

Conclusions et Avis

Suite à l'enquête publique relative au projet de lotissement de la Tannerie commune de la Bouëxière

Enquête du 31 mai au 30 juin 2021

Dossier E21000042/35

Table des matières

Table des matières	2
I- Présentation du dossier	4
I-1. L'étude d'impact du projet	5
II- Déroulement de l'enquête	6
III- Conclusion	6
III-1. Principes généraux.....	6
III-1. Réponse aux problématiques et remarques liées au projet.....	7
La Zone d'activité.....	7
Les demandes de modifications et améliorations.....	7
La salle de la Tannerie.	8
L'impact du projet sur le réseau routier existant.	8
La zone humide de la Tannerie.....	9
Au bilan.....	10
Conclusion.....	11
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	12

Par arrêté du 11 mai 2021, Monsieur Piquet, maire de la commune de La Bouëxière, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de lotissement de la Tannerie.

Avant les conclusions et avis nous présenterons le dossier et le déroulement de l'enquête, les observations émises par le public et les PPA ainsi que les réponses apportées par le maître d'ouvrage.

I- Présentation du dossier

L'enquête porte sur le projet de lotissement de la Tannerie sur la commune de la Bouëxière.

Le projet de lotissement de la Tannerie, comprend :

- La réalisation d'un programme à vocation d'habitat comprenant au total 279 logements,
- La réalisation d'un programme à vocation artisanale de 10 lots (20 lots maximum).

Le projet s'étend sur 15,8 hectares et est soumis à permis d'aménager.

Programme	Surface	Nombre de logements ou lots	Maisons individuelles	Collectifs
HABITAT	13,4	279 LOGEMENTS	203	76
ACTIVITES ARTISANALES	2,4 ha	10 LOTS		
TOTAL	15,8 ha			

Il vise à :

- Faire évoluer la notion de cadre de vie.
- Attirer les habitants par des formes urbaines adaptées aux nouveaux usages et favoriser la densité pour préserver les espaces agricoles alentours.
- Favoriser un développement urbain qui favorise la mixité (différents types d'habitats).
- Varier la morphologie des parcelles, leurs caractéristiques et leur taille afin d'éviter les effets de répétition et les compositions monotones.
- Prolonger les voiries existantes au cœur du nouveau quartier. Développer un maillage actif articulé autour d'une colonne vertébrale : la coulée verte.
- Proposer une hiérarchisation de la voirie et des connexions avec les quartiers voisins.
- Créer des circulations douces en lien avec les arrêts de bus, les circuits pour les enfants vers l'école et les chemins de randonnées présents sur la commune pour compléter le maillage.
- Préserver l'identité paysagère du site.
- S'appuyer sur la trame bocagère pour développer un réseau de circulations douces.
- Favoriser la préservation des haies bocagères ou réaliser des compensations quand cela n'est pas le cas.

- Valoriser la zone humide dans la perspective de créer une zone de loisirs et récupérer les eaux pluviales du futur quartier.
- Gérer la convivialité en réservant des espaces pour des aires de jeux, des espaces de rencontre et des jardins familiaux.
- Gérer les eaux pluviales en minimisant l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration et en gérant la récupération des eaux pluviales en aérien quand cela est possible.
- Créer une zone artisanale en limitant les surfaces de voirie.

I-1. L'étude d'impact du projet

L'évaluation des incidences du projet de lotissement comporte plusieurs analyses différentes mais complémentaires pour aboutir à une perception réelle et la plus exhaustive possible des impacts potentiels positifs et négatifs du projet sur l'environnement.

Une première analyse des incidences du projet sur l'environnement est faite à travers une approche thématique, au cours de laquelle les incidences de l'ensemble des pièces réglementaires de l'étude d'impact sur les diverses grandes thématiques environnementales sont établies. Des mesures compensatoires sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté.

Cette approche se focalise sur les principales thématiques analysées dans l'état initial de l'environnement :

- Milieux naturels et biodiversité
- Espaces agricoles
- Foncier
- Eau (cours d'eau, eau potable, eaux usées, eaux pluviales)
- Climat, air, et énergie
- Cadre de vie, paysages et patrimoine
- Risques naturels et technologiques
- Nuisances sonores
- Déchets.

Malgré le développement démographique, le projet souhaite arriver à concilier modération de la consommation de l'espace, préservation de l'environnement et l'identité rurale de la Bouëxière.

