

Enquête publique portant sur les projets de modification n° 1, de revisions allégées n° 1 et n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune La Bouëxière

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 1 DU PLU

Yves Hubert GUÉNIOT
Commissaire enquêteur

Commune de La BOUËXIÈRE
Arrêté n° 2019-05-24

COMMUNE DE LA BOUËXIÈRE

**ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR
LES PROJETS DE MODIFICATION N° 1, DE RÉVISIONS ALLÉGÉES N° 1
et N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Enquête N° E18000161/35

24 juin 2019 – 24 juillet 2019

**CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



24 août 2019

Enquête publique portant sur les projets de modification n° 1, de revisions allégées
n° 1 et n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune La Bouëxière

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 1 DU PLU

SOMMAIRE

I. Table des matières

II.	RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	3
III.	LE CADRE JURIDIQUE	3
	Le cadre juridique de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme	3
	Le cadre juridique de l'enquête publique	3
IV.	LA COMMUNE DE LA BOUËXIÈRE	3
	Démographie perspective d'évolution	3
	Tourisme	4
V.	RAPPEL LE PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	4
	Bref historique	4
	Objet de la révision allégée n° 1 du PLU	4
VI.	APPRÉCIATIONS GÉNÉRALES	6
	La concertation préalable	6
	Le déroulement de l'enquête	7
	Information du public	7
	Les conditions d'accueil du public	7
	Visites de sites	7
	Bilan quantitatif de l'enquête.....	7
	Opérations postérieures à l'enquête.....	7
VII.	APPRÉCIATIONS THÉMATIQUES.....	8
	Évaluation environnementale.....	8
	Les incidences, mesures et indicateurs de suivi de la révision allégée N° 1 (site du BERTRY)	8
	Structure légère de loisirs	9
	Circulation liée à l'activité du site du BERTRY sur la voie communale VC 10	10
	Nuisances en particulier sonores	10
	Le Radon.....	13
	Parking sur la parcelle n° 165.....	13
	Désagrèments liés au tourisme cause de départ.....	14
VIII.	AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	14
	Assorti de deux recommandations	16

Enquête publique portant sur les projets de modification n° 1, de révisions allégées n° 1 et n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune La Bouëxière

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 1 DU PLU

II. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête sur le territoire de la commune de La Bouëxière porte sur les projets de modification n° 1 et de révisions allégées n° 1 et n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette enquête a comme autorité organisatrice et maître d'ouvrage la commune de La Bouëxière.

III. LE CADRE JURIDIQUE

Le cadre juridique de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

La Bouëxière dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12 décembre 2017 et mis à jour le 10 avril 2018.

Par délibération du 29 mai 2018, le Conseil Municipal a décidé de créer un Secteur de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL) à vocation « touristique » au lieu-dit « le Bertry », sur les parcelles D 384-385-386-387 d'une surface totale de 9750 m², de prescrire la révision « allégée » N° 1 du PLU conformément à l'article L153-34, fixer les modalités de concertation prévues par les articles L153-11 et L103-3 du code de l'urbanisme.

Le projet d'implantation d'un complexe touristique comportant des chambres d'hôtes, accueil de séminaires, mariages, est incompatible avec le règlement de la zone A, un STECAL avec un zonage spécifique At doit être créé pour autoriser leur réalisation.

La réduction de la zone A constitue un des cas décrits à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, nécessitant la mise en œuvre d'une procédure de révision dite allégée (L153-31 à L153-35).

Le cadre juridique de l'enquête publique

Le cadre juridique de l'enquête publique est régi notamment par les articles L123-1 à L123-18, R123-1 à R123-27 du code de l'Environnement.

IV. LA COMMUNE DE LA BOUËXIÈRE

Démographie perspective d'évolution

La commune de La Bouëxière, de l'ordre de 4 400 habitants (Population municipale légale en vigueur au 1er janvier 2019, recensement de 2016) a connu pendant 24 ans de 1982 à 2006 un **taux croissance moyen annuel** de 1,6 %. Après une diminution durant 5 ans de 2006 à 2011 (-0,4 % en moyenne par an), le taux de croissance moyen annuel sur la période 2011 – 2016 s'établit à 2,7 %.

- Population

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Population	1 965	2 142	2 667	3 027	3 503	3 916	3 847	4 400

INSEE RP 2016

Enquête publique portant sur les projets de modification n° 1, de revisions allégées n° 1 et n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune La Bouëxière

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 1 DU PLU

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,2	3,2	1,6	1,6	1,6	-0,4	2,7

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales - État civil.

Le PLU approuvé le 12 décembre 2017 a retenu un scénario de croissance annuelle moyenne de +1,8 % par an, soit en 2030 5 600 habitants (+1 300 personnes).

Tourisme

Le dossier complet de l'INSEE relatif à la commune de la Bouëxière indique pour le Tourisme au 1 er janvier 2019 : 0 hôtel, 0 camping, 0 autre hébergement collectif.

