

Fabienne BONDON  
La Denaulais  
35137 La Nouaye

Révision  
du Plan Local d'Urbanisme  
Commune de Saint Didier  
Ille et Vilaine

Ouverture de l'enquête prescrite par arrêté municipal  
N°2016/10/20 du 20 octobre 2016

Enquête publique du jeudi 10 novembre 2016  
au mercredi 14 décembre 2016  
Prolongation jusqu'au 29 décembre 2016

Rapport (pages 2 à 9)

Avis du commissaire enquêteur (pages 10 et 11)

Conclusions (pages 12 et 13)

# RAPPORT

## 1 - Désignation

Monsieur le Maire de la commune de Saint Didier (Ille et Vilaine) a demandé au Tribunal Administratif la désignation d'un commissaire enquêteur pour la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur le président du Tribunal Administratif de Rennes m'a proposé cette enquête. J'ai accepté de l'assurer, elle m'a été notifiée le 12/10/2016.

Madame Muriel COURONNE-LE PALLEC a été désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Monsieur le Maire de Saint Didier a prescrit l'ouverture de l'enquête publique par arrêté municipal N°2016/10/20 du 20 octobre 2016.

## 2 - Information du public

Le public a été informé par :

a) insertions dans les journaux :

**1er avis**

Ouest France des 22-23/10/2016

7 jours, Petites affiches des 21-22/10/16

**2ème avis**

Ouest France du 10/11/2016

7 jours, Petites affiches des 11-12/11/2016

Le pays malouin du 17/11/2016

**Avis de prolongation**

Ouest France du 18/11/2016

7 jours, Petites affiches des 18-19/11/2016

Les originaux des journaux sont joints au dossier.

b) Affichages en format A2 Jaune des deux avis, enquête et prolongation :

- sur la porte vitrée d'entrée de la mairie

- à la bibliothèque

- à la salle polyvalente

c) Autres moyens :

- sur le site internet de la commune, dossier complet à disposition. Le lien ne fonctionnant pas au début de l'enquête pour accéder à toutes les pièces du dossier complet du PLU, le 14/11/2016, le lien a été activé et une prolongation d'enquête a été décidée jusqu'au 29/12/2016.

**Les certificats d'affichage signés de Monsieur le Maire de Saint Didier sont joints au dossier.**

### **3 - Objet de l'enquête**

Le 10 décembre 2013 le conseil municipal de Saint Didier a délibéré à l'unanimité la prescription de la révision générale du PLU.

L'objet de l'enquête est la révision générale du PLU de Saint Didier avec comme objectifs :

- la compatibilité avec les dispositions des articles L 101-2 du code de l'urbanisme
- la compatibilité avec les documents supra communaux :
  - Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
  - Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine.
  - Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Vitré.
  - Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Vitré Communauté.
- de conforter la qualité de vie des habitants en travaillant principalement sur les thèmes suivants :
  - Population
  - Habitat
  - Consommation de l'espace
  - Eau potable
  - Assainissement
  - Déplacements
  - Zones d'activités
  - Emploi
  - Activité agricole
  - Biodiversité
- de valoriser les atouts de la commune en essayant d'atténuer les contraintes.

### **4 - Composition du dossier**

Le dossier mis à disposition du public était composé de :

- Registre d'enquête publique
- 2<sup>ème</sup> registre d'enquête ouvert le 23/12/2016 non paraphé
- Arrêté municipal N°2016/10/20 du 20 octobre 2016 et copie affiche
- doc 1 : rapport de présentation 1/2 jusqu'à la page 98
- doc 1 : rapport de présentation 2/2 à partir de la page 99, fin page 191
- doc 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (relié en double dans le même document)
- doc 3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation (avant propos et démarrage à la page 4)
- doc 4 : règlement
- doc 5 : plans de zonage
  - o 1 plan échelle 1/5 000 et 1/2 500
  - o copie du même plan format A3
- doc 6.1 : 6.1.1 annexes sanitaires (pas de page 13)
  - o 6.1.2 plan échelle 1/1500 , eau potable zone agglomérée
  - o 6.1.3 plan échelle 1/1500 , eaux pluviales zone agglomérée
  - o 6.1.4 plan échelle 1/1500 , eaux usées zone agglomérée
  - o 6.1.5 plan échelle 1/1500 , eaux usées secteur nord
  - o copies des 4 mêmes plans en format A3
- doc 6.2 : servitudes d'utilité publiques
- doc 6.3 : Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin de la Vilaine Amont
  - o 6.3.1 note de présentation
  - o 6.3.2 règlement
  - o 6.3.3 plan échelle 1/10 000 (document Préfecture d'Ille et Vilaine feuillet 6)
  - o 6.3.4 plan échelle 1/10 000 (document Préfecture d'Ille et Vilaine feuillet 5)

- doc 6.4 : Inventaire des zones humides
- doc 6.5 : dossier Loi Barnier
- doc 6.6 : résumé non technique
- Registre de délibération relié
  - o séance du 10/12/2013, prescription du PLU
  - o séance du 10/12/2013, possibilité de sursoir à statuer
  - o séance du 11/06/2015, débat sur le PADD
  - o séance du 5/07/2016, bilan de la concertation
- Courriers envoyés au Personnes Publiques Associées (dossier relié)
- Tableau de synthèse des réponses des PPA
- Réponses des PPA (dossier relié)
- Publicités et réunions antérieures à l'enquête (dossier relié)

## **5 - Déroulement chronologique de l'enquête**

- J'ai eu un entretien téléphonique, le 13/10/2016, avec Madame GAVARD directrice des services de la mairie de Saint Didier pour fixer les dates de l'enquête, les dates de permanences et les affichages. Les dates ont été confirmées après vérification auprès de Madame Muriel COURONNE-LE PALLEC, commissaire enquêteur suppléant, de ses disponibilités.

