

GRANVILLE Marie-France
Commissaire Enquêteur
10, résidence La Conninai
22100 DINAN

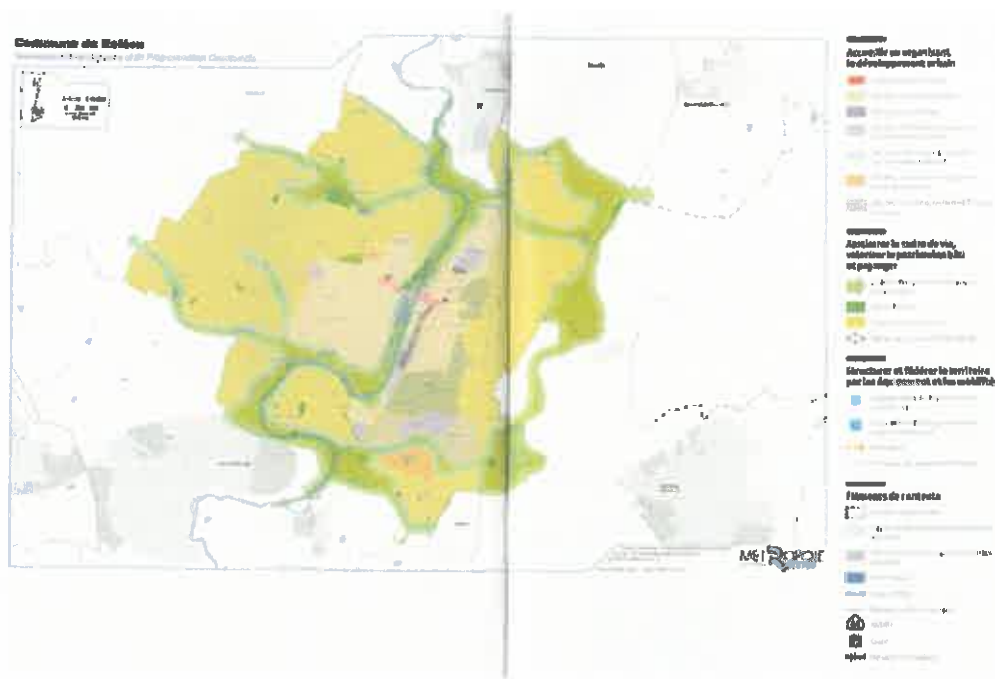
Maine de Betton
Reçu le

14 AOUT 2018

E 18000119

Département d'ILLE-et-VILAINE.

Commune de BETTON



PROJET présenté par la commune de **BETTON** en vue de la mise en concordance du cahier des charges de lotissement de la Motte d'Ille avec le plan local d'urbanisme de la commune de **BETTON**.

ENQUETE PUBLIQUE du lundi 2 juillet 2018 au mardi 17 juillet 2018

PRESCRITE par **ARRETE** de M. le Maire de **BETTON** en date du 6 juin 2018

- **RAPPORT**

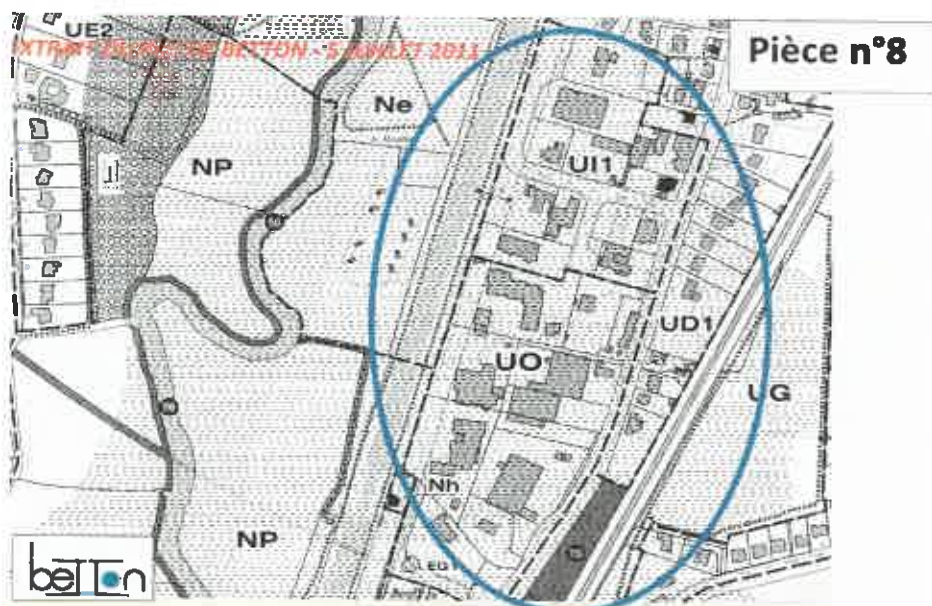
- **CONCLUSIONS** du commissaire-enquêteur