La note de présentation indique P. 23 : *“La commune bénéficie d'un tourisme d'affaires et d'un tourisme de loisirs le week-end. L'offre en hébergement est diversifiée mais reste limitée. La commune dispose d'une capacité d'accueil d'environ 80 lits, répartie entre un camping à la ferme, des gîtes et chambres d'hôtes. Malgré ces atouts, et des taux de remplissage important (80 %) le potentiel semble sous exploité, ce qui montre la nécessité d'étoffer l'offre sur le territoire.”*

Et P. 24 : *“Le tourisme mérite d'être développé sur le territoire de la commune qui dispose d'un environnement et de paysages de grande qualité et à proximité de Rennes, de Vitré et de Fougères. Le projet du BERTRY “est un atout touristique important pour la commune et la qualité de ce bâti exceptionnel rend ce projet important dans le but de protéger notre patrimoine communal”.*

V. RAPPEL LE PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Bref historique

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Bouëxière, approuvé le 12 décembre 2017 a fait l'objet d'une mise à jour approuvée le 10 avril 2018. Par délibération du 29 mai 2018, le conseil municipal a lancé une procédure de modification du PLU afin de modifier le plan de zonage sur le secteur de la Haute Touche, prescrit les révisions dites « allégées » n° 1 et n° 2 du PLU et a défini les modalités de concertation.

Objet de la révision allégée n° 1 du PLU

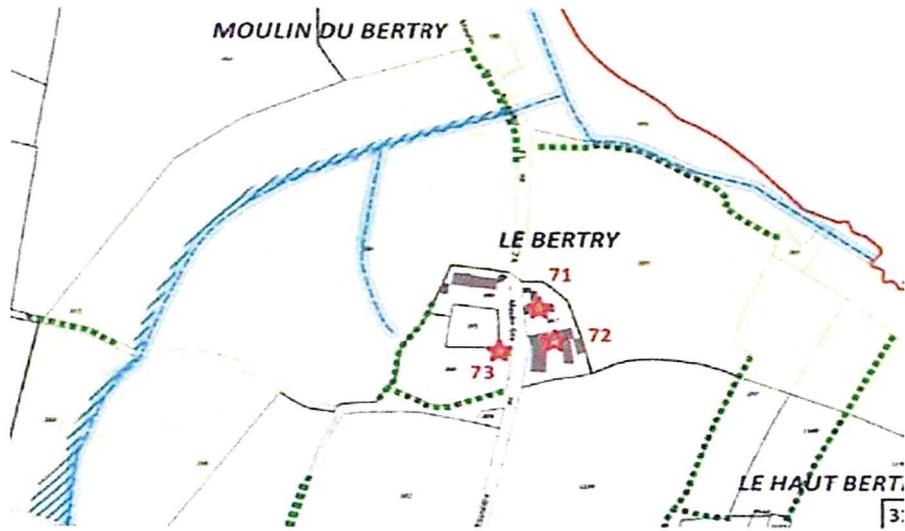
Le projet de révision allégée N° 1 consiste en la création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation tourisme sur les parcelles D 384-385-386-387 d'une surface totale de 9750 m2 au lieudit « Le Bertry » avec la modification du zonage de A (zone agricole) en At (secteur comprenant des activités touristiques autres qu'agricoles en zone Agricole).

Le secteur du Bertry, propriété privée localisée au nord-est de la commune, comprend un manoir d'une qualité architecturale remarquable, un fournil, et des dépendances. Cet ensemble date du XVe siècle et a été remanié puis restauré à plusieurs reprises.

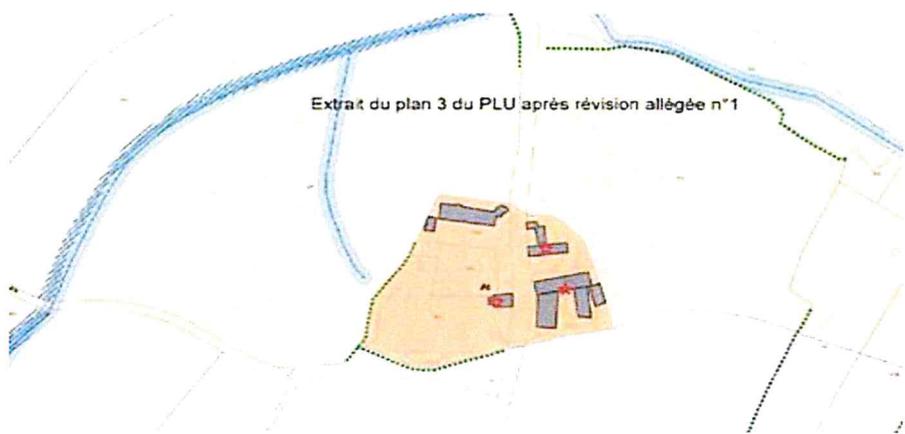
Enquête publique portant sur les projets de modification n° 1, de revisions allégées n° 1 et n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune La Bouëxière

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 1 DU PLU

Ce site fait l'objet d'un projet d'implantation d'un complexe touristique comportant des chambres d'hôtes, accueil de séminaires, mariages, incompatible avec le règlement de la zone A. Pour autoriser sa réalisation, un nouveau type de zonage At avec un règlement spécifique est créé. Ce projet se fera dans le cadre de la rénovation du bâti existant.



Extrait du plan de zonage du PLU (lieu-dit Le Bertry) avant révision allégée n°1



Extrait du plan 3 du PLU après révision allégée n°1

Ce projet concourt à l'objectif de la commune de développer le tourisme sur son territoire qui dispose "d'un environnement et de paysages de grande qualité et à proximité de Rennes, de Vitré et de Fougères."

La carte du SCOT ci-après indique les éléments touristiques à proximité de la Bouëxière (cercle rouge).