- J'ai rencontré Monsieur Joseph JOUAULT, maire de Saint Didier le 7/11/2016, il m'a exposé les choix pour sa commune en matière d'urbanisation. En partant j'ai visité la partie agglomérée de la commune.

- Le 10 novembre, je suis venue à 10h30 à la mairie pour ouvrir le registre et parapher les pièces du dossier avant l'heure d'ouverture au public à 14h et le début de la première permanence. J'ai déjeuné avec Monsieur JOUAULT et Monsieur André PLESSIS, adjoint en charge du PLU.

- Le 14 novembre, Madame GAVARD m'a informée du problème pour accéder aux pièces du dossier du PLU sur le site de la commune, le lien informatique n'ayant pas fonctionné dès le début de l'enquête, nous avons décidé la prolongation de l'enquête publique jusqu'au 29 décembre 2016.

- Le 25 novembre, en quittant la deuxième permanence, je me suis rendue sur la route du lotissement du Grand Chêne et de l'exploitation agricole située à proximité. J'ai été au lieu dit La Peinière, partie touristique de la commune. J'ai pris la route du Pon Riou pour aller à Chateaubourg et traversé toute la ville pour rejoindre la RN 157.

- Le 23 décembre, Madame GAVARD m'a informée que le registre n'avait plus de pages disponibles, je lui ai dit d'en ouvrir un nouveau.

- Le 30 décembre, je suis allée à la mairie pour récupérer les registres et courriers. J'ai discuté avec Monsieur JOUAULT des réactions des habitants au sujet de la déviation et de l'avancée du projet.

- Le 15/01/2017 j'ai transmis par mail le PV de synthèse à la mairie de Saint Didier.

- Au cours de la rédaction du rapport en reclassant les pièces du dossier, j'ai retrouvé, le 28/12/2016, un courrier, daté du 23/12/2016, de Monsieur Sanquer Yann de Saint Didier et un courrier de Monsieur Sylvain Hamon, daté du 29/12/2016, collé au feuillet de clôture du 1<sup>er</sup> registre.. Ces courriers n'avaient pas été reliés comme les autres. Le PV de synthèse étant envoyé, ils n'apparaissent pas dans la liste des courriers reçus.

Messieurs Sanquer et Hamon sont du même avis que les personnes qui m'ont adressé les 13 courriers contre le projet d'échangeur sur la RN 157 et la déviation de Chateaubourg. Monsieur Hamon souhaite la création de chemin pédestres et la réhabilitation des chemins existants pour se rendre entre autre à Saint Melaine. Monsieur Hamon s'interroge sur les accès et sorties du futur lotissement dit de l'Arbrier.

- Le 25/01/2017, j'ai reçu par mail la réponse au PV de synthèse de Monsieur le Maire de Saint Didier. J'ai reçu l'original par courrier le 27/01/2017.
- J'ai tenu à la mairie de Saint Didier trois permanences :
  - o Jeudi 10 novembre 2016 de 14h00 à 17h00
  - o Vendredi 25 novembre 2016 de 9h00 à 12h00
  - o Mercredi 14 décembre 2016 de 14h30 à 17h30.

## **6 - Fréquentation, observations et analyse**

### **Reprise du procès verbal de synthèse des questions et observations transmis par mail à la mairie de Saint Didier le 15/01/2017.**

L'enquête s'est déroulée du jeudi 10 novembre au mercredi 14 décembre 2016, elle a été prolongée jusqu'au jeudi 29 décembre 2016.

22 observations ont été consignées dans les registres.

13 courriers dont plusieurs accompagnés d'un nombre important d'annexes sont reliés dans les registres.

1 courrier reçu en mairie le 30/01/2016, est annexé mais non ouvert.

J'ai reçu 25 personnes lors des permanences.

Les courriers et copies des registres ont été faits en mairie à la fin de l'enquête, aussi je ne vous transmets pas à nouveau les mentions et courriers cités ci-dessous.

### **1) Synthèse des courriers reçus et mentions au registre**

A l'initiative de la mairie, les courriers sont reliés dans les registres après les mentions ; certains sont agrafés et sont donc considérés comme mentions.

Dans le premier registre : mentions n°1 à n°19 et courriers n°20 à n°28.

Dans le deuxième registre : mention n°29 à n°31 et courriers n°32 à n°35

Dans le temps de prolongation de l'enquête, le registre étant plein, la mairie de Saint-Didier m'a appelée et nous avons convenu d'ouvrir un second registre, celui-ci n'a donc pas été paraphé par moi avant son utilisation.

La synthèse est présentée par thème.

#### **L'emplacement réservé n°2**

La mention n°1 du registre, M. Melot Gérard, Acigné, interroge sur le maintien ou la réactualisation de l'emplacement réservé n°2.

