

DÉPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

Commune de BOURGBARRÉ

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 6 juin 2016 au 7 juillet 2016

prescrite par arrêté de Rennes Métropole du 10 mai 2016

Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme

CONCLUSIONS

du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 RAPPEL SUR LA PROCÉDURE DE L'ENQUÊTE

Objet de la présente enquête publique :

Il s'agit du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BOURGBARRÉ.

Par délibération en date du 10 mai 2016, RENNES MÉTROPOLE a décidé l'ouverture d'une enquête publique afin de modifier le PLU de la commune de BOURGBARRÉ et d'apporter des modifications réglementaires concernant :

- le renouvellement urbain
- le règlement graphique
- le règlement littéral
- la ZAC de la Grée
- les annexes
- et des adaptations réglementaires diverses.

Déroulement de l'enquête :

L'enquête publique a été exécutée selon :

- ☞ les articles des codes de l'urbanisme et l'environnement traitant des enquêtes publiques,
- ☞ la décision n° E 16000122/35 du 26 avril 2016 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de RENNES portant désignation d'un commissaire enquêteur et d'un commissaire enquêteur suppléant,
- ☞ l'arrêté de Rennes Métropole du 10 mai 2016 concernant la désignation du commissaire enquêteur et du commissaire enquêteur suppléant, ainsi que les modalités pratiques de l'exécution de l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 6 juin 2016 au jeudi 7 juillet 2016, soit 32 jours consécutifs. Le dossier était consultable à la mairie de BOURGBARRÉ durant les jours et heures d'ouverture de celle-ci.

J'ai assuré 3 permanences :

- lundi 6 juin 2016 de 8 heures 30 à 11 heures 30
- jeudi 23 juin 2016 de 9 heures à 12 heures
- jeudi 7 juillet 2016 de 15 heures à 18 heures.

Ces dates de permanences ont été arrêtées conjointement entre le maître d'ouvrage et moi-même.

Au cours des deux premières permanences j'ai constaté que le public ne s'est pas senti concerné par cette enquête mais que tout a été fait pour qu'il puisse exprimer sa volonté. 15 personnes sont venues à la troisième et dernière permanence et certains ont émis des avis principalement sur le projet de création d'un terrain des gens du voyage sur la commune.

Au cours de cette enquête 19 personnes sont venues voir le dossier aux permanences du commissaire enquêteur ; 7 courriers ont été reçus et 1 personne a écrit sur le registre d'enquête publique. D'autres personnes sont venues en dehors des permanences, mais la comptabilité n'a pas été tenue par les services de la mairie. Aucun incident n'a eu lieu.

J'ai effectué une visite sur la commune de BOURGBARRÉ en début d'enquête publique.

2 SYNTHÈSE

qui tient compte :

- ☞ du déroulement de l'enquête
- ☞ de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
- ☞ des questions et réponses aux questions du public
- ☞ du dossier
- ☞ de mon avis personnel.

Je considère que la présente enquête publique a été exécutée dans des conditions satisfaisantes, que l'information du public a permis une bonne participation, aussi bien des personnes habitant à BOURGBARRÉ que des personnes résidant à l'extérieur, qu'aucun incident ne s'est produit et que la procédure peut-être considérée comme conforme.

Je mentionne aussi la bonne volonté des responsables du projet, Monsieur LE CREFF, Pierre Yves de Rennes Métropole et Monsieur GARNIER, Pierre de la mairie de BOURGBARRÉ, aussi bien pour porter à la connaissance du public l'ouverture de l'enquête que pour la mise à disposition de la salle de réunion de la mairie ainsi que pour l'organisation pratique. Le public a pu consulter le dossier et recevoir sans délai toutes les informations demandées.

3 PROJETS ET AVIS MOTIVÉS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le 10 mai 2016, par délibération, RENNES MÉTROPOLÉ décide l'ouverture d'une enquête publique, afin d'apporter une modification au Plan Local d'Urbanisme de la commune de BOURGBARRÉ.

