

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° 2 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° 2
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° 2 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 N° 2 du Plan Local d'Urbanisme	3
Le cadre juridique de l'enquête publique	3
IV. RAPPEL LE PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 2 DU PLAN LOCAL d'URBANISME.....	3
Bref historique	3
Objet de la révision allégée n° 2 du PLU	3
Évaluation environnementale.....	4
V. APPRÉCIATIONS GÉNÉRALES	5
La concertation préalable	5
Le déroulement de l'enquête	5
Information du public	5
Les conditions d'accueil du public	6
Visites de sites	6
Bilan quantitatif de l'enquête.....	6
Opérations postérieures à l'enquête.....	6
VI. APPRÉCIATIONS THÉMATIQUES	6
L'évaluation environnementale	6
Les incidences, mesures et indicateurs de suivi de la révision allégée n° 2 (modification du contour du STECAL à vocation habitat au lieu-dit « le Châtaignier »).....	7
Rendre constructible la parcelle reçue en échange d'une parcelle constructible transférée à la CUMA pour améliorer la sécurité d'accès des engins agricoles.....	7
VII. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	9

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° 2 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 N° 2 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.

La modification du périmètre de la STECAL « habitat » (Ah) au lieu-dit « le Châtaignier » à surface constante relève de la procédure de révision allégée prévue à l'article L153-34 du code de l'urbanisme. Par délibération du 29 mai 2018, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision « allégée » N° 2 du PLU conformément à l'article L153-34 et fixer les modalités de concertation prévues par les articles L153-11 et L103-3 du code de l'urbanisme.

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. RAPPEL LE PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 2 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° 2 du PLU

La révision allégée n° 2 porte sur la modification du contour de la STECAL « habitat » (Ah) au lieu-dit « le Châtaignier » afin de sécuriser la circulation, en particulier des engins agricoles, sur la départementale n° 27. Trois parcelles sont concernées F 1195-1196-891. Le propriétaire de la parcelle F1195 accepte de vendre une partie (environ 237 m²) de sa parcelle à la Coopérative d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) afin de faciliter et de sécuriser les entrées et les sorties d'engins agricoles sur la départementale. Cette démarche le prive de capacité à construire sur sa parcelle F 1195 classée pour partie en STECAL Ah. C'est pourquoi, le STECAL Ah est réduit sur les parcelles de la CUMA (F 891 et 1196) et augmenté sur la parcelle F 1195. La superficie du STECAL demeure globalement inchangée.