Si le besoin de logements pour répondre aux enjeux démographiques occasionne nécessairement une consommation de foncier, le projet communal fait que ce développement se fera de façon économe en matière de foncier en poursuivant les démarches engagées en faveur de la limitation de la consommation de l'espace.

Le projet de lotissement affiche sa volonté de prendre en compte le changement climatique et de réduire les consommations.

II- Déroulement de l'enquête

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de RENNES, par décision du 22 mars 2021, a désigné Michel Quéré pour l'enquête du projet de lotissement de la Tannerie sur la commune de la Bouëxière.

Les permanences ont été tenues comme suit :

PERMANENCES

La Bouëxière	Mairie	31 mai 2021 de 14h00 à 17h30
La Bouëxière	Mairie	12 juin 2021 de 9h00 à 12h00
La Bouëxière	Mairie	26 juin 2021 de 9h00 à 12h00
La Bouëxière	Mairie	30 juin 2021 de 14h00 à 17h30

III- Conclusion

Au niveau de la forme, le commissaire enquêteur estime que la commune a mis tout en œuvre pour que l'ensemble des personnes concernées puisse avoir accès à l'information de l'enquête et au dossier d'enquête.

L'ensemble des personnes le désirant a pu être entendu, au besoin plusieurs fois, et exprimer ses observations. Un total de 8 observations sur registre papier ont été portées au registre d'enquête et un message électronique a été reçu.

Sur le fond du dossier nous reprendrons les conclusions par thème comme abordé dans le rapport et le procès-verbal de fin d'enquête.

III-1. Principes généraux

Le projet de lotissement exprime une stratégie de développement du territoire communal qui engage l'avenir de la commune.

Les grands objectifs de la Bouëxière :

- Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et répondre à leurs besoins et attentes diversifiées.
- Modérer la consommation de l'espace et préserver l'environnement.
- Assurer la préservation des patrimoines.
- Permettre le maintien et le développement des activités économiques locales.
- Limiter les émissions de gaz à effet serre et favoriser les projets de production d'énergie.

IIII-1. Réponse aux problématiques et remarques liées au projet

La Zone d'activité

Sur le choix de situer une zone d'activité en face de maisons d'habitation existantes et au sud de maisons à construire et les conséquences sur l'ensoleillement des habitations voisines

Le pétitionnaire répond :

La hauteur sera réduite pour permettre de tenir compte du bénéfice de l'ensoleillement passif suite à la demande de vérification des nuisances (ombres portées) par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur estime que la réponse est cohérente avec l'esprit du projet.

Sur l'absence d'études de scénarios d'impact de la ZA en fonction du nombre de lots (de 3 à 20 lots possibles).

Le pétitionnaire répond :

L'impact de la zone d'activité a été globalisé avec le reste du lotissement.

Le commissaire enquêteur estime que même si le nombre de lots d'activités ne peut être connu à ce jour, l'étude d'impact est normalement destinée à évaluer différents scénarios.

Les demandes de modifications et améliorations

Une observation réclame une modification de classement de sa propriété de A ver UB.

Monsieur Plault demande la création d'un chemin dans le lotissement entre les maisons déjà construite et le chemin vert.

Madame Rigourd demande l'amélioration des chemins piétons vers le bourg et de l'éclairage sur le site.

Pour le commissaire enquêteur, l'autorisation de murets en parpaings pose question s'ils ne sont pas enduits.

Le pétitionnaire répond :

La modification de classement de parcelles nécessite une modification de PLU.

La création d'un chemin pour rejoindre le lotissement sera réalisée comme demandé par M.Plault.

Le cheminement piéton est intégré aux plans du projet et l'éclairage est un choix assumé par la commune.

L'obligation d'enduire les murets sera ajoutée au règlement.

Le commissaire enquêteur estime que les réponses sont très claires et répondent parfaitement aux demandes.

La salle de la Tannerie.

Les remarques des déposants 2, 5 et 8 nécessitent un éclaircissement sur la vocation de maison.

Le pétitionnaire répond :

La commune considère que l'absence de demande de classement en établissement est de nature à lever les interrogations sur la vocation de cette maison.

Le commissaire enquêteur estime que l'inquiétude des déposants sur les nuisances sonores et la présence d'un visuel qui identifie le site comme un lieu de fête permet de se poser la question de l'utilisation de cette maison.

