

Département d'Ille-et-Vilaine
Commune de Saint-Senoux (35580)

Révision générale du plan local d'urbanisme (PLU)

Enquête publique
du mercredi 9 octobre 2019 au jeudi 14 novembre 2019

Procès-verbal de synthèse des observations

Autorité organisatrice : Monsieur le Maire de la commune de Saint-Senoux
Commissaire enquêteur : Guy Appéré

SOMMAIRE

- 1. Objet et contexte de l'enquête**
- 2. Désignation du commissaire enquêteur**
- 3. Déroulement de l'enquête publique**
 - 3.1 Rencontres et réunions préalables
 - 3.2 Composition du dossier mis à la disposition du public
 - 3.3 Information du public
 - 3.4 Permanences
 - 3.5 Climat général de l'enquête
- 4. Bilan général de l'enquête**
- 5. Avis des personnes publiques associées ou consultées**
 - 5.1 Avis des personnes publiques associées
 - 5.2 Avis des autres personnes publiques consultées
- 6. Observations du public**
 - 6.1 Observations portées au registre
 - 6.2 Observations formulées par courriers
 - 6.3 Observations formulées orale
- 7. Observations et questions du commissaire enquêteur**
- 8. Remise du procès-verbal de synthèse**

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

La commune de Saint-Senoux dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par le conseil municipal le 30 mars 2009.

A la demande de Monsieur le Maire de la commune de Saint-Senoux, il a été procédé à une enquête publique sur le projet de révision générale de ce plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par son conseil municipal le 27 mai 2019.

1- Objet et contexte de l'enquête

Dès 2016 le conseil municipal a décidé la révision générale de ce PLU par sa délibération du 27 septembre. Cette délibération définissait, entre autres, les objectifs du PLU et les modalités de la concertation publique.

Le 20 décembre 2017, le conseil municipal a débattu sur le projet d'aménagement et de développement durables. La phase de diagnostics a mis en évidence des enjeux pour la commune et le PADD, « dynamiser le bourg, préserver la campagne », se décline autour de 3 axes stratégiques :

1. Affirmer le rôle de pôle de proximité du bourg en renforçant l'espace urbain,
2. Préserver un environnement rural attractif,
3. Développer la vitalité du territoire communal.

Les objectifs de la révision générale du PLU sont :

- respecter le principe de gestion économe de l'espace ;
- maîtriser l'urbanisation pour les 10 à 15 ans à venir ;
- valoriser les trames vertes et bleues dans une perspective de protection et de développement de la biodiversité ;
- préserver et valoriser le cadre de vie, les espaces naturels et intégrer dans le projet d'aménagement la dimension paysagère ;
- compte tenu de l'urbanisation importante dans certains hameaux, définir une politique d'ouverture à l'urbanisation privilégiant le centre bourg et en menant une réflexion sur le devenir des villages et des hameaux ;
- favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale dans les projets d'aménagement ;
- préserver l'économie agricole et les espaces qui lui sont dédiés ;
- assurer le maintien des activités commerciales, artisanales et de service pour répondre aux besoins de la population et notamment à l'exigence de proximité ;
- poursuivre la dynamique d'équipements collectifs ;
- participer au développement des transports collectifs ;
- définir une politique foncière pour la mise en oeuvre des projets communaux ;
- créer un schéma de déplacement doux pour favoriser les modes doux entre les zones d'habitat et les équipements ;
- favoriser le développement des technologies numériques ;
- prendre en compte la capacité de développement des énergies renouvelables sur le territoire y compris dans les aménagements futurs ;
- prévenir les risques dont le risque d'inondation et optimiser les ressources naturelles ;
- prévoir une gestion alternative des eaux pluviales ;

Cette révision vise aussi la mise en compatibilité avec les normes juridiques supérieures et notamment les dispositions des Grenelle I et II, les servitudes d'utilité publiques du code de l'urbanisme, les lois ALUR (24/3/2014), sur l'avenir de l'agriculture, l'alimentation et la forêt (13/10/2014), pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (6/8/2015), la transition énergétique et la croissance verte (17/8/2014), le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 21/2/2019.

Le 27 mai 2019, le conseil municipal délibérait pour :

- clôturer la concertation et en tirer le bilan,
- arrêter le projet de plan local d'urbanisme,
- soumettre le projet aux personnes publiques associées, à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestières (CDPENAF), à la chambre d'agriculture, à l'institut national des appellations d'origine (INAO), au centre national de la propriété forestière (CNFPF), à l'autorité environnementale et aux personnes publiques qui en ont fait la demande,
- organiser l'enquête publique.

2- Désignation du commissaire enquêteur

Le 11 juin 2019, Monsieur le Maire de la commune de Saint-Senoux a sollicité du Président du tribunal administratif de Rennes la désignation d'un commissaire enquêteur.

Le 1er juillet 2019, par décision du tribunal administratif de Rennes, la conduite de cette enquête a été confiée à Monsieur Guy Appéré, commissaire enquêteur inscrit sur la liste départementale d'aptitude.

3- Déroulement de l'enquête publique

L'arrêté N° 92-2019 de Monsieur le Maire portant ouverture de l'enquête publique en vue de la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Senoux, a été pris le 16 septembre 2019. Cet arrêté fixe la période de l'enquête du mercredi 9 octobre 2019 à 10 heures au jeudi 14 novembre 2019 à 17 heures. Il en précise aussi les modalités de consultation du public et celles relatives au rapport d'enquête.

3.1- Rencontres et réunions préalables

Pendant sa phase de prise de connaissance du dossier, le commissaire enquêteur a rencontré successivement :

- le 4 septembre 2019, Monsieur Jean-Pierre Cormier, Maire de Saint-Senoux, Monsieur Eric Roland, directeur général des services et Madame Isabelle Richard, responsable de l'urbanisme, pour une présentation du dossier et pour convenir des modalités de l'enquête publique qui seront reprises par l'arrêté du Maire.
- Le 14 novembre, Monsieur Jean-Pierre Cormier, Monsieur Eric Roland et Madame Isabelle Richard, lors d'une réunion organisée à la demande du commissaire enquêteur, pour faire un point de situation et pour échanger des compléments d'information. Monsieur Saliou, du bureau d'études Ouest Am' chargé d'assister la commune pour ce dossier y a également participé ponctuellement et par téléphone.

A l'occasion des permanences et en marge de celles-ci, le commissaire enquêteur a rencontré en tant que de besoin les élus et les agents communaux concernés par cette enquête.

3.2- Composition du dossier mis à la disposition du public

Le dossier mis à disposition du public, sous format papier et sous format électronique comprenait 8 sous-dossiers :

1. Procédure et pièces administratives

- 1.1. les délibérations du conseil municipal :
 - 27 septembre 2016, prescrivant la révision du PLU et fixant les modalités de la concertation
 - 20 décembre 2017, débattant du PADD
 - 27 mai 2019, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU soumis à enquête publique.
- 1.2. porter à connaissance de la commune par le Préfet d'Ille-et-Vilaine sur :
 - l'aléa de retrait-gonflement des argiles (5/8/2014),
 - les zones de protection au titre de l'archéologie (16/3/2017, 20/4/2017) et des monuments historiques (18/4/2017).
- 1.3. le bilan de la concertation,
- 1.4. le dossier CDPENAF,
- 1.5. l'arrêté du maire N° 92-2019 du 16 septembre 2019 prescrivant cette enquête publique.

2. Rapport de présentation

- 2.1. tome 1 : diagnostic territorial et état initial de l'environnement,
- 2.2. tome 2 : justifications et évaluation environnementale,
- 2.3. tome 3 : changement de destination

3. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) : orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues,

4. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

5. Règlement littéral

6. Règlement graphique (zonage)

7. Annexes

- 7.1. les servitudes : cf « la liste des servitudes d'utilité publiques »,
- 7.2. les annexes sanitaires :
 - réseau et note d'assainissement,
 - zonage d'assainissement,
 - eaux pluviales,
 - eaux potables,
 - déchets.
- 7.3. Droit de préemption

D'autres documents ont été joints au dossier mis à la disposition du public, parmi lesquels :

- l'avis de l'Etat sur le projet de PLU (16/9/2019),
- l'avis de la chambre d'agriculture (30/7/2019),
- l'avis de la direction régionale des affaires culturelles (24/6/2019),
- l'avis du syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable « Les bruyères » (19/8/2019),
- l'avis du Pays des Vallons de Vilaine (16/9/2019),
- l'avis du syndicat mixte de gestion des eaux SMG 35 (24/7/2019),
- l'avis de l'institut national des appellations d'origine, INAO, (2/9/2019),
- la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), (3/9/2019),
- au centre national de la propriété forestière (CNFPF), (27/8/2019),

- l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (17/9/2019),
- l'avis du département d'Ille-et-Vilaine (reçu le 11/10/2019).
- le courrier (sans avis) de la Région Bretagne (reçu le 31/10/2019).

3.3- Information du public

Le dossier complet ainsi que le registre d'enquête ont été mis à disposition du public pendant plus de 35 jours pleins en mairie de Saint-Senoux, du mercredi 9 octobre 2019 à 10h00 au jeudi 14 novembre 2019 à 17h00, aux heures d'ouverture au public, sous format papier et sous format numérique à partir d'un poste informatique disponible à l'accueil.

Le dossier était également accessible sur le site Internet de la commune (www.saintsenoux.fr).