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Références : a) Décision du Tribunal Administratif de RENNES du 4 juin 2018.
b) Arrêté d'organisation de l'enquête du 6 juin 2018 de M. le Maire de BETTON.

CHAPITRE 1 – Généralités

1.1 – Objet de l'enquête et exposé des motifs de la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la Motte d'Ille avec le PLU de la commune de BETTON :



La présente enquête porte sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la Motte d'Ille, autorisé par arrêté préfectoral du 25 septembre 1974, avec le PLU de la commune de BETTON approuvé par délibération du conseil municipal du 5 juillet 2011 et modifié à 3 reprises les 12 février 2014, 10 décembre 2014 et 19 janvier 2017.

Cette prescription a été motivée par les raisons suivantes :

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, la commune de BETTON a poursuivi ses réflexions sur certains secteurs de projet et notamment celui de la Motte d'Ille. En effet, le PLU a classé une partie du périmètre du lotissement artisanal de la Motte d'Ille en zones UO et UI, c'est-à-dire en zone d'habitat sous la forme de collectifs et semi-collectifs.

Or, le lotissement de la Motte d'Ille, approuvé suivant une délibération du conseil municipal de BETTON en date du 28 juin 1974 et autorisé par arrêté préfectoral du 25 septembre 1974, a fait l'objet d'un cahier des charges qui limite la destination des constructions à un usage artisanal ou industriel, les logements n'étant admis que comme l'accessoire indispensable à l'exercice de ces activités.

En conséquence, cette enquête publique a pour objet de lever cette incohérence ayant des conséquences sur les constructions à édifier, par la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la Motte d'Ille avec le PLU de BETTON, conformément aux dispositions de l'article L 442-11 du code de l'urbanisme.

Dès lors, la modification du cahier des charges du lotissement de la Motte d'Ille pour la mise en concordance avec le PLU doit s'opérer sur les dispositions relatives aux constructions autorisées afin de permettre la réalisation d'immeubles collectifs et semi-collectifs, étant précisé que les autres articles n'ont vocation à régir que les relations purement privées entre les colotis. En parallèle, l'accord des colotis a été sollicité.

La procédure de modification est ainsi envisagée pour changer les articles suivants du cahier des charges du lotissement de la Motte d'Ille :

- article 1 : situation du lotissement
- article 2 : droits et obligations des acquéreurs
- article 3 : destination des lots et garanties
- article 4 : servitudes
- article 12 : but de l'acquisition
- article 17 : constructions autorisées et implantation
- article 26 : location
- article 27 : règlement sanitaire

Les articles 5, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 26, 30, 31, 32, 33 sont considérés comme **sans objet** car ils étaient seulement applicables aux acquéreurs d'origine. Par ailleurs, les articles 10, 15, 25 et 28 sont purement et simplement supprimés.

1.2 – Situation géographique et institutionnelle :

a) Situation géographique

La commune de BETTON couvre une superficie de 2673 ha et compte une population de 11038 h. (recensement 2010) soit une densité de 412,9 h/km². On note une progression démographique de 29 % par rapport à 1999. Située à 8 km au nord-ouest de

CESSON-SEVIGNE et à environ 10 km de RENNES, la commune de BETTON est traversée par la rivière l'Ille et la rivière l'Illet qui sont les deux principaux cours d'eau.

b) l'intercommunalité

La commune de BETTON fait partie de RENNES METROPOLE.

1.3 – Cadre juridique

La présente enquête publique est régie par les dispositions suivantes :

- code de l'urbanisme et notamment l'article L 442-11,
- code de l'environnement : articles L 123-1 et suivants, articles R 123-1 et suivants.
- arrêté de M. le Maire de BETTON en date du 6 juin 2018 ordonnant l'enquête publique 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.