La commune ne partage pas cette inquiétude.

Je rappelle également que les visites sur site font partie des prérogatives du commissaire enquêteur afin d'étayer sa décision.

L'impact du projet sur le réseau routier existant.

Trois déposants demandent une anticipation de l'aménagement du carrefour du « Haut des taillis » en prévision de l'arrivée de trafic supplémentaire.

Le pétitionnaire répond :

Le sujet est hors enquête et est du ressort du conseil départemental.

Le commissaire enquêteur estime que les plans d'aménagement joints à la réponse de la commune permettent de répondre aux interrogations.

La zone humide de la Tannerie.

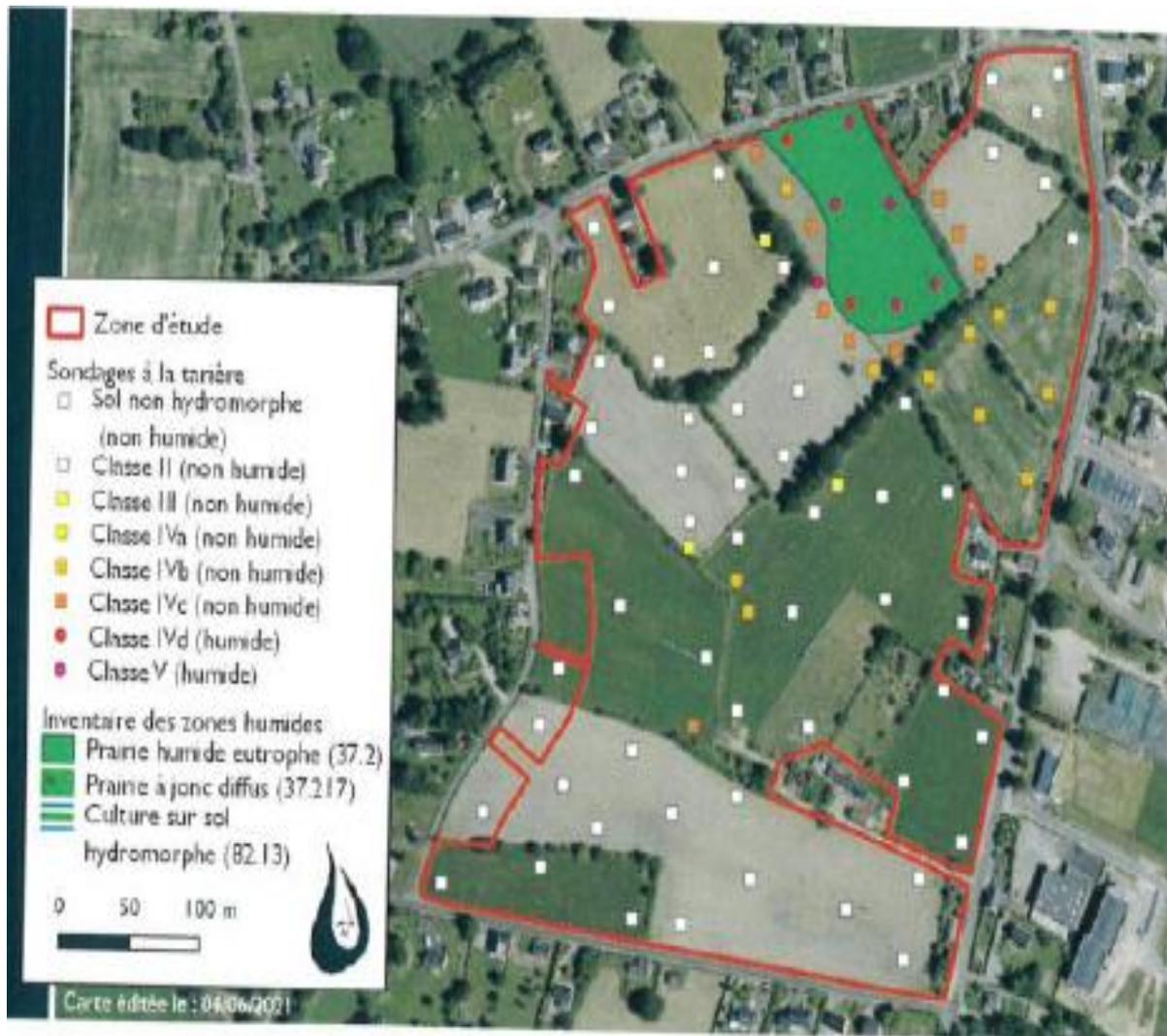
L'association « La Bouëxière environnement », l'autorité environnementale, la DDTM et Monsieur Plault s'interrogent sur la délimitation de la zone humide.