L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'affichages et un certificat d'affichage a été établi et visé par Monsieur le Maire. Cet affichage a été effectué sur les panneaux d'affichage en mairie, visible depuis l'extérieur et en 16 endroits de la commune : entrées du bourg, principaux hameaux et lieux de passage (gare, terrain des sports, salle polyvalente, écoles, ...), du 18 septembre au 15 novembre 2019.

Les parutions presse réglementaires « annonces légales » ont été réalisées :

- Ouest-France : le 21 septembre 2019 et le 12 octobre 2019,
- 7 Jours les petites affiches de Bretagne : les 20-21 septembre 2019 et les 11-12 octobre 2019

De plus, cet avis a fait l'objet de parutions sur le site Internet de la commune (www.saintsenoux.fr) et par le numéro N°280 d'octobre 2019 du bulletin mensuel municipal distribué à chaque foyer.

Durant toute la durée de l'enquête, le public a pu formuler ses observations par voie électronique (adresse dédiée : communication@saintsenoux.fr) et par écrit sur le registre papier mis à sa disposition aux heures habituelles d'ouverture de la mairie. Il avait aussi la possibilité d'adresser ses observations par courrier adressé en mairie à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur.

3.4- Permanences

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Saint-Senoux, durant 3 permanences :

- le mercredi 9 octobre 2019, de 10h00 à 12h00,
- le samedi 19 octobre 2019, de 9h30 à 12h00,
- le jeudi 14 novembre 2019, de 14h00 à 17h00.

Le vendredi 14 novembre 2019 à 17h00, à la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a clos et paraphé le registre, rassemblé les pièces du dossier et emporté l'ensemble.

3.5- Climat général de l'enquête

Les trois permanences se sont déroulées dans la salle du conseil de la commune de Saint-Senoux. Cette salle offrait de bonnes conditions pour l'accueil et l'information du public.

La participation du public à l'enquête a été plus soutenue en fin d'enquête. Les personnes qui se sont déplacées ont en général manifesté un besoin d'information sur le projet et souvent une inquiétude pour leurs biens. Les échanges ont toujours été courtois et apaisés et la plupart d'entre eux s'est traduite par le dépôt d'une observation.

4- Bilan général de l'enquête publique

Trente-sept personnes se sont déplacées en mairie pour rencontrer le commissaire enquêteur lors des permanences. D'autres se sont aussi déplacées en dehors de ces permanences pour consulter le dossier mais leur nombre n'a pas été comptabilisé en mairie.

Les observations du public ont été, soit directement inscrites sur le registre d'enquête mis à disposition du public (6), soit annexées (18 courriers et courriers électroniques).

Certaines personnes ont formulé des observations orales (27) mais elles n'ont pas voulu les formaliser par écrit. Leur contenu a toutefois été relevé par le commissaire enquêteur. Au total 48 observations ont été exprimées.

5- Avis des personnes publiques associées ou consultées

Il est demandé de prendre connaissance de l'intégralité des observations formulées, elles se trouvent dans le registre mis à la disposition du public.

5.1 Avis reçus de la part des personnes publiques consultées :

Tableau récapitulatif des avis reçus

Organismes	Date de l'avis	Avis
Préfecture d'Ille-et-Vilaine dont DDTM	16/09/19	Favorable avec réserves
Chambre d'agriculture	30/07/19	Favorable avec réserves
Direction régionale des affaires culturelles	24/06/19	Favorable avec réserves
Syndicat intercommunal des eaux	19/08/19	Pas d'avis exprimé, une remarque complémentaire à celle du SMG35
Pays des Vallons de Vilaine	16/09/19	Favorable avec une recommandation
Syndicat mixte de gestion des eaux	24/07/19	Pas d'avis exprimé, des remarques
INAO	02/09/19	Pas de remarque
CDPENAF	03/09/19	Favorable aux 2 STECAL économiques, Favorable avec réserves sur le règlement
CNPF	27/08/19	Favorable avec réserves sur le règlement
MRAe	17/09/19	Pas d'avis exprimé
Département d'Ille-et-Vilaine	11/10/19	Favorable avec réserves sur le règlement

La région Bretagne a adressé un courrier type, sans formuler d'avis particulier sur le projet ? Ce courrier a été reçu en mairie le 31 octobre 2019.

Avis exprimé par la Préfecture, direction des collectivités territoriales et de la citoyenneté – bureau de l'urbanisme, le 16 septembre 2019 (extraits) :

L'avis favorable est assorti de réserves et de remarques sur :

Les perspectives démographiques, les besoins en logements et la mixité sociale :

« Les besoins en nouveaux logements sont ainsi estimés à une moyenne de 16 logements par an sur les dix prochaines années, ce qui est supérieur à l'objectif du SCoT qui prévoit une moyenne de 14,6 logements par an.

Le projet communal appelle les observations suivantes :

- Il convient toutefois de constater que la croissance annuelle de la population s'est ralentie sur la période récente 2011-2016 avec un taux de 1,3 %, contre 2,7 % entre 2006 et 2011. (...). L'objectif d'une nouvelle accélération de la croissance démographique à 1,5 % est incertain (...). Le taux de croissance retenu peut donc paraître élevé, même s'il reste conforme à l'objectif prévu par le SCoT.
- Si on se réfère aux données de l'INSEE, les besoins en logements liés au desserrement des ménages seraient de 27 logements et non pas de 41, la taille des ménages serait déjà à 2,54 personnes en 2016.
- En outre, l'hypothèse de desserrement des ménages de 2,6 à 2,5 en 10 ans est supérieure à celle du SCoT.
- Enfin, il convient de noter une hausse du nombre et du taux de logements vacants (76 logements vacants). En outre, depuis 2009, le rythme de construction oscille entre 4 et 9 logements par an.
- En termes de mixité sociale, un des objectifs identifiés au PADD concerne l'accueil de population jeune et la venue de bailleurs sociaux, mais cela ne se traduit par aucune indication dans les OAP. »

« S'agissant du projet de développement communal, le PLU doit être plus mesuré sur le nombre de logements à produire. En se fixant un taux de croissance plus crédible et en revoyant l'hypothèse de desserrement des ménages, la commune doit réduire ses besoins en logements nouveaux et la consommation foncière liée. »

« S'agissant de la mixité sociale, le PLU pourrait prévoir « à titre indicatif » un objectif de production de logements aidés, comme le préconise le programme local de l'habitat de Vallons de Haute Bretagne Communauté dans les communes « pôles de proximité ».

La densité et le besoin en foncier

« En termes de programmation, le PLU prévoit la production de 162 logements dont 132 en construction neuve, 10 par changements de destination et 20 logements par remise sur le marché (dont 10 logements actuellement vacants et 10 transformations de résidences secondaires en résidences principales).

Un inventaire des capacités de densification a été réalisé. Cela représente un potentiel de 16 logements en construction neuve dans les zones U. Par contre, des lots demeurent libres au nord de l'agglomération, domaine des Cercliers, mais ne sont pas comptabilisés.

Concernant la densité des opérations d'habitat, le projet est moins vertueux qu'il ne l'affiche. La densité est annoncée à 18,5 logements/ha (160 logements projetés sur 8,7 hectares) (...). La densité sur les nouvelles surfaces destinées à l'habitat est donc de 14,9 log/ha, tandis que le SCoT prévoit une densité moyenne de 15 logements par hectare pour les pôles de proximité.

(...) sur 8,7 ha prévus pour le développement de l'habitat, seulement 1,63 ha sont situés au sein de l'enveloppe urbaine alors que le SCoT prévoit que l'enveloppe foncière nécessaire à la production de logements doit en priorité être localisée au sein des tissus déjà urbanisés plutôt qu'en extension. On peut s'interroger sur la localisation et la dimension des zones 2AUe « Le Bas Verger » et « Le Cambertu » situées en dehors de l'enveloppe urbaine. Des continuités écologiques risquent aussi d'être entravées par la suppression de parcelles boisées pour faire la jonction entre les zones U/AU. »

« La densité moyenne des opérations doit être plus forte dans un souci de modération de la consommation de l'espace, notamment dans les nouveaux quartiers en extension. En effet, la mise en oeuvre de la stratégie nationale bas carbone (SNBC) publiée le 6 décembre 2018, avec pour objectif la neutralité carbone en 2050, nécessitera la préservation et le développement des puits de carbone dont les principaux sont les espaces agricoles et naturels, qu'il convient dès lors de préserver au maximum. Cette volonté nationale est appuyée par la publication récente de l'instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une

gestion économe de l'espace. »

« Le projet aborde le sujet de la vacance d'un point de vue comptable en estimant que 10 logements pourraient être repris sur la période du PLU, mais il n'apporte pas d'éléments en termes de faisabilité ou d'incitation. »

La prise en compte de l'agriculture

« S'agissant des STECAL, le PLU devra apporter des précisions sur les entreprises déjà installées et sur les besoins de développement de ces activités en zones A et N. D'autre part, le règlement de la zone As devra limiter les destinations autorisées, à l'instar de celui de la zone Ns.

S'agissant des annexes et extensions :

- la surface cumulée des annexes en zone A et en zone N devra être limitée à 60 m², sans distinction du type d'annexes (abri piscine, abri pour animaux...).

- la distance entre les annexes et les habitations devra être rectifiée à 20 mètres, au lieu de 40 mètres.