Le courrier n°20, est une copie de la lettre du 18/11/2014 de la mairie de Saint-Didier, qui acte de la suppression de cet emplacement. Ce courrier est une annexe de la mention n°1

Le courrier n°21 est une délibération du conseil municipal de Saint-Didier qui décide de supprimer l'emplacement réservé n°2, considéré comme une erreur graphique dans le cadre de la révision générale du PLU.

La zone 1AUa dite du Tronchet, parcelle 1424, OAP n°5

La mention n°3, M. Joubaux et Melle Chatelais, Saint-Didier  
Le courrier n°22, M. et Mme Royer, Saint-Didier  
La mention n°5 du registre, M. et Mme Melot, Saint-Didier  
La mention n°7 du registre, M. et Mme Aubaut, Saint-Didier  
La mention n°19 du registre, M. Philippe Pons, Saint-Didier

Ces personnes résident rue des Lavandières, la parcelle 1424 borde leurs jardins ou rue du stade à proximité immédiate, elles s'inquiètent des nuisances que pourront générer les entreprises qui s'installeront sur cette parcelle.

Elles s'interrogent sur les types d'activités qui s'implanteront, le schéma de circulation, la hauteur des bâtiments, la proximité par rapport à leurs limites de parcelles, et sur les aménagements prévus pour réduire les nuisances que pourront subir les habitants. Monsieur Pons (mention n°19) évoque les difficultés de Saint-Didier à vendre les terrains déjà existant dans la zone 1AUa et s'étonne du besoin de l'étendre.

La parcelle 119, zone Ue, OAP n°4

La mention n°4 du registre, M. et Mme Melot, Saint-Didier  
La mention n°8 du registre, M. et Mme Aubaut, Saint-Didier

Ces personnes résident rue du stade, la parcelle 119 borde leurs jardins, ils ne souhaitent pas que cette parcelle soit urbanisée, particulièrement M. et Mme Melot, propriétaires de ladite parcelle.

Les parcelles n°201 et 218, zone Ue

La mention n°11 du registre, M. et Mme Guillery, Saint-Didier  
La mention n°12 du registre, M. et Mme Aubert, Saint-Didier  
La mention n°13 du registre, M. et Mme Budor, Saint-Didier  
La mention n°17 du registre (non identifiée)

Ces personnes résident résidence de la Ménillière, les parcelles 201 et 218 bordent leurs jardins, ils ne souhaitent pas que ces parcelles soient urbanisées et se reportent au plan de la résidence à l'origine du choix de leurs parcelles.

Les parcelles n°22, 23, 1400 et 1407, zone A

La mention n°15 du registre, M. René Georgeault, Vitré (introduction du courrier n°16)  
Le courrier n°16, SELARL LVI Avocats Associés (copie de courrier)  
Le courrier n°32, SELARL LVI Avocats Associés (accompagné de nombreuses annexes)  
Le courrier n°34, M. René Georgeault, Vitré (accompagné de copies de courriers à la Préfecture et au TA)

M. Georgeault et le cabinet d'avocat SELARL LVI souhaitent que les parcelles n°22, 23, 1400 et 1407 en zonage 2AU actuellement évoluent en zonage 1AUe alors que dans le cadre de la révision générale du PLU elles sont inscrites en zonage A.

Ils appuient leur demande sur des jugements et arrêts des tribunaux favorables à Messieurs Georgeault, Denoual et l'EARL Melot opposés à la commune de Saint-Didier, ils sont annexés aux courriers.

Ils étayent leur demande en indiquant que le zonage 1AUe prévu pour les parcelles n°164 et 165 nommé lotissement du Grand Chêne est incompatible avec le PADD dans lequel il est écrit page 10 : « Pour rappel, les extensions à vocation d'habitat ne réduiront pas les inter-distances avec les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité », ledit

lotissement rapprochant selon eux les futures habitations de l'exploitation agricole de l'EARL Melot relevant du régime des ICPE. Ainsi, selon ces personnes, pour combler l'annulation de cette zone urbanisable, les parcelles n°22, 23, 1400 et 1407 devraient être zonées en 1AUe et non en A.

#### Les parcelles n°164, 165, zone 1AUe, lotissement du Grand Chêne

La mention n°15 du registre, M. René Georgeault, Vitré (introduction du courrier n°16)

Le courrier n°16, SELARL LVI Avocats Associés (copie de courrier)

Le courrier n° 26, AVELTIS, Landivisiau

Le courrier n°28, LEXCAP, Société d'Avocats (accompagné de nombreuses annexes)

Le courrier n°32, SELARL LVI Avocats Associés (accompagné de nombreuses annexes)

Ces courriers défendent les intérêts de Monsieur Denoual et de l'EARL Melot, ils s'opposent à l'urbanisation des parcelles n°164, 165, zone 1AUe, lotissement du Grand Chêne, Ils appuient leur demande sur des jugements et arrêts des tribunaux favorables à Messieurs Georgeault, Denoual et l'EARL Melot opposés à la commune de Saint-Didier, ils sont annexés aux courriers.

Ils étayent leur demande en indiquant que le zonage 1AUe prévu pour les parcelles n°164 et 165 nommé lotissement du Grand Chêne est incompatible avec le PADD dans lequel il est écrit page 10 : « Pour rappel, les extensions à vocation d'habitat ne réduiront pas les inter-distances avec les bâtiments ou installations

relevant d'une exploitation agricole en activité », ledit lotissement rapprochant selon eux les futures habitations de l'exploitation agricole de l'EARL Melot relevant du régime des ICPE.

