

Commune de THEHILLAC

Elaboration du PLU

Enquête publique

19 JUIN 2017-21 JUILLET 2017

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

PREAMBULE

A la demande de Mr le maire de Thehillac, il a été procédé à une enquête publique portant l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)

Cette enquête, effectuée au titre du Code de l'Environnement, s'est déroulée du lundi 19 juin 2017 au vendredi 21 juillet 2017 inclus dans les conditions définies par l'arrêté municipal en date du 22 mai 2017.

J'ai tenu 6 permanences en mairie. J'ai reçu une vingtaine de personnes, et le projet de PLU a fait l'objet de 14 courriers ou observations portées au registre.

1. EXAMEN DES OBSERVATIONS

J'ai regroupé les observations selon les différents thèmes abordés : constructibilité des terrains, orientations d'aménagement et de programmation (OAP), emplacements réservés, changement de zonage A en N, éléments de paysage.

1.1 OBSERVATIONS SUR LA CONSTRUCTIBILITE DES TERRAINS

N°observation Registre(R) Courrier (C)	Identité du demandeur	Essentiel de l'objet de l'observation
R1- 24/06/2017	Consorts Vaillant	Les consorts Vaillant sont propriétaires de la parcelle ZC 414, constructible selon la

		<p>carte communale. La parcelle a fait l'objet d'une division en 3 lots(1200-1000 et 1253 m2). Des CU positifs ont été délivrés pour les 3lots. Les terrains sont à vendre. Les Consorts Vaillant demandent que la parcelle ZC414 reste constructible dans le PLU (classée en A au projet de PLU) dans la mesure où le terrain est bordé au nord et à l'ouest par des voies de circulation, au sud et à l'est par des propriétés bâties. Ce terrain n'a aucune vocation agricole.</p>
R2- 24/06 2017	Mr Alain Jouvante 9 rue de la Noé - Théhillac	Propriétaire de la parcelle ZC 187, demande que cette parcelle soit maintenue en zone constructible comme c'est le cas actuellement dans la carte communale.
C2- 24/06/2017	Mr Michel Paboeuf 18 rue de la Barre-Thehillac	Demande qu'une partie de son terrain cadastré ZC 370 reste constructible comme sur la carte communale existante.
C3- 01/07/2017	Mme Odile Le Cunff 16 rue de la Provotais-Thehillac	A acheté en 2008 un terrain constructible cadastré 527, secteur de la Provotais, a obtenu un PC et construit une dalle. Pour des raisons financières, n'a pu poursuivre la construction. Demande que la parcelle 527 reste constructible
R4 -13/07/2017	Mr Jackson et Mme Bruns	Propriétaire des parcelles ZA 373,255 au lieu-dit Le Bot, demandent que ce secteur soit maintenu en zone constructible U comme actuellement dans la carte communale
C6- 13/07/2017	Mr Quintric Ronan 13 rue Jean Bart 35340 Liffré	Propriétaire de 2 parcelles ZA 359 et ZA 361, formant un ensemble de 1000m2 sur lequel se trouve une maison ancienne de 30m2, demande le maintien en zone constructible de la zone du Préhoré. Etudier un

		redécoupage de la zone pour préserver les parcelles déjà construites.
R6- 21/07 2017	Mr et Mme Montoir 2rue de la Provotais	Propriétaires de la parcelle ZC 84, demandent que la parcelle reste constructibles dans les conditions identiques à la carte communale.
C7- 21/07/2017	Mr et Mme Denouai	➤ Demandent un recul de la ligne de constructibilité sur la parcelle ZC 348