S'agissant des changements de destination, le règlement doit être complété conformément à la charte urbanisme et agriculture d'Ille-et-Vilaine en ce qui concerne les changements de destination en zones A et N. En plus des conditions déjà citées par le règlement, ceux-ci doivent être limités aux bâtiments qui :

- possèdent un caractère architectural et patrimonial, et d'une structure en bon état ;

- comportent une emprise au sol minimum de 60 m² ;

- respectent une distance de 100 mètres vis-à-vis des installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans. »

La trame verte et bleue

« Les dispositions réglementaires liées aux zones humides du règlement littéral représentées au plan de zonage ne sont pas conformes aux dispositions du SAGE Vilaine et devront par conséquent être rendues strictement compatibles avec les dispositions du SAGE Vilaine (cas d'exception à revoir par rapport aux dispositions 4,8,9,10 du SAGE Vilaine). »

« Le PLU pourrait mentionner dans le PADD l'objectif de la reconquête de qualité des cours d'eau, et prévoir des préconisations pour la réhabilitation de l'hydromorphologie des cours d'eau dégradés.

S'agissant des cours d'eau :

– en application du SAGE Vilaine (disposition 16), l'inventaire des cours d'eau reportés au règlement graphique pourra être associé à la protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme en tant qu'éléments ou secteurs à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs écologiques. Dans ce cadre, le règlement pourra interdire dans les dispositions générales les exhaussements et les affouillements des berges des cours d'eau et leur busage.

– d'autre part, dans le règlement littéral les marges de recul de 5 ou 15 mètres qui s'appliquent aux constructions nouvelles pourront être également appliquées aux extensions des constructions existantes ;

(...) la collectivité peut agir de manière concomitante pour son développement et pour la gestion et la préservation de la ressource en eau, la reconquête des milieux aquatiques, aussi bien sur les cours d'eau que sur les zones humides. »

Les risques et les nuisances

« Les zones inondables sont localisées en zone naturelle (N) et en zone agricole (A), où les nouveaux logements sont interdits et les extensions de logements limitées. Cependant, l'hébergement hôtelier et touristique est autorisé en zones N et A, dans le cadre des changements de destination, ce qui n'est pas compatible avec l'objectif de préservation des zones inondables non urbanisées du Plan de Gestion des Risques d'Inondation Loire-Bretagne (2016-2021), applicable sur tout le territoire du bassin (2016-2021). En zone inondable, il conviendra de ne pas favoriser l'implantation de nouveaux hébergements, afin de limiter l'exposition des biens et des personnes au risque inondation. »

« Une attention particulière pourrait être apportée à la gestion des eaux pluviales. Des

prescriptions plus précises pourraient être inscrites dans le règlement et dans les OAP pour limiter l'imperméabilisation des sols dans les projets d'urbanisation.

Le PADD prévoit en son axe 2 de « se préserver des risques d'inondation ». Néanmoins, seul le PPRI Moyenne Vilaine, dont le règlement est opposable, est évoqué. La réduction de l'exposition au risque inondation des zones à enjeux (actuelles et futures) en secteurs AZI devrait aussi intégrer cet objectif. »

« (...) La largeur de secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres pour la voie de chemin de fer devra être reportée sur les plans de zonage (cf. également les observations sur le règlement graphique) »

Le patrimoine bâti

« Un inventaire plus détaillé du patrimoine bâti pourrait être ajouté en annexe (comme celui des bâtiments susceptibles de changer de destination). »

« Concernant les bâtiments susceptibles de changer de destination (repérés au règlement graphique et disposant d'un inventaire détaillé en annexe du PLU), il serait souhaitable que le règlement littéral du PLU rappelle, dans ses dispositions générales, pour la bonne information des usagers, que le changement de destination d'un bâtiment est soumis à avis conforme de la CDPENAF en zone A et à avis conforme de la CDNPS en zone N. »

Les commerces de proximité

« En dehors du périmètre de centralité délimité au règlement graphique, le PLU devra restreindre le développement commercial à l'extension limitée des commerces existants lorsqu'il y a lieu, conformément aux dispositions du SCoT en matière de développement commercial ».

Le climat et l'énergie

« Le PLU pourrait être renforcé sur la thématique énergie-climat. »

Les déplacements et les infrastructures

« Il pourrait être intéressant de valoriser davantage la halte ferroviaire en favorisant les déplacements vélo entre le bourg et la gare. (...) »

La destination de l'emplacement réservé n° 4 sera à éclaircir. Il est mentionné comme une aire de stationnement, alors qu'a priori au SCOT, il s'agirait d'une aire de covoiturage. (...) »

A la demande de la SNCF, il conviendra d'inscrire dans le règlement des zones où sont situées les emprises du chemin de fer la possibilité de « réaliser des constructions de toute nature, installation, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service et à l'exploitation du trafic ferroviaire ».

La préservation de la ressource en eau

« L'arrêté du 16 septembre 2004 qui a déclaré d'utilité publique les périmètres de protection du site de captage de Bourhan est à rappeler dans le règlement littéral des zones concernées en précisant que ses dispositions prévalent sur le règlement du PLU. Certaines dispositions de l'arrêté sont plus contraignantes que le règlement de la zone N. Or, l'ensemble du périmètre rapproché est en zone N. »

« En matière d'assainissement non collectif (ANC), l'arrêté précité du 16 septembre 2004 déclarant d'utilité publique les périmètres de protection des captages de Bourhan précise à l'article 6.1.2 en ce qui concerne le périmètre rapproché que « les dispositifs d'assainissement autonome seront mis en conformité avec la réglementation en vigueur ». Dès lors, la situation des installations d'ANC des habitations situées dans le secteur sensible du périmètre de protection rapproché nécessite une vigilance accrue. Par ailleurs, conformément à l'arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'ANC, les propriétaires des installations présentant un danger pour la santé des personnes situées dans une zone à enjeu sanitaire (cas des périmètres de protection précités) devront mettre en conformité leurs filières dans un délai de 4 ans maximum après le contrôle du SPANC.

D'autre part, pour les zones desservies par des systèmes d'assainissement non collectif, il conviendra de vérifier pour toute rénovation ou construction de bâtiments que les terrains soient aptes à recevoir des dispositifs de traitement et d'infiltration dans le sol. » (...)

« Avant toute perspective d'extension de la commune et donc de la charge polluante sur la station d'épuration, les problèmes liés à la qualité du rejet de la STEP devront être résolus en lien avec l'acceptabilité du milieu et l'état des masses d'eau. »

Le rapport de présentation

« Le rapport de présentation du PLU pourra être complété par un tableau comparatif des surfaces de chaque zone, pour le PLU en vigueur et le PLU arrêté.(...) »

Le PLU pourra être complété par des informations détaillées sur l'assainissement non collectif (...). »

Le PADD

« La commune est concernée par le PPRI Moyenne Vilaine, et non Vilaine amont comme indiqué dans le PADD ».

Les OAP

« Afin de garantir la mixité sociale et fonctionnelle recherchée, les OAP pourraient être plus précises sur la mixité des typologies d'habitat afin de favoriser la diversification de l'offre de logements. Des préconisations sur les formes urbaines plus denses peuvent aussi être envisagées. Les OAP pourraient également être plus prescriptives en termes architecturaux et de développement durable (matériaux, implantation, équipements de production d'énergie...). »

Le règlement écrit

« Il devra faire l'objet d'une relecture pour supprimer des incohérences. (...) »

Le règlement graphique

« Le rapport de présentation indique que 33 sites de prescriptions archéologiques sont répertoriés. Un dispositif graphique avec numérotation serait nécessaire pour les localiser et les identifier.

La légende repère le « petit patrimoine à conserver » devra être corrigée.

La numérotation des bâtiments susceptibles de changer de destination pourrait être reprise sur les documents graphiques pour faciliter leur repérage.

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 17/11/2000 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres pour la voie de chemin de fer. Les plans de zonage devront le prendre en compte. »

Les servitudes

« Un plan des servitudes devra être annexé au PLU. Le plan joint en annexe 7-1 n'est pas lisible (format, couleurs). Le tableau des servitudes devra être actualisé (...).

Les terrains liés au chemin de fer devront apparaître sur le plan des servitudes sous une trame spécifique (A126-1 du C.Urba.), en précisant qu'il s'agit d'une emprise ferroviaire. (...)

Sur le plan des servitudes, les limites des périmètres de protection rapprochée sensible et rapproché complémentaires du site de captage de Bourhan sont correctement reportées, mais la légende correspondante ne les détaille pas. »

Avis exprimé par la chambre d'agriculture, le 30 juillet 2019 (extraits) :

« La gestion économe de l'espace et la densité moyenne retenue : (...) la densité moyenne affichée est de 15 logements à l'hectare, bien que compatible avec le SCOT, cette moyenne est trop faible (...). Cette densité moyenne inclut 10 logements réalisés par changement de destination ce qui biaise le calcul. (...) Il sera donc nécessaire de revoir à la hausse cette densité. »

« STECAL : le STECAL Ns englobe l'ensemble des parcelles 1464 et 1465, or seule une partie de la parcelle 1465 est bâtie, la délimitation du STECAL devra être revue et la partie boisée devra être protégée. »

Règlement littéral : objections concernant les sous-destinations « équipements d'intérêt et services collectifs » en zone A, les champs photovoltaïques au sol, les constructions (...) nécessaires au stockage (...), les changements de destination et extensions à moins de 100 mètres (...), les zones As et Ns (...).

Avis exprimé par la direction régionale des affaires culturelles, le 24 juin 2019 (extraits) :

« les zones de protection au titre de l'archéologie devront être reportées sur le document graphique (...) »

Avis exprimés par le syndicat mixte de gestion des eaux, le 24 juillet 2019 et le syndicat intercommunal des eaux, le 19 août 2019 :

« Préciser les activités interdites sur la totalité du périmètre rapproché du captage de Bourhan sur tous les documents (règlement littéral et règlement graphique). »

Proposition de modifications à apporter aux règlements et au rapport de présentation (emprise au sol, hauteur, implantation) pour permettre d'éventuels futurs aménagements.

