



Commune de LES BRULAIS

Carte communale

ENQUÊTE PUBLIQUE

E22000175 / 35

Du 9 janvier au 9 février 2023

RAPPORT

SOMMAIRE**PARTIE 1 RAPPORT D'ENQUETE**

1. Présentation de l'enquête	3
1.1 Objet de l'enquête	3
1.2 Cadre juridique	3
1.3 Composition du dossier.....	3
1.4 Exposé du projet	4
2. Actions préalables à l'enquête	8
2.1 Concertation	8
2.2 Consultation des PPA	8
3. Organisation de l'enquête	9
3.1 Désignation du commissaire enquêteur	9
3.2 Visa et paraphe	9
3.3 Visite des lieux	9
3.4 Organisation du déroulé de l'enquête	9
3.5 Informations du public	9
4. Déroulement de l'enquête	10
4.1 Climat dans lequel l'enquête s'est déroulée	10
4.2 Observations du public et réponses du maître d'ouvrage	11
4.3 Observations des PPA et réponses du maître d'ouvrage.....	11
4.4 Observations du commissaire enquêteur et réponses du maître d'ouvrage	15

PARTIE 2 CONCLUSIONS ET AVIS **Dossier séparé**

PARTIE 3 ANNEXES **16**

PARTIE 1 RAPPORT D'ENQUETE

1. Généralités

1.1. Objet de l'enquête

La présente enquête publique porte sur l'élaboration de la carte communale. Elle s'articule autour de cinq grandes orientations :

- Œuvrer à l'amélioration de la qualité de l'eau et à la préservation des ressources ;
- Assurer la préservation de la qualité environnementale de Les Brulais et les continuités écologiques en lien avec les territoires voisins ;
- Assurer la vitalité de l'espace rural de Les Brulais, zone de dynamique économique ;
- Participer à la limitation des émissions de gaz à effet de serre et faciliter la mise en œuvre de projet de production d'énergie ;
- Poursuivre la dynamique d'accueil de nouveaux habitants tout en veillant à la limitation de la consommation de l'espace.

1.2. Cadre juridique

Historiquement la commune de Les Brulais a élaboré un premier Plan Local d'Urbanisme qui n'a finalement pas été approuvé par les élus, c'est donc le règlement national de l'urbanisme qui est appliqué.

Soucieuse de pouvoir accueillir de nouveaux habitants en définissant de nouvelles parcelles constructibles et celles qui ne le sont pas en délimitant les zones naturelles à protéger ainsi que les zones agricoles et forestières les élus, compte tenu de la taille de la commune, ont choisi la Carte Communale comme document d'urbanisme.

L'élaboration de la Carte Communale relève notamment des articles :

- L 163-3 du code de l'urbanisme et suivants ;
- L-123-1 à L.123.19 et R 123-1 à R.123-46 du code de l'environnement relatifs à l'enquête publique.

Elle a fait en outre l'objet de la délibération N°2021/055 en date du 12 juillet 2021.

Il doit être également compatible avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale
- Le Plan de Déplacements Urbains
- Le Programme Local de l'Habitat

1.3 Composition du dossier

Le dossier comporte :

- La délibération du conseil municipal N° 2021/055 en date du 12 juillet 2021 prescrivant l'élaboration de la carte communale ;

- L'arrêté municipal N°033/2022 en date du 1^{er} décembre 2022 prescrivant l'enquête publique relative à l'élaboration de la carte communale de la commune ;
- Un rapport de présentation ;
- Plans de zonage au 1/3000^{ème} et au 1/8000^{ème} ;
- Plan des servitudes d'utilité publique et réseaux au 1/8000^{ème} ;
- Les avis des Personnes Publiques Associées ;
- L'avis d'enquête ainsi que la copie des publications.

1.4 Exposé du projet

Les Brulais est une commune rurale située au sud-ouest de Rennes à proximité de Guer. Elle s'inscrit en limite Nord de l'unité paysagère du Bassin de Lieuron-Pipriac.

Elle fait partie de Vallons de Haute Bretagne Communauté. Sa superficie est de 11,96 Km² et sa population, en 2021, était de 555 habitants.

Elle possède un patrimoine bâti non protégé dont on peut citer : le château de la Bouère, un four rénové, une chapelle dans le bourg, l'ancienne école et des maisons menaçant ruine.

Le bâti est en pierre (gré et schistes) avec joints à la chaux parfois réhaussé des décorations en briques ou granit et en bois. Il est généralement constitué d'une corp de bâtiment principal destiné à l'habitation, de corps de bâtiments secondaires et d'annexes.

La commune compte 7 associations et un commerce (café/épicerie).

1.4.1 Les objectifs du SCoT retenus pour les Brulais par thématiques sont les suivants :

- **Accueillir de