

Mme Marie-France GRANVILLE
10, résidence la Conninais
22100 – DINAN



E 18000119

CONCLUSIONS

Sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la Motte d'Ille avec le PLAN LOCAL d'URBANISME de la commune de BETTON.

Comme indiqué dans le rapport qui précède, c'est par arrêté du 6 juin 2018 que M. le Maire de BETTON a prescrit l'ouverture d'une enquête publique en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la Motte d'Ille avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de BETTON. Cette enquête a été prescrite pour une durée de 16 jours consécutifs, du **2 juillet au 17 juillet 2018 inclus**, dans la mairie de BETTON.

M. le Président du Tribunal Administratif de RENNES, par décision du 4 juin 2018, m'a désignée en qualité de commissaire-enquêteur pour assurer l'enquête.

1° - DEROULEMENT de l'ENQUETE :

Le projet concerne la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la Motte d'Ille avec le Plan Local d'Urbanisme de la commune de BETTON. Par arrêté du 6 juin 2018, M. le Maire de BETTON a soumis ce projet à une enquête publique en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement. L'enquête publique s'est tenue du lundi 2 juillet 2018 au mardi 17 juillet 2018 inclus en mairie de BETTON. Le dossier était consultable durant cette période dans la mairie précitée, aux heures d'ouverture de la mairie au public. Par ailleurs, l'avis d'enquête ainsi que le dossier du projet étaient consultables sur le site internet de la mairie de BETTON.

Affichage et publicité : l'affichage de l'avis d'enquête a été effectué dans la mairie de BETTON ainsi que sur le site du projet par la pose d'une affiche visible de la route et conforme aux dispositions de l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête mentionné à l'article R.123-11 du code de l'environnement et donnant les informations visées à l'article R.123-9 du code de l'environnement. L'avis d'enquête a été publié dans les journaux « Ouest-France », édition d'Ille-et-Vilaine, des 13 juin

et 3 juillet 2018 ainsi que dans le « 7 jours Petites Affiches » des 8/9 juin et 6/7 juillet 2018. Un avis et les pièces du dossier étaient consultables sur le site internet de la commune de BETTON.

Visite des lieux :

Le vendredi 15 juin 2018, j'ai rencontré Mme Chantal TREGUER, responsable du service Urbanisme à la mairie de BETTON, représentant le maître d'ouvrage, qui m'a présenté le projet et donné toutes explications nécessaires pour une bonne compréhension de celui-ci. Nous avons ensuite effectué une visite du site.

Permanences :

En application des dispositions de l'arrêté de M. le Maire de BETTON du 6 juin 2018, je me suis tenue à la disposition du public, en mairie de BETTON dans les conditions suivantes :

- le lundi 2 juillet 2018, de 9 H à 12 H.
- le mardi 17 juillet 2018, de 14 H à 17 H.

2° - SYNTHÈSE des OBSERVATIONS :

Le mardi 24 juillet 2018, j'ai remis au Maître d'ouvrage, la synthèse des observations reçues ou consignées sur le registre d'enquête pendant l'enquête publique. Aucune observation n'a été consignée sur le registre d'enquête ouvert à la mairie de BETTON et un courrier postal a été adressé à la mairie de BETTON le 12 juillet 2018 qui a été annexé au registre d'enquête le 17 juillet 2018 (courrier n° 1). A ces observations, j'ai ajouté deux questions posées par le commissaire-enquêteur.

3° - MEMOIRE EN REPONSE de M. le Maire de BETTON

Dans son courrier en date du 7 août 2018, M. Michel GAUTIER, Maire de BETTON, Maître d'Ouvrage, apporte des éléments de réponse aux questions posées afin de me permettre de fonder un avis éclairé sur le projet et répondre aux contributions du public consignées sur le registre d'enquête.

4° - ANALYSE des OBSERVATIONS :

Courrier n° 1 annexé au registre d'enquête :

➤ 1 - Requête de M. Patrick GAIFFE et SCI EL-FLO, demeurant 11, rue de la Motte d'Ille à BETTON :

Dans ce courrier, l'intéressé, propriétaire de 2 parcelles référencées AT 169 et 170, fait part de son opposition au projet soumis à l'enquête publique en soulignant les éléments suivants :