Demande de précisions (inscription des boisements) sur le règlement graphique et sur le plan général des servitudes.

Avis exprimé par le Pays des Vallons de Vilaine, le 16 septembre 2019 :

« (...) pôle de proximité, la commune de Saint-Senoux ne peut implanter des commerces qu'au sein de son périmètre de centralité (...) or le projet de règlement autorise des implantations commerciales dans tous les secteurs Ue (...), faire référence au périmètre de centralité serait sans équivoque possible. »

Avis exprimé par la CDPENAF, le 3 septembre 2019 :

A propos des annexes et extensions des habitations en zone A et N, objections sur la surface des emprises, les distances de 100 mètres par rapport aux constructions et installations agricoles et la distance maximale de 20 mètres des annexes par rapport à l'habitation.

Avis exprimé par la CNPF, le 27 août 2019 :

A propos du classement des espaces boisés :

- classement en Nf sans EBC pour les bois et forêts dotés d'un document de gestion durable,
- classement en EBC seulement pour les forêts non protégées (<1 hectare) et celles qui présentent de forts enjeux identifiés dans le rapport de présentation.

Avis exprimé par Conseil départemental, le 8 octobre 2019 :

Propositions formulées à propos de l'inscription des marges de recul sur le règlement graphique ainsi que le unités de paysage et du PDIPR ; du paysage, de l'agriculture (prise en compte des potentialités agronomiques, replantations compensatoires de haies bocagères) ; de l'eau (renaturation du lit et des vallées de certains cours d'eau).

L'analyse des réponses de la commune à chacun des avis des PPA seront effectuées par le rapport d'enquête du commissaire enquêteur. C'est pourquoi la commune est vivement incitée à préparer des réponses complètes et argumentées à ces avis et ces demandes et à les intégrer dans le mémoire en réponse qu'elle rédigera suite au présent procès-verbal d'enquête publique.

5.2 Avis des autres personnes publiques consultées :

Aucun autre avis n'a été joint au dossier, par exemple les avis des communes limitrophes.

6- Observations du public

Les observations ont été exprimées par le public sous trois formes :

- sur le registre, de façon manuscrite ou par insertion dans ce registre d'un texte pré-rédigé. Au nombre de 6, ces observations sont repérées ici par la lettre « R » ;
- par courrier, classique ou électronique, remis ou adressé au commissaire enquêteur dans les formes prévues par l'arrêté du maire prescrivant cette enquête. Au nombre de 18 ces observations sont repérées ici par la lettre « C » ;
- oralement et collectées par le commissaire enquêteur lors des trois permanences. Au nombre de 27, ces observations sont repérées ici par la lettre « O ».

6.1 Observations portées au registre :

R1- Paul et Evelyne Matthews, rue des loges, le 14 novembre 2019

Leur observation, reprise in extenso ci après, aborde les points suivants :

- l'OAP Le Bas-Verger,
- les aires de covoiturage,
- la protection du captage de Bourhan.

Habitants dans une propriété sise dans le lotissement existant de la Chataignerie au 4 rue des Loges, nous mettons s/ le Commissaire enquêteur de prendre en compte les remarques suivantes :

- s'agissant des "orientations d'aménagement et programmation (OAP) ayant "vocation à définir par un secteur donné, les modalités d'aménagement envisagées..." (page 4 OAP pièce H) dossier d'arrêté PLU)
- ce que nous comprenons comme définition stricte d'un périmètre à développer sur le plan urbain, sans préciser le contexte exact du projet contenu
- nous vous signalons que la grande parcelle cadastrée ZM 0032 est en forte pente et que pendant les périodes pluviales gorgée d'eau - à quel point que le structureur de l'exploitant s'enfonçait jusqu'aux essieux

Nous notons cependant les inscriptions suivantes :

(cf dossier pièce de OAP Le Bas-Verger)

- penser la gestion des eaux pluviales de façon attentive en relation avec la topographie importante du secteur
- préserver un espace vert non construit à l'est du site afin de préserver l'intimité ou les vis à vis entre le lotissement existant et les futures constructions (code de l'urbanisme L12318)

Nous demandons donc que, ces deux recommandations ci-dessus soient inscrites dans le cahier des charges des constructeurs futurs et éventuels et que le Maire et le Préfet veillent ^{ne} à ce qu'elles soient strictement appliquées.

Ici dit compte tenu de l'accroissement intempestif de l'imperméabilisation des surfaces exemple aménagement du centre bourg récent

En outre :

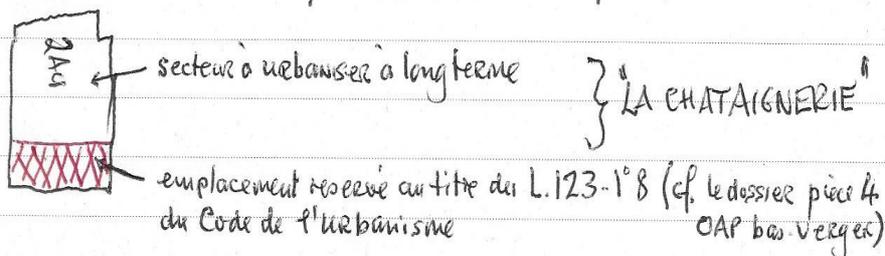
- Nous demandons la création de quelques aires de couvertures à St Senoux
- En ce qui concerne le Castage du Bourhon, nous demandons qu'il soit protégé avec une vigilance accrue et que le cahier des charges de l'exploitation agricole sur ce secteur soit bien défini et contrôlé dans l'intérêt général ainsi que les installations des propriétaires dans la zone des périmètres de protection

St Senoux le 13 novembre 2019

P. MATHIEU

S. MATHIEU

POSTSCRIPTUM le 14 novembre 2019 - Pour plus de précisions en ce qui concerne le dossier pièce 4 OAP Le bas Verger et un détail important qui se trouve ici :-
Plan de zonage Nord du territoire sur les plans disponible sur l'internet seulement :-
<https://www.saint-senoux.fr/medias/sites/18/2019/05/PLU-plan-sud> *



Cette zone hachurée en rouge sera dimensionnée comment, quand et selon quels critères. Sa présence n'est pas signalée dans le dossier pièce 4 OAP bas Verger

* Arrêté, le 28 février 2008
Approuvé le 30 mars 2009
Modifié le 27 mars 2017

Pegent & Associés - URBANISME GÉOMÈTRE - EXPERT IMMOBILIER

104 Rue Eugène Dohier 35000 Rennes

Tel. 02.99.79.28.19 Fax 02.99.78.37.17

rennes@pegent-associes.fr

R2- M. Bernard Proudy et son fils Jacques, le 14 novembre 2019

« Nous demandons que l'ancienne construction sur la parcelle N°46 à la Guérinais puisse être reconstruite pour en faire un préau. »

R3- M. Jean-Pierre Le Brun, le Buisson, le 14 novembre 2019

« Je souhaite que ma parcelle N°41 soit constructible. Un chemin sépare cette parcelle en 2 parties. La partie sud fait environ 2 500 m², c'est elle qui pourrait devenir constructible ».

R4- Mme Monique Danébé, Le Plessis-Robinson, le 14 novembre 2019

« Propriétaire d'une parcelle de 1 700 m² au lieu-dit Les Fosses, je demande qu'elle devienne constructible. En effet cette parcelle est voisine de parcelles déjà construite et se situe près de la gare, elle n'est pas utilisée par l'agriculture et elle est très demandée par d'éventuels acquéreurs qui souhaitent habiter à Saint-Senoux. »

R5- Mme Albertine Pannetier, représentée par M. et Mme Guy Pannetier, le 14 novembre 2019

Ils demandent que la parcelle N°WA 38 située entre La Trottinais et La Bauduinis, d'une surface de 3 350 m² et desservie par le chemin rural N°168 soit rendu constructible.

Nous avons présenté les raisons suivants justifiant cette demande

- Cette parcelle fait partie d'un hameau dont tous les parcelles adjacentes sont construites -

- Elle est la seule en friche.

- Nous avons été sollicité à plusieurs reprises par le voisinage concernant l'occupation de ce terrain.

- Une construction sur cette parcelle s'intégrera parfaitement au paysage sans aucunement détruire la cohésion de ce village. Elle contribuerait au contraire à la densification de ce hameau.

- Ce terrain n'a aucune valeur agricole et son occupation permettra de réduire les friches agricoles.

Désireux d'y implanter une construction nous espérons que nos réflexions vous apparaîtront justifiées.

R6- Mme Géraldine Dubourg, le 14 novembre 2019

« quelques haies présentes sur la carto n'existent pas aujourd'hui (secteur du Verger notamment). Idem pour le « petit patrimoine » : l'arbre en haut du lotissement de l'ancienne mairie n'existe plus ... probablement d'autres haies et du petit patrimoine à revoir. »

6.2 Observations formulées par courriers (dont courriers électroniques)

C1- Madame Brigitte Blin, parcelle ZM 59 lieu-dit Le Verger, le 9 octobre 2019 :

« Requête pour qu'il soit constructible

(...) Nous avons déjà formulé une demande pour que notre terrain puisse être reconnu en zone constructible lors du dernier PLU en juin 2010. (...)