Ils insistent sur l'impact direct que l'urbanisation pourrait avoir sur le fonctionnement de l'exploitation, élevage de porcs, pour les surfaces d'épandage, pour le développement de l'élevage, pour les éventuels conflits avec les nouveaux habitants liés à de possibles nuisances olfactives ou sonores.

#### L'échangeur de la RN 157 et la déviation de Chateaubourg

La mention n°6 du registre, M. et Mme Melot, Saint-Didier

La mention n°9 du registre, Elodie et Lénaïc LOUVEL

La mention n°10 du registre, M. et Mme Aubaut, Saint-Didier

La mention n°18 du registre, Association Vitré-Tuvalu

La mention n°19 du registre, M. Philippe Pons, Saint-Didier (courrier agrafé)

Le courrier n°24, Mme Nathalie Sabatier, Saint-Didier

Le courrier n°25, Association PASSPASUD2, Saint-Didier

Le courrier n°27, M. Edouard Monnier, Saint-Didier

La mention n°29, M. et Mme Savatte, Saint-Didier

La mention n°30, Mme Isabelle Laspougeas, Saint-Didier

La mention n°31, M. et Mme Beaugendre, Saint-Didier

Le courrier n°33, Mme Eveilleau et M. Couadou, Saint-Didier

Le courrier n°35, M. et Mme Kostur, Saint-Didier

De nombreux courriers font état d'un projet d'échangeur sur la RN 157 situé au niveau du rond-point desservant la rue du Stade et la zone d'activité du Tronchet, et d'une déviation de Chateaubourg dite « sud ouest » partant du rond point situé à l'entrée de Saint-Didier sur la D33 et allant rejoindre la route du Pont Riou au nord de la commune.

Ces personnes et associations dénoncent le manque d'information et l'absence de concertation. Ils s'inquiètent du tracé longeant deux lotissements, La Ménillière et Scler Feunteun, et traversant des terres agricoles dans le périmètre de protection de la prise d'eau du Plessis Beucher ainsi que le périmètre de servitude d'une canalisation de gaz. Ils refusent les nuisances liées à une augmentation de la circulation sur la commune de Saint-Didier alors que cette voie est prévue pour désengorger Chateaubourg.

### Observations diverses

La mention n°2 du registre, M. et Mme Bailleul, GAEC Moulière, Cornillé, souhaitent le changement de destination d'une grange en habitation située à la Tuellière.

La mention n°14 du registre, Madame Stéphanie Lecoq, Saint-Didier et la mention n°31, M. et Mme Beaugendre, Saint-Didier : ces personnes s'interrogent sur la modification de zonage de la parcelle 160 dans le cadre de la révision générale du PLU, cette parcelle passant d'un zonage Ua à un zonage Ue. Elles souhaitent connaître les projets sur cette parcelle.

La mention n°19 du registre, M. Philippe Pons, Saint-Didier, s'interroge sur les déplacements et évoque, entre autre, l'absence de pistes cyclables pour aller de Saint-Didier au collège ou à la gare de Chateaubourg et sur la création d'une zone de covoiturage prévue en cœur de bourg plutôt qu'en périphérie.

La mention n°31, M. et Mme Beaugendre, Saint-Didier, signalent la dangerosité du rond-point route de Domagné à cause de l'absence de passage pour piétons pour se rendre au stade.

Le courrier n°23, C2R habitat, Brécé relève une incohérence dans le règlement du PLU (page 44, article A2, II, zone A) au sujet des possibilités d'extensions sur les bâtiments identifiés comme ayant un intérêt architectural ou patrimonial. Dans les conditions cumulatives pour le changement de destination, il est inscrit « le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension simultanée ou ultérieure ». Ainsi le changement de destination d'un petit bâti d'intérêt architectural ou patrimonial par exemple de 51 m<sup>2</sup> ne pourra pas à priori être transformé en habitation. L'article A9, propose des extensions. (pages 46 et 47).

## **2) Rappel des avis des Personnes Publiques Associées**

Les réponses des personnes publiques associées ont été reliées par la mairie dans un dossier dédié.

CDPENAF : Avis favorable, émet une réserve à propos de la définition de la notion d' « annexe » et préconise une inter-distance portée à 20 mètres maximum entre l'habitation et le bâtiment annexe.

DDTM Service territorial de Vitré/Fougères : Avis favorable, demande la prise en compte d'éléments d'amélioration notamment dans le hameau de Peinière.

Chambre d'Agriculture : émet un avis défavorable pour le zonage 1AUe du Grand Chêne et à la rédaction de l'article A2-II semblant incomplète pour définir l'intérêt architectural ou patrimonial d'un bâti ouvert à un changement de destination. Elle propose différentes modifications dans le règlement.

MRAe : recommandations notamment la réalisation d'une évaluation pour la gestion des eaux, la prise en compte des territoires limitrophes, l'intégration plus affirmée de la trame verte et bleue, l'évaluation de la pertinence de l'extension de la zone d'activité.

Syndicat d'urbanisme du pays de Vitré : avis favorable avec des questions.

Direction Régional de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement de Bretagne : transmission de l'arrêté instituant les servitudes autour des canalisations de transport de gaz naturel.

