

Arrêté du Président de Bretagne porte de Loire Communauté du 3 mars 2017

COMMUNE DE GRAND-FOUGERAY
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR LES PROJETS:
- d'abrogation de la carte communale,
- d'élaboration du plan local d'urbanisme

Enquête N°E16000412/35

28 mars 2017 – 28 avril 2017

Partie 2 -1
CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
sur le projet d'abrogation de la carte communale

Fait à Rennes, le 31 mai 2017

SOMMAIRE

1. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE .	3
1.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE	3
1.2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE.....	4
1.3. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE.....	4
2. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	7

1. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

1.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

La commune de Grand-Fougeray dispose d'une carte communale depuis 1999. Sa dernière révision a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 28 avril 2014.

Par délibération, en date du 29 juin 2012, la municipalité de Grand-Fougeray a décidé de prescrire l'élaboration de son plan local d'urbanisme et a défini les modalités de la concertation.

Cette délibération dresse la liste des principaux objectifs poursuivis par l'élaboration du PLU :

- Poursuivre les aménagements nécessaires pour assurer une capacité d'accueil démographique qui sera compatible avec le SCoT et des perspectives d'évolution ;
- Continuer à développer l'emploi dans les secteurs déjà dédiés à l'accueil d'entreprises ;
- Limiter la consommation foncière ;
- Préserver et pérenniser l'activité agricole ;
- Conforter les hameaux dans leur enveloppe actuelle ;
- Préserver et permettre la conservation du bâti patrimonial existant ;
- Traduire les inventaires environnementaux, en particulier celui des zones humides et des cours d'eau ;
- Renforcer le lien social sur l'ensemble du territoire ;
- Accompagner les actions en lien avec le label «Village Etape»;
- Intégrer un pôle autour du cheval au travers d'un projet de village équestre.

Dans sa délibération du 12 décembre 2016, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU.

L'arrêté préfectoral du 9 décembre 2016 a créé la communauté de communes « Bretagne porte de Loire Communauté », issue de la fusion des communautés de communes de « Moyenne Vilaine et Semnon » et « Pays de Grand-Fougeray », et a intégré dans les statuts la compétence PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales.

Par délibération du 2 mars 2017, le Conseil communautaire a décidé de finaliser la procédure d'abrogation de la carte communale et d'élaboration du PLU de Grand-Fougeray.

Lorsqu'un PLU succède à une carte communale, le PLU ne peut entrer en vigueur que si la carte ne l'est plus (Conseil d'État, avis du 28 novembre 2007). S'agissant de l'abrogation de la carte communale, le code de l'urbanisme ne prévoit pas de procédure spécifique.

Suite à une question au Sénat posée par M. Jacques-Bernard Magner en 2013, le Ministère de l'intérieur précise que, lorsque l'abrogation de la carte communale s'accompagne de l'élaboration du PLU, « l'application du parallélisme des formes permettra de sécuriser la procédure sans coûts ni difficultés supplémentaires pour les communes. Il suffira en effet de réaliser une enquête publique unique portant à la fois sur l'abrogation de la carte communale et sur l'approbation du PLU, et de veiller notamment à ce que la délibération finale emporte à la fois approbation du PLU et abrogation

de la carte communale, l'ensemble s'accompagnant d'une décision du préfet ». Réponse publiée dans le JO Sénat du 11/12/2014 - page 2761).

En préambule à leur avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme, les services de l'Etat ont rappelé que l'approbation du PLU s'accompagnera d'une abrogation simultanée de la carte communale, dans le cadre d'une enquête publique unique.

1.2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

M. le Conseiller délégué a désigné, par ordonnance du 3 janvier 2017, modifiée par l'ordonnance du 17 mars 2017, Mme Danielle FAYSSE, urbaniste juriste, en qualité de commissaire enquêteur.

L'arrêté du Président de Bretagne porte de Loire Communauté portant ouverture de l'enquête publique unique relative à l'abrogation de la carte communale et à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de GRAND-FOUGERAY a été pris le 3 mars 2017. Cet arrêté fixe les dates d'enquête du mardi 28 mars 2017 au vendredi 28 avril 2017 inclus, soit une durée de 32 jours.

Un dossier d'enquête et un registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public du 28 mars 2017 à 9 h au 28 avril 2017 à 17 h 30, soit pendant 32 jours consécutifs en mairie de Grand-Fougeray, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, ainsi que sur le site Internet de la commune.

Le commissaire enquêteur y a tenu 5 séances de permanence en mairie de Grand-Fougeray, il y a reçu 33 personnes.