Enquête publique portant sur les projets de modification n° 1, de revisions allégées n° 1 et n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune La Bouëxière

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 1 DU PLU

Carte du SCOT Offres de loisirs touristique et patrimoniale



VI. APPRÉCIATIONS GÉNÉRALES

La concertation préalable

Le Conseil Municipal avait défini par délibération du 28 mai 2018 les modalités de concertation.

Un registre d'observation a été mis à la disposition du public du 30 juillet au 25 décembre 2018 dans lequel aucune observation écrite n'a été inscrite. Le dossier était également consultable sur le site de la commune.

Une réunion Publique a été organisée le 7 septembre 2018 au cours de laquelle les projets ont été présentés sans remarque (bilan de la concertation délibération du Conseil Municipal du 21 mai 2019).

Deux réunions réunissant les Personnes Publiques Associées (PPA) ont eu lieu :

- Le 25 septembre 2018. Étaient représentés : le Pays de Rennes, la DDTM, la chambre d'agriculture, Liffré-Cormier Communauté.
- Le 27 mai 2019. À cette dernière, ont participé : le représentant du Pays de Rennes, la représentante de la DDTM

Ces réunions ont fait l'objet d'observations qui ont été prises en compte, notamment supprimer la possibilité de structure légère au sein du projet de STECAL à vocation de tourisme du Bertry.

Appréciations du commissaire enquêteur

La réunion publique du 7 septembre 2018 principalement sur le projet de modification N° 1 paraît avoir été utile et efficace. Lors de l'enquête publique, un seul couple proche de l'opération s'est manifesté sur le projet de modification N° 1 (Questions sur le schéma de circulation, observation dans le registre sur le maintien de la double haie protégées dans l'allée desservant la ferme de la Haute Touche).

Enquête publique portant sur les projets de modification n° 1, de révisions allégées n° 1 et n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune La Bouëxière

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 1 DU PLU

Les projets de révisions allégées N° 1 et N° 2 ont fait l'objet d'échanges et chacun d'un courrier sur des sujets de fond.

Les réunions avec les PPA ont permis des ajustements avant l'arrêt des projets d'évolution du PLU.

Le déroulement de l'enquête

Avant l'enquête publique le commissaire enquêteur a rencontré le 6 juin Mme Véronique BRETON responsable du service urbanisme, M. Stéphane PIQUET Maire, M. Gilbert LE ROUSSEAU Adjoint Délégué à l'Urbanisme et aux Travaux.

Information du public

Sur le site de la mairie de La Bouëxière (<https://www.mairie-labouexiere.com/>) :

- L'avis d'enquête publique dans les Actualités,
- Le dossier d'enquête publique <https://www.mairie-labouexiere.com/plan-local-durbanisme.html>

Affichage de l'avis d'enquête sur le panneau lumineux sur la place

L'information réglementaire dans la presse et sur 10 sites dont la mairie a été réalisée (cf RAPPORT D'ENQUÊTE).

Les conditions d'accueil du public

Les conditions ont été satisfaisantes, avec une aide efficace du personnel de la mairie et un fléchage bien fait.

Visites de sites

Le 21 juin après midi, visites avec M. Gilbert LE ROUSSEAU des sites de la Haute Touche (modification n° 1), du BERTRY (révision allégée n° 1), du site Le Châtaignier (révision allégée n° 2), d'aménagements de la commune.

Bilan quantitatif de l'enquête

Le commissaire enquêteur a reçu, informé, échangé avec 5 personnes lors des 3 permanences.

Registre projet de modification n° 1 du PLU : 1 observation

Registre projets de révisions allégées N° 1 et N° 2 du PLU : remise lors de permanences de 2 courriers, l'un relatif au projet de révision allégée N° 1, l'autre au projet de révision allégée N° 2.

Opérations postérieures à l'enquête

Le Procès-verbal de synthèse a été remis et commenté le jeudi 1^{er} août à M. Gilbert LE ROUSSEAU Adjoint délégué en charge de l'urbanisme et des Travaux. Il avait été envoyé par WETRANSFER le mardi 30 juillet. J'ai reçu le mémoire en réponse le 20 août. J'ai envoyé le rapport conclusions & avis par WETRANSFER le 24 août et rencontré pour remettre les exemplaires papiers et les commenter au Maire M. Stéphane PIQUET et/ou M. Gilbert LE ROUSSEAU Adjoint Délégué à l'Urbanisme et aux Travaux le 26 août. Ces documents ont aussi été déposés au Tribunal Administratif ce même 26 août.

Enquête publique portant sur les projets de modification n° 1, de révisions allégées n° 1 et n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune La Bouëxière

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 1 DU PLU

VII. APPRÉCIATIONS THÉMATIQUES

Évaluation environnementale

Dans un premier temps, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) avait estimé que la modification n° 1 et les révisions allégées n° 1 et n° 2 du PLU de La Bouëxière étaient soumises à évaluation environnementale (courrier du 24 septembre 2018). Les considérations de cette décision sont indiquées dans le RAPPORT D'ENQUÊTE paragraphe "Évaluation environnementale".

Une évaluation environnementale a été réalisée par le bureau d'études DM EAU (janvier 2019) Cette étude établit un diagnostic environnemental des 3 sites concernés La Haute Touche, Le Bertry, Le Châtaigner, les incidences de chacun de ces projets, les mesures associées et les indicateurs de suivi.