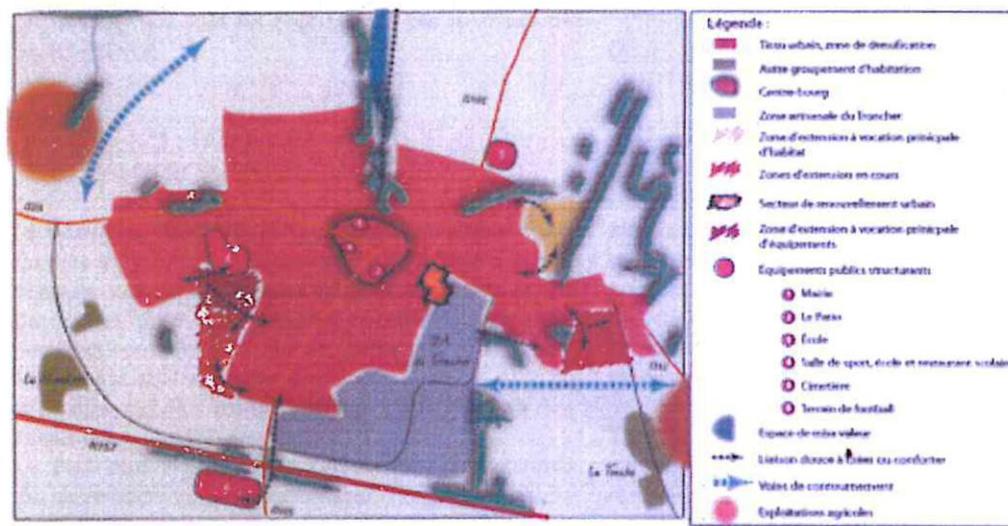
Préfecture, Direction des collectivités locales, Bureau de l'Urbanisme : avis favorable avec la prise en compte des observations notamment au sujet de l'assainissement collectif et des capacités d'accueil de la station de Chateaubourg, l'emprise de l'emplacement réservé n°4, la ré-étude des volets déplacements et énergie-climat, la réécriture de l'annexe des servitudes d'utilité publique.

Cette synthèse ne reprend que les très grandes lignes des avis des PPA.

Dans le dossier des PPA, relié par la mairie et inséré dans le dossier mis à disposition du public, tous les avis sont détaillés et de nombreux courriers non cités dans cette synthèse, s'ils ne constituent pas des avis, sont à prendre en compte pour cette révision générale du PLU.

### 3) Questionnement du commissaire enquêteur

- Concernant le projet d'échangeur sur la RN 157 situé au niveau du rond-point desservant la rue du Stade et la zone d'activité du Tronchet et de la déviation de Chateaubourg, seule la déviation est évoquée dans le PADD page 8 « Enfin les élus mènent actuellement une réflexion avec la commune de Chateaubourg et les services de l'Etat sur la possibilité de prolonger la déviation sud-ouest en direction de Pont RIOU, afin de réduire le trafic automobile dans le bourg de Saint-Didier », le rond-point n'est pas matérialisé sur le règlement graphique ou sur le PADD.



Compte tenu des enjeux de la construction d'un tel ouvrage sur votre commune, dans la mesure où cette déviation est dans une phase de réflexion qui sera confortée par des études nombreuses avant de déterminer son tracé sur Saint-Didier ou une autre commune faut-il l'inscrire sur le PADD ?

A contrario, si sa réalisation et son tracé sont actés, elle semble liée à la réalisation d'un échangeur sur la RN 157. Son emplacement est-il déterminé au niveau du rond-point rue du stade ? Si tel est le cas, l'extension de la zone d'activité (OAP n°5) peut-elle être maintenue sans rajouter des contraintes à la construction de l'échangeur ? Ne faut-il pas l'inscrire dans le PADD ?

- Concernant le lotissement dit du Grand Chêne, la superficie inscrite est-elle en adéquation avec le PADD ? Avez-vous tenu compte des caractéristiques de l'exploitation agricole (élevage de porcs) située à proximité ?

## Avis du commissaire enquêteur

La révision du PLU est prescrite depuis 2013, Le conseil municipal a souhaité affirmer ses choix quant au développement à moyen terme de sa commune de Saint Didier.

Au travers du PADD, les enjeux retenus ont été :

- La démographie,

Saint Didier connaît une augmentation de sa population de 3,1% par an pour atteindre en 2016 environ 2000 habitants.

Située entre les bassins d'emplois de Rennes et Vitré, cette commune d'un aspect rural attire les habitants qui peuvent bénéficier de toutes les commodités présentes à Chateaubourg, commune bordant.

- L'habitat et la consommation d'espaces,

depuis une quinzaine d'année, environ 20 logements ont été construits par an dont 85 % de logements individuels.

Le projet présenté veut optimiser les espaces libres dans le bourg, réduire la consommation d'espaces en périphérie du bourg et favoriser la mixité.

- Les équipements,

les objectifs sont de les pérenniser en accueillant de nouveaux habitants dans un habitat de proximité.

- L'activité économique,

deux zones d'activités bordent le bourg et la commune souhaite pouvoir accueillir encore quelques entreprises. Il ya une vingtaine d'exploitations agricoles que la commune ne veut pas déstabiliser en urbanisant trop de terres, 80% du territoire est agricole.

- Le patrimoine

la commune souhaite le préserver et le mettre en valeur.

- Les espaces naturels et sensibles,

la commune souhaite les préserver et les mettre en valeur.