Après avoir pris connaissance du document de décembre 2017 relatif à la révision du PLU de la commune de Saint-Senoux et de son PADD, nous pensons que les nouveaux critères peuvent cette fois permettre que notre terrain soit cette fois reconnu constructible.

(...) le développement urbain à venir a comme objectif de se concentrer sur le bourg et son enveloppe proche dans le but :

- d'assurer le maintien et le développement des équipements, commerces et services,*
- de renforcer le pôle des équipements sportifs et de loisirs,*
- de conforter des liaisons douces vers le centre-bourg et pôle des équipements,*
- d'optimiser le foncier non bâti ainsi que d'assurer une opération de centralité sur le centre-bourg,*
- de consolider l'enveloppe urbaine par des développements urbains de qualité en direction des hameaux proches.*

Nous y avons relevé un des axes majeurs du développement retenu, à savoir « vers l'ouest, épaissir le bourg et raccorder les enveloppes urbaines du bourg et celle du village du Verger. Ce dernier est desservi par l'assainissement collectif ».

(...)

Notre parcelle présente les caractéristiques des parcelles constructibles :

- non isolée car présence d'habitations existantes dans l'environnement,*
- raccordements aisés et possibles (eau, EDF, téléphone, eaux usées),*
- proche du bourg (1 km) pour accéder aux écoles, commerces et équipements,*
- située à l'entrée du lieu-dit Le Verger, dans un endroit non enclavé,*
- à distance raisonnable des modes de communication, des gares SNCF de St-Senoux (3 km) et de Guichen-Bourg des Comptes (4,3km), des transports en commun et scolaire ainsi que du réseau routier (Rennes/Redon),*
- et, d'après le nouveau PADD, fait partie intégrante de l'enveloppe et prolongement du bourg.*

Dans le cadre de la révision du PLU et des nouveaux axes retenus dans le PADD, nous renouvelons notre demande (en accord avec mes 2 frères et 3 sœurs, propriétaires en indivision) afin que notre parcelle puisse avoir la qualification de terrain constructible. (...) ».

C2- M. et Mme Claude Gauthier, 10 La Chopinais, le 18 octobre 2019 :

« Demande de classement en constructible de la parcelle ZK 6 à La Noë, d'une surface de 1 690 m² et actuellement classé N ;

Cette parcelle (dent creuse) est située entre 2 parcelles construites avec accès, route, téléphone, électricité, eau. »

C3- M. et Mme Pierre Triballier, le 19 octobre 2019 :

« Nous avons souhaité découper notre terrain sur lequel se trouve notre habitation, parcelle ZN144. L'accès de ce terrain se faisant par le chemin cadastré WC43 qui débouche sur la route

départementale D84, les services de l'équipement se sont opposés prétextant la dangerosité de cet accès. Ces mêmes services ont bien sûr été consultés, il y a presque vingt ans, lors de notre demande de permis et ils n'ont pas émis le moindre avis défavorable. La route départementale n'ayant pas évolué pendant cette période, si dangerosité, il y a aujourd'hui, cet accès était tout aussi dangereux il y a vingt ans.

Lors d'une rencontre organisée à la Mairie, il avait été évoqué la possibilité d'une limitation de vitesse sur la route départementale dans cette zone, qu'en est-il de ce projet ?

Si des aménagements sont réalisés, les services de l'équipement émettront-ils un avis favorable pour le permis de construire sur notre terrain en conservant l'accès actuel ?

Tout cela risque de prendre du temps, notre CUO a une durée de validité de 8 mois, quelles seront les conséquences de l'évolution du PLU sur notre projet ?

D'autre part, le CUO a été accepté avec le projet de création d'un accès sur la route communale au lieu de la route départementale, cela représente tout de même cent cinquante mètres de nouvelle voirie à gérer alors qu'il y a un accès existant. (...). »

C4- M. et Mme Pierre Triballier, le 19 octobre 2019 :

« Nous sommes propriétaires, sur la commune de Saint-Senoux, au lieu-dit « Les Quatre Routes », des parcelles ZN130 et ZN131.

Celles-ci sont actuellement classées en activité agricole bien que plus utilisées depuis de nombreuses années par cette activité. De plus ces parcelles jouxtent une zone Nh, zone dans lesquelles les nouvelles constructions sont autorisées.

Fort de ce constat, nous vous demandons de bien vouloir étudier la possibilité de classer ces terrains en zone constructible, lors de la révision prochaine du PLU de la commune.

Ces parcelles sont idéalement situées entre le bourg de Saint-Senoux et la gare SNCF. Tous les réseaux, y compris ceux de l'assainissement collectifs sont à proximité. (...). »

C5- Mme Joëlle Briantais, le 19 octobre 2019 :

« (...) Suite à notre rencontre du 8 juillet 2019 avec Monsieur Cormier, Maire de Saint-Senoux, je me permets de réitérer ma demande de terrain constructible pour la parcelle cadastrée ZM201, superficie 1 964 m² située au « Clos de Bas » à Saint-Senoux.

Cette parcelle se trouve à 270 mètres de la cantine scolaire, du lotissement « Les Korrigans » et à proximité du hameau « Les Vergers ». Elle est dans la continuité des constructions actuelles, il n'y a donc pas de coupure paysagère.

La parcelle est desservie par les réseaux téléphone, électricité, eaux et ramassage des ordures ménagères. Le terrain est actuellement aménagé en pelouse et est prêt à recevoir des constructions. (...). »

C6-M. Didier Thomas, 2 rue des Bateliers, le 22 octobre 2019

Dans le cadre de la mise à jour future du PLU, je vous sollicite pour une modification de l'article UC6 concernant les conditions d'alignement à la voie publique. Suite à consultation du PLU révisé, il est évident qu'il n'a aucunement été tenu compte de ma première réclamation auprès du Maire.

Dans l'objectif de densification de la commune en zone UE, je réitère, donc, ma demande de mars 2018 afin d'obtenir une dérogation ou une modification du futur PLU.

Rappel du contexte :

Vu l'implantation du terrain en notre possession, référence cadastrale 4a, les conditions exigées par l'article en vigueur ne peuvent être remplies à cause de l'implantation et de la situation géographique de notre parcelle. Ce qui a valu à un de nos acquéreurs un refus de permis de construire (09 mars 2011) sans aucune possibilité de recours vu la l'impossible interprétation du dit article par les professionnels consultés à cette époque (architecte et géomètre).

Vous trouverez joints à mon courrier une copie du plan cadastral, de l'article en référence ainsi que l'arrêté de refus de permis de construire. Ces documents devraient vous permettre une étude plus pertinente de ma réclamation et donner une suite favorable à ma requête.

C7- M. Sylvain Gauthier, les 4 routes, le 2 novembre 2019

Suite à l'enquête publique pour la révision générale du plan local d'urbanisme, je vous contacte pour attirer votre attention sur la sécurité de la D84 en la commune de St SENOUX au lieu dit Les quatre routes.

Dans ce virage se trouve un terrain à bâtir (parcelle WC56), où le propriétaire envisage d'y faire construire 2 maisons.

Une étude a été réalisée par Monsieur MERRER de la D.D.E. de BAIN DE BRETAGNE afin de vérifier la conformité de l'accès de cette parcelle, or, les résultats de cette étude ne sont pas concluants, car le temps de réactivité pour sortir de ce terrain est inférieur à la réglementation.

Une rencontre a été effectuée sur ce terrain le 9 novembre 2017, en compagnie de Monsieur Le Maire Jean-Pierre CORMIER, Monsieur Bertrand MERRER de la D.D.E. de BAIN DE BRETAGNE, Monsieur Patrice PROVOST propriétaire du terrain et adjoint au maire ainsi que moi-même, pour trouver une solution en vue d'obtenir un accord favorable pour cette sortie de terrain,

J'ai proposé à Monsieur PROVOST lors de cette conversation, d'accéder à son terrain en passant par mon entrée existante, favorisant ainsi la sécurité de sortie de ses trois parcelles (WC56, WC57 et WC58). En contre partie, je demandais, une bande de 4 mètres de large, et qu'une seule construction soit effectuée. Mr Le Maire et Mr MERRER, ont trouvé ma proposition intéressante mais laissée à l'appréciation de Mr PROVOST.

Celui-ci n'a pas donné de suite favorable à cette proposition.

Aussi, je demande que ce terrain WC56 ne soit plus dans la zone constructible.

A ce jour, Le Maire de la commune, souhaite faire réaliser des travaux, au carrefour des 4 routes "pour sécuriser les enfants qui empruntent les transports scolaires". Dans le but d'obtenir un accord de la D.D.E. pour la construction ????

Cette action honoreuse aura un gros impact financier sur tous les habitants, afin de profiter à un seul propriétaire. Nos impôts n'ont pas pour but de faire du favoritisme que je sache.

C8- Mme Monique Massart, 6 La Douettée, le 26 octobre 2019

Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Senoux.
Demande de modification de zonage sur les parcelles ZO 0056 et ZP 0002.

Monsieur,

Je vous adresse par la présente, ma demande de modification de zonage des parcelles cadastrées :

- **ZO 0056** : Le Prétual, en attribuant la possibilité de construction. En effet, lors de l'étude du plan cadastrale il est constaté d'une part une continuité avec les maisons existantes et d'autre part une configuration d'accès à la départementale par un chemin communal.

Il est aussi à noter que, géographiquement, cette parcelle se situe à proximité d'une gare permettant ainsi de favoriser l'utilisation des transports en commun.

La parcelle, ne présente pas d'intérêt par sa superficie d'être une zone cultivable.