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° 2 DU PLU

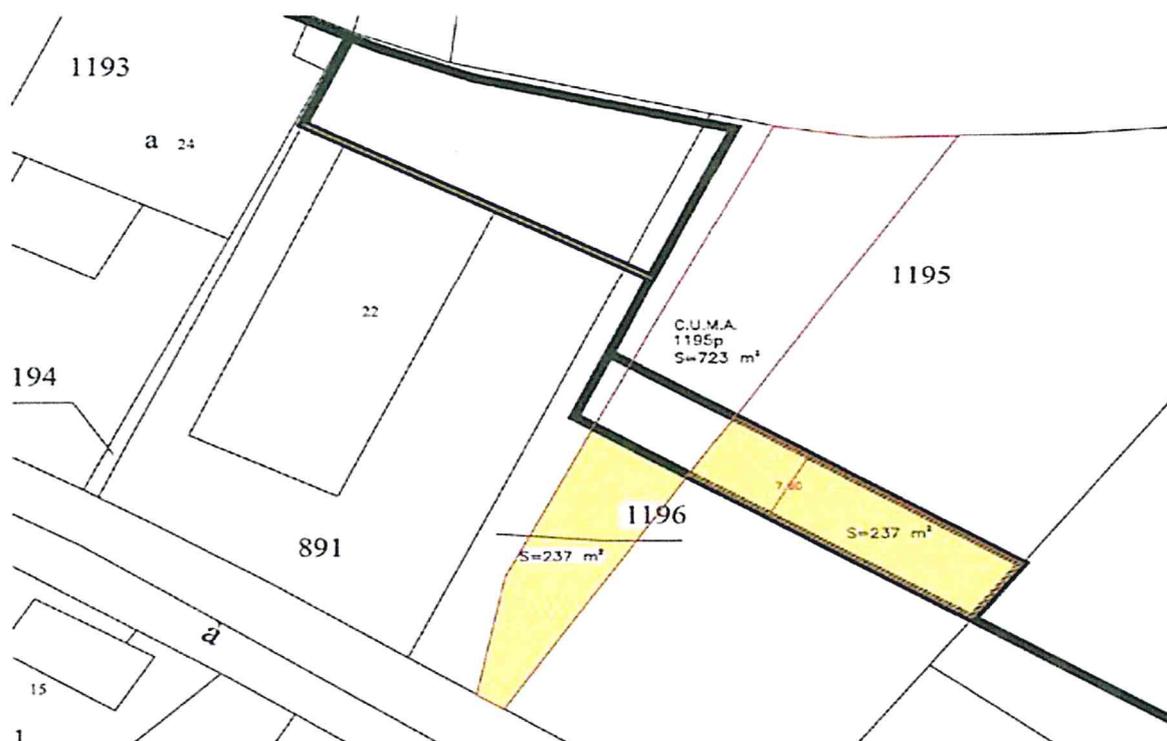
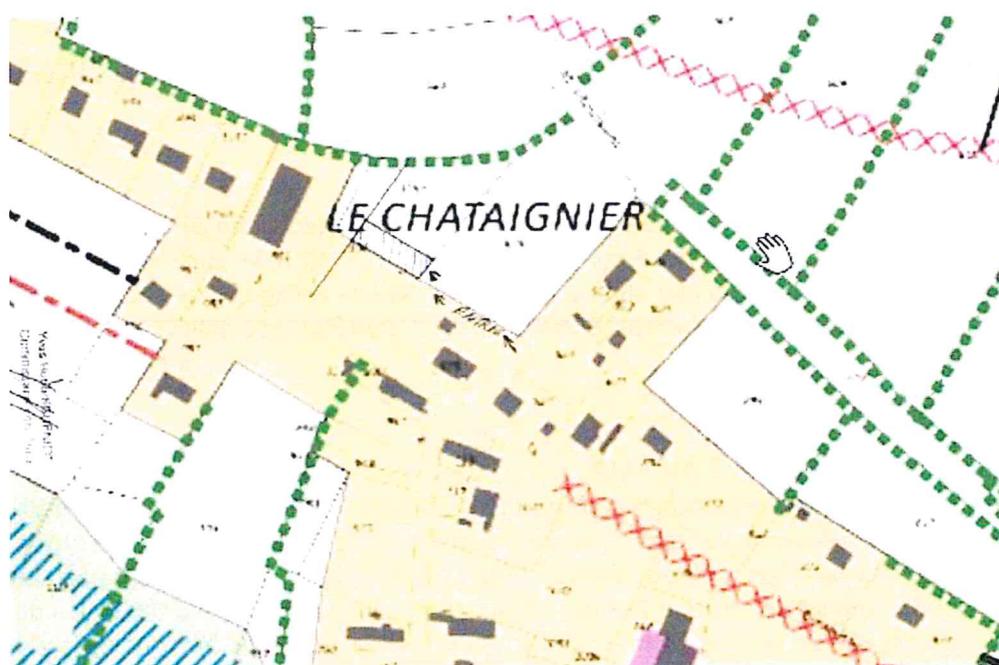


Schéma explicatif



Évaluation environnementale

Suite à la demande de la MRAE (courrier en date du 24 septembre 2018), une évaluation environnementale a été effectuée par le Bureau d'Études DM Eau, finalisée en janvier 2019. Cette étude établit un diagnostic environnemental des 3 sites concernés La Haute Touche, Le Bertry, Le Châtaigner.

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° 2 DU PLU

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° 2 du PLU.

V. 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 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).

Les projets de revisions 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 Personnes Publiques Associées (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 en charge de l'urbanisme et des 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).

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° 2 DU PLU

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.

VI. APPRÉCIATIONS THÉMATIQUES

L'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° 2 du PLU.

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° 2 DU PLU

Les incidences, mesures et indicateurs de suivi de la révision allégée n° 2 (modification du contour du STECAL à vocation habitat au lieu-dit « le Châtaignier »

Une partie du terrain est en prairie. Mis à part les haies bocagères qui bordent le site, aucun habitat à enjeu n'a été inventorié, la biodiversité floristique reste limitée. La révision allégée n° 2 (modification du contour du STECAL) ne nuit donc pas au maintien de la biodiversité. L'accès sur la RD27 relative à la CUMA sera plus sécurisé, ce qui est en cohérence avec la volonté de sécurisation affichée dans le PADD.

Ce projet génère peu d'incidences et donc peu de mesures de réduction ou de compensation. Il s'agit essentiellement de sécuriser un axe routier. À l'issue des travaux, un suivi du nombre d'accident dans ce secteur pourra être réalisé afin d'évaluer l'efficacité du projet de sécurisation de la RD27.

Appréciations du commissaire enquêteur

Cet échange de 273 m² permet une amélioration de l'accès des engins agricoles et donc de la sécurité routière.