Le règlement et le zonage proposés pour cette révision du PLU traduisent bien les choix faits par la commune pour répondre aux enjeux retenus.

La majorité des observations du public s'est traduite par une crainte de perdre une qualité de vie reconnue à Saint Didier.

Pour l'urbanisation au cœur du bourg, des OAP sont prévues afin d'optimiser la consommation d'espaces et d'offrir une mixité de logements. Quelques petits espaces libres deviennent constructibles. Deux plus gros lotissements sont prévus dans la continuité des bâtis existants.

Cette urbanisation va permettre l'accueil de nouveaux habitants sans nuisances particulières pour la collectivité et va favoriser la pérennisation des deux écoles, du centre de loisirs et des équipements culturels et sportifs ; la vie associative sera renforcée, le cadre de vie des déodatien(ne)s ne sera pas dégradé.

Les anciennes parcelles en zonage 2AU n'ont pas été maintenues constructibles, la commune a préféré densifier le bourg et limiter l'étalement urbain. Sans ces parcelles, l'objectif de croissance, soit 170 logements sur 10 ans devrait être atteint et permettre d'absorber sans difficultés les futurs habitants. Les logements vacants comme les possibilités de changement de destination pour le bâti de caractère ont peu été mis en valeur dans le comptage pour l'arrivée de nouvelles familles. Cela renforce la nécessité d'attendre avant d'ouvrir de nouvelles terres agricoles à l'urbanisation.

L'échangeur de la RN 157 et la déviation de Chateaubourg qui sont inscrits dans le PADD ne correspondent pas à une réflexion aboutie. Monsieur le Maire dans sa réponse au PV de synthèse informe que la commune va retirer la mention de cette voie, l'échangeur n'étant pas matérialisé sur les plans. Son projet se trouve ainsi de fait retiré.

Ces infrastructures n'ont pas fait l'objet d'études par la commune de Saint Didier.

Si de nombreux enjeux ont été diagnostiqués dans le cadre de la révision du PLU, celui des déplacements n'est pas suffisamment traité. En effet, les habitants de Saint Didier se déplacent majoritairement vers Chateaubourg, pôle d'attractivité pour les collèges, la gare ferroviaire, les zones d'activités, les zones commerciales. De plus, pour les trajets domicile/travail, ils utilisent l'accès de Chateaubourg à la RN 157 pour aller vers Rennes ou Vitré.

De même de nombreux habitants du nord de Chateaubourg arrivent par la route de Pon Riou et traversent Saint Didier pour rejoindre le sud de Chateaubourg et la RN 157.

Seule une aire de covoiturage prévue dans le centre bourg, emplacement choisi pour dynamiser le bourg, est inscrite dans la révision du PLU.

Saint Didier a peu intégré dans le PADD sa situation géographique en bordure de Chateaubourg. L'augmentation du trafic routier, déjà difficile, ne fera que s'aggraver avec l'arrivée de nouveaux habitants sur sa commune et dans les communes limitrophes.

L'activité agricole est peu impactée dans le cadre de la révision de ce PLU. Les limites du zonage du lotissement dit du Grand Chêne (OAP 2) sont diminuées afin de ne pas réduire les inter-distances avec les bâtiments ou installations de l'exploitation agricole EARL Melot. Monsieur le Maire de Saint Didier, dans sa réponse au PV de synthèse, propose de réduire le périmètre de la zone 1 AUe concernée.

Dans le cadre de cette révision, une nouvelle zone 1AUa dite du Tronchet (OAP 4) est proposée, la commune veut pouvoir proposer plus de terrains pour l'accueil d'entreprises. Cette volonté de pouvoir attirer des activités et créer de l'emploi sur la commune est compréhensible. Néanmoins, la zone d'activité du Tronchet n'est pas encore complètement urbanisée, le schéma des déplacements sera vraisemblablement revu dans les prochaines années, des études vont être menées pour décider de l'opportunité de création d'un échangeur sur la RN 157 à ce niveau et d'une déviation. Sans modifier le zonage de cette parcelle, je pense qu'il faudrait la geler et commercialiser en priorité les autres parties de la zone Ua et 1AUa afin de ne pas entraver la construction d'un éventuel ouvrage routier.

Ce projet est compatible avec le SCOT du pays de Vitré. Il est raisonnable dans ses projections. Il a pris en compte le cadre de vie des déodatien, il a tenu compte du caractère agricole de son territoire, il a cherché à valoriser son patrimoine bâti et à préserver son environnement et ses paysages, il a concentré les zones urbanisables autour du bourg pour maintenir son dynamisme.

Par contre, les déplacements n'ont pas été suffisamment appréhendés, et particulièrement les liaisons avec Chateaubourg. La volonté de faciliter les déplacements alternatifs sur la commune est inscrite dans le PADD mais peu retranscrite dans les documents du PLU.

La commune de Saint Didier, dans sa réponse au PV de synthèse, s'engage à prendre en compte l'avis des PPA.

**La réponse de la mairie de Saint Didier au PV de synthèse est jointe à ce rapport**

# CONCLUSIONS

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, le public avait aisément accès au dossier grâce notamment à sa mise en ligne sur le site de la commune.

L'enquête a été prolongée de 15 jours pour palier à l'impossibilité de consulter le dossier sur le site pendant les 4 premiers jours.

L'information au public a été régulièrement faite.

