'autre le Bourg, sans indication d'échelle, établis par l'Atelier d'urbanisme "Perspective" ;
- **Le Bilan de la Concertation** composé d'un document de 11 pages.

Documents mis à disposition du public à 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, approuvé le 08 novembre 2007,
- ainsi qu'un plan photocopié non contractuel de la commune.

c) Registre d'enquête ;

Remarques du commissaire-enquêteur sur la lisibilité du dossier d'enquête :

- Dans le Rapport de Présentation, **le choix de présenter les exposés sur 3 colonnes ne facilitait pas la lecture mais présentait par** contre l'avantage de pouvoir placer des cartes, graphiques ou photographies en regard pour illustrer l'exposé.
- Dans le Rapport de Présentation -Tome 1-, l'exposé relatif au patrimoine bâti, et particulièrement les possibilités de changement de destination en page 67, comporte outre les 5 critères retenus pour permettre ce changement, des photographies en page suivante, montrant des exemples de bâtiments éligibles à ce dispositif. Ces photographies n'illustrent pas précisément les critères d'éligibilité présents. Il aurait été préférable de produire des photographies de bâtiments précis avec leur numéro sur le Plan de zonage et le lieu-dit concerné.
- Sur les Plans du Règlement graphique :
 - la présence des haies répertoriées aurait nécessité des repères plus précis au moins en ce qui concerne les lieux-dits afin de faciliter la localisation et le repérage de leurs parcelles par les agriculteurs.
 - il aurait été judicieux d'indiquer les lettres représentant les différentes zones sur les plans : en effet il fallait à chaque consultation se reporter à la légende pour trouver à quelle zone correspondait une couleur.

1.5 Exposé du projet

Il s'agit de vérifier que les éléments fournis dans les documents mis à disposition du public au cours de l'enquête publique prescrite par arrêté municipal du 06 juillet 2017 pour soumettre à l'avis du public le projet de révision du PLU de DOURDAIN lui permettaient d'avoir une information correcte sur ce projet.

La Notice explicative de Présentation du projet expose les objectifs que s'est fixés la Commune en engageant la révision de son PLU:

- ✓ *«Permettre la mise en œuvre du projet communal qui vise notamment à un développement maîtrisé de la commune, la préservation des paysages et la cohésion sociale de ses habitants ;*
- ✓ *Mettre en compatibilité le PLU actuel avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes ;*
- ✓ *Adapter le PLU actuel au contexte réglementaire et législatif, notamment prendre en compte les lois Grenelle 2 et ALUR.»*

Le Rapport de Présentation, dans le tome 1, présente d'abord le bilan du PLU en vigueur depuis son approbation en 2007 puis dresse un diagnostic complet de la commune :

- ✓ le territoire communal au regard de l'activité économique, de l'habitat et du logement, du développement économique, de la mobilité et des déplacements et des équipements et services dont dispose la commune ;
- ✓ l'état initial de l'environnement : l'environnement naturel et les paysages, le patrimoine bâti et le cadre de vie, les risques et les nuisances et enfin la gestion des ressources.

Le tome 2 dudit Rapport de Présentation examine la compatibilité du projet de PLU avec les documents supra-communaux : SDAGE Loire-Bretagne, SAGE Vilaine, SCoT du Pays de Rennes, SRCE -Schéma Régional de Cohérence Ecologique et Plan Energie Climat Territorial. Ensuite le Rapport de Présentation expose les choix retenus pour établir le projet pour le territoire communal traduits dans le PADD -Projet d'Aménagement et de Développement Durables-. (Rapport de Présentation-Tome 2, pages 24 à 33).

Le Rapport de présentation termine en justifiant le dispositif réglementaire en ce qui concerne la cohérence entre les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le PADD et la complémentarité avec le Règlement littéral, enfin le document justifie les règles retenues et l'évolution de la surfaces des zones du Règlement Graphique.

Le Rapport de Présentation termine par l'examen des incidences du document sur l'environnement et les modalités d'évaluation (Tome 2 pages 89 à 92).

Le Rapport de Présentation expose les choix retenus par la Commune pour son projet de territoire qui se traduisent dans les objectifs fixés dans le PADD qui constituent le plan d'action de la Commune pour les 15 ans à venir en matière d'urbanisme et de développement.

Ces choix sont traduits en 2 orientations générales dans le PADD :

- ✓ **«Valoriser le cadre de vie et les ressources tout en conservant ses racines rurales ;**
- ✓ **Grandir pour ne pas mourir et organiser le développement urbain.»**

Ces 2 orientations visent à :

- *redonner une nouvelle image au coeur de bourg ;*
- *préserver et mettre en valeur le paysage agraire de la commune garant du cadre de vie;*
- *améliorer le caractère rural du tissu urbain ;*
- *accompagner le développement urbain par la création d'espaces de loisirs, de détente et de rencontres à l'échelle du bourg ;*
- *protéger l'environnement naturel, garant de l'identité et de l'attractivité de la commune ;*
- *créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole dans ses dimensions de gestion du paysage et d'activité économique ;*
- *valoriser le rôle de l'eau dans le paysage de la commune en limitant les impacts du projet sur la ressource ;*
- *améliorer les conditions des déplacements et promouvoir les déplacements non-motorisés.*

Ces objectifs permettront de "grandir pour ne pas mourir et organiser le développement urbain" ce qui implique de :

- maîtriser l'urbanisation ;
- protéger l'espace rural, vecteur d'identité ;
- valoriser l'environnement du territoire communal.

La synthèse cartographique de ces 3 axes d'action est fournie en conclusion du PADD. Cette représentation cartographique illustre et localise les usages retenus pour les différentes zones du territoire communal : urbanisation du bourg, limite d'urbanisation, secteur dédié à l'activité économique, localisation des exploitations agricoles, fonds de vallées et liaisons naturelles, liaisons douces, maillage bocager et réseau hydrographique.