Rendre constructible la parcelle reçue en échange d'une parcelle constructible transférée à la CUMA pour améliorer la sécurité d'accès des engins agricoles

Monsieur GAUGUET demande dans un courrier référencé C1 que l'espace de 7 m sur 30 m soit 210 m² sur le terrain faisant l'objet de l'échange, soit rendue constructible pour pouvoir réaliser un garage avec une entrée existante cotée Est sortant sur le chemin communal moins dangereux que la route départementale.

La modification du périmètre de la STECAL Le Châtaignier est lié aux échanges de terrains suivants :



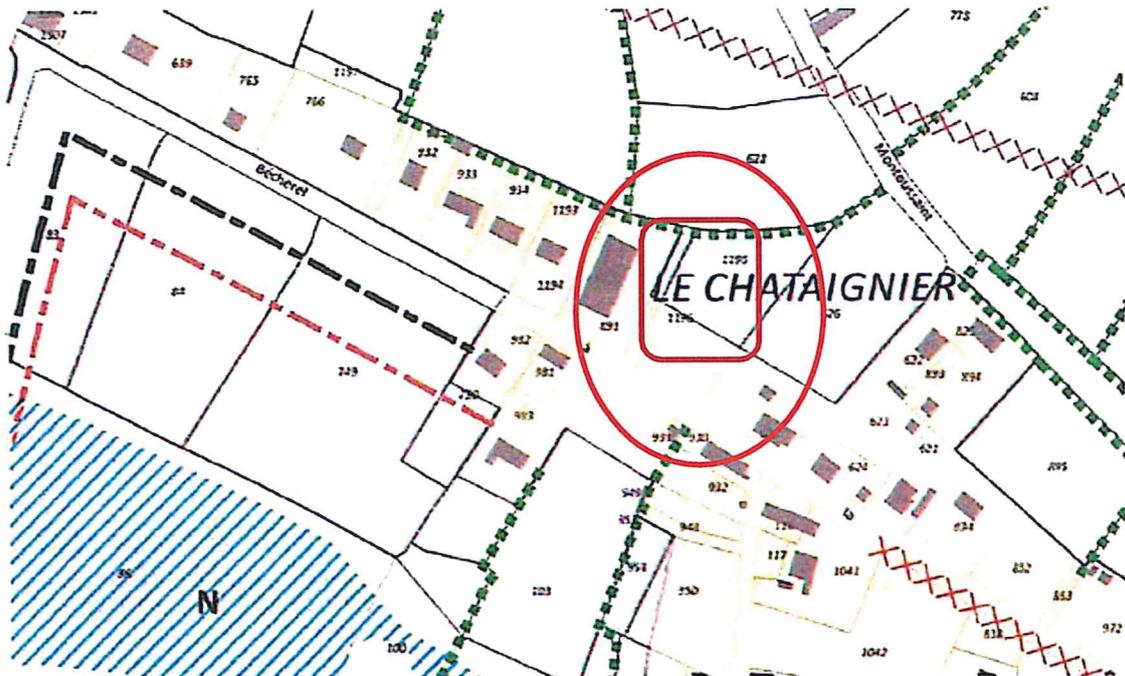
Cette bande correspond presque au terrain échangé (237 m²).

M. GAUGUET fait remarquer que cette extension reste dans les limites des périmètres avoisinants constructibles.

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

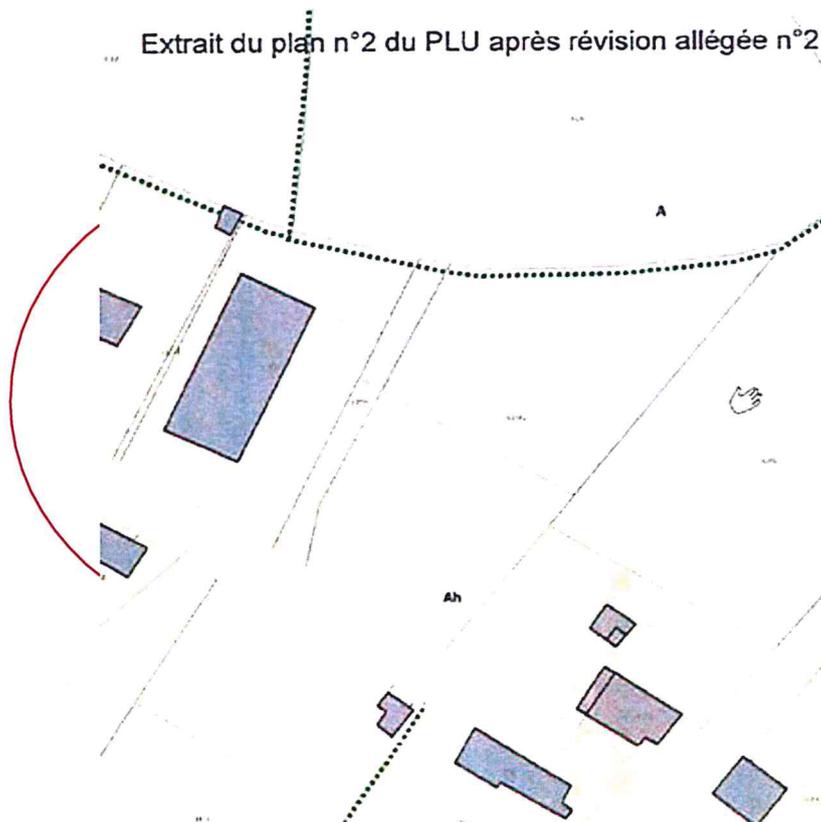
CONCLUSIONS ET AVIS RELATIFS AU PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 2 DU PLU