- 1) Consultation préalable : il évoque la réunion d'information organisée par la mairie le 22 mai 2018 en présence de M. le Maire et du notaire de BETTON, au cours de laquelle il avait été précisé que la modification du cahier des charges du lotissement nécessitait l'accord unanime des propriétaires. En ce qui le concerne, M. GAIFFE a fait connaître son opposition et il estime, après concertation avec les propriétaires, que 2, sinon 4 d'entre eux seraient opposés à ce projet de modification du cahier des charges du lotissement. Il demande donc que le résultat de cette consultation des propriétaires soit annexé au dossier du rapport d'enquête publique.
- 2) Enquête publique : L'intéressé rappelle que lors de la réunion d'information, le recours à une enquête publique, en cas d'avis défavorables des propriétaires, n'a pas été évoqué. Il demande que la légalité de la procédure d'enquête soit vérifiée (date d'affichage, date de mise à disposition du dossier d'enquête au public, durée de l'enquête publique). En ce qui concerne la durée de l'enquête publique, il estime que 15 jours, en période estivale, est une durée un peu courte et ne permet pas à certains propriétaires, en congés, de pouvoir consulter le dossier et faire part de leurs observations.
- 3) Plan d'Orientation et d'Aménagement du Haut Chalet : L'intéressé souligne qu'en l'absence de l'accord unanime des propriétaires de la ZA de la Motte d'Ille, l'ensemble des parcelles du CAT et du garage CITROEN ne peuvent pas être intégrées à ce projet d'aménagement. M. GAIFFE estime qu'il suffirait de permettre la construction de collectifs de part et d'autre de la rue de Rennes, dans les terrains hors ZA, pour parvenir à la dynamisation de l'entrée de ville, sans avoir besoin de modifier le règlement de la ZA. Il déclare que les terrains sont disponibles. Il souligne qu'en dehors du garage CITROEN, les terrains de la ZA ne sont pas visibles de la rue de Rennes.
- 4) Eu égard à l'état de conservation des bâtiments du CAT, l'intéressé estime qu'il serait dommage de les détruire alors qu'une reconversion serait possible (ateliers, bureaux, hébergements...) La destruction future du garage CITROEN lui apparaît tout aussi compromettante pour l'avenir des Bettonnais en matière de services et d'emplois. Il précise, en outre, que le propriétaire du terrain est opposé à la vente.
- 5) ZA La Motte d'Ille – Pôle d'emplois : L'intéressé souligne que la modification du règlement du lotissement de la Motte d'Ille provoquera la vente des terrains à des

promoteurs immobiliers ce qui aura pour effet de supprimer la dynamique d'emplois et sur l'ensemble de la ZA il juge que ce sont 150 emplois qui seront concernés.

- 6) La Motte d'Ille, zone inondable : L'intéressé rappelle les crues de mai et octobre 1981 et les conséquences du débordement des eaux du canal dans le contrefossé le longeant et cela depuis le marais de la Raimbauderie jusqu'à l'écluse du Haut Chalet. Il évoque l'absence d'entretien de ce contrefossé depuis 30 ans. Ce contrefossé est l'exutoire de la ZA La Forge transformée en zone d'habitations collectifs. Cet important exutoire n'est ni entretenu ni redimensionné. Au minimum, le talus de ce fossé devrait être débroussaillé et déboisé (voir son état derrière le supermarché Carrefour). Il attire l'attention sur les conséquences d'un orage conjugué avec une crue de l'Ille. L'intéressé fait également référence à des travaux de réfection des canalisations d'eau potable de la rue de Rennes, au diamètre des canalisations, au choix des raccordements, à la faiblesse de la pente et à l'absence d'un système de vannes pour éviter toute remontée de crue par les réseaux d'eau potable.
- 7) Etat du Sous-Sol : L'intéressé rappelle l'historique de ce secteur, à l'origine terrain marécageux, remblayé au 19^{ème} siècle pour permettre l'implantation d'une usine de charbon de bois. Après la dernière guerre, cette activité ayant cessé, les terrains ont été à nouveau remblayés dans les années 1970 afin de permettre leur reconversion en zone artisanale. Ce remblaiement, d'environ 1,50 m, a été réalisé par la commune de BETTON sans précaution particulière en ce qui concerne les résidus de l'activité précédente. On se rend compte aujourd'hui que le sous-sol est pollué par des résidus charbonneux qui se transforment en méthane (il cite le risque encouru par les ouvriers de la SADE craignant une explosion : le chantier a été bloqué plusieurs semaines). Aussi, M. GAIFFE demande si l'on doit prendre le risque de découvrir à nouveau ces zones polluées lors de la construction d'immeubles et de mettre des habitants à temps complet sur ces terrains dont on ne connaît pas l'agressivité polluante. La hauteur des immeubles prévus nécessitera des fondations importantes et profondes pour trouver le bon sol et il faudra traverser ces zones polluées.
- 8) Constructions prévues en habitat collectif : M. GAIFFE précise que pour illustrer le présent projet, la transformation de la ZA de la Forge a été donné en exemple. L'intéressé ne souhaite absolument pas voir la zone de la Motte d'Ille devenir une zone de collectifs aussi dense, serrés les uns contre les autres avec vues directes chez les voisins. Il conclue en soulignant qu'il ne souhaite pas faire du profit avec ses terrains et qu'il ne souhaite pas vendre.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Dans sa réponse du 7 août 2018, le Maître d'Ouvrage apporte des précisions sur les différents points évoqués dans cette requête, à savoir :