L'association « La Bouëxière environnement » apporte de nombreux arguments afin que la commune reconsidère le zonage après vérification en période hivernale

Le pétitionnaire répond :

Les différents diagnostics en lien avec la zone humide permettent de valider la délimitation avec un rajout de 75 m2 (entrée de champs).

Le commissaire enquêteur estime que suite aux prélèvements du 27 mai 2021 la présence de huit échantillons de classe IVc (dernier niveau pour être considéré comme non humide) en bordure du zonage initial permet raisonnablement de douter du classement qui résulterait d'une série de prélèvements en période hivernale.



Au bilan

Le commissaire enquêteur estime que les conditions d'accès à l'information pour le public ont été remplies dans cette enquête et que la fréquentation lors des permanences montre que l'information a été transmise.

Des réponses ont été apportées et des engagements ont été pris sur plusieurs points essentiels et cela permettra d'améliorer le projet (hauteur des bâtiments de la zone d'activité, chemins, esthétique des murets).

L'étude d'impact n'a pas identifié de scénarios propres à la zone d'activité en fonction du nombre de lots qui sera variable (de 3 à 20 lots).

Un inventaire des cours d'eau a été réalisé en même temps que les zones humides. Aucun ruisseau n'avait été recensé sur le site du projet au moment de l'étude d'impact.

Le dossier loi sur l'eau a par la suite intégré un cours d'eau en bordure de la zone humide et ce cours d'eau fera l'objet de travaux de redimensionnement.

La commune a mis en œuvre les moyens d'expertises à sa disposition pour répondre aux demandes complémentaires des services de l'Etat sur la question de la zone humide.

De nombreux points soulevés par différentes sources (associations, particuliers, administration) en lien avec le zonage exact de la zone humide rendent difficiles la validation en l'état du projet.

Conclusion

A l'examen des dispositions du projet, des observations du public, le commissaire enquêteur considère que :

- La commune a favorablement associé la population à l'élaboration du projet en organisant des ateliers en amont de l'enquête publique.
- Le risque de nuisances lié à la présence même ponctuelle d'un lieu de réception à la Tannerie semble levé, mais demandera une surveillance permanente dans la durée de la part de la commune, comme elle s'y est engagée, pour éviter les nuisances évoquées par le public et les riverains dans le registre d'enquête.
- L'étude d'impact n'a pas suffisamment approfondi les scénarios d'occupation (entre trois et vingt lots) de la zone d'activité et leur impact potentiels.
- Les remarques très détaillées de l'association « La Bouëxière environnement », permettent de penser que les points de prélèvements classés en IVc (dernier niveau pour être considéré comme non humide) en bordure du zonage initial et ce en période estivale, serait en classe IVd (humide) en période hivernale.
- L'absence de réponse des services de l'état dans les délais de l'enquête suite aux compléments d'information de la commune (transmis le 8 juin 2021), ne permet pas de valider avec certitude le maintien du tracé de la zone humide dans son dimensionnement actuel.
- Le doute raisonnable émis par la Mrae et la DDTM, et l'association « La Bouëxière environnement sur le dimensionnement de la zone humide est réel et gagnerait à être vérifié en période hivernale.
- Cette problématique « loi sur l'eau » connexe à la présente enquête publique a une incidence sur le projet du fait de la modification possible des plans du lotissement.
- Le risque pour la propriété privée des consorts Pannetier est réelle car une modification des limites de la zone humide, même à la marge impacterait le lot N° 7 du projet, dont la commune n'a pas la maîtrise foncière pleine et entière du fait d'accord passé avec les consorts Pannetier sur ce lot ainsi que trois autres.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après étude des dossiers soumis à enquête publique, les entretiens avec le maître d'ouvrage, les renseignements recueillis, les observations portées aux registres, les reconnaissances effectuées, toutes opérations, démarches ou analyses auxquelles je me suis attaché.

Je décide d'émettre l'avis suivant :

AVIS DEFAVORABLE



Michel QUÉRÉ
Commissaire Enquêteur

Le 19 juillet 2021