La commune de Saint Didier a connu une forte croissance de sa population les quinze dernières années. Sa situation géographique au sein de Vitré communauté, limitrophe avec la ville de Chateaubourg et à une vingtaine de kilomètres de Rennes en fait une commune très attractive. La révision du PLU s'inscrit dans une volonté de maîtriser l'urbanisation à moyen terme tout en gardant son caractère rural et agricole et en favorisant le cadre de vie de ses habitants.

Après avoir connu un taux de croissance démographique de 3.1%, la commune de Saint Didier estime sa population proche de 2000 habitants. Aujourd'hui, elle s'est fixée un objectif de croissance démographique de 1,9% par an sur 10 ans pour atteindre 2470 habitants. Ce scénario intermédiaire entre la croissance de 1,5% vécue sur le territoire de Vitré communauté et la croissance vécue par la commune durant ces dernières années est raisonnable et compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Vitré Communauté

Les choix présentés renforcent la mixité urbaine et concentrent l'urbanisation dans le bourg et en limite des habitations existantes. Les équipements scolaires, culturels et sportifs seront pérennisés, le commerce de centre bourg devrait être dynamisé et les déplacements en voiture plus limités dans le cadre de la vie locale en dehors des trajets travail/domicile.

Les activités agricoles seront peu impactées car l'urbanisation sera très concentrée. Les hameaux ne pourront pas accueillir de constructions nouvelles. Pour le bâti existant, des évolutions resteront possibles sous conditions strictes dans le respect de l'activité agricole avoisinante.

La possibilité d'accueil de nouvelles activités économiques sera limitée, la commune, tout en ne souhaitant pas devenir un village dortoir, va garder ses caractéristiques rurales et propose un développement compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Vitré.

Les paysages et les espaces naturels et sensibles sont préservés, néanmoins les mesures prises pourraient être plus affirmées.

L'augmentation des déplacements qui découlera du fait de l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune et les communes limitrophes n'est pas mesurée. D'ors et déjà beaucoup de véhicules transitent par le centre bourg pour rejoindre l'échangeur de la RN 157 de Chateaubourg. Les déplacements doux sont évoqués dans le PADD mais les actions prévues ne sont pas détaillées.

La commune s'engage dans sa réponse au PV de synthèse à prendre en compte les avis des Personnes Publiques Associées.

**Je recommande d'étudier le volet déplacements en intégrant la problématique de la déviation de Chateaubourg et de la saturation de l'accès à son échangeur sur la RN 157 mais aussi de se rapprocher de Chateaubourg pour créer des liaisons douces inter communales, piétons et cycles, pour accéder aux collèges, à la gare et aux commerces.**

**J'émet un avis FAVORABLE à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Didier en Ille et Vilaine.**

Fait à La Nouaye, le 31/01/2017



Le commissaire enquêteur, Fabienne BONDON

Ce rapport est composé de treize pages.

**PJ : réponse de la réponse de la mairie de Saint Didier au PV de synthèse**

**MÉMOIRE EN RÉPONSE SUITE À ENQUÊTE PUBLIQUE  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-DIDIER**

**Synthèse des courriers reçus et mentions au registre**

REMARQUES		REPONSES APORTEES
1	Emplacement réservé n°2	La commune répond favorablement à la demande de suppression de l'emplacement réservé n°2, celui-ci n'ayant plus lieu d'être.
2	Zone 1AUa dite du Tronchet, parcelle 1424, OAP n°5	La commune souhaite maintenir cette extension limitée de la ZA du Tronchet, étant donné qu'il ne reste plus que 2 ha de foncier disponible. Afin de limiter son impact, la création d'une zone tampon (plantations...) avec les habitations de la rue des Lavandières est prévue dans l'OAP n°5.
3	Parcelle 119, zone Ue, OAP n°4	Etant donné la localisation de cette parcelle (encerclée à l'ouest, au nord et à l'est par l'urbanisation), elle ne peut être classée qu'en zone urbaine. Et vu sa grande superficie, elle doit faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.
4	Parcelles n°201 et 218, zone Ue	Ces parcelles étant communales, la commune souhaite pouvoir se laisser la possibilité de les urbaniser, d'où un classement en zone Ue.
5	Parcelles n°22, 23, 1400 et 1407, zone A	La commune s'est fixée un objectif de croissance démographique de 1,9% par an, soit la réalisation d'environ 170 logements pour la décennie à venir. En parallèle, le contexte réglementaire s'étant durci avec la loi ALUR (le PADD doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain), la collectivité a dû faire un choix en déclassant certains secteurs classés constructibles dans le PLU en vigueur plus permissif.
6	Parcelles n°164, 165, zone 1AUe, lotissement du Grand Chêne	L'urbanisation du lotissement du Grand Chêne (situé bien au-delà du périmètre sanitaire de 100 mètres généré par l'EARL Melot) ne réduira pas les interdistances avec les bâtiments ou installations relevant de cette exploitation agricole, l'habitation située la plus au sud de la route de Cornillé restant plus proche (cf. cartographie annexée). Cependant, la commune décide de réduire le périmètre de la zone 1AUe du lotissement du Grand Chêne dans sa partie sud-est.
7	Echangeur de la RN 157 et déviation de Châteaubourg	La commune décide de retirer du PADD la mention de la voie de contournement nord-ouest, le projet n'étant pas encore assez abouti.
8	Mention n°2 du registre.	Si le bâtiment en question répond aux critères établis à l'article A 2 du règlement, il pourra faire l'objet d'un changement de destination.
9	Mentions n°14 et n°31 du registre.	Cette parcelle se situe à proximité immédiate des ateliers communaux (à l'est) et d'habitations (à l'ouest). De ce fait, sa vente pour y développer une activité économique est compliquée. C'est pourquoi les élus souhaitent la classer en zone Ue.
10	Mention n°19 du registre.	La route qui mène à la gare de Châteaubourg est départementale (RD 33). De ce fait, la commune n'est pas compétente pour aménager une piste cyclable sur cette voie.