- **ZP 0002** : Le Domaine du bas cambrée, en attribuant la possibilité de construction. Il est aussi constaté une continuité et une implantation au sein d'une zone urbanisée. L'accès de cette parcelle s'effectue par une voie communale et présente l'avantage d'avoir une proximité avec le centre Bourg de la commune.

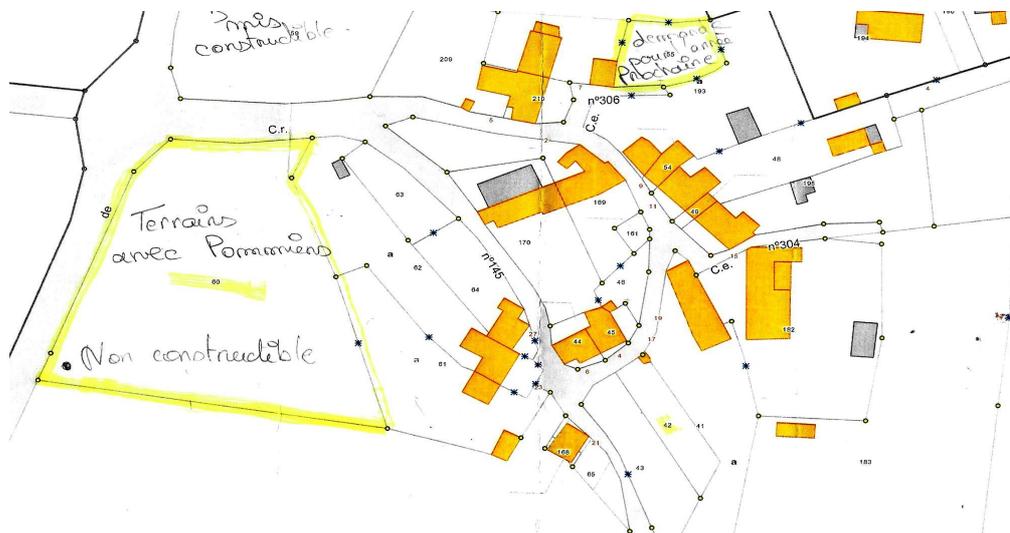
Cette parcelle est raccordable à l'assainissement collectif existant.

La parcelle, ne présente pas d'intérêt par sa superficie d'être une zone cultivable.

C9- M. et Mme Raballand, 87 Cambrée, le 5 novembre 2019

« demande parcelles constructibles

Je (...) demande que la parcelle N°60 qui contient des pommiers aujourd'hui devienne constructible surtout qu'elle se situe à l'entrée du village et que tout autour cela est constructible, il serait plus judicieux que cette parcelle le devienne d'une part cela ferait un alignement pour rentrer dans le village. Quant à la parcelle N°55 vous l'avez mise constructible mais que dans 5 ans. Je fais la demande à ce qu'elle soit constructible dès l'année prochaine (...) »



C10- Courrier électronique de M. Olivier Morançais, reçu le 11 novembre 2019

J'ai pu prendre connaissance sommairement des documents de l'enquête publique relative à la révision du PLU en ligne. Souhaitant y jeter un nouveau regard ce jour, je n'arrive plus à trouver le lien sur la page d'accueil de la commune ou dans les différentes rubriques du site, malgré l'information toujours d'actualité sur Panneau Pocket.

Ne pouvant me rendre à la Mairie pour consulter le dossier, j'avais déjà téléchargé certains documents. A la recherche d'informations sur la zone "N", j'ai notamment Dans la Section N° 1 "DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE", article 2 intitulé "TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES" et plus particulièrement l'alinéa 2 "Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :", il semblerait que des informations soient manquantes dans la rubrique "En zone N" - 2-Habitation. En effet, le titre est placé en bas de la page 87, puis nous passons en haut de la page 88 avec le 2.2 de cette rubrique. Où est passé le 2.1 ? Que précise-t-il ? (voir ci-dessous)

N - 2.2. Sont admises sous conditions les constructions présentant les destinations et sous-destinations suivantes :

En zone N

1. Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations), sous réserve (conditions cumulatives) :
 - Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ;
 - Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Habitation :

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint-Senoux

Mai 2019

87

Règlement – Dossier d'arrêt



2.2. L'extension d'habitations existantes et l'extension/création d'annexe(s) aux habitations existantes, sous réserve (conditions cumulatives) :

- Que ces bâtiments ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que l'extension de l'habitation ne conduise pas à la création de logement supplémentaire ;
- Que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine.
- Que la desserte par les équipements soit suffisante
- Que l'extension/création d'annexe(s) respecte les conditions définies à l'article 3 du présent règlement.

C11- Mme Roseline Mahé, La Picardière, le 12 novembre 2019

Objet changement de destination – bâtiment N°20, parcelle N°125 section ZM

Je viens vous apporter des preuves que mon hangar à bien des soubassements en pierre car ce bâtiment est âgé il a été fait par mes arrière grand parents en 1900. Nous avons un projet de diversification agricole, pour une salle de restauration ainsi de couchage à l'étage. Nous aimerions vous demander de bien vouloir répertorier tous le bâtiment au vue du soubassement existant.

Car sur la partie cadastre du plu, il n'apparaît pas entièrement alors que la fiche de localisation, ce trouve dans les commentaires. Notre fille voulant s'installer et diversifier l'exploitation, cela remettrait en cause son projet.

Plans et photos joints

C12- Maire de Saint-Senoux, le 12 novembre 2019



La commune est propriétaire de la parcelle WD 40 sur laquelle est implanté l'atelier communal.
Au PLU actuel, cette parcelle est classée en zone Ue1. Au PADD elle était prévue en zone urbanisée (secteur raccordé au réseau d'assainissement collectif).

Or, sur le projet de P.L.U elle n'a pas été intégrée en zone Ue.

Nous sollicitons donc l'intégration de cette parcelle en Zone Ue.

Nous souhaitons également conserver en zone Ue l'intégralité de la zone actuellement en zone Ue1 au PLU ce qui inclus les parcelles WD 2 et 3.

Saint-Senoux, le 12 novembre 2019,
Le Maire
Jean-Pierre CORMIER

3 plans joints

C13- Maître Sophie Piperaud, avocate pour les consorts Massart, le 13 novembre 2019

Je me permets de venir vers vous en qualité de conseil des consorts MASSART, propriétaires d'une parcelle cadastrée WC000056 sise 2 les quatre routes à SAINT-SENOUX (35580).

Cette parcelle est actuellement partiellement constructible dans le PLU.

Dans le cadre de la révision du PLU en cours, il est envisagé de classer cette parcelle pour partie en zone N et pour partie en zone A.

Or, à notre sens de tels classements ne se justifient pas.

Il ressort du règlement écrit qui a été arrêté que la zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone N correspond quant à elle « aux zones naturelles et forestières, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

La parcelle appartenant aux consorts MASSART ne présente pas les caractéristiques justifiant un classement en zone N et en zone A puisque elle ne présente pas d'intérêt agricole pas plus que d'intérêt paysager.

Par ailleurs, ladite parcelle jouxte plusieurs maisons d'habitation, elle est desservie par les réseaux et par une route.

Or, il a été jugé que le maintien en zone NC d'une parcelle desservie par les réseaux publics et se trouvant à proximité immédiate d'un groupe d'habitations est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. (CE, 12 avril 1995, n°147497)

Textes de 4 jugements de 1995, 1994, 2001 joints

Ces décisions sont parfaitement transposables au cas d'espèce.

Dans ces conditions, les consorts MASSART sont fondés à solliciter que leur parcelle soit classée en zone U.

Telles sont en l'état les observations que les consorts MASSART souhaitent vous soumettre, observations que vous voudrez bien annexer à votre rapport d'enquête et auxquelles nous vous saurons gré de bien vouloir répondre.

C14- M. et Mme Guillard, le 13 novembre 2019

Nous souhaitons faire des remarques sur le nouveau PLU concernant la transition écologique et énergétique : nous avons fait une demande de pose de panneaux photovoltaïques sur un terrain nous appartenant (parcelle ZR119) En effet, nous avons une facture énergétique assez conséquente (4000€/an) (nous étions « tout électrique ») que nous avons commencé à diminuer par une meilleure isolation de l'habitation, le changement du mode de chauffage en passant à la géothermie, la pose de volets roulants sur toutes les fenêtres de la maison, et nous souhaitons pouvoir bénéficier de la pose de panneaux photovoltaïques afin de produire une partie de l'énergie que nous consommons.

Notre demande s'est vue refusée au titre que les panneaux photovoltaïques étaient posés au sol sur un terrain non constructible. **Ce même terrain était d'ailleurs constructible quand nous en avons fait l'acquisition en 2007.**

La pose de panneaux photovoltaïques sur notre habitation principale ne nous convient pas pour différentes raisons :

- Lors d'incendie sur le bâtiment porteur de panneaux, les unités d'interventions doivent être formées pour intervenir, sinon, elles doivent faire appel à l'une de ces unités, souvent loin du sinistre, ce qui retarde l'intervention. Seuls les bâtiments autour de l'incendie sont protégés.
- Sur les panneaux eux-mêmes, il existe un risque, faible mais réel, de combustion (le verre du panneau solaire entre en fusion et fond) entraînant un effondrement du bâtiment.
- Il existe des problèmes d'étanchéité pour la toiture sur laquelle ils sont posés.
- Même s'ils sont « résistant » le changement climatique actuel ne permet pas d'assurer leur résistance aux successions de tempêtes (nous habitons dans une zone boisée) et autres aléas climatiques.
- L'assurance habitation est automatiquement augmentée lors de la pose de panneaux photovoltaïques.