La MRAe, après réception du dossier le 25 janvier 2019, a informé dans un courrier en date du 25 avril 2019 que n'ayant pu étudier le dossier dans le délai de 3 mois, cela équivalait à n'avoir aucune observation à formuler.

Cette évaluation environnementale est largement décrite dans le RAPPORT D'ENQUÊTE paragraphe "Évaluation environnementale" dont les diagnostics environnementaux. Dans ce qui suit, n'est considéré que le projet de révision allégée N° 1 du PLU.

Les incidences, mesures et indicateurs de suivi de la révision allégée N° 1 (site du BERTRY)

Le site du Bertry est actuellement déjà urbanisé et occupé par plusieurs bâtiments dont un manoir. Les habitats présents sur la zone d'étude sont uniquement des zones engazonnées et quelques arbres et haies bocagères. La révision allégée N° 1 va générer un développement touristique sur ce secteur (hébergement touristique). La conséquence première sera un accroissement potentiel de la fréquentation du site, mais les incidences sur l'environnement seront faibles, voir nulles :

- Développement touristique du site du Bertry (chambres d'hôtes notamment) : Pour pouvoir accueillir des clients au sein des chambres d'hôtes, la réalisation de travaux de rénovation et de mise en valeur des bâtiments est nécessaire. Le développement touristique du site et la valorisation d'un patrimoine remarquable sont étroitement liés. Ce projet est un atout touristique important pour la commune et la qualité de ce bâti exceptionnel rend ce projet important dans le but de protéger le patrimoine. Ainsi, la création de ce STECAL à vocation tourisme va engendrer une valorisation du hameau du Bertry et des répercussions positives sur le cadre patrimonial et paysager du secteur.
- Offre supplémentaire en hébergement touristique et répondre ainsi à une demande.
- Bénéfique pour les commerces et restauration locales
- Pas d'incidences sur l'activité Agricole. L'activité agricole est inexistante au Bertry depuis plus de 10 ans.
- Trafics supplémentaires : Le développement touristique du Bertry devrait générer des flux supplémentaires, notamment les week-ends, sur la route qui dessert le hameau depuis la RD106. Toutefois, "ces trafics resteront faibles étant donné les capacités d'hébergement."

Appréciations du commissaire enquêteur

Le sujet du trafic supplémentaire est évoqué succinctement. Il a fait l'objet d'une observation. Un paragraphe "Circulation liée à l'activité du site du BERTRY sur la voie communale VC10" y est consacré.

Enquête publique portant sur les projets de modification n° 1, de revisions allégées n° 1 et n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune La Bouëxière

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 1 DU PLU

L'aspect nuisances sonores n'est pas évoqué. Il fait l'objet d'un paragraphe "L'aspect des nuisances sonores liées à l'activité du Bertry"

Structure légère de loisirs

Le projet comprenait initialement une structure légère de loisirs au sein de la STECAL.

Le maître d'ouvrage devant la CDPENAF et suites aux demandes du pays de Rennes, de la Chambre d'Agriculture lors des réunions des Personnes Publiques Associées, a confirmé qu'il n'aurait pas d'habitations légères de loisirs à l'intérieur de la STECAL.

Le projet d'ajout d'une structure légère de loisirs a été retiré de la révision allégée N° 1.

Monsieur Serge CLAQUIN dans un courrier référencé C2 pose des questions relatives aux habitations légères de loisirs (types, endroit d'implantation, nombre) et *"Un zonage de type A peut-il accueillir des habitations légères de loisirs ?"*

Appréciations du commissaire enquêteur

Dans le projet de révision allégée n° 1 relatif à la création de la STECAL Le Bertry à vocation de tourisme, il n'y a pas d'habitations légères de loisirs.

Pour mémoire le droit de l'urbanisme considère comme des habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (Code de l'urbanisme, art. R. 111-37).

L'Article R111-38 précise des localisations possibles (parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classés en hébergement léger, dépendances des maisons familiales de vacances agréées, les terrains de camping régulièrement créés...).

L'Article R111-40 indique qu'en dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions....

Ces constructions font l'objet d'une autorisation d'urbanisme ad hoc (au titre des articles R.111-37 à R.111-40 Code de l'urbanisme).

Le projet de STECAL Le Bertry est classé en zonage At Activités touristiques présentes en zone Agricole. L'article 1.1 Destinations et sous destinations autorisées permet les logements, restauration, hébergements hôteliers et touristiques.

L'article 1.2 autorise sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole avoisinante (périmètre de réciprocité de 100 m) les constructions et installations nécessaires aux activités touristiques.

Cela ne paraît pas interdire les habitations légères de loisirs.

À la question : le règlement de la zone AT s'appliquant à la STECAL le Bertry interdit-il les habitations légères de loisirs ? le maître d'ouvrage a apporté dans son mémoire la réponse suivante : "Non, cette possibilité a été retirée par le demandeur, à la requête de la CDPENAF et du Pays de Rennes. Les constructions et installations nécessaires aux activités touristiques existantes sont autorisées en zone At, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Il n'est pas fait mention d'habitations légères de loisirs."

À la question "Le règlement de la zone A autorise-t-il les habitations légères de loisirs ?" , le maître d'ouvrage a apporté dans son mémoire la réponse suivante : "En zone A, les activités de restauration et hébergements hôteliers et touristiques sont autorisées sous réserve de la présence des équipements nécessaires (réseaux, voirie, stationnement.) Il n'est pas fait mention d'habitations légères de loisirs."