Dates	Matin	Après midi	Nombre de personnes reçues
Mardi 28 mars 2017	9h00 - 12h00		13
Lundi 3 avril 2017		14h00 - 17h30	3
Samedi 8 avril 2017	9h00 - 12h00		3
Mercredi 19 avril 2017	9h00 - 12 h00		7
Vendredi 28 avril 2017		14h00 - 17h30	7

Les séances de permanence se sont déroulées dans une ambiance calme. Le 19 avril 2017, suite à leur demande, le commissaire enquêteur a remis l'avis de la DDTM sur les Enjeux Energie Climat à M et Mme LEFEUVRE.

L'enquête, ouverte le 28 mars 2017, s'est terminée le 28 avril à 17 heures 30.

1.3. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

L'enquête publique unique portant conjointement sur l'abrogation de la carte communale et sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Grand-Fougeray a donné lieu à 22 dépositions écrites et 1 observation orale, soit un **total de 23 observations**. Les observations écrites se répartissent de la façon suivante :

- 16 inscriptions dans le registre d'enquête, référencées R1 à R16.

- 6 messages électroniques, référencés M1 à M6, enregistrés dans le registre d'enquête.

Précisions :

- Certaines personnes se sont exprimées à plusieurs reprises ;
- Chaque déposition peut comprendre plusieurs demandes ou observations portant sur des points différents.

Les dépositions inscrites dans les registres mis à la disposition du public et les messages reçus par voie électronique ont été répertoriés et analysés dans des tableaux récapitulatifs. (Cf. Procès-Verbal de Synthèse remis le 4 mai 2017, annexe 2 du rapport d'enquête). Le contenu de ces dépositions, qui peuvent comprendre plusieurs observations, a été ventilé par thèmes.

<i>Nature de l'observation</i>	<i>Nombre de remarques</i>
<i>Observations relatives au rapport de présentation</i>	1
<i>Observations relatives au PADD</i>	1
<i>Demandes de modification du règlement écrit</i>	3
<i>Observations relatives aux 4 orientations d'aménagement et de programmation</i>	2
<i>Demandes de modification du plan de zonage</i>	14
<i>Observations relatives aux annexes du PLU</i>	4
<i>Autres</i>	4

Aucune des 23 observations ne porte explicitement sur le projet d'abrogation de la carte communale.

3 des 14 demandes individuelles de modification du zonage pourraient être interprétées comme des demandes indirectes de maintien de la carte communale. Elles concernent des parcelles inscrites dans la zone constructible du bourg à la carte communale. Mais cette demande n'est jamais formulée comme telle.

R12 M. CARRE Julien, Rue de Derval ; demande que la totalité de la parcelle Q 12 soit classée en zone constructible UB. (Plan en annexe)

Réponse de la commune :

Non, le parti-pris a été de préserver la qualité des propriétés autour et de se limiter à l'enveloppe urbaine existante. Cette parcelle présente en outre des difficultés pour son raccordement.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La totalité de cette parcelle était classée constructible à la carte communale. La partie Est de la parcelle Q12 fait partie intégrante de l'ensemble paysager de la vallée classée maintenant et à juste titre en zone naturelle NL.

Par contre, il semble possible de classer en zone UB la partie Ouest de la parcelle, sans pour autant porter atteinte au caractère de la propriété située sur la parcelle Q 898. La limite entre les zones UL et UB se situerait alors dans le prolongement Sud-Est de celle qui figure au projet de PLU. Il conviendrait également d'imposer une sortie commune avec la construction déjà existante sur la parcelle Q12.

M1 et M5 M. JALOUZOT Raymond ; 14 rue de la Madelaine, demande que le classement de ses parcelles soit reconsidéré, en particulier celui des parcelles AB 91 et 696.

Réponse de la commune :

Non, la commune maintient son souhait de conserver une coulée verte sur cet espace le long du ruisseau.

Appréciation du commissaire enquêteur

Après visite des lieux avec le propriétaire il apparait qu'il est important de préserver cette coulée verte dans le cœur du bourg. De plus, une des parcelles concernées par cette demande est partiellement classée en zone humide. Avis défavorable.

Le 4 mai 2017, le commissaire enquêteur a remis à M. DAVID, maire de la commune, vice-président de Bretagne porte de Loire Communauté, M. RAULT chargé de mission urbanisme à la communauté de communes, représentant le Président de Bretagne porte de Loire Communauté, et Mme GUINEL, du service urbanisme de la commune, le Procès-Verbal de Synthèse, rassemblant les observations recueillies lors de l'enquête ainsi que les questions du commissaire enquêteur (annexe 2 du rapport d'enquête).

Le mémoire en réponse au Procès-Verbal de Synthèse a été remis et présenté le **19 mai 2017** au commissaire enquêteur (annexe 3 du rapport d'enquête).