Vous comprendrez donc que nous ne souhaitons pas mettre en péril notre habitation.

Cependant, nous pouvons tout de même bénéficier de ces mêmes panneaux photovoltaïques en les implantant sur notre terrain à moins de 30 m de notre habitation pour :

- Faire baisser notre facture énergétique
- En faisant un investissement durable
- En allant vers l'indépendance énergétique, même si nous savons bien que quelques panneaux ne nous affranchiront pas totalement de notre abonnement à Enedis, mais nous permettra des économies conséquentes tout de même.
- En faisant un choix citoyen, car c'est une énergie propre (pas d'émission de gaz à effet de serre), renouvelable (des études et projets sont en cour afin de recycler les panneaux) et inépuisable puisque le soleil se lève tous les matins.

Nous ne souhaitons pas faire un champ de panneaux photovoltaïques, mais uniquement poser 30 à 40 m2 de panneaux afin de participer à notre niveau à la transition énergétique et écologique actuelle.

Nous demandons donc que le PLU adapte le zonage de notre parcelle (ZR119) afin de pouvoir poser des panneaux photovoltaïques et pouvoir nous mettre en conformité avec la loi du 17 août 2015*. En effet, en cas de vente, le bâtiment doit être conforme à la loi.

Extrait du texte de loi joint

C15- Maryvonne, Jean-Pierre, Hervé, Gérard, Philippe et Thérèse Cormier, 14 / 11 / 2019

Lors de la consultation des documents de la révision du PLU de Saint-Senoux sur internet, nous avons été surpris de découvrir que notre terrain, situé en bordure de la voie communale 107, était passé en zone verte, sorti de la zone constructible. Nous avons rencontré le maire qui nous a présenté le plan. Le tracé était différent : notre terrain n'était plus en zone verte mais les deux parcelles n'étaient toujours pas incluses dans la zone constructible (délimitée par un trait rouge) comme d'ailleurs le terrain des Services techniques communaux N°40, qui ne l'était pas non plus. Sur l'ancien PLU (2017) les terrains N° 2 et 3 étaient classés en zone UE1 (secteur urbanisable d'extension de densité moyenne)

Nous réclamons donc une correction de ce zonage. Nous vous en donnons les raisons :

Ces deux parcelles, non agricoles, sont viabilisées (chacune a sa bouche d'assainissement, l'électricité et l'eau passent devant), ce sont les terrains constructibles les plus proches du bourg. L'objectif du PLU étant de densifier l'habitat du bourg. Nous constatons qu'un très grand terrain agricole, situé au-delà du lotissement, rue de l'Orée du bois, devient constructible, comme d'autres terrains agricoles près du village du Verger.

La remise des terrains 2 et 3 en zone constructible permettrait de réduire de 4000 m2 l'emprise sur les terrains agricoles.

Vu l'objectif de densification, notre terrain qui comprend deux parcelles N°2 (1930 m2) et N°3 (2220 m2) devra sans doute être redécoupé selon les surfaces conseillées ou imposées par la mairie.

C16- M. Sébastien Kerbrat, Valorem, le 14 novembre 2019

Le SCoT et le PCAET prévoient des plans d'actions visant à *produire localement une énergie renouvelable* sur le territoire du Pays des Vallons de Vilaine, dont la commune de Saint-Senoux fait partie

(<https://www.paysdesvallonsdevilaine.fr/medias/sites/20/2019/06/PCAET-II-Plan-dactions-Version-stabilisee-05102016.pdf>, page 6, orientation 3).

Le règlement du PLU reprend les éléments du Code de l'urbanisme et tient compte des *équipements d'intérêt collectif et services publics*.

Il est écrit page 13 de ce règlement *qu'on distingue deux types d'équipement collectif :*

- *les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol, équipement de production d'énergie),*
- *les bâtiments à usage collectif ou équipements de superstructures (bâtiments à usage scolaire, hospitalier, sanitaire, sociaux, culturel, sportif, administratif, etc.).*

Les usages autorisés, interdits ou autorisés sous condition sont ensuite retranscrits pour chacune des zones.

Je tenais à m'assurer que les installations de production d'énergie d'origine renouvelable (parc éolien par exemple) seraient bien autorisées, notamment en zone A.

C17- « Protection senoux », courrier électronique du 14 novembre 2019, 16h29

Nous demandons l'étude du classement des parcelles 57 et 58 de la section WE.

En effet, ces parcelles comptent des chênes et autres arbres remarquables plusieurs fois centenaires. Ces parcelles sont à proximité d'un chemin de randonnée et font partie d'une zone inondable et d'un plan d'eau. Merci de prendre en compte cette doléance.

Bien cordialement

C18- « Protection senoux », courrier électronique du 14 novembre 2019, 16h40

Il faudrait pouvoir inscrire au PLU les sanctions encourues pour non respect des obligations imposées au titre d'un Espace de Bois Non Classé et Classé.

Merci à vous

6.3 Observations formulées oralement :

O1- M. Cohignac, Le Domaine, le 9 octobre 2019 :

Il est venu s'informer sur la constructibilité de sa parcelle N°122. Il a vu le plan de zonage et le règlement et constaté un classement en zone A.

O2- M. Jean-Claude Mounier, Cambré, le 9 octobre 2019

Parcelles N°s 28 et 32, il est venu constater que sa parcelle N°32 resterait non constructible car en zone A. Il note la présence d'un linéaire bocager à préserver.

O3- M. Pierre-Adrien Delille, La Trottais, le 9 octobre 2019 :

Propriétaire des parcelles N°s 267, 70, 122. Il est venu s'informer des nouvelles dispositions. Ses parcelles sont classées en zone A ; les 2 premières sont déjà construites, la dernière est nue.

O4- M. Monvoisin, Le Bourg, le 9 octobre 2019 :

Propriétaire de la parcelle N° 50 rue des Entons, il est venu s'informer des possibilités de construction (absence de surface minimale).

O5- M. Marcel Pinot, Le Prétual, le 9 octobre 2019 :

Propriétaire de la parcelle N° 65, il est venu s'informer des possibilités de construction (extension de 60m² limitée à la surface actuelle).

O6- M. et Mme Briantais, le 19 octobre 2019 :

Propriétaires de la parcelle N°201 au bas du Bourg, ils souhaitent qu'elle soit constructible. Ils déposent un courrier (C5).

Ils le complètent en précisant que leur parcelle n'est pas cultivable et que la parcelle voisine est louée à un exploitant agricole. Les parents de Mme Briantais (ex boulangers) ont construit dans l'angle des routes et depuis ont vendu cette maison.

O7- M. Raballand, Le Verger, le 19 octobre 2019 :

Il aborde 3 points :

- parcelles N°s 45, 42 en Uc, dont l'une présente un bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination (fiche N°45) ; cela lui convient.
- parcelle N° 195, classée en 2AUe, il demande qu'elle soit en UC.
- parcelle N° 60 en zone A, il demande qu'elle soit constructible car en entrée de village.

Il annonce un courrier.

O8- M. Didier Thomas, Le Bourg, rue des bateliers, le 19 octobre 2019

Il a eu un refus sur une demande de permis de construire en raison des contraintes d'alignement (terrain N° 4) en zone Ue. Il annonce un courrier (C6).

O9- M. et Mme Amour, Cambré, le 19 octobre 2019 :

Ils sont venus s'informer des buts et des modalités de l'enquête publique.

O10- M. Canévet, Lotissement de La Châtaigneraie, le 19 octobre 2019 :

Il est venu s'informer sur plusieurs sujets :

- les projets d'urbanisation de la commune,
- l'évolution (agrandissement) des exploitations agricoles (et des nuisances éventuelles). Il a compris que ce sujet sort du cadre de cette EP,
- les éventuels projet éoliens. Il a compris que ce sujet sort du cadre de cette EP,
- l'OAP Le Verger et notamment sur le point de sa densité.

O11- Mme Blin et sa soeur, Le Verger, le 19 octobre 2019 :

Elles sont venues commenter leur courrier (C1) et elles le complètent en annonçant qu'elles envisagent faire plusieurs lots et vendre.

O12- Les consorts Cormier, le 14 novembre 2019

Ils sont venus déposer et commenter une réclamation écrite (C15).

O13- M. Proudy, le 14 novembre 2019

Il est venu déposer et commenter une observation écrite (R2)

O14- M. Challou, La Belle-Etoile, le 14 novembre 2019

Il souhaite que sa parcelle N°1408, classée N soit constructible.

O15- Mme Mahé, La Picardière, le 14 novembre 2019

Elle dépose une observation écrite à propos d'un bâtiment pouvant changer de destination(C11) et elle l'a commente.

Elle fait aussi remarquer que sur la parcelle N 138 figure une haie à préserver qu'elle juge trop petite pour être efficace et elle souhaite donc qu'elle n esoit pas indiquée sur le plan de zonage.

Elle signale aussi que sa parcelle N°89 à La Lande sous le Faux est boisée (arbres anciens) et elle s'interroge sur le fait que ce ne soit pas repéré. De même pour la parcelle N°96 (les Champs Bosses) Sur la parcelle N°91 est bordée d'une haie qu'elle jugé tropn petite pour être efficace, elle souhaite qu'elle ne soit pas repérée.