Enquête publique portant sur les projets de modification n° 1, de revisions allégées n° 1 et n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune La Bouëxière

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 1 DU PLU

Il appartient au maître d'ouvrage de déterminer s'il souhaite introduire ou pas dans le règlement littéral le cas des habitations légères de loisirs et des règles s'y rapportant.

Circulation liée à l'activité du site du BERTRY sur la voie communale VC 10

Monsieur Serge CLAQUIN dans un courrier référencé C2 observe *"La route communale 10 étant très étroite, deux véhicules ont du mal à se croiser et ce n'est pas possible lorsqu'un des deux est un car ou un poids lourd."*

Et pose la question : *"Quel est le niveau de circulation envisagé?"*

Appréciations du commissaire enquêteur

L'évaluation environnementale concernant le projet de STECAL LE BERTRY à vocation touristique indique P. 90 :

Les incidences sur les déplacements

Le développement touristique du Bertry devrait générer des flux supplémentaires, notamment les week-ends, sur la route qui dessert le hameau depuis la RD106. Toutefois, ces trafics resteront faibles étant donné les capacités d'hébergement."

Cette analyse est quelque peu sommaire. Le trafic sera lié au nombre de personnes que comptera l'événement et pas au nombre d'hébergements. Le flux le plus important sera généré par les réceptions de mariage dont l'ampleur dépendra des capacités de réception pas connues à ce jour.

En termes de sécurité en particulier lors des retours de réceptions, les points importants paraissent être notamment les distances de visibilité sur le VC 10 entre la RD 528 et le parking du manoir Le BERTRY, la nature des accotements, l'intersection de la VC 10 avec la RD 528.

À la question "les caractéristiques du VC 10 conviennent pour assurer les flux des mouvements les plus importants liés aux activités du site touristique le BERTRY (réceptions de mariages...), notamment lors des retours la nuit ?", le maître d'ouvrage répond dans son mémoire que la VC n° 10 a été entièrement rénovée (enrobé) et convient largement à l'activité prévue.

La réfection effectuée de l'enrobé sur le VC 10 ne résout pas les éventuels problèmes de visibilité et de croisement de véhicules sur une route étroite avec des accotements plus ou moins adéquats. Je ferai la recommandation lorsque le site du Bertry conduira à des pics de circulation, d'étudier les déplacements et éventuellement réaliser quelques aménagements améliorant la sécurité (accotements, signalisation, visibilité...) notamment pour les contextes de croisement de véhicules, de circulation de nuit au retour de réception.

Nuisances en particulier sonores

Monsieur Serge CLAQUIN dans un courrier référencé C2 observe *"Je n'ai vu nulle part aborder le problème des nuisances engendrées par ce projet pour les habitants et la faune du secteur (La Bouëxière et Dourdain)." Et pose la question :*

"Quels seront les niveaux de bruit (diurnes et nocturnes) et leur amplitude horaire (sono, musique, cri, circulation...)"

Commentaires du commissaire enquêteur

L'évaluation environnementale a traité les incidences du projet de STECAL Le Bertry. Ci-joint les incidences traitées.

Enquête publique portant sur les projets de modification n° 1, de revisions allégées n° 1 et n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune La Bouëxière

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 1 DU PLU

Les incidences de la révision allégée n°1 du PLU (site du Bertry), les mesures associées et les indicateurs de suivi		88
2.1.	Les incidences sur le réseau hydrographique	88
2.2.	Les incidences sur les zones humides	88
2.3.	Les incidences sur le milieu naturel et la biodiversité.....	89
2.4.	Les incidences sur le paysage et le patrimoine	89
2.5.	Les incidences sur l'activité touristique	90
2.6.	Les incidences sur l'activité agricole	90
2.7.	Les incidences sur les risques naturels et technologiques.....	90
2.8.	Les incidences sur les déplacements.....	90
2.9.	Les indicateurs de suivi.....	90

Les nuisances sonores liées aux infrastructures sont abordées P. 80 de l'évaluation environnementale en concluant qu' "Aucune voie de circulation périphérique aux 3 secteurs n'est classée en tant que voie bruyante."

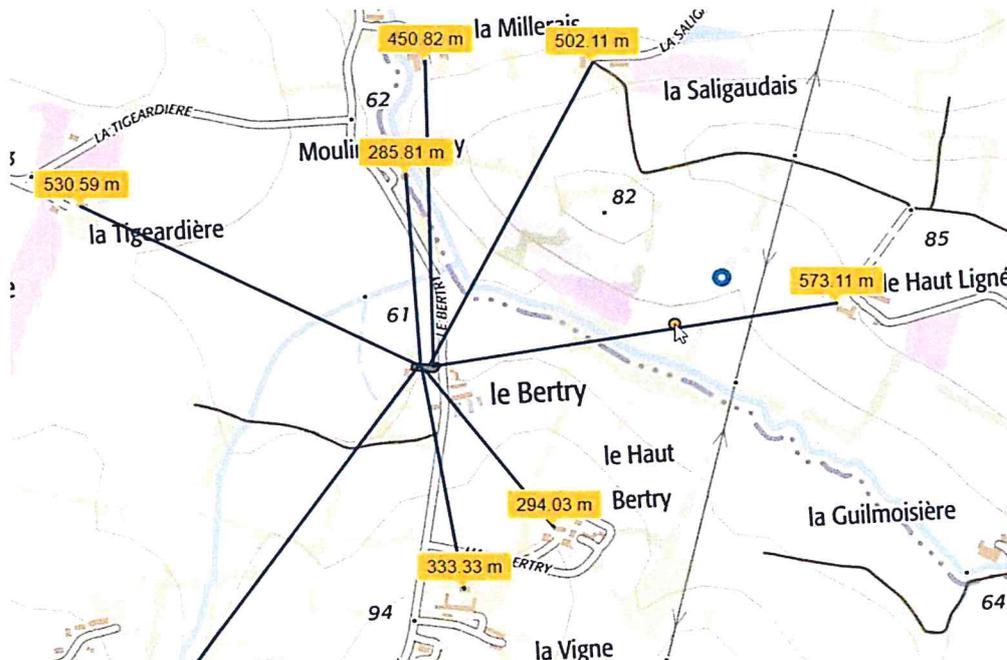
Les nuisances sonores liées aux activités futures du BERTRY ne sont pas abordées.