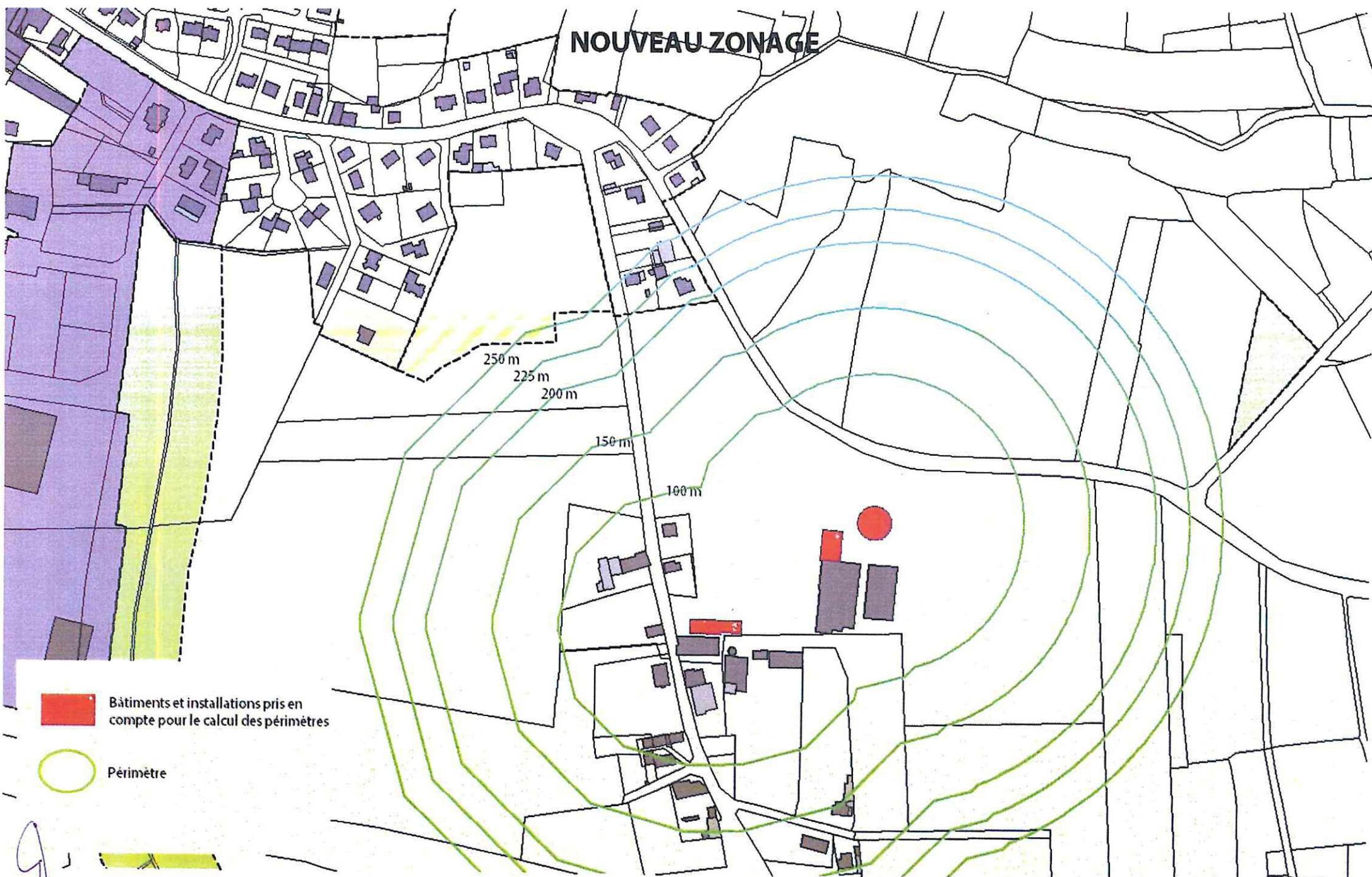
11	Mention n°31 du registre.	La municipalité projette de réaliser un passage pour piétons au niveau du rond-point route de Domagné pour se rendre au stade.
12	Courrier n°23.	La doctrine des services de l'Etat d'Ille-et-Vilaine consiste à ne pas autoriser les extensions simultanées ou ultérieures des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Les extensions évoquées à l'article A 9 du règlement ne concernent pas les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination mais les constructions à usage d'habitation existantes.
<b>Rappel des avis des Personnes Publiques Associées</b>		
Avis des PPA		Ces avis seront pris en compte.

Fait le 24/01/2017, à Saint-Didier

Le Maire

1

# NOUVEAU ZONAGE



 Bâtiments et installations pris en compte pour le calcul des périmètres

 Périmètre