Cette démarche concerne plus particulièrement :

- ☞ le renouvellement urbain
- ☞ le règlement littéral
- ☞ le règlement graphique
- ☞ la ZAC de la Grée
- ☞ l'analyse des résultats
- ☞ les annexes.

31 Le renouvellement urbain

☞ Quatre secteurs du centre du bourg ont été repérés comme peu denses, lâches, mal organisés et peu accessibles. Ces secteurs se situent de part et d'autre de l'église, sise au centre du bourg.

Le projet vise à optimiser le foncier en restructurant l'existant et en valorisant les éléments identitaires qui existent.

Une étude exploratoire sur les potentialités de renouvellement urbain a été réalisée et est joint dans le document « orientations d'aménagement et de programmation ».

◆ Je constate que ces deux projets de renouvellement et de densification urbaine sont conformes à la Loi ALUR, et vont dans le sens des directives des documents d'urbanisme et notamment du SCOT et du PLU.

◆ J'estime que ce projet est tout à fait adapté à la commune et va participer à la lutte contre l'étalement urbain.

◆ De plus, ce projet permettra une offre supplémentaire de logements différents de ceux de la ZAC.

◆ J'estime que ce projet permettra de renforcer l'attractivité des commerces du centre de la commune, pourquoi pas, par la création de linéaires commerciaux notamment dans le secteur sud.

◆ A l'heure actuelle, il me semble qu'il est trop tôt pour une concertation avec le public, les projets sont en début d'étude, mais comme l'a mentionné un riverain venu à une permanence, je considère qu'une concertation sera nécessaire lors de l'élaboration de ces projets.

☞ Une partie des 4 secteurs concernés est grevée d'une servitude « périmètre en attente de projet ». Cette servitude arrivant à son terme, il convient de la supprimer afin de mettre en place un autre dispositif.

◆ Je constate que dans ces secteurs, la servitude limite les constructions et les extensions à une emprise au sol inférieure ou égale à 30m².

◆ Je conçois tout à fait qu'il faille supprimer cette servitude, tout à fait incompatible avec un projet de renouvellement et de densification urbains.

☞ Faire évoluer le zonage de trois des quatre secteurs afin de pouvoir concrétiser les projets de renouvellement urbain et ainsi de modifier le règlement graphique.

◆ Je remarque que 3 des 4 secteurs sont classés en zonage UD et UE. Ces classements correspondent à des zones pavillonnaires.

◆ Je pense qu'il est en effet judicieux de les classer en zonage UDo, classement plus souple notamment au sujet des conditions d'implantation, de l'emprise au sol, de la hauteur des constructions, des clôtures, des aires de stationnement, des plantations et des espaces libres.

32 Le règlement littéral

☞ La Loi ALUR du 24 mars 2014 propose une nouvelle rédaction des dispositions législatives du PLU et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 propose une re-codification de la partie réglementaire du code de l'urbanisme.

La modification propose donc d'actualiser le règlement littéral, en tenant compte de ces impératifs.

◆ Je constate que cette modification prend en compte les nouvelles dispositions réglementaires.

◆ J'exprime mon accord à toutes ces modifications ci-dessus, car elles correspondent à une évolution normale du PLU qui s'impose à ce plan et à l'évolution de la législation.

☞ La maison du premier maire de la commune (1794) située 14 rue de Rennes, est inscrite comme Patrimoine Bâti d'Intérêt local (PBIL) a été cartographiée par erreur. Le projet consiste donc à corriger cette erreur sur l'annexe PBIL.

◆ S'agissant d'une erreur, je conçois que l'annexe « Patrimoine Bâti d'Intérêt Local » soit modifiée en conséquence.

☞ Il s'agit de prendre en compte la particularité des ouvrages et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour les haies et les boisements à conserver.

◆ A mon avis, il s'agit plus d'une précision supplémentaire que d'une réelle modification.

☞ La modification propose de limiter l'emprise au sol à 9M2 pour les annexes dans la ZAC de la Grée et d'interdire la création de clôtures par des murs sur rue.

☞ La modification propose de changer les règles d'implantation des constructions et de clôtures dans les secteurs urbains (UD – UE et UG).

-Implantation des constructions à l'alignement ou avec un retrait de 1 mètre en limite des voies et chemins piétons, pistes cyclables et parcs publics.

-En secteurs UD et UE les clôtures ne doivent pas dépasser 1,20m et les piliers 1,50m en bordure des rues et 1,60m en bordure des espaces publics.

◆ Pour ces deux projets, je pense qu'il est nécessaire d'avoir des règles spécifiques sur les abris de jardins et les clôtures dans l'agglomération, dans le but d'harmoniser localement le paysage et de tenir compte de l'intimité des parcelles.

◆ J'admets que pour tenir compte de la superficie réduite des terrains actuels de la ZAC, il est nécessaire de diminuer l'emprise au sol des abris de jardins de 12 m² à 9 m².

- ◆ J'abonde dans le sens du maître d'ouvrage de préciser ces points.

☞ La modification propose de limiter les extensions à 200 m² dans les secteurs A et N et de modifier les règles de clôtures dans les secteurs A, N et NP.

- ◆ Je constate que le projet consiste d'une part à augmenter de 50 m² l'emprise au sol des bâtiments liés à l'activité agricole, et d'autre part d'autoriser les murs de 1,80m en clôture.

- ◆ Pour plus de souplesse et vraisemblablement pour répondre à la demande, je conçois que pour les besoins professionnels, il est nécessaire d'augmenter la superficie au sol des habitations liées à l'activité agricole, aux gîtes et aux chambres d'hôtes.

- ◆ Je considère que cette augmentation d'emprise au sol de 50m² n'est pas une densification des zones agricoles et naturelles, mais plutôt une amélioration des conditions d'hébergement.

- ◆ Je comprends tout à fait que l'autorisation de pouvoir clôturer avec un mur d'une hauteur maximum de 1,80m soit justifiée par la pose de portail et d'éléments techniques pour les motoriser.

- ◆ Je constate aussi un oubli dans la partie règlement littéral du PLU. Page 123, en zone naturelle et forestière, il n'est pas fait mention de l'augmentation de 50m² dans la rubrique diversification avec logement, comme en zone agricole.

☞ Le PLU de la commune fixe à 2500m² la superficie des terrains constructibles dans les secteurs UE1 et l'emprise au sol à 20 %. Comme la Loi ALUR le permet, le projet propose de supprimer cette surface minimale et de limiter l'emprise au sol à 10 % de la surface dans la limite de 250m².

- ◆ Je constate que les secteurs UE1 sont localisés uniquement autour de la zone artisanale de BOURGBARRÉ nord, à plus de 2 kilomètres du centre du bourg.

- ◆ Dans le courrier du Syndicat mixte du SCOT du Pays de Rennes, je remarque l'observation concernant l'impossibilité de densifier cette zone à 25 logements/hectare par la mesure de limitation de l'emprise au sol à 10 %. Une autre remarque précise que dans le cadre du futur PLUi, la commune souhaiterait classer ce secteur en zone non urbaine et donc y interdire toute nouvelle construction.

- ◆ Dans l'additif n°3 au rapport de présentation, il est fait mention que ce secteur présente un intérêt paysager important à l'échelle de la commune.

- ◆ Je remarque aussi que le PPA donne un avis favorable sous réserve que cette évolution s'apparente à un dispositif transitoire, avant un classement en zone non urbaine.

- ◆ J'abonde dans le sens du maître d'ouvrage, car ce projet de modification va dans le sens d'une diminution des possibilités de construction et d'extension dans les hameaux.

- ◆ Je constate que dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage mentionne simplement que cette disposition est effectivement transitoire, car il est prévu, dans le cadre du PLUi de classer cette zone en non urbaine.

◆ A la lecture du dossier soumis à l'enquête publique et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, je n'ai pas observé de raisons qui empêchent le classement actuel en zone non urbaine.

33 Le règlement graphique :

☞ La modification propose de changer le zonage d'un foncier résiduel dans le secteur de » l'Epinais » qui ne sera pas utilisé pour la réalisation d'un projet.

◆ Je remarque que la parcelle incriminée est classée en 1AUDo, secteur qui correspond à un programme de logements denses. Hors cette parcelle n'est plus comprise dans ce programme et doit donc revenir en zonage UE, zonage qui correspond plus à une zone pavillonnaire.

◆ Pour plus de cohérence, je préconise que cette parcelle soit classée en zone UE.

◆ Je constate aussi à la lecture des documents graphiques que cette zone n'a pas été classée. Il est donc nécessaire d'apporter la correction.

☞ Afin de s'adapter à l'échelle des plans il est proposé de modifier la trame des emprises constructibles dans la ZAC de la Grée.

◆ A la lecture des documents graphiques, je constate que certaines constructions débordent des emprises constructibles initialement prévues.

◆ Suite à un problème d'échelle, il y a un décalage entre le plan de la ZAC de la Grée et le plan du PLU.

◆ Je constate que le projet prévoit d'étendre les empreintes constructibles, ce qui permettra de régulariser la position des constructions existantes et aussi de prévenir tous éventuels problèmes d'instruction des autorisations de permis de construire.

◆ J'invite le maître d'ouvrage à ne pas remettre en cause la parti d'aménagement de la ZAC de la Grée.

☞ Cette modification vise à transformer une partie de la zone UE1 dans le secteur de « La Jacaudais » en zone UG afin de pouvoir y implanter un dispositif d'accueil des gens du voyage.

◆ Je constate que c'est cette modification qui a le plus retenu l'attention du public.

◆ Toutes les personnes qui se sont manifestées à ce sujet, sont contre le projet d'implantation d'un dispositif d'accueil des gens du voyage, et par conséquent du classement de ces parcelles en UG.

◆ J'enregistre que dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage retire ce projet de l'enquête publique.

- ◆ J'abonde dans le sens du maître d'ouvrage de laisser ces parcelles en zonage UE1.

☞ Afin de créer un bassin de rétention dans le secteur de « la Douette » il est proposé d'inscrire deux emplacements réservés pour le bassin et la canalisation.

- ◆ Le secteur de « la Douette » se situe au nord-est, à environ 2km du bourg, à proximité de la zone artisanale. Lors de ma visite sur place, j'ai constaté qu'il s'agit d'un secteur un peu urbanisé du style zone pavillonnaire en hameau.

- ◆ Pour les besoins de gestion des eaux pluviales, après analyse, je remarque qu'il est apparu nécessaire de créer un bassin de rétention des eaux pluviales, en l'absence de dispositif adéquat.

- ◆ La création de deux emplacements réservés (n° 45 et 46) permettra ainsi la réalisation de ce bassin de rétention et d'une canalisation.

- ◆ Je constate que cette création n'impacte pas la zone agricole.

☞ Tous les plans composant le PLU doivent correspondre à un modèle conceptuel nommé ArcOpole, version 2012.1.

- ◆ Je remarque que ce projet de modification est conforme à la directive INSPIRE du 25 avril 2007 et aux normes instituées à l'échelle nationale et même européenne, comme mentionné dans le dossier d'enquête publique.

- ◆ Je constate qu'il s'agit d'harmoniser notamment la charte graphique, et de retenir des légendes cohérentes avec tous les documents de Rennes Métropole.

- ◆ J'approuve aussi le fait de mettre à jour le fond cadastral et de corriger les éventuelles erreurs matérielles.

- ◆ Je cautionne l'avis du maître d'ouvrage d'améliorer ainsi la lisibilité de certaines informations qui prêtent à confusion.

34 La ZAC de la Grée :

☞ La partie Sud de la ZAC de la Grée se trouve actuellement en zonage 2AU. Afin de la rendre constructible il est proposé un nouveau classement en 1AUDo.

- ◆ Je constate que ce projet de ZAC a été déclaré d'Utilité Publique par arrêté préfectoral le 31 janvier 2012.

- ◆ Bien que la partie nord de la ZAC ne soit pas encore toute construite, j'approuve le fait qu'il soit nécessaire d'ouvrir dès à présent les autorisations d'urbanisation de la zone sud, car les temps d'aménagement, de vente et de construction sont assez longs.

- ◆ Pour les besoins de cette autorisation, il est donc impératif de classer cette zone en 1AUDo et ainsi de rendre les 18 hectares possibles à la construction.

- ◆ J'observe que ce programme s'inscrit dans le cadre du Programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole, voté le 9 juillet 2015.
- ◆ J'approuve ce projet qui permettra de contribuer à la cohérence de l'organisation urbaine de la commune.
- ◆ Je ne constate aucune remarque ni opposition des PPA et du public pour ce projet.

☞ Modification de la partie écrite de l'Orientation d'Aménagement concernant un équipement pour la petite enfance.

- ◆ Il s'agit de compléter la partie écrite dans l'Orientation d'Aménagement.
- ◆ Je constate que dans le projet de modification n°1 du PLU, il était prévu d'une part la création d'un ensemble intergénérationnel puis dans une deuxième phase, un équipement pour la petite enfance.
- ◆ Dans le cadre de cette modification, la partie écrite de l'Orientation d'Aménagement n'avait pas été complétée.
- ◆ J'enregistre que le projet permettra de compléter la partie écrite, et ainsi de préciser la création d'un équipement pour la petite enfance.

35 Les annexes :

☞ Les annexes « Différents périmètres » et « Servitudes d'utilité publique » sont concernées par le passage sous le format ArcOpole.

- ◆ Comme mentionné plus haut, je remarque que ce projet de modification est conforme à la directive INSPIRE du 25 avril 2007 et aux normes instituées à l'échelle nationale et même européenne, comme mentionné dans le dossier d'enquête publique.
- ◆ Je constate que les zones de « sites archéologiques » sont renommées « zones de présomption de sites archéologiques », et que dans le PLU le recensement de ces zones sera actualisés.
- ◆ J'approuve ces projets, car j'estime qu'il s'agit plus d'une mise à jour administrative que d'une réelle modification.

☞ L'annexe « Collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés » figurant au PLU date de novembre 2006, alors qu'elle a été actualisée en juin 2013.

- ◆ Il s'agit de prendre en compte la nouvelle annexe 5 qui a été mise à jour en juin 2013. Je souscris à cette mise à jour.

36 Les adaptations réglementaires diverses :

☞ Le rapport de présentation du PLU doit identifier des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats. La commune propose d'identifier ces indicateurs dans les domaines suivants : population, consommation d'espaces, logements, équipements et économies.

- ◆ Je constate que ces indicateurs sont prévus par l'article R 151-4 du Code de l'Urbanisme et l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.
- ◆ Je souligne qu'il s'agit là d'une adaptation réglementaire.

Je reconnais que toutes les évolutions proposées sont nombreuses et opportunes. J'estime que ces modifications prennent bien en compte les problèmes liés à l'environnement naturel, au paysage, au patrimoine, à l'agriculture et n'interfèrent pas sur celles-ci.

Je considère que le bilan avantages-inconvénients penche nettement pour les avantages. En conclusion j'émet un **AVIS FAVORABLE** à l'ensemble du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme n° 2 de la commune de BOURGBARRÉ ainsi qu'à la poursuite administrative de ces opérations,

assorti de la recommandation suivante :

- ouvrir une procédure de concertation avec le public dans le cadre des projets de densification des îlots du centre du bourg.

Fait le 5 août 2016

Le commissaire enquêteur BAUDET, Alain