Les habitations les plus proches du manoir du BERTRY et leur distance sont :

- *Les habitations du HAUT BERTRY entre 290 m et 330 m*
- *Le moulin du BERTRY de l'ordre de 290 m*
- *La VIGNE à environ 340 m*
- *Les MILLERAI 450 m*
- *La TIGEARDIERE environ 530 m*

Sur la commune de Dourdain

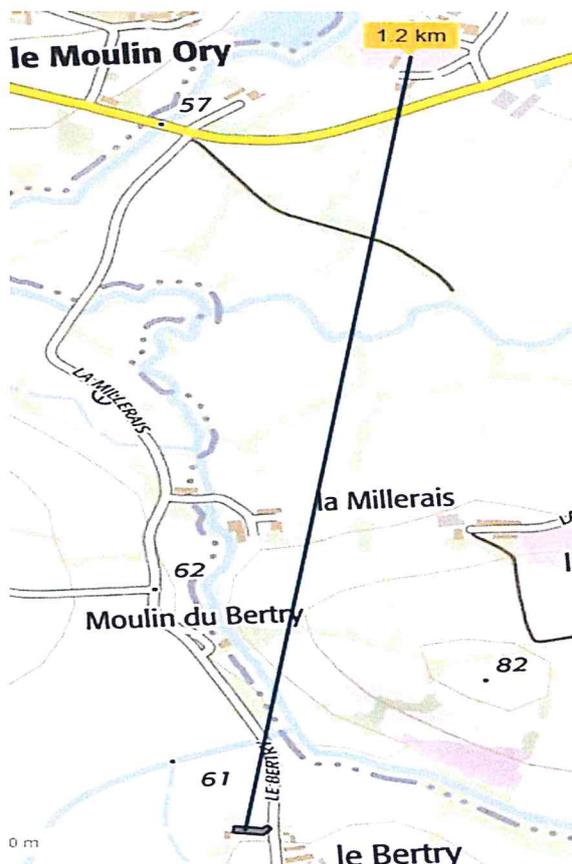
- *La Saligaudais environ 500 m*
- *La Haute LIGNE environ 590 m*



Enquête publique portant sur les projets de modification n° 1, de revisions allégées n° 1 et n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune La Bouëxière

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 1 DU PLU

Pour mémoire le son a une vitesse de propagation de l'ordre de 330 m/s. Sa célérité augmente avec la température. Le son des basses, plus perceptible à distance, peut être en particulier un facteur de nuisance.



Les habitations du Moulin ORY (ou habite M. CLAQUIN) se situent entre 1,15 et 1,35 km.

Pour mémoire, parmi les activités bruyantes, une réglementation particulière s'applique aux lieux diffusant de la musique amplifiée, visant à concilier le fonctionnement de ces lieux avec le respect du droit à la tranquillité des riverains.

Cette réglementation s'applique aux établissements dont la principale activité est la diffusion de musique amplifiée (discothèques, salles de spectacles) comme à ceux ayant d'autres affectations mais diffusant de la musique amplifiée (salles polyvalentes, bars, restaurants...) 12 fois par an ou plus ou, pour une activité saisonnière, 3 fois par mois ou plus.

Les exploitants de ces établissements sont tenus de faire réaliser une étude de l'impact des nuisances sonores comportant une étude acoustique ainsi que la description des dispositions prises pour limiter le niveau sonore et les émergences.

Il serait judicieux de faire une concertation préalable avec l'exploitant du site sur la gestion de la musique (dispositif, intensité, plages horaires...) pour maîtriser les nuisances sonores vis-à-vis du voisinage. J'en ferai la recommandation.

Enquête publique portant sur les projets de modification n° 1, de revisions allégées n° 1 et n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune La Bouëxière

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 1 DU PLU

Le Radon

Dans son avis, l'Agence Régionale de Santé (ARS) de Bretagne observe que le territoire de la commune est classé par l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon en zone à potentiel élevé (3) pour le radon.

"Ce gaz émanant du sol, représente un risque lorsqu'il est inhalé dans certains bâtiments où il s'accumule parfois en concentration élevée par manque de ventilation, confinement ou présence de facteurs favorisant son intrusion. Ce classement et les risques sanitaires associés doivent être pris en compte dans les aménagements prévus."