Extrait du règlement graphique de zonage plan N° 2 avant la révision allégée N° 2 du PLU



EXTRAIT DU PLAN N°2 DU PLU AVANT REVISION ALLEGEÉE N°2

Extrait du plan n°2 du PLU après révision allégée n°2



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° 2 DU PLU

Vue aérienne



À la question "Quelle suite le maître d'ouvrage apportera-t-il à la demande M. GAUGUET ?", le maître d'ouvrage dans son mémoire a répondu : "Avis favorable – c'est l'objet de la modification qui a obtenu un accord de la CDPENAF".

Appréciation du commissaire enquêteur

Le projet de plan de zonage modifié intègre la parcelle reçue en échange en zone constructible Ah et répond à la demande de M. GAUGUET. La surface transférée à la CUMA de 237 m² était constructible. Il est logique et équitable que la totalité de la surface reçue en échange soit constructible. Les schémas de la notice explicative montrent la modification mais ne permettent pas de vérifier que la surface reçue est rendue totalement constructible. J'émettrai la réserve que la surface reçue en échange de la surface constructible transmise à la CUMA pour mieux sécuriser l'accès des engins agricoles soit aussi totalement constructible.

VII. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N° 2 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° 2 porte sur la modification du contour de la STECAL « habitat » (Ah) au lieu-dit « le Châtaignier » afin de sécuriser la circulation, en particulier des engins agricoles, sur la départementale n° 27. L'entrée de la CUMA est ainsi élargie. Le terrain transféré à la CUMA est constructible dans le PLU actuel.

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° 2 DU PLU

Cet échange de terrain permet une amélioration de l'accès des engins agricoles en termes de manœuvre et de viabilité et donc de la sécurité routière.

M. DAUGUET demande que le terrain transféré en compensation soit constructible. Le projet de révision allégée modifie le périmètre de la STECAL pour intégrer ce terrain et le rendre ainsi constructible. Les schémas de la notice explicative montrent la modification du périmètre de la STECAL mais ne permettent pas de vérifier que la surface reçue est rendue totalement constructible. J'émettrai la réserve que la surface reçue en échange de la surface constructible transmise à la Cuma pour mieux sécuriser l'accès des engins agricoles soit aussi totalement constructible.

Ce projet de sécurisation de la RD 27 au niveau de la CUMA est en cohérence avec la volonté de sécurisation affichée dans le PADD. De plus, la superficie du STECAL reste inchangée après cette révision allégée N° 2, qui procède à la fois à une augmentation et à une diminution de secteur Ah. La modification envisagée du contour du STECAL ne nuit pas à l'activité agricole mais au contraire, apporte un élément de sécurité.

Aucune opposition à ce projet de révision allégée N° 2 du Plan Local d'Urbanisme n'a été exprimée lors de l'enquête publique.

Ayant noté la position suivante exprimée par le Maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse : Avis favorable à la demande de M. DAUGUET de récupérer la constructibilité sur la parcelle échangée avec la CUMA afin d'améliorer la sécurité d'accès des engins agricoles "c'est l'objet de la modification qui a obtenu un accord de la CDPENAF."

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

J'émetts **Un AVIS FAVORABLE** sur le projet de révision allégée N° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de la Bouëxière.

Sous la réserve que la surface reçue en échange de la surface constructible transmise à la Cuma pour mieux sécuriser l'accès des engins agricoles sur la route départementale soit aussi totalement constructible.

Fait à Saint Briac le 24 août 2019


Yves Hubert GUÉNIOT

Commissaire enquêteur