1.2 OBSERVATIONS SUR LES OAP

C4-05/07/2017	Consorts Bidet et Thomas Représentés par le cabinet d'avocats BRG	S'agissant de l'OAP n°1 du secteur de la rue du stade : <ul style="list-style-type: none"> • Contestent l'affirmation du dossier selon laquelle le site du périmètre de l'OAP est constitué de « parcelles non exploitées ». • Contestent la nécessité de l'OAP : la nécessité de densification de ce secteur n'est pas établie, l'OAP gèle toute opération de construction et ne s'appuie sur aucun aménagement d'ensemble pouvant être mis en pratique • Indiquent que l'OAP a pour seul but d'empêcher les consorts Bidet et Thomas de valoriser seuls leurs parcelles
R3 C1 -24/06/2017	Mme Myriam Chevalier	Remet un courrier et ajoute qu'elle souhaite exclure de l'OAP n°4 les parcelles 476 et 123 pour faire elle-même un aménagement urbain avec desserte par les parcelles 122-126-129 qui lui appartiennent également, tout en veillant à maintenir l'organisation globale du site , en maintenant les accès.
R7 -21/07/2017	Mr Pascal Benoit	Propriétaire de la parcelle 59. Est défavorable à l'OAP n°4. Indique qu'il n'a pas l'intention de vendre son terrain pour réaliser cette opération
C8- 21/07/2017	Mr et Mme Haspot 11 rue de la Gicquelais	Concernant l'OAPn°4 : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Indiquent qu'ils sont vendeurs ➤ Emettent des réserves sur le projet d'aménagement : 1seule entrée-sortie pour 14 logements

		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Demande possibilité d'aménager 1 ou 2 lots sur leur terrain ➤ Droit de préemption de la commune ? ➤ Souhaitent que la commune coordonne l'aménagement de ce secteur
--	--	---

1.3 DEMANDE DE CHANGEMENT DE ZONAGE , A en N, U en A

C5- 07/07/2017	Mme Odette Montoir 40 rue de l'église	Retraitée agricole, possédant 4 ou 5 vaches, pour une exploitation de subsistance, demande : 1- que la parcelle ZB 227 où se trouve son habitation et une étable soit classée en zone A et non en zone U 3- le classement de la parcelle ZH 39 soit classée en bois (zone N) et non en zonage agricole A. Il s'agit d'une parcelle boisée 4- que les parcelles ZC 198 et 199 soient classées en parcelles boisées (zone N) et non en zone A.
R5 annulant et remplaçant R4- 13/07/2017	Mr Yves Le Verger La cour -Thehillac	Demande que les parcelles suivantes soient classées en espace naturel Na et non en Aa : <ul style="list-style-type: none"> • ZC 210 et 211 plantées en chêne depuis 2011 • ZC 281 pour partie plantée et pour partie en régénération naturelle • ZB185 et ZC 187 : taillis et régénération naturelle

1.4 OBSERVATIONS CONCERNANT LES EMPLACEMENTS RESERVES

C5- 07/07/2017	Mme Odette Montoir 40 rue de l'église	Retraitée agricole, possédant 4 ou 5 vaches, pour une exploitation de subsistance, demande : - l'annulation de l'emplacement réservé (chemin piéton) sur sa parcelle ZB 203 et fait une contre-proposition pour établir ce chemin en limite des parcelles ZB 203 et 204
C7- 21/07/2017	Mr et Mme Denoual	Concernant l'emplacement réservé (chemin piéton) sur la parcelle ZC 543, acceptent le passage mais demandent que celui-ci soit étudié avec le propriétaire lors de sa mise en place en fonction des aménagements qui auront été effectués. Passage éventuel entre ZC 542 et ZC 543.

1.5 OBSERVATIONS CONCERNANT LES ELEMENTS DE PAYSAGE

R5 annulant et remplaçant R4-13/07/2017	Mr Yves Le Verger La cour -Theillac	Souhaite que soient classées en éléments de paysage les plantations de chêne en bordure nord, est et ouest de la parcelle ZB 376 .
---	--	--

2. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

➤ Avis de Monsieur le préfet du Morbihan

Par courrier du 3 mai 2017, Mr le préfet du Morbihan adresse à Mr le maire différentes observations qui **« doivent vous conduire à modifier le document après réception du rapport du commissaire enquêteur et avant son approbation afin de respecter la réglementation en vigueur »**.