1.4 – Documents du dossier :

Le dossier est composé des documents suivants :

- arrêté de M. le Maire de BETTON en date du 6 juin 2018, prescrivant l'enquête publique,
- pièce n° 1 : note de présentation
- pièce n° 2 : projet de cahier des charges modifié
- pièce n° 3 : plan de situation
- pièce n° 4 : plan périmétral du lotissement
- pièce n° 5 : vue aérienne
- pièce n° 6 : autorisation de lotir du 25 septembre 1974
- pièce n° 7 : cahier des charges du lotissement en date du 28 juin 1974
- pièce n° 8 : extrait du document graphique du PLU
- pièce n° 9 : extrait du règlement du PLU (zones UO et UI)
- pièce n° 10 : extrait des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation : OAP du Haut Chalet)

A ce dossier, sont annexés les documents suivants :

- le registre d'enquête,

- le certificat de publication et d'affichage signé le 17 juillet 2018 par M. le Maire de BETTON,
- la publicité.

1.5 – Analyse du dossier de projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la Motte d'Ille avec le PLU de BETTON :

Sont analysés ci-dessous les documents constituant le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLU.

➤ **EXTRAIT du REGLEMENT du PLU (zones UO et UI)**

L'extrait du règlement du PLU joint au dossier d'enquête publique présente les articles UI 1 à UI 14 ainsi que les articles UO 1 à UO 14 qui définissent les conditions d'occupation du sol dans les zones UO et UI du PLU.

➤ **CAHIER des CHARGES MODIFIE PROPOSE**

Les articles 1, 2, 3, 4, 12, 17, 26 et 27 du cahier des charges du lotissement de la Motte d'Ille sont modifiés afin de les mettre en concordance avec le règlement du PLU des zones UO et UI qui permettent la réalisation d'immeubles collectifs et semi-collectifs.

Les articles 10, 15, 25 et 28 sont purement et simplement supprimés. Les articles 5, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 16, 18, 20, 21, 22, 23, 26, 30, 31, 32 et 33 sont considérés comme sans objet car ils étaient seulement applicables aux acquéreurs d'origine.

1.5 – 1 : JUSTIFICATIONS :

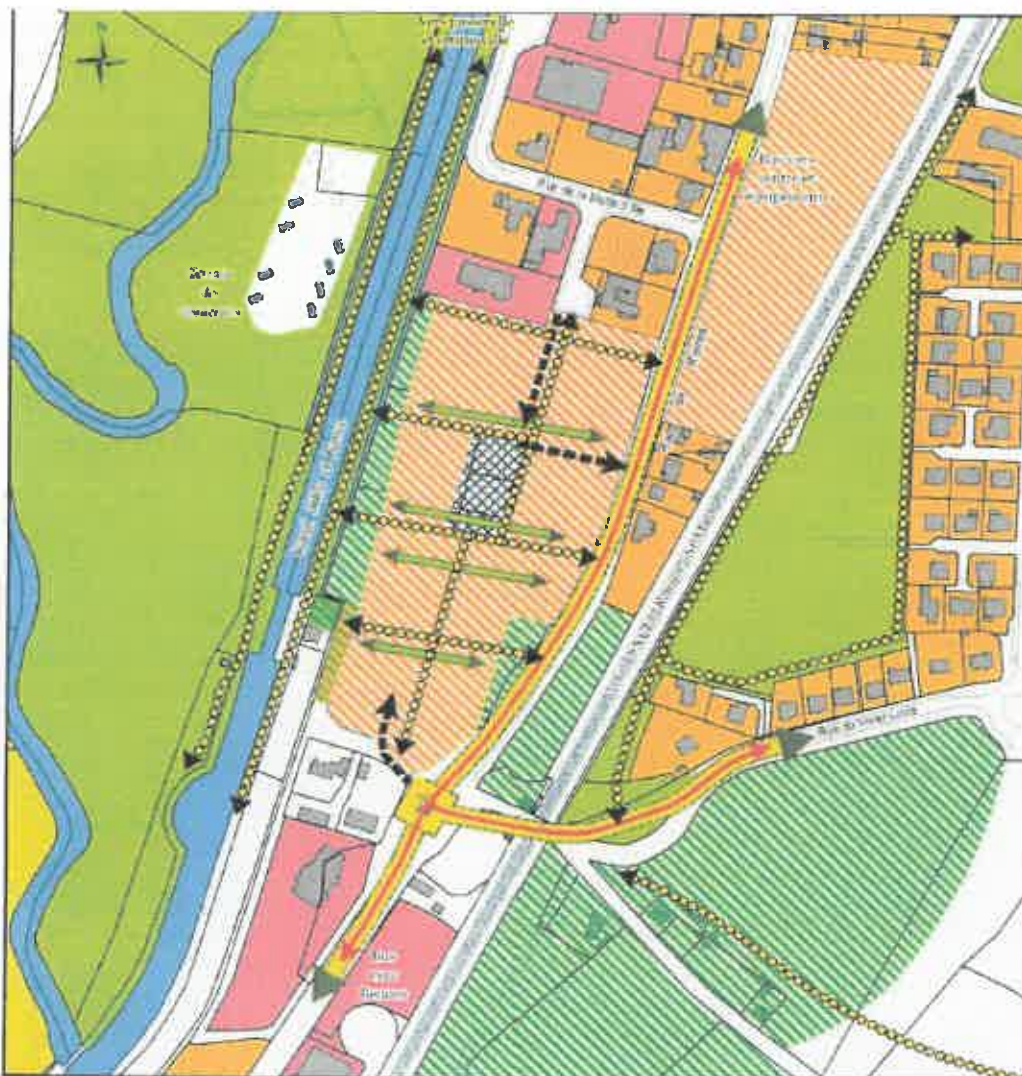
- Cohérence avec l'OAP « le Haut Chalet » :