Enfin,entre les parcelles N°30 et N°31 (Les Clos Gossiaux) en zone humide, elle souhaite savoir si elle peut entretenir la haie de saules (elle évoque un arrachage de souches)

O16- M. Jonathan Cormier, exploitant Le But, le 14 novembre 2019

Il signale que le petit patrimoine repéré sur la parcelle N°8 au bout du chemin rural N°144 n'existe pas.

Il est aussi venu s'assurer que en zone A on pourra agrandir les bâtiments agricoles.

O17- M.et Mme Le Pannetier, le 14 novembre 2019

Ils déposent et commentent une observation écrite (R5).

O18- M.et Mme Matthews le 14 novembre 2019

Ils déposent et commentent une observation écrite (R1).

O19- M. Le Brun, Le Buisson, le 14 novembre 2019

Il dépose une observation (R3).

O20- M. Taillandier, le 14 novembre 2019

Il possède la parcelle N°208 à Bréhac, cette parcelle de 350 m² est enclavée et classée en zone A. il envisage d'acquérir la parcelle voisine également classée A et il demande que l'ensemble devienne constructible.

O21- M. Julien Landais, Le Tertre, le 14 novembre 2019

Il est venu s'assurer que son bâtiment sis sur la parcelle N°54 est sur la liste des bâtiments pouvant changer de destination.

O22- Mme Lodé, Le Verger, le 14 novembre 2019

Elle est venue s'assurer que sa parcelle (N°193) est bien constructible et que les parcelles boisées sont repérées.

O23- M. Mangin, Les Fossés, le 14 novembre 2019

Il est venu signaler que quelques unes des haies portées sur le plan de zonage ont été détruites récemment.

Il signale aussi qu'un cours d'eau indiqué au plan comme passant sous la voie ferrée n'existe plus car il a été détourné (le long de la parcelle 24).

O24- M. Gérin, le 14 novembre 2019

Il est venu s'informer sur les droits de déboisement (espaces boisés classés et non classés).

Il demande le repérage des chemins de randonnée.

Il est aussi venu s'informer des possibilités de création d'annexes en zones A et N.

Nota : Il est probablement l'auteur des courriers électroniques C17 et C18.

O25- M. Raballand, Cambrée, le 14 novembre 2019

Il dépose un courrier (C9).

O26- M. Thomas, le 14 novembre 2019

Il est venu s'assurer que son courrier C6 est bien pris en compte.

O27- Mme Géraldine Dubourg, le 14 novembre 2019

Elle est venue signaler des erreurs matérielles sur les plans de zonage. Suivant la recommandation du commissaire enquêteur, elle dépose une observation écrite (R6).

7- Observations et questions du commissaire enquêteur

L'examen du dossier d'enquête, les divers entretiens avec les représentants de la commune de Saint-Senoux, les avis formulés par les organismes associés ou consultés ainsi que les observations exprimées par le public me conduisent à demander à la commune des compléments d'information ou des précisions. Mes questions sont regroupées ci-après et classées par thèmes. Les réponses à ces demandes me sont nécessaires pour me forger un avis personnel sur le projet de PLU, objet de cette enquête publique.

7.1 Remarque générale pour faciliter la compréhension du projet de révision :

Le dossier présente le projet de révision du PLU, essentiellement par la situation future projetée. Pour que le grand public puisse comprendre rapidement les objectifs de cette révision, il me paraît

utile que le dossier contienne aussi :

- un argumentaire mettant en exergue, de façon synthétique et rédigé pour le grand public, les modifications qu'apporte ce projet de PLU par rapport au PLU en vigueur et de quelles façons il tient compte des évolutions du contexte et prépare l'avenir. Ainsi un tableau indiquant pour chaque zonage (Ue, Uc, 1AUe, 2AUe, UL, A, N), les valeurs du PLU en vigueur et celles du projet sont nécessaires. Il serait également utile d'indiquer les surfaces « U » disponibles au moment de l'arrêt du projet.
- le rappel des actions entreprises pour faire partager cet effort important au bénéfice de l'intérêt général par la population.

A défaut de pouvoir être contenue dans le dossier, maintenant clos, ces informations seront utilement données par le mémoire en réponse qui sera rédigé par la commune.

7.2 Croissance démographique

Observations :

1) Sur le taux de croissance. Les valeurs INSEE de la population légale de la commune donnent pour les 10 dernières années, les valeurs suivantes :

- 2006 : 1 510 habitants,
- 2016 : 1 838 habitants.

année (prise en compte N+3)	population municipale	écart par rapport à N-1	%	écart par rapport à N-5	%	écart par rapport à N-10	%
2006	1 510						
2007	1 572	62	4,1				
2008	1 635	63	4,0				
2009	1 656	21	1,3				
2010	1 695	39	2,4				
2011	1 722	27	1,6	212	14,0		
2012	1 749	27	1,6	177	11,3		
2013	1 776	27	1,5	141	8,6		
2014	1 802	26	1,5	146	8,8		
2015	1 822	20	1,1	127	7,5		
2016	1 838	16	0,9	116	6,7	328	21,7

Ces valeurs représentent une croissance totale de 328 habitants, soit une croissance moyenne de 1,2% par an, donc en deçà de la valeur indiquée dans le dossier.

Le taux de la croissance annuelle est constatée en baisse régulière (4,1% entre 2007 et 2008 et 0,9% entre 2015 et 2016). Ce même tassement de la croissance est observé dans les communes voisines (Bourg des Comptes et Guignen).

Questions :

1) Quels sont les faits, internes à la commune, les freins au développement démographiques ou les éléments de contexte qui expliquent cette inflexion de la croissance démographique à partir de 2010-2011 ?

2) Quels sont les éléments du contexte actuel et quelles sont les dispositions et actions, communales ou pas, qui permettent de retenir pour les années à venir, la croissance moyenne de 1,5% par an retenue pour la construction du projet de PLU et notamment le besoin en logements et l'urbanisation envisagée ?

Voir aussi sur ce point, l'avis des services de l'Etat

7.3 Besoin en logements (Voir aussi l'avis des services de l'Etat)

Le SCoT envisage un besoin de 146 logements (neuf et changement de destination) sur une période

de 10 ans, pour une même croissance démographique, le projet estime, quant à lui, le besoin à 161 logements.

Cet écart proviendrait du calcul prenant comme hypothèses une croissance annuelle de la population de 1,5% et un taux de desserrement des ménages de 2,6 à 2,5 personnes par foyer.

Ce nombre de logements serait fourni par la résorption de la vacance et le transfert de résidences secondaires en résidences principales (20 pour ces 2 origines), les changements de destination (10 sur 48 potentiels), la densification de terrains déjà construits (25) et des logements neufs pour le solde. Soit 106 logements neufs en partant des hypothèses communales, 95 si on se réfère aux prévisions du SCoT. On observe donc un écart avec le projet qui annonce le besoin de 107 logements neufs en extension de l'enveloppe urbaine (rapport de présentation 2.2 page 15)

Quel est le nombre de permis de construire délivrés chaque année pour des habitations (nombre de logements) sur la période 2013 à 2018 ?

Existe-t-il un plan d'action pour réduire le nombre de logements vacants relativement important avec 76 logements actuellement (< 10%) ?

Le projet évoque peu le sujet de la mixité sociale : quels sont les besoins identifiés et les objectifs visés ? Quelles sont les actions entreprises et les dispositions de ce projet pour les atteindre ?

7.4 Règlement graphique (*Voir aussi l'avis des services de l'Etat*)

Pour une meilleure facilité de lecture, il paraît nécessaire que les plans du règlement graphique fassent également apparaître le zonage d'assainissement collectif, les périmètres de protection des captages d'eau potable, les sites de fouilles archéologiques, les chemins de randonnée, les servitudes,

7.5 Station d'épuration

Les services de l'Etat évoquent des problèmes de qualité des rejets de la step, quels sont-ils ? Comment ont-ils été résolus ?

7.6 Gare

La présence sur le territoire d'une gare est un atout qui doit être développé. Quelles sont les actions entreprises au niveau communal, de l'EPCI et de la Région pour le développer ? Comment ce mode de déplacement est-il pris en compte au niveau communal (liaisons douces, ...) ?

8- Remise du Procès-verbal de synthèse

La réglementation relative aux enquêtes publiques prévoit que « *le commissaire enquêteur rencontre dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose alors d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles par un mémoire en réponse* ».

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du code de l'environnement, ce procès-verbal de synthèse présente cette enquête et rassemble les observations recueillies lors de son déroulement. Cette synthèse est suivie d'une série de questions qui sont apparues à l'examen du dossier, à la lecture des avis des personnes publiques associées et du recueil des observations du public.

Le mémoire en réponse du porteur de projet, comporteront des réponses aux :

- avis des personnes publiques, en effet le document établi le novembre, n'est qu'un document de travail, trop incomplet et imprécis ;
- observations du public ;
- observations et questions du commissaire enquêteur.

Ce mémoire en réponse sera joint au rapport d'enquête qui sera remis dans le délai d'un mois à partir de la fin de l'enquête et rendu public. Les réponses seront très certainement examinées avec beaucoup d'attention par le public. C'est pourquoi l'attention est attirée sur l'intérêt d'apporter des réponses détaillées et complètes aux observations du public.

L'ensemble des réponses contribuera aussi à construire l'avis personnel du commissaire enquêteur sur le projet de PLU présenté à l'enquête.

Le mardi 19 novembre 2019, à 9 heures, le commissaire enquêteur a remis et commenté le procès-verbal de synthèse des observations.

Le commissaire enquêteur,
Guy Appéré

Pièces jointes : copie de chaque observation écrite formulée par courrier ou déposée sur le registre.