Pour mémoire, le ministre chargé de la radioprotection a précisé les informations et recommandations sanitaires à diffuser aux personnes concernées par le risque lié au radon par arrêté du 20 février 2019 pris en application de l'article R. 1333-28 du code de la santé Publique :

En dessous du niveau de référence de 300 becquerels par m³ (Bq/m³), les bonnes pratiques consistent à :

Aérer chaque pièce par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;

Vérifier et entretenir les systèmes de ventilation et ne pas obturer les entrées et sorties d'air ;

Dans le cadre de travaux de rénovation énergétique, veiller au maintien d'une bonne qualité de l'air intérieur.

En cas de dépassement du niveau de référence de 300 Bq/m³ :

Pour une concentration n'excédant pas 1000 Bq/m³, des actions simples suffisent habituellement.

Au-delà de 1000 Bq/m³ ou lorsque la concentration persiste au-dessus de 300 Bq/m³ après la mise en œuvre des recommandations de bonnes pratiques et des aménagements,

Faire réaliser un diagnostic du bâtiment par un professionnel, qui permettra de définir les travaux à réaliser. Ces travaux consistent notamment à :

Assurer l'étanchéité du bâtiment vis-à-vis des entrées de radon ;

Augmenter le renouvellement d'air à l'intérieur des pièces habitées pour diluer le radon ;

Traiter le soubassement pour réduire l'entrée du radon.

Le maître d'ouvrage observe que lors de la révision générale du PLU le rapport de présentation et l'évaluation environnementale avaient été complétés dans ce sens.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire n'apporte pas de réponse pour le site du Bertry.

Appréciations du commissaire enquêteur

La nature du terrain, anciennes terres agricoles, ne paraît pas favorable à la présence de radon.

Il conviendrait de mesurer le radon sur le site, que ce soit pour constater la faiblesse d'émission ou pour prendre les mesures adéquates.

Parking sur la parcelle n° 165

Monsieur Serge CLAQUIN dans un courrier référencé C2 :

- Demande si la parcelle 165 jouxtant le projet est concernée par celui-ci ?
- Observe qu'une route d'accès et un parking y ont été construits début juin, alors qu'ils ne figurent sur aucun des plans. La route et le parking construits sur la parcelle 165 sont en forte pente et seront lessivés par les eaux de pluie les renvoyant directement dans le ruisseau bordant celle-ci.

Enquête publique portant sur les projets de modification n° 1, de revisions allégées n° 1 et n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune La Bouëxière

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 1 DU PLU

Appréciations du commissaire enquêteur

Le projet du STECAL Le BERTRY inclut les parcelles 384,385, 386, 387 (cf plan ci-après).

La parcelle 165 n'en fait pas partie.

Le sujet du parking sur la parcelle 165 hors STECAL est hors objet de l'enquête publique.

Question du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage

Sur l'observation relative au parking sur la parcelle 165 hors STECAL, hors objet de l'enquête Publique, le maître d'ouvrage souhaite-t-il faire un commentaire ?

Désagréments liés au tourisme cause de départ

Monsieur Serge CLAQUIN dans un courrier référencé C2 fait remarquer :

"Le tourisme engendre partout des désagréments pour le voisinage, je vous rappelle les résultats de l'enquête "Projet de territoire" de Liffré-Cormier communauté.

1re valeur commune aux habitants : l'attachement à la nature et la ruralité

Qu'est-ce qui pourrait vous faire quitter le territoire : La dénaturation du cadre de vie et de l'environnement."

Appréciation du commissaire enquêteur

Fin 2018, la Communauté de communes de Liffré-Cormier Communauté a engagé l'élaboration d'un projet de territoire. Elle a lancé une enquête de décembre 2018 à janvier 2019, pour permettre au plus grand nombre de citoyens de s'exprimer sur leur quotidien, leur vision du territoire et leurs attentes. 888 personnes ont participé à cette enquête. La valeur commune la plus plébiscitée est l'attachement à la nature et à la ruralité (64 %) et ce qui ferait quitter le territoire : la dénaturation du cadre de vie et de l'environnement (44 %) devant mon travail (39 %).

Au-delà de ces considérations générales et des points précédemment considérés, l'ampleur globale des éventuels désagréments ainsi que leur suite sera à évaluer lorsque le site du BERTRY sera pleinement en activité.

VIII. AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Cet avis porte sur l'intérêt général du projet, son contenu, ses impacts principalement sur l'environnement.

Le projet de révision allégée N° 1 consiste en la création d'un STECAL à vocation tourisme sur les parcelles D 384-385-386-387 d'une surface totale de 9750 m² au lieudit « Le Bertry » avec la modification du zonage de A (zone agricole) en At (secteur comprenant des activités touristiques autres qu'agricoles en zone Agricole).

Le secteur du Bertry, propriété privée localisée au nord-est de la commune, comprend un manoir d'une qualité architecturale remarquable, un fournil, et des dépendances. Cet ensemble date du XV^e siècle et a été remanié puis restauré à plusieurs reprises.

Ce site fait l'objet d'un projet d'implantation d'un complexe touristique comportant des chambres d'hôtes, accueil de séminaires, mariages, incompatible avec le règlement de la zone A. Pour autoriser

Enquête publique portant sur les projets de modification n° 1, de revisions allégées n° 1 et n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune La Bouëxière

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 1 DU PLU

sa réalisation, un nouveau type de zonage At avec un règlement spécifique est créé. Ce projet se fera dans le cadre de la rénovation du bâti existant.