Toutefois, il observe un réel effort pour intégrer les dispositions des dernières lois en matière de planification. Une vingtaine d'hectares destinés initialement à l'habitat et aux activités a été reversée dans les espaces agricoles, naturels ou forestiers répondant ainsi aux orientations que doivent prendre les PLU au regard des lois Grenelle et ALUR, et émet un avis favorable au projet de PLU sous réserve de la prise en compte des observations suivantes et qui concernent la légalité et la sécurité juridique du document :

Principe d'extension des constructions existantes en milieu agricole

Dans le secteur touristique de Cranhouet, le règlement (zone Ai) autorise les extensions, les changements de destination ainsi que la réfection des constructions existantes. Or, l'article R151-23 du CU n'autorise en zone agricole que les extensions des constructions d'habitation. En l'absence de l'identification d'un STECAL, les extensions proposées ne peuvent être autorisées.

Prise en compte des milieux naturels remarquables

- ✓ **Impact des constructions autorisées en zone agricole** : Une partie des espaces inventoriés en ZNIEFF de type 2 ont été classés en secteur à vocation agricole (Aa). Ce zonage permettant l'implantation de constructions à vocation agricole ou d'éoliennes, est incompatible avec les objectifs de préservation des espèces et des milieux à l'origine de l'identification de la ZNIEFF, sauf à justifier de l'absence d'effets pour les constructions projetées en zone naturelle.
- ✓ **Identification de la trame verte et bleue** : Le PLU doit prendre en compte le SRCE (schéma régional de cohérence écologique) approuvé le 2 novembre 2015. Les

éléments qui figurent dans le projet de PLU devront être accompagnés de la justification de la méthodologie retenue, de la délimitation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques à l'échelle des marais de Vilaine, comme à l'échelle communale, de la localisation des points de conflits perturbant la fonctionnalité des continuités,...

Les inventaires des cours d'eau qui ont été réalisés en 2016 par l'IAV dans le cadre du SAGE Vilaine doivent être évoqués et la protection des cours d'eau et de son corridor riverain doit être affichée (disposition 16 du SAGE Vilaine)

Les éléments bocagers ayant un rôle paysager doivent être inventoriés et protégés (disposition 105 du SAGE Vilaine)

L'inventaire des zones humides devra être transmis à la CLE du SAGE Vilaine pour validation
L'indicateur de suivi de la biodiversité (quantification des surfaces boisées) apparaît peu pertinent.

Préservation de la qualité des eaux de la Vilaine

- ✓ **Gestion des eaux pluviales** : le schéma directeur des eaux pluviales devra être mis à l'enquête publique. Des aménagements permettant de stocker les eaux pluviales devront être prévus dans les secteurs Ua ou 1AUa avec OAP .
- ✓ **Gestion des eaux usées** : les dispositifs d'ANC par infiltration et non les filières drainées avec rejet dans le milieu naturel doivent être privilégiées, contrairement à ce qui est suggéré dans le règlement. En l'absence d'étude approfondie pour déterminer l'aptitude des sols à infiltrer les eaux usées, les zones retenues pour la future urbanisation devront être supprimées.

Déplacements

Reprendre dans le règlement les règles nationales concernant le stationnement des vélos

Indicateurs de suivi

Un premier recueil de données doit être effectué pour établir un « point zéro ». La fréquence des suivis est à définir.