Cette orientation d'aménagement couvre une superficie de 3,5 ha, au Sud de la partie agglomérée de la commune de BETTON, en lien ouest de l'axe central constitué par la rue de Rennes. Le site est cadré par la vallée de l'Ille à l'Ouest et la rue de Rennes à l'Est. Ces terrains sont situés en zone bleue du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Cette OAP couvre une partie du lotissement de la Motte d'Ille.

L'ensemble du projet comporte environ 200 logements familiaux. L'opération se compose majoritairement de logements collectifs, certains programmes pouvant être en semi-collectifs.

Cette orientation d'aménagement définit les déplacements, les équipements, l'environnement et le paysage, les conditions d'aménagement en précisant que les opérations feront l'objet d'une contractualisation au titre du PLH.

Cette orientation d'aménagement est illustrée dans le plan ci-dessous :



<p>Éléments de contexte</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitat existant Axes des activités Espaces verts et culturels <p>Principes d'aménagement</p> <ul style="list-style-type: none"> Voie à réqualifier 	<p>Principales affectations à contourner / à créer</p> <ul style="list-style-type: none"> Renouvellement urbain : logements habités Espace vert de loisir ou sportif <p>Principes de transparence visuelle</p> <ul style="list-style-type: none"> 	<p>Déplacements</p> <ul style="list-style-type: none"> Voie de desserte à créer Desserte de bus existant Cheminement piétons-voies
---	---	--

décembre 2016
METROPOLE
 RENNES

1.5- 2 : PRISE en COMPTE de l'ENVIRONNEMENT :

La mise en place du projet conduira à une imperméabilisation du sol moins importante que celle existante, ce qui constitue une nette amélioration dans un site situé en zone inondable. Le régime hydrologique ne sera pas modifié et des mesures telles que le tamponnage à la parcelle des eaux pluviales, enrobé drainant, viendront compenser cet effet.

Les eaux usées seront toujours collectées par un réseau séparatif raccordé sur l'existant puis sur la station d'épuration de la Noë Huet, son dimensionnement permettant de recevoir cette charge supplémentaire.

L'impact direct des aménagements futurs 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, des haies seront plantées (voir OAP du Haut Chalet).

Les nuisances sonores les plus significatives proviendront de l'augmentation de la circulation automobile engendrée par le déplacement des nouveaux habitants. La requalification de la rue de Rennes, en voie d'achèvement, fait la part belle aux circulations douces. Elle a aussi, pour effet, d'apaiser la circulation automobile et d'optimiser la circulation des transports en commun. Par ailleurs, 2 arrêts de bus existent à proximité.

1.5 – 3 : PRISE en COMPTE de l'AGRICULTURE :

Le site concerné se situe en zone urbaine et il est déjà bâti. Les ajustements présentés n'impliquent la réduction d'aucune zone agricole.