Avant de rédiger ses avis et conclusions le commissaire enquêteur a :

- Procédé, les 12 et 19 mai 2017, à une reconnaissance des terrains concernés par les observations.
- Rencontré le 19 mai 2017, M. le DAVID Maire de Grand-Fougeray, vice-président de Bretagne porte de Loire Communauté et Mme GUINEL du service urbanisme de la commune.

2. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je soussignée **Danielle FAYSSE, commissaire enquêteur**, désignée pour conduire l'enquête publique unique portant conjointement sur les projets d'abrogation de la carte communale et d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Grand-Fougeray, qui s'est déroulée du 28 mars au 28 avril 2017;

Après avoir :

- pris connaissance du dossier d'enquête mis à la disposition du public, des avis des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU, de la CDPENAF,
- procédé à des visites du territoire communal,
- tenu 5 séances de permanence et reçu environ 33 personnes,
- analysé chacune des 23 observations relatives au projet d'élaboration du PLU,
- entendu M. le Maire de Grand-Fougeray, vice-président de Bretagne porte de Loire Communauté,
- pris connaissance du mémoire en réponse de la commune aux avis des personnes publiques et de Bretagne porte de Loire Communauté au Procès-Verbal de Synthèse et aux questions du commissaire enquêteur.

Estime :

- que le public a été correctement informé de l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet d'abrogation de la carte communale de la commune de Grand-Fougeray,

Emets les conclusions suivantes :

La carte communale de la commune de Grand-Fougeray date de 1999 et a déjà fait l'objet de quatre révisions. Sa dernière révision date d'avril 2014. Elle ne concernait qu'une partie du territoire communal puisqu'elle avait comme unique objet de permettre le transfert d'une entreprise située en centre bourg sur un terrain à vocation agricole.

D'après l'article L.161-4 du code de l'urbanisme :

« La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. »

Elle ne comporte pas de règlement.

La carte communale de Grand-Fougeray ne fait que définir les espaces constructibles : périmètre autour du bourg, périmètre de 13 hameaux, périmètre des zones d'activités, mais n'organise pas l'occupation d'espace ni la forme urbaine et n'édicte aucune protection des espaces naturels (zones humides, boisements, haies) ni du patrimoine architectural.

Depuis 1999, la commune de Grand-Fougeray a beaucoup évolué. :

Du fait de sa situation géographique stratégique sur l'axe de la RN 137, Rennes-Nantes, au carrefour de 3 départements et 2 régions, la commune est très attractive pour les entreprises. Cette

dynamique se traduit par la présence de deux parcs d'activités (du Pays de Grand-Fougeray, 107 ha et de la Lizardais 4, 93 ha), presque entièrement occupés.

Cet essor économique s'est accompagné de l'arrivée de nouveaux habitants: la population communale est passée de 1970 habitants en 1999 à 2431 en 2014. L'ambition de la municipalité est d'atteindre 3250 habitants d'ici 2030.

Parallèlement, la commune a conservé son caractère rural puisque 95% du territoire sont couverts d'espaces naturels et agricoles.

Ces espaces sont soumis à une pression foncière importante, notamment en ce qui concerne le foncier économique.

Lors de l'élaboration de la carte communale et de ses révisions successives, de nombreux enjeux ont été identifiés par la municipalité : localisation des sièges d'exploitation à protéger, identification des forces et des faiblesses des exploitations qui sont généralement de grande taille, mise en évidence de la trame verte avec les boisements et les haies bocagères, inventaire des zones humides et des cours d'eau, diagnostic réseau eaux usées en cours d'achèvement et rôle de la RN137 structurant pour l'attractivité.

La municipalité souhaite maintenant se doter d'un document d'urbanisme qui lui permette de :

- préserver le socle environnemental et agricole remarquable,
- renforcer l'attractivité économique,
- proposer un développement urbain en accord avec les capacités de la commune,
- développer sa vocation touristique,
- favoriser le développement des communications numériques.

Compte tenu de cette évolution, de ces enjeux et des grands objectifs poursuivis par la municipalité je considère que la carte communale, en place depuis près de 20 ans, est obsolète et n'est plus adaptée à la commune de Grand-Fougeray car elle ne permet pas de réaliser des inventaires du patrimoine bâti et des espaces naturels à protéger (boisements, zones humides, trame bocagère) ni d'organiser et de maîtriser et le développement des nouveaux quartiers d'habitat par l'introduction de règles d'aménagement et de densité. Elle ne permet pas non plus de protéger les commerces existant dans le centre bourg.

De plus, la disparition de la carte communale permettra de réduire significativement le nombre de hameaux constructibles en zone rurale. En effet, le code de l'urbanisme permet au PLU de ne délimiter qu'à titre exceptionnel des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

En conséquence, j'émet un avis favorable au projet d'abrogation de la carte communale de la commune de Grand-Fougeray.

Fait à Rennes le 31 mai 2017

Le commissaire enquêteur



Danielle FAYSSE