1° - S'agissant de la consultation préalable des colotis, une réunion d'information des colotis s'est effectivement tenue en mairie de Betton le 22 mai dernier. Elle avait pour objet d'expliquer que le cahier des charges de lotissement étant en contradiction avec le PLU de 2011, ce cahier des charges serait modifié en conséquence. Pour valider cette modification, il a bien été précisé que 2 procédures étaient nécessaires, l'obtention de l'accord unanime des colotis d'une part et, suivant le code de l'urbanisme, la conduite d'une enquête publique avec approbation du projet modifié par le conseil municipal d'autre part.

A ce sujet, une correspondance du notaire en charge de ce dossier est annexée au mémoire en réponse. Dans ce courrier, le notaire fait un état, au 3 août 2018, des accords des colotis obtenus.

2° - L'enquête publique : Le Maître d'ouvrage souligne que celle-ci a été ouverte selon le strict respect des règles de consultation publique.

3° - Concernant le plan d'aménagement de la Zone du Haut Chalet et du projet de réaliser des immeubles, cette intention a été portée à la connaissance du public lors des enquêtes publiques qui ont eu pour objet de modifier le PLU de Betton sur ce site à 2 occasions en septembre-octobre 2014 et en septembre-octobre 2016.

4° - Au sujet des emplois qui seraient supprimés, le Maître d'Ouvrage précise que cette zone est en voie de mutation et la Ville de Betton a souhaité accompagner cette évolution. En effet, le site de Lactalis est fermé depuis presque 20 ans. Par ailleurs, l'ADAPEI a prévu de se réinstaller sur Cesson Sévigné en regroupant les activités de Betton et de Cesson Sévigné (pour des raisons économiques et de mise aux normes des bâtiments).

5° - A propos de la zone inondable, le Maître d'Ouvrage rappelle que le site de la Motte d'Ille est soumis pour tout projet de construction aux règles du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du bassin de la Vilaine en région rennaise approuvé en 2007. En conséquence, seuls 20 % de l'emprise des terrains est constructible, chaque construction doit être édifiée au-dessus de la cote de référence des plus hautes eaux et l'imperméabilisation des sols est interdite.

6° - S'agissant de l'état du sol, la ville de Betton a missionné un bureau d'études (ENVIROPOL) au printemps 2017 afin de déterminer le périmètre géographique de l'éventuelle pollution et le programme d'investigations à mener ultérieurement. L'annexe E de l'étude localise l'emprise potentielle de l'ancienne usine de charbon de bois et définit un programme d'investigations.

Des analyses complémentaires vont effectivement s'imposer avant tout travaux. Cette étude est bien entendu à disposition de tout citoyen qui en ferait la demande.

Appréciation du Commissaire-enquêteur :

Les précisions fournies par le Maître d'Ouvrage répondent aux questions posées par M. GAIFFE en ce qui concerne la consultation des colotis, la légalité de l'enquête publique, l'OAP de la zone du Haut Chalet ainsi que les conséquences sur l'emploi, de même en ce qui concerne la situation de ce secteur en zone inondable qui est prise en compte dans le PPRI approuvé en 2007. Au sujet de l'éventuelle pollution du sol, un bureau d'études a défini un programme d'investigations et des analyses complémentaires vont s'imposer avant tout

travaux. Cette étude est à la disposition de tout citoyen qui en ferait la demande en mairie. Le commissaire-enquêteur estime satisfaisante la réponse du Maître d'Ouvrage.

QUESTIONS du COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR :

Le commissaire-enquêteur demande à connaître le résultat de la consultation des colotis du lotissement de la Motte d'Ille.

En outre, il conviendrait également d'apporter toutes informations utiles sur l'état du sous-sol de cette zone artisanale.

- Réponse du Maître d'Ouvrage :

Dans sa réponse du 7 août 2018 à la requête de M. GAIFFE, le Maître d'Ouvrage apporte les éléments de réponse aux deux questions ci-dessus.

Appréciation du Commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur estime satisfaisante la réponse du Maître d'Ouvrage.