Le projet de PLU révisé crée les dispositions nécessaires pour atteindre ces objectifs au travers des autres documents du PLU que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation. La Commune souhaite accueillir environ 320 nouveaux habitants d'ici 2030 et cela nécessite la construction d'environ 150 nouveaux logements, soit une moyenne de 10 logements par an.

Cet objectif de nouveaux 150 logements est réparti entre le court-moyen terme et le long terme tandis que la construction dans les dents creuses et la valorisation du patrimoine existant par changement de destination dépendant du bon vouloir des propriétaires privés s'étalant sur toute la durée du PLU.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation exposent la manière dont la municipalité désire mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. **Ces OAP sont au nombre de 7 :**

- **le Bourg :** Le PADD retient le bourg comme pôle principal d'urbanisation et retient **trois possibilités d'accueillir de nouveaux logements :**
 - ❖ densification du tissu urbain existant par divisions parcellaires dans les lotissements existants,
 - ❖ construction dans les dents creuses recensées,

ce qui représente un total d'environ 25 logements ;

 - ❖ extension urbaine pour environ 7ha, en respectant une densité de 20 logements/ha conforme aux objectifs du SCoT, avec des ouvertures à l'urbanisation réparties sur la durée de vie du PLU et un pourcentage recherché de **20% de logements sociaux en accession ou location** dans chaque secteur.
- **le secteur Ouest :** d'une superficie de 2,5 ha, situé au sud des lotissements récents, le long de la rue Jean Marie Regnault permettra d'accueillir environ 50 logements en 2 phases.
- **le secteur Sud :** d'une superficie de 1,4 ha, localisé au sud de la zone agglomérée, à proximité immédiate du centre-bourg permettra d'accueillir environ 25 logements sur de petits lots principalement longitudinaux.
- **le secteur Est :** d'une superficie de 1 ha, situé à l'est du bourg, en entrée de bourg le long de la rue du Stade qui devra comporter un chemin piétonnier vers les équipements et le centre-bourg ainsi qu'un espace vert avec zone de jeux. Ce secteur permettra la réalisation d'environ 20 logements.
- **le secteur Nord :** d'une superficie de 1,1 ha, au nord du bourg, à proximité de l'axe reliant Dourdain à Saint-Aubin-du Cormier et en limite urbaine permettra d'accueillir environ 20 logements.
- **la rue Jean-Joseph Chevrel :** d'une superficie de 0,2 ha, ce secteur est localisé le long de l'entrée de ville sud-est, entre une petite poche urbanisée et le centre-bourg, face à la salle des fêtes de la commune et pourra accueillir 3 logements.
- **le secteur d'équipements :** situé en ligne de crête sur le versant nord du bourg, délimité par un maillage bocager bien constitué et localisé en continuité des terrains de sports et à moins de 400 mètres des principaux équipements publics de la

commune. Ce secteur est affecté aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, en particulier une future salle multifonctions.

❖ Le projet prévoit, outre les opérations de densification du bourg et l'urbanisation en extension, la **valorisation du patrimoine bâti par changement de destination de bâtiments existants représentant 5 logements** soit 1 logement tous les 3 ans différents secteurs d'urbanisation.

Le projet de PLU, complète les objectifs définis dans le PADD et ces Orientations d'Aménagement et de Programmation par leur traduction dans le Règlement graphique du PLU et le Règlement Littéral.

Le Rapport de Présentation fournit dans le Tome 2 (pages 74 et 75) le bilan des surfaces affectées aux différentes zones dans le **territoire communal de 1390,62 ha** avec en regard le plan de zonage de l'ensemble du territoire communal comportant les localisation des différentes zones et des commentaires indiquant les créations, les mises à jour, les suppressions et les exclusions :

- les **zones urbaines** [existantes] : 33,35 ha répartis en UA- centre urbain, UB- quartiers d'habitation périphériques, UL- zones de loisirs, ULc- cimetière, ULep- station d'épuration, UE- zone d'activités ;
- les **zones à urbaniser** : **7,13 ha** répartis en AUc- future zone pavillonnaire, AUcL- future zone d'Equipements et de loisirs et AUs- future zone pavillonnaire à long terme ;
- les **zones agricoles** : **1150,69 ha** répartis en A- zone agricole, Anc- zone où la construction de nouveaux bâtiments agricoles est interdite et Ae- activité économique en milieu rural (STECAL) ;
- les **zones naturelles** [qui constituent la Trame Verte et Bleue] : 199,45 ha répartis en N- zone naturelle et Np- zone naturelle de protection stricte des MNIE (Milieux Naturels de d'Intérêt Ecologique).

Le même document fournit sur ce point les informations suivantes :

- la synthèse des évolutions de zonage par rapport au PLU en vigueur dans les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles (p 55) ;
- les principales règles inscrites pour chaque zone dans le Règlement Littéral avec en regard les orientations du PADD auxquelles ces règles apportent réponse (p 57, 59, 63, 70 et 71) ;
- un plan des zones urbaines avec indication et localisation des principales évolutions par rapport au PLU actuel (p 64) ;
- les autres règles découlant des inscriptions graphiques : marges de recul le long des routes départementales, les **4 emplacements réservés tous au bénéfice de la Commune** (destinés à l'extension de l'école, l'implantation d'un équipement public et/ou le réaménagement d'un carrefour, la création d'un chemin piéton et la création d'un terrain de boules), les espaces boisés classés-EBC- qui totalisent 7,72 ha, les éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme en lien avec la trame Verte et Bleue et l'Inventaire des haies et des arbres remarquables, le patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, en lien avec l'Inventaire existant mis à jour à l'occasion du projet de PLU révisé, les lignes de recul pour l'implantation du bâti pour la zone UA en coeur de bourg.