CHAPITRE 2 - ORGANISATION et DEROULEMENT de l'ENQUETE

1 – Prescription d'une enquête publique

Par arrêté du 6 juin 2018, M. le Maire de BETTON a prescrit une enquête publique 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 est fixée du lundi 2 juillet au mardi 17 juillet 2018 inclus.

2 – Désignation du Commissaire-enquêteur

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.

3 – Affichage et publication dans les journaux

J'ai constaté que l'arrêté de M. le Maire de BETTON en date du 6 juin 2018 a été appliqué dans son intégralité.

- Affichage , à la porte de la mairie (contrôlé par mes soins), de l'avis d'enquête, du 12 juin au 17 juillet 2018 inclus, 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'affichage de l'avis d'enquête a également été effectué sur le site du lotissement de la Motte d'Ille par la pose de panneaux d'affichage et l'avis d'enquête a été publié sur le site internet de la commune de BETTON.
- Insertion d'avis d'enquête dans les journaux ci-après :
 - ⇒ « Ouest-France », édition d'Ille-et-Vilaine, des 13 juin et 3 juillet 2018,
 - ⇒ « 7 jours - Petites Affiches » des 8/9 juin et 6/7 juillet 2018.
- Information via Internet :

Un avis et les pièces du dossier étaient consultables sur le site internet de la commune de BETTON.

4 – Rencontre avec le pétitionnaire

Avant le début de l'enquête, soit 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, à la mairie de cette commune, qui m'a présenté le dossier et donné toutes explications nécessaires pour une bonne compréhension de celui-ci. Cette rencontre a été complétée par une visite commentée du site et une vérification de l'affichage.

5 – Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du lundi 2 juillet au mardi 17 juillet 2018 inclus dans la mairie de BETTON.

Les pièces du dossier et le registre d'enquête étaient disponibles pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de BETTON aux heures d'ouverture au public. Les observations du public pouvaient également être adressées par courrier électronique à la mairie de BETTON. J'ai clos le registre à l'issue de l'enquête.

Je me suis tenue à la disposition du public, à la mairie de BETTON, aux dates et heures fixées par l'arrêté de mise à l'enquête de la manière suivante :

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

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions. Aucun incident particulier n'est survenu pendant le déroulement de celle-ci. Le dossier du projet et le registre d'enquête étaient mis à la disposition du public afin que toute personne intéressée puisse en prendre connaissance et consigner leurs observations sur ce projet pendant toute la durée de l'enquête publique. Le dossier du projet était également consultable sur le site internet de la commune de BETTON et le public pouvait adresser ses observations par courrier électronique à la mairie de BETTON pendant toute la durée de l'enquête publique. L'enquête publique s'est achevée le 17 juillet 2018. Le registre d'enquête a été clos à cette date par moi-même à la mairie de BETTON.

CHAPITRE 3 - OBSERVATIONS sur le REGISTRE d'ENQUETE PUBLIQUE

Cette enquête n'a pas mobilisé le public et au cours de celle-ci je n'ai reçu aucune visite de personnes venues se renseigner sur les changements apportés au cahier des charges du lotissement de la Motte d'Ille pour le mettre en concordance avec le PLU en vigueur.

L'unique observation annexée au registre d'enquête est le courrier en date du 12 juillet 2018 de M. Patrick GAIFFE, demeurant 11, rue de la Motte d'Ille à BETTON.

1° - Courrier n° 1, en date du 12 juillet 2018, de M. Patrick GAIFFE, 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. 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.
- 4) 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.
- 5) 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.

- 6) 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.
- 7) 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.

COMMUNICATION des OBSERVATIONS au MAITRE d'OUVRAGE

Le mardi 24 juillet 2018, j'ai remis à Mme la responsable du service Urbanisme, dans son bureau à la mairie de BETTON, un document en 4 pages, établi le 23 juillet 2018, faisant la synthèse des observations reçues ou consignées sur le registre d'enquête pendant la durée de l'enquête publique relative à 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 courrier en date du 7 août 2018, M. le Maire de BETTON m'a adressé son mémoire en réponse.

La synthèse des observations établie le 23 juillet 2018 et le mémoire en réponse de M. le Maire de BETTON en date du 7 août 2018 sont annexés au présent rapport.

A DINAN, le 13 août 2018

Le Commissaire-enquêteur.



Marie-France GRANVILLE