5 ° – AVIS du COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR :

Aux termes de cette enquête,

- Après avoir pris connaissance du dossier,
- Vérifié que la procédure relative à l'enquête publique était régulière, notamment que l'affichage et l'insertion dans les journaux avaient été réalisés,
- Etudié les divers documents soumis à l'enquête,
- Etre présente pour recevoir le public aux lieu et heures indiqués dans l'arrêté de mise à l'enquête publique sur le projet, et qu'aucun incident ne s'est produit,
- Après avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué au Maître d'Ouvrage, le 24 juillet 2018, un procès-verbal de synthèse, daté du 23 juillet 2018 et contenant une requête annexée au registre d'enquête pendant l'enquête publique ainsi que deux questions du commissaire-enquêteur,
- Vu le mémoire en réponse de M. Michel GAUTIER, Maire de BETTON, Maître d'Ouvrage, en date du 7 août 2018 ,

- Après avoir répondu à l'observation annexée au registre d'enquête,

J'ESTIME QUE :

Le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la Motte d'Ille avec le PLU de la commune de BETTON va permettre la mise en oeuvre d'une première opération de renouvellement urbain, celle du Haut Chalet conformément à l'OAP du PLU. Le secteur de la Motte d'Ille, qui accueille aujourd'hui plusieurs bâtiments artisanaux qui ont vocation à être démolis, va muter, dans les faits, vers de l'habitat.

Les modifications proposées permettent une meilleure prise en compte de l'environnement (haies replantées) et l'optimisation de l'utilisation du foncier dans un objectif d'économie d'espace. Les modifications n'ont pas pour effet de porter atteinte au paysage et au patrimoine et n'ont pas d'incidence notable sur les réseaux (eau potable, eaux usées, eaux pluviales). Le paysage s'en trouvera même amélioré compte tenu des nouvelles plantations qui seront réalisées.

La mise en place du projet conduira à une imperméabilisation du sol moins importante que celle existante et ceci représente une valeur ajoutée importante dans un site situé en zone inondable (PPRI de décembre 2007). Le régime hydrologique ne sera pas modifié, des mesures telles que le tamponnage à la parcelle des eaux pluviales, enrobé drainant, viendront compenser cet effet.

En outre, je note que le dimensionnement de la station d'épuration de la Noë Huet permet de recevoir la charge supplémentaire des eaux usées provenant du futur secteur du Haut Chalet.

D'autre part, l'impact direct des aménagements sur la biodiversité locale ou les habitats spécifiques ne pourra être que favorable, la zone étant majoritairement minérale. La mutation de cet îlot vers l'habitat aura pour effet de recréer de la nature en ville en raison du traitement paysager et du parti pris paysager. En effet, les espaces libres seront agrémentés par des plantes ou traités en engazonnement et des haies seront plantées.

Par ailleurs, en ce qui concerne les nuisances sonores provenant, en majeure partie, de l'augmentation de la circulation automobile, je note que la requalification de la rue de Rennes, en voie d'achèvement et longeant le site, fait la part belle aux circulations douces. Cette requalification a aussi, pour effet, d'apaiser la circulation automobile et d'optimiser la circulation des transports en commun (deux arrêts de Bus existent à proximité).

La mise en place du projet n'implique la réduction d'aucune zone agricole.

En outre, je note que la ville de BETTON a missionné un cabinet d'études (ENVIROPOL) au printemps 2017 afin de déterminer une éventuelle pollution. L'annexe E de cette étude localise l'emprise potentielle de l'ancienne usine de charbon de bois et définit un programme d'investigations. Des analyses complémentaires vont s'imposer avant tout travaux et garantissent ainsi les conditions d'utilisation de ce secteur.

Toutefois, eu égard à la faible participation du public, il m'apparaît qu'il aurait été souhaitable d'organiser cette enquête, soit sur une plus longue durée, soit en dehors de la période estivale. Cependant, j'estime qu'il convient de tenir compte des informations fournies aux colotis lors d'une réunion tenue en mairie le 22 mai 2018, de la publicité faite dans la presse et sur le site internet de la commune et de l'affichage de l'avis d'enquête à la porte de la mairie et sur le site du lotissement de la Motte d'Ille, autant d'éléments qui permettent de justifier d'une information suffisante permettant au public de s'exprimer, soit en se déplaçant à la mairie pendant la durée de l'enquête publique, soit en adressant un courrier électronique ou postal à la mairie de BETTON à l'attention du commissaire-enquêteur.

EN CONSEQUENCE ,

J'ai l'honneur d'émettre un :

AVIS FAVORABLE

au projet présenté par la commune de BETTON en vue de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la Motte d'Ille avec le PLAN LOCAL d'URBANISME de la commune de BETTON tel que défini au dossier soumis à l'enquête publique.

A DINAN, le 13 août 2018

Le Commissaire-Enquêteur,



Marie-France GRANVILLE