Ce projet concourt à l'objectif de la commune de développer le tourisme sur son territoire qui dispose d'un environnement et de paysages de grande qualité et à proximité de Rennes, de Vitré et de Fougères (cf. Carte du SCOT Offres de loisirs touristique et patrimoniale).

L'évaluation environnementale estime que la création de ce STECAL à vocation tourisme va engendrer une valorisation du hameau du Bertry et des répercussions positives sur le cadre patrimonial et paysager du secteur. Cela apporte une offre supplémentaire en hébergement touristique et répond ainsi à une demande. Il n'y a pas d'incidences sur l'activité Agricole. L'activité agricole est inexistante au Bertry depuis plus de 10 ans. Le développement touristique du Bertry devrait générer des flux supplémentaires, notamment les week-ends, sur la route qui dessert le hameau depuis la RD106. *“La conséquence première sera un accroissement potentiel de la fréquentation du site, mais les incidences sur l'environnement seront faibles.”* Certes ce projet apportera une valorisation patrimoniale et paysagère du site, mais certains effets paraissent sous estimés (pics périodiques de circulation) ou non abordés (maîtrise des nuisances sonores).

Le projet comprenait initialement une structure légère de loisirs au sein de la STECAL.

Le maître d'ouvrage devant la CDPENAF et suites aux demandes du pays de Rennes, de la Chambre d'Agriculture lors des réunions des Personnes Publiques Associées, a confirmé qu'il n'aurait pas d'habitations légères de loisirs à l'intérieur de la STECAL. Le projet d'ajout d'une structure légère de loisirs a été retiré de la révision allégée n° 1. Les règlements des zones At (STECAL) et A (Agricoles) qui entoure la STECAL ne traitent pas des d'habitations légères de loisirs. Il appartient au maître d'ouvrage de déterminer s'il souhaite introduire ou pas dans le règlement littéral le cas des habitations légères de loisirs et des règles s'y rapportant.

Suite à l'observation de l'Agence Régionale de la Santé (le territoire de la commune est classé par l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 en zone à potentiel élevé (3) pour le radon), il conviendrait de mesurer le radon sur le site, que ce soit pour constater la faiblesse d'émission ou pour prendre les mesures adéquates.

L'analyse de l'incidence en termes de déplacement de la création de la STECAL à vocation touristique du Bertry est quelque peu sommaire dans l'évaluation environnementale. Elle indique que les trafics resteront faibles étant donné les capacités d'hébergement. Dans les faits, le trafic sera lié au nombre de personnes que comptera l'événement et pas au nombre d'hébergements. Le flux le plus important sera généré par les réceptions de mariage dont l'ampleur dépendra des capacités de réception pas connues à ce jour.

La réfection effectuée de l'enrobé sur le VC 10 ne résout pas les éventuels problèmes de visibilité et de croisement de véhicules sur une route étroite avec des accotements plus ou moins adéquats. Je ferai la recommandation lorsque le site du Bertry conduira à des pics de circulation, d'observer les déplacements et éventuellement étudier, réaliser quelques aménagements améliorant la sécurité (accotements, signalisation, visibilité...) notamment pour les contextes de croisement de véhicules, de circulation de nuit en sortie de réception.

Monsieur Serge CLAQUIN observe qu'il n'a vu nulle part aborder le problème des nuisances engendrées par ce projet pour les habitants et la faune du secteur (La Bouëxière et Dourdain) et pose la question : *“Quels seront les niveaux de bruit (diurnes et nocturnes) et leur amplitude horaire (sono, musique, cri, circulation...)”*. Les habitations du Moulin ORY (ou habite M. CLAQUIN) se situent entre 1,15 et 1,35 km du site du Bertry. Les habitations les plus proches sont celles du moulin du BERTRY, du

Enquête publique portant sur les projets de modification n° 1, de revisions allégées n° 1 et n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune La Bouëxière

enquête N° E18000161/35

CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 1 DU PLU

Haut Bertry à environ 300 m, de la VIGNE à environ 350 m. Pour mémoire le son a une vitesse de propagation de l'ordre de 330 m/s. Sa célérité augmente avec la température. Le son des basses plus perceptible à distance peut être en particulier un facteur de nuisance. Il serait judicieux de faire une concertation préalable avec l'exploitant du site sur la gestion de la musique (dispositif, intensité, plages horaires...) pour maîtriser les nuisances sonores vis-à-vis du voisinage. J'en ferai la recommandation.

Aucune opposition à ce projet de révision allégée N° 1 du Plan Local d'Urbanisme n'a été exprimée lors de l'enquête publique.

TIRANT le bilan de l'ensemble des appréciations exposées ci-dessus

J'émet **un AVIS FAVORABLE** sur le projet de révision allégée N° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de la Bouëxière.

Assorti de deux recommandations

Recommandation n° 1 : lorsque le site du Bertry conduira à des pics de circulation, observer les déplacements et éventuellement étudier, réaliser quelques aménagements améliorant la sécurité (accotements, signalisation...) notamment pour les contextes de croisement de véhicules et de circulation de nuit en sortie de réception.

Recommandation n° 2 : Mener une concertation préalable avec l'exploitant du site du Bertry sur la gestion de la musique (dispositif, intensité, plages horaires...) pour maîtriser les nuisances sonores vis-à-vis du voisinage.

Fait à Saint Briac le 24 août 2019



Yves Hubert GUÉNIOT

Commissaire enquêteur