- La chambre d'agriculture demande que les marais de Vilaine soient classés en Azh dans la mesure où il s'agit d'espaces productifs à vocation agricole et il n'est pas souhaitable d'y construire des bâtiments agricoles. Mise à part cette remarque, émet un avis favorable au projet de PLU.
- Le département du morbihan fait des observations concernant le règlement :
 - Page 56 : la mention stipulant que seule une infrastructure de transport de grande ampleur peut être autorisée en zone Nzh implique le fait qu'un projet routier limité (exemple d'un giratoire) s'avère impossible et nécessiterait une mise en compatibilité du PLU. Il serait donc souhaitable que cette mention soit revue.
 - Page 56 : il serait souhaitable que le règlement s'appliquant à la zone NA autorise de manière plus explicite la réalisation d'aménagements cyclables à l'instar du règlement du secteur Nzh (projet de véloroute Saint malo-Arzal).
- La CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) a émis :

- Au titre du L153-17 du code de l'urbanisme, un avis favorable sous réserve de mettre le règlement de la zone AI en conformité avec le R151-23 du CU,
- Au titre du L 151-12 du code de l'urbanisme, un avis favorable sous réserve de précisions concernant les distances entre l'habitation et les annexes (zones A et N), de façon à limiter le mitage, de précisions sur la date à laquelle on se réfère pour autoriser les extensions en zone A, de précisions sur l'emprise des annexes en zone N, comme il est fait dans le règlement de la zone A,
- Au titre du L151-13, avis favorable pour la délimitation du secteur AI (STECAL)
- RTE (Réseau de transport d'électricité), répondant à une demande de la DDTM, signale que les ouvrages électriques ne sont pas bien représentés, signale une erreur matérielle dans le tableau des servitudes, demande à apporter des compléments au règlement de la zone Nzh pour tenir compte des ouvrages de RTE,

3. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

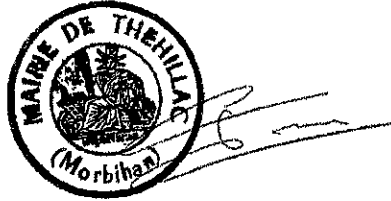
- Il manque une légende sur le règlement graphique : zonage du PPRI Vilaine Aval (plan de prévention du risque d'inondation)
- Sur le règlement graphique, la trame des éléments de paysage n'apparaît pas clairement sur le plan (secteur du chemin du bas des marais en particulier)
- Le PADD (page 8) et le rapport de présentation (page 124) indiquent qu'un terrain a été ciblé pour la construction d'une station d'épuration (à moyen ou long terme, un système d'assainissement collectif pourrait être envisagé). Pourquoi ne pas avoir inscrit ce terrain en emplacement réservé ? contradiction avec la page 206 du rapport ? : toutes les nouvelles constructions (dans le bourg) seront assainies individuellement
- Le PADD met en avant la protection de l'environnement et la prise en compte de la biodiversité, mais les documents du PLU ne font aucune référence au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) qui a été adopté le 2 novembre 2015. Comment a été identifiée la trame verte et bleue ? A partir des données du SRCE ? Présence d'un corridor écologique régional qui traverse Théhillac et semble avoir été pris en compte, sans faire référence aux travaux du SRCE. Au niveau réglementaire, les documents de planification doivent prendre en compte le SRCE.
- Annexes des bâtiments d'habitation en zone A et N : selon le règlement du PLU, les annexes sont des constructions détachées de la construction principale (abri de jardin, garage, remise,...). Selon la jurisprudence actuelle, les annexes sont considérées comme des locaux secondaires de dimension très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel ils sont liés. Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être

implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions. Le projet de PLU de Théhillac fixe à 30 mètres la distance maximale d'éloignement entre l'annexe et le bâtiment d'habitation. Confirmez-vous cette distance qui est de nature à entraîner un mitage des espaces naturels et agricoles ?

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'Environnement, le responsable du projet dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Remis et commenté en mairie de Théhillac le 27 juillet 2017,

Mr le maire de Thehillac



Le commissaire enquêteur

Jean-Yves Kerdreux

A handwritten signature in black ink, which appears to be "J. Kerdreux", written over the printed name.