D'autres documents listés en début de ce rapport (I-Présentation de l'enquête, paragraphe 1.4 Constitution du dossier d'enquête) composent également le projet de PLU : le Règlement Littéral, le Règlement Graphique, les Servitudes d'Utilité Publique, les Risques, le Zonage

Archéologique, les Annexes Sanitaires, le Zonage du Réseau d'Eau Potable et le Zonage d'Assainissement des Eaux Usées.

Ce projet de PLU révisé a été arrêté après bilan de la concertation avec le public par une délibération du Conseil Municipal de Dourdain le 11 avril 2017 pour être soumis à enquête publique.

II- ORGANISATION et FORMALITES DE L'ENQUETE

2.1- Prescription de l'enquête publique

Par arrêté du 06 juillet 2017, Monsieur le Maire de DOURDAIN a soumis à enquête publique le «*projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Dourdain*» (Titre et article 1^{er}).

L'arrêté rappelle en préambule les textes réglementaires applicables à l'enquête concernée ainsi que les délibérations antérieures du Conseil Municipal de Dourdain ayant abouti à l'arrêt du projet de PLU révisé et ayant donné pouvoir à Monsieur le Maire de Dourdain de prescrire et organiser ladite enquête.

L'arrêté fixe les autres modalités de l'enquête dans ses articles 1 à 10.

L'enquête se déroule du **lundi 04 septembre 2017 au samedi 07 octobre 2017 à 12 heures inclus**, soit pendant **34 jours consécutifs** (article 1).

2.2- Désignation du commissaire-enquêteur

A la demande de Monsieur le Maire de Dourdain reçue au Tribunal Administratif de Rennes le 02 mai 2017 et complétée le 11 mai 2017, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné madame **Christianne PRIOUL** commissaire-enquêteur chargée de conduire l'enquête relative à la Révision du PLU de DOURDAIN le 15 mai 2017, Cette désignation est rappelée au préambule et à l'article 2 de l'arrêté municipal du 06 juillet 2017 (avec date du 16 mai 2017 correspondant à la date de la lettre d'envoi de la décision).

2.3- Information du public

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

Conformément à la réglementation relative aux enquêtes publiques et aux articles 8 et 9 de l'arrêté susvisé, les modalités de publicité suivantes relatives à l'enquête proprement dite ont été exécutées :

a) Avis au public par insertions dans la presse :

- ✓ 2 publications : 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de l'enquête : dans le journal Ouest-France-Edition "Ille et Vilaine - pages "Annonces Légales" et 7 Jours-Les Petites Affiches ;

b) Affichage

Ainsi que cela est établi par les certificats d'affichage établis par la Mairie de Dourdain Métropole et signés par le maire de Dourdain, conformément aux dispositions fixées par l'arrêté:

- **L'arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique** a été affiché sur la porte de la Mairie du 1^{er} août 2017 au 07 octobre 2017 (article 9),

➤ **L'avis d'ouverture de l'enquête publique imprimé sur affiches jaunes réglementaires au format A2** a été affiché du 04 septembre 2017 au 07 octobre 2017 (article 8) :

- en Mairie, sur la porte d'entrée, visible de l'extérieur ;
- à la Maison Intercommunale, rue du Stade, sur la porte d'entrée, visible de l'extérieur ;
- à chacune des 5 entrées de l'agglomération, sur panneau bois près des panneaux d'entrée dans l'agglomération : route de Livré-sur-Changeon, route de Saint-Aubin du Cormier, route de La Bouexière, route de Chateaubourg et Val d'Izé (du 1^{er} août au 09 octobre 2017).

- ✓ La commissaire-enquêteur a pu constater la présence de l'affichage de l'arrêté municipal à la mairie lors de sa réunion de présentation de projet, le mardi 22 août 2017.
- ✓ La commissaire-enquêteur a vu les affiches jaunes en mairie lors de chacune de ses permanences ainsi que dans les différents lieux lors de ses visites des lieux.

c) Autres sources d'information prévues par l'arrêté (article 8) :

➤ Sur le site internet de la Commune, autorité organisatrice : "<http://dourdain.fr>", dans la rubrique "Actualités" : insertion sous le titre "Révision du Plan Local d'Urbanisme" rappelant l'objet d'un PLU et invitant le public à venir s'exprimer sur le registre disponible en mairie. Puis sous la rubrique "Enquête publique", figurait la liste des pièces constituant le dossier du projet soumis à enquête avec lien à cliquer pour lire les documents ; enfin, sous la rubrique "Autres documents" étaient listés les documents également mis à disposition (Inventaire des haies bocagères, articles de presse d'octobre 2015 et de décembre 2016, délibération du CM prescrivant la révision du PLU, Règlement du PLU actuel, Plan de zonage du PLU actuel ; Etait également fourni sous la rubrique "Autres" un article de février 2017 relatif à "l'Inventaire des cours d'eau sur le territoire de la Vilaine et de ses affluents" [pas de date de mise en ligne- impression du 07 août 2017] ;

2.4- Présentation du projet au siège du maître d'ouvrage

➤ Mesures préparatoires

Le **17 mai 2017**, la commissaire-enquêteur a reçu la décision de sa désignation par le Tribunal Administratif de Rennes.

Le **1^{er} juin 2017**, la commissaire-enquêteur a pris contact avec la Mairie de Dourdain pour fixer les dates de l'enquête et les permanences en mairie.

Entre le **13 juillet et le 27 juillet 2017**, la Secrétaire de mairie et la commissaire-enquêteur ont échangé plusieurs messages électroniques concernant l'organisation de l'enquête et la transmission des avis reçus des Personnes Publiques Associées.

Le **9 juillet 2017**, l'arrêté d'ouverture d'enquête publique a été transmis à la commissaire-enquêteur par message électronique.

Le **13 juillet 2017**, la commissaire-enquêteur a reçu un exemplaire papier ainsi qu'un CD du projet de PLU révisé soumis à enquête à son domicile.

Le **22 août 2017**, de 10h30 à 13h00, Monsieur ORY, Maire de Dourdain et Mademoiselle Bouvet, Secrétaire de mairie, ont reçu la commissaire-enquêteur en mairie et lui ont présenté

en détail le projet de la Révision du PLU de Dourdain et ont répondu à ses questions et demandes de précisions.

2.5- Cotation et paraphe des documents constituant le dossier d'enquête

Ce **22 août 2017**, en mairie, après la réunion avec Monsieur Ory, Maire, et Mademoiselle Bouvet, Secrétaire de mairie, en charge de l'organisation pratique de l'enquête, le commissaire-enquêteur a visé l'ensemble des pièces constituant le dossier du projet de Révision du PLU soumis à enquête destiné à la consultation du public, le registre d'enquête destiné à recevoir les observations du public, les premiers justificatifs de publicité légale, les avis des Personnes Publiques Associées, ainsi qu'un exemplaire de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Les autres pièces administratives -2^{èmes} parutions dans les journaux, parvenus en cours d'enquête ont été visés par le commissaire-enquêteur lors des permanences suivant leur ajout au dossier d'enquête ou après la fin de l'enquête publique et remise par la Mairie de Dourdain, autorité organisatrice, pour ce qui concerne les certificats d'affichage.

2.6- Visites des lieux

Le **04 septembre 2017**, de 12h15 à 13h00, après la première permanence en mairie, munie du plan de zonage de la commune issu du dossier-projet, la commissaire-enquêteur a visité l'agglomération sous la conduite de Monsieur Ory, Maire.

Ont ainsi été visités : les lotissements, les logements sociaux du presbytère, les équipements publics existants (stade, salle Intercommunale, école, salle des anciens), l'emplacement prévu pour la salle Multifonctions, la zone d'activités, ainsi que la sortie de bourg, rue Jean-Joseph Chevrel, pour le secteur proche de la propriété de Monsieur et Madame Saudrais-Plihon, auteurs d'une observation.

Le **27 septembre 2017**, au cours de la permanence, visite rapide avec Monsieur Pascal Boucherie des abords des locaux de l'entreprise Boucherie et de la parcelle accueillant sur une partie sa maison personnelle.

Le **13 octobre 2017**, de 11h00 à 11h30, compte tenu de l'un des avis exprimé par les Personnes Publiques concernant la délimitation de la STECAL activités de La Chaperonnais, la commissaire-enquêteur a visité les lieux sous la conduite du maire.

Le **17 octobre 2017**, de 11h00 à 12h45, sur rendez-vous préalable organisé par la Mairie de Dourdain, pour faire suite à l'observation R8, déposée au registre lors de la dernière permanence, une visite de plusieurs parcelles, propriété de Monsieur Brochard, pour lesquelles il conteste l'existence de haies répertoriées a été organisée. Participaient à cette visite : Monsieur Brochard, propriétaire, Monsieur Ory, Maire, Monsieur Maillard, Premier Adjoint, en charge de l'urbanisme et de la voirie, Madame Allain, représentant le Syndicat Intercommunal du Bassin de Chevré ainsi que la commissaire-enquêteur. Les participants disposaient du plan de zonage du territoire communal issu du dossier d'enquête, de l'Inventaire des haies bocagères de mars 2017, Monsieur Brochard étant en possession de son plan parcellaire "PAC".

2.7- Modalités de consultation par le public

Conformément aux dispositions prévues à l'article 3 de l'arrêté d'ouverture d'enquête, le dossier d'enquête, comportant notamment le registre d'enquête, a été mis à disposition du public :

- à la mairie de Dourdain, **siège de l'enquête**, 4, rue Jean-Joseph Chevrel, en libre accès à l'accueil de la mairie, durant toute la durée de l'enquête, soit pendant **34 jours** consécutifs, du **lundi 04 septembre 2017 au samedi 07 octobre 2017** à 12 heures, inclus, aux horaires habituels d'ouverture de la mairie, tel que spécifié à l'article 3 de l'arrêté susvisé, soit : du lundi au samedi, de 9h00 à 12h00.

L'article 3 de l'arrêté prévoyait en outre que le public pouvait consulter l'avis d'enquête ainsi que le dossier du projet :

- sur le site internet de la Commune (www.dourdain.fr),
- sur un poste informatique à l'accueil de la mairie.

L'article 3 de l'arrêté précisait également que, dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, le dossier d'enquête publique pouvait être communiqué, aux frais du demandeur, à toute personne en faisant la demande en mairie de Dourdain.

L'article 3 de l'arrêté précisait enfin que le public pourrait formuler ses observations, propositions et contre-propositions :

- en les consignant sur le registre ouvert à cet effet en mairie de Dourdain pendant les 34 jours de l'enquête publique ;
- en les adressant par correspondance au commissaire-enquêteur à l'attention de Madame la commissaire-enquêteur - enquête PLU - à la mairie de Dourdain, à l'adresse suivante : 4 rue Jean Joseph Chevrel - 35450 Dourdain avant le samedi 7 octobre 2017 à 12 heures dernier délai. (Ces correspondances seraient annexées au registre d'enquête et tenues à la disposition du public au lieu de l'enquête, dans les meilleurs délais).
- en les déposant par courrier électronique envoyé à contact@dourdain.fr

L'article 4 de l'arrêté précisait en outre que le public pourrait formuler ses observations, propositions et contre-propositions par écrit ou par oral pendant les permanences du commissaire-enquêteur.

III - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique relative au projet présenté par Monsieur le Maire de DOURDAIN et portant sur « *le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de DOUDAIN* » a été prescrite par arrêté municipal du 06 juillet 2017 et s'est déroulée du lundi 04 septembre 2017 au samedi 07 octobre 2017 à 12 heures inclus, soit pendant 34 jours.

Les permanences, au nombre de **4**, et leur durée -3 heures- ont été fixées en concertation entre la Maire et la commissaire-enquêteur.

Les formalités requises pour la régularité de l'enquête ont été effectuées par les soins de la Commune, autorité organisatrice de l'enquête publique : publicité et affichage notamment.

3.1- Réception du public

Afin de faciliter la consultation du dossier et la réception du public, le bureau des Adjointes, au rez-de-chaussée de la mairie, en accès direct depuis le hall de la mairie et contigu de l'accueil, a été mis à disposition de la commissaire-enquêteur pour ses permanences qui se sont déroulées aux lieux et dates suivantes (article 4) :

- le lundi 04 septembre 2017, de 9h00 à 12h00 (premier jour de l'enquête),
- le samedi 18 septembre 2017, de 9h00 à 12h00,
- le mercredi 27 septembre 2017, de 9h00 à 12h00,
- le samedi 07 octobre 2017, de 9h00 à 12h00 (jour de clôture de l'enquête).

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 Dourdain, siège de l'enquête, durant les 34 jours de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie au public, tel qu'indiqué à l'article 3 de l'arrêté prescrivant l'enquête.

Enfin, lors de ses permanences, le Service Accueil de la mairie disposait d'un photocopieur permettant à la commissaire-enquêteur, sur simple demande, de fournir aux personnes qui le souhaitaient les copies des extraits du dossier qui les intéressaient.

De même, l'agent d'accueil a fourni les extraits de cadastre demandés par la commissaire-enquêteur lorsque cela était nécessaire.

Comme en atteste la lecture du **registre d'enquête**, les mentions portées en page 5 dudit registre, ainsi que le procès-verbal de clôture de l'enquête établi par la commissaire-enquêteur en page 21 du registre, après vérification avec l'agent d'accueil de la Mairie du courrier du jour ainsi que de l'adresse internet dédiée à l'enquête,

- ✓ **8 (huit) observations ont été formulées par le public** par inscription sur le registre d'enquête, dont **4 observations comportant des pièces annexées** ;
- ✓ **Aucune lettre** ou document ne m'a été adressé ou déposé en mairie pendant l'enquête ;
- ✓ **Aucun courrier électronique** n'a été adressé en Mairie sur la messagerie internet dédiée pendant l'enquête ;

Cependant, ainsi que la commissaire-enquêteur l'a relaté dans son Procès-verbal de Synthèse des Observations en date du 11 octobre 2017 et ainsi que cela est attesté par un certificat en date du 09 octobre 2017, établi par la Mairie de Dourdain et signé de Monsieur Ory, Maire, :

- ✓ 15 messages électroniques ont été reçus sur la messagerie dédiée à l'enquête, le samedi 7 octobre 2017 entre 12h16 et 12h50, constitués de photographies, l'ensemble émanant de Monsieur Brochard, et constituant des annexes à l'observation R8 déposée sur le registre d'enquête le 7 octobre 2017 pendant la permanence.

3.3- Report des observations formulées pendant l'enquête

- ✓ Permanence du lundi 04 septembre 2017, de 9h00 à 12h00 : **3 visites- 4 personnes, deux observations**, entretien avec Monsieur ORY, Maire de Dourdain ;
 - ❖ Permanence du samedi 16 septembre 2017, de 9h00 à 12h00 : **4 personnes** avec inscription de **trois observations**, point des observations avec le Maire ;
 - ❖ Permanence du mercredi 27 septembre 2017, de 9h00 à 12h00 : **2 personnes** avec inscription de **deux observations** ;
 - ❖ Permanence du samedi 7 octobre 2017, de 9h00 à 12h00 : **1 personne** avec inscription **d'une observation** ;
 - ❖ Samedi 7 octobre 2017 : après clôture de l'enquête publique : réception de 15 courriels constitués de photographies.
- **Observations R1 et 2 annexes - Monsieur David INNS**, 8, La Fauvelais, 35450 DOURDAIN : Monsieur INNS demande la constructibilité de sa parcelle A.216 classée en zone agricole au plan de zonage du projet PLU. Monsieur INNS remet à l'appui de sa demande un extrait du plan de cadastre ainsi que la copie d'un courrier reçu de la Mairie de Dourdain le 22 avril 2017 en réponse à ses demandes de constructibilité sur diverses parcelles.
 - **Observation R2- Monsieur SAUDRAIS-Madame PLIHON**, 15, rue Jean-Joseph Chevrel- 35450 DOURDAIN : Monsieur et Madame Saudrais-Plihon, dépose une observation visant la parcelle B839, mitoyenne de leur habitation. Ils s'étonnent que cette parcelle soit classée en zone UB, constructible au projet PLU, car selon eux cette parcelle est très humide et ce secteur serait facilement inondé.
Lors d'une seconde visite, Madame Plihon a déposé 2 fichiers informatiques composés d'une vidéo et de photographies montrant les lieux inondés en 2012. (Les photographies ont été imprimées en mairie et jointes en annexes au registre d'enquête).
 - **Observation R3- Messieurs Jean, Denis et Pascal BOUCHERIE, SCI Les Merisiers**, 9, rue du Presbytère- 35450 DOURDAIN : Messieurs Boucherie demandent si les terrains occupés par leur entreprise pourraient devenir constructibles pour de l'habitation puisqu'ils ont cessé leur activité. Ces terrains restent classés en zone d'activité au projet PLU.
 - **Observation R4- R6- Monsieur Pascal BOUCHERIE**, 9 bis, rue du Presbytère- 35450 DOURDAIN : Monsieur Boucherie demande si son terrain, sur lequel est édifié sa maison, peut lui aussi, après division devenir constructible pour de l'habitat. Dans l'observation R6, Monsieur Boucherie est revenu demander des précisions sur le futur classement de son terrain en zone artisanale et ce que cela implique.
 - **Observation Monsieur Pascal BOUCHERIE**, 9 bis, rue du Presbytère- 35450 DOURDAIN : **Observation R5- Monsieur Christophe ROUSSEL**, 6, rue des Cerisiers- 35450 DOURDAIN : Monsieur Roussel demande ce qui est possible de construire sur sa parcelle D186 sise à La Goulafrais. Il serait intéressé par un chalet de loisirs. Ce terrain est classé en zone A au projet PLU.
 - **Observation R7- Monsieur Gérard ORY, Maire de DOURDAIN**, 4, rue Jean-Joseph Chevrel - 35450 DOURDAIN : Monsieur Ory, Maire dépose concernant des réclamations formulées par Mme Leroux et M. Jouault qui contestent l'existence de haies qui figurent

sur les plans du PLU alors que ces haies n'existent plus. Le représentant du Syndicat du Bassin du Chevré et le Maire de Dourdain se sont rendus sur place et ont constaté qu'effectivement lesdites haies n'existaient plus. Monsieur le Maire dépose en ce sens une attestation signée de Monsieur Travers, Président du Syndicat du Bassin du Chevré et de lui-même, ainsi qu'un plan avec les emplacements concernés. Le Maire demande donc que les plans du projet soient rectifiés en conséquence.

- **Observation R8- Monsieur Serge BROCHARD**, 2, Le Haut Marquet - 35450 DOURDAIN : Monsieur Brochard indique que certaines haies représentées sur le plan de l'Inventaire des Haies bocagères de mars 2017 et reportées au plan de zonage du projet PLU et localisées sur certaines de ses parcelles n'existent en fait pas. Monsieur Brochard dépose à l'appui de son observation la carte de cet Inventaire comportant 8 haies qu'ils conteste. A ma demande Monsieur Brochard fournira des photographies des lieux pour compléter son observation et permettre de visualiser les lieux concernés.

Les avis des Personnes Publiques :

- **DRAC Bretagne- Service Régional de l'Archéologie** (et Message électronique DDTM 35) : **Notification** des protections archéologiques applicables à Dourdain et cartographie correspondante ;
- **Commune de Val d'Izé** : transmission Délibération du CM du 4 mai 2017 : **Avis favorable** ;
- **Chambre de Commerce et d'Industrie d'Ille et Vilaine** : **Avis favorable** ;
- **Réseau de Transport et d'Electricité -RTE-**: Centre de Nantes (transmission DDTM35- et Commune pour information) :
 - demandes d'adaptation en zones A,N et Np en raison des deux lignes très haute tension 400kv n°1-Domloup-Launay et n°2-Domloup-Launay qui traversent le territoire communal,
 - demande de mise à jour de la Liste des servitudes en ce sens ;
 - demande de complément des dispositions générales du Règlement Littéral du projet PLU pour y stipuler l'autorisation expresse de RTE pour effectuer les travaux sur ses ouvrages pour les zones du Règlement Graphique concernées -A, N et Np- ;
- **Région Bretagne** : Accusé-réception, **pas d'Avis formulé** ;
- **DDTM 35-Service Habitat et Cadre de Vie** : **Avis CDPENAF : Avis simple favorable accompagné d'une réserve** : demande de limitation de l'emprise du STECAL de La Chaperonnais au strict nécessaire afin de ne pas empiéter sur les terres agricoles ;
- **DDTM 35-Service Habitat et Cadre de Vie** : **Avis CDPENAF : Avis simple favorable accompagné de 3 réserves** :
 - Revoir le Règlement Littéral concernant les dispositions relatives aux "Annexes et extensions" à réserver aux bâtiments existants destinés à d'habitation,
 - Veiller à ce que la règle du périmètre de protection de 100m autour des installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans soit respectée en cas de construction d'annexes,
 - Supprimer les dispositions du Règlement littéral relatives aux abris isolés en zones A et N, les abris étant considérés comme annexes d'une habitation ou construction nécessaire à l'activité agricole ;

- **Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Rennes : avis favorable assorti de 4 remarques :**
 - Contestation de l'autorisation de salles de spectacles en zone A - article A1-2, en contradiction avec l'orientation du SCoT visant à préserver les espaces agro-naturels,
 - Concernant l'Annexe "Patrimoine bâti pouvant changer de destination" il convient de compléter ce document car les bâtiments ayant encore une vocation agricole ne sont pas identifiables,
 - Demande d'élargissement des bandes zonées "N" de part et d'autre des cours d'eau en cohérence avec le SCoT afin de garantir la pérennité des *"fonds de vallées et grandes liaisons naturelles"* (cf document préparatoire réunion PPA du 20/10/2016),
 - Revoir la rédaction de l'article 2.2 des zones UA, UB et UE, à compléter en ce qui concerne les toitures terrasses afin de garantir le confort thermique des logements ;

- **Ville de LIFFRE : avis favorable ;**

- **Liffré = Cormier COMMUNAUTE : pas d'avis formulé, 3 remarques :**
 - Règlement Ecrit : faute d'orthographe en page 15 -Lexique- écrire "déconnectée" au lieu de "déconnecté",
 - Règlement Graphique : éléments de repère sur le Plan de zonage : demande d'ajout des noms de lieux-dits et du numéro cadastral des parcelles ainsi que l'identification des différentes zones,
 - Règlement Graphique : concernant l'implantation par rapport aux RD : les marges de recul ne sont pas matérialisées ;

- **AGRICULTURE & TERRITOIRES-Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine : avis favorable détaillé assorti de 4 remarques :**
 - Objectifs du PADD : concernant la pérennité de l'activité agricole : compléter le Rapport de Présentation afin de préciser les critères retenus pour qualifier des exploitations agricoles comme pérennes.
 - Objectifs du PADD : déplacer le paragraphe relatif à la valorisation du patrimoine bâti existant dans un autre objectif car cette volonté est en concurrence avec l'usage fonctionnel des sièges d'exploitation dans l'ensemble du Pays de Rennes,
 - Règlement graphique : la CA35 est favorable au zonage Anc-inconstructible- de 31ha en limite de bourg mais demande qu'il soit justifié dans le Rapport de Présentation,
 - Règlement Littéral :
 - la CA35 s'étonne de l'autorisation des salles de spectacles et établissements recevant du public à l'article A1,
 - demande de revoir la rédaction de l'article A2 relatif à l'implantation des constructions afin de respecter les conditions de réciprocité applicables autour des exploitations agricoles sans empêcher l'évolution des exploitations agricoles,
 - demande de remplacer le terme "activité agricole" par "exploitation agricole",
 - demande de préciser la notion de "présence permanente" concernant le logement de fonction,

- encadrer les changements de destination nécessaires à l'exploitation agricole en précisant qu'ils doivent être liés à la diversification et nécessaires à l'exploitation agricole, et dans ce cas en limiter l'emprise au sol ou le nombre,
 - Supprimer la possibilité de construire des abris pour animaux domestiques en zone A, hors STECAL,
 - Veiller aux conséquences des règles d'implantation des constructions qui pourraient exclure toute possibilité d'extension de bâtiments existants pour les exploitations agricoles situées en bordure de voies routières,
 - Rédaction de l'article Anc1 : rappel de l'interdiction de construction des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées en zone A, car soumise à la condition de compatibilité avec l'activité agricole ;
- **Préfecture d'Ille et Vilaine-Direction des Collectivités Territoriales- : avis favorable assorti de 4 remarques** demandant des compléments :
 - Trame Verte et Bleue à préserver et restauration des continuités écologiques à renforcer
 - Etude patrimoniale et urbaine et repérage du patrimoine culturel à réaliser,
 - Règlement littéral des zones A et N à clarifier pour le rendre conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme
 - Plan des servitudes publiques à établir avec établissement du Tableau de ces servitudes ;
 - **Département d'Ille et Vilaine-Agence Départementale du Pays de Fougères- : pas d'observation.**

3.4- Clôture de l'enquête

Le **07 octobre 2017**, à **12heures**, la commissaire-enquêteur a clôturé la dernière permanence, et constaté la fin de l'enquête. Ensuite, elle a porté en bas de la page 5 du Registre d'enquête les mentions relatives à la clôture de l'enquête et a annulé les pages suivantes, non utilisées ; elle a noté **en page 5** que le registre et l'enquête était clos.

Avant de rédiger le procès-verbal de clôture de l'enquête, la commissaire-enquêteur a numéroté les dernières observations inscrites sur le registre ainsi que les lettres et pièces remises en annexe de 4 observations et constaté qu'aucune lettre ne lui avait été adressée en mairie pendant l'enquête.

Elle a également consulté l'adresse internet dédiée à l'enquête publique avec l'agent d'accueil de la mairie et constaté qu'aucun courriel n'avait été adressé par le public pendant l'enquête, **et a donc établi le procès-verbal de clôture d'enquête en fin de registre, page 21.**

A ce procès-verbal, établi par la commissaire-enquêteur, conformément à l'article 5 de l'arrêté municipal du 06 juillet 2017 organisant l'enquête publique, **il est précisé :**

- l'heure de clôture de l'enquête : **12h**,
- que **les observations** inscrites sur le registre sont au nombre de **8**,
- **qu'elles sont inscrites** des pages 2 à 5,
- que **9 documents** (se rapportant à 4 observations) **étaient annexés** à des observations dans le registre,
- **qu'aucune lettre** ou courriel à l'intention de la commissaire-enquêteur n'a été envoyé ou déposé en mairie au cours de l'enquête ,

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

Conformément aux dispositions de l'arrêté d'organisation de l'enquête, la commissaire-enquêteur a emporté le registre d'enquête et le dossier d'enquête afin de les restituer au maître d'ouvrage lors de la remise de son rapport.

Il convient de préciser qu'en outre, 15 courriels ont été adressés le 7 octobre 2017, après la clôture de l'enquête, par Monsieur Brochard, déposant de l'observation n°8. Ces courriels contenaient des photographies destinées à illustrer le contenu de l'observation et à permettre la localisation des haies contestées.

Compte tenu de l'intérêt pour le commissaire-enquêteur comme pour la Commune, maître d'ouvrage, d'avoir une appréciation complète de l'observation formulée, ces courriels ont été acceptés par le commissaire-enquêteur, ont fait l'objet d'un certificat de réception établi par la Mairie et ont été validés dans le procès-verbal de synthèse des observations établi par le commissaire-enquêteur.

Ces photographies ont été imprimées par la Mairie, visées par le commissaire-enquêteur le 13 octobre 2017 lors de la remise du PV de Synthèse des observations et ajoutées aux annexes dans le registre d'enquête par le commissaire-enquêteur.

3.5- Réception du pétitionnaire/Notification du procès-verbal de synthèse des observations

Outre la réunion de présentation de projet en mairie, la commissaire-enquêteur s'est entretenue avec Monsieur Ory, Maire de Dourdain, lors de chacune de ses permanences ainsi qu'avec mademoiselle Bouvet, Secrétaire de mairie, en charge du dossier et a pu leur faire part de ses questions ou demandes de précisions, s'entretenir du déroulement de l'enquête et des observations du public.

Le **samedi 07 octobre 2017**, après la clôture de l'enquête, après vérification du courrier du jour, consultation de l'adresse internet dédiée à l'enquête publique PLU avec l'agent d'accueil de la mairie et après rédaction du procès-verbal de clôture de l'enquête, la commissaire-enquêteur a effectué les photocopies du registre d'enquête avec les observations du public et les deux lettres annexées en 2 exemplaires destinés respectivement à la Commune de Dourdain et à elle-même. Elle a ensuite fait le point des observations formulées par le public avec Monsieur Ory, Maire de Dourdain, puis lui a **remis les copies du registre d'enquête et des pièces annexées aux observations**.

La commissaire-enquêteur a également indiqué au maire la suite de la procédure : remise du procès-verbal de synthèse des observations comportant également les avis des Personnes Publiques Associées ainsi que les interrogations particulières de la commissaire-enquêteur portant sur le projet comme sur certaines remarques du public, sous huitaine en mairie. La commissaire-enquêteur a également précisé que la Commune disposerait ensuite de quinze jours pour adresser son Mémoire en réponse à la commissaire-enquêteur. Le rendez-vous de remise du PV de Synthèse des observations a été fixé conjointement au vendredi 13 octobre 2017.

Le **07 octobre 2017**, la commissaire-enquêteur a contacté Monsieur Brochard par téléphone, en lui signalant qu'à l'heure de clôture de l'enquête, la Mairie n'avait reçu aucun courriel de sa part. Monsieur Brochard a confirmé avoir envoyé des photographies.

Le **lundi 09 octobre 2017** la commissaire-enquêteur a joint par téléphone mademoiselle Bouvet à la mairie pour lui faire part de l'envoi des courriels de photographies par Monsieur Brochard en complément à son observation. La commissaire-enquêteur a demandé que ces courriels soient imprimés pour être joints à ladite observation et que les courriels lui soient transférés. La commissaire-enquêteur a confirmé sa décision d'accepter ces documents

parvenus après clôture de l'enquête par un message électronique adressé en mairie à l'attention du maire.

Le **12 octobre 2017**, la commissaire-enquêteur a adressé le procès-verbal de synthèse des observations en fichier informatique à la mairie.

Le **vendredi 13 octobre 2017** la commissaire-enquêteur s'est rendue en mairie de DOURDAIN pour rencontrer Monsieur Ory, Maire et Mademoiselle Bouvet, Secrétaire, et leur a remis, contre émargement sur son 2^{ème} exemplaire, le **procès-verbal de synthèse des observations** dressé par ses soins.

Dans ce procès-verbal, la commissaire-enquêteur indiquait que **8 observations ont été formulées** par le public pendant l'enquête par inscription sur le registre d'enquête, dont 4 accompagnées de **documents annexés** et **qu'aucune lettre ou courriel n'a été** adressée en mairie à l'attention de la commissaire- enquêteur pendant l'enquête. Il était précisé que 15 courriels constitués de photographies avaient été adressés par Monsieur Brochard, auteur de l'observation R8 et étaient parvenus en mairie après clôture de l'enquête et que ces courriels constituant une annexe à une observation régulièrement déposée, ils seraient pris en compte dans les observations du public.

A la suite de quoi, l'ensemble des observations référencées étaient classées par dates et résumées.

La troisième partie de ce procès-verbal résumait les avis des Personnes Publiques Associées et demandait à la Commune de répondre à ces avis.

La quatrième partie listait les questions ou demandes de précisions posées par la commissaire-enquêteur.

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

La copie de cette lettre "procès-verbal" datée du 11 octobre 2017 et portant les mentions de remise du 13 octobre 2017 est annexée au présent rapport.

Il appartiendra à la Commune 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 en mairie lors de la remise de son rapport par la commissaire-enquêteur.

3.6- Réponse du pétitionnaire aux observations - le Mémoire

La Commune de DOURDAIN, sous la signature de Monsieur Gérard ORY, Maire, a adressé son mémoire en réponse, en date du 24 octobre 2017, à la commissaire-enquêteur en lettre simple le **26 octobre 2017**. Celle-ci l'a **reçu à son domicile le 27 octobre 2017** soit 14 jours après la remise du Procès-verbal de synthèse des observations. **Ce mémoire en réponse est composé d'une lettre, de 3 tableaux, d'un plan de zonage et d'un compte-rendu de visite des haies de Monsieur Brochard totalise 25 pages et un plan.** La commissaire-enquêteur l'a visé puis joint au dossier de l'enquête.

Une **version numérique** finalisée a été transmise par message électronique le même jour à la commissaire-enquêteur par Mademoiselle BOUVET, Secrétaire de mairie.

La copie de ce Mémoire en réponse est jointe en annexe du présent rapport et les réponses du maître d'ouvrage aux observations du public, aux avis des Personnes Publiques et aux questions de la commissaire-enquêteur seront reproduites ou résumées à la suite du résumé des observations dans la 2^{ème} partie de ce rapport, "Conclusions et Avis motivé du commissaire-enquêteur", dans les paragraphes III-Analyse des observations formulées par le public.

Compte tenu de ce qui précède,

- ✓ la commissaire-enquêteur constate que l'enquête publique qui a eu lieu du lundi 04 septembre 2017 au samedi 07 octobre 2017 s'est déroulée conformément aux dispositions prévues à l'arrêté municipal qui la prescrivait et l'organisait,

et précise que :

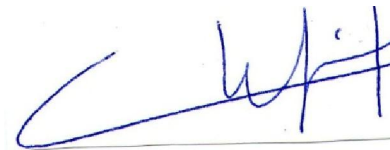
- ✓ le projet présenté,
- ✓ les observations formulées par le public,
- ✓ les avis des Personnes Publiques Associées,
- ✓ les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations et aux avis dans son Mémoire en réponse,

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, la commissaire-enquêteur fait part de ses conclusions personnelles et donne son avis motivé sur le projet soumis à enquête.

Le présent rapport comporte **25** pages dactylographiées et 2 annexes.

Fait, à Guipel le **03 novembre 2017**



Christianne PRIOUL
Commissaire-enquêteur

IV- ANNEXES

- Copie du **Procès-verbal de synthèse des observations** formulées par le public pendant l'enquête publique relative à la Révision du PLU de DOURDAIN (5 pages), en date du **11 octobre 2017**, remis à la Commune de Dourdain, maître d'ouvrage, le **13 octobre 2017** ;
- Copie du **Mémoire en réponse** (25 pages et 1 plan) de la Commune de Dourdain à la commissaire-enquêteur en date du **24 octobre 2017**, posté le **26 octobre 2017 et reçu le 27 octobre 2017** au domicile de la commissaire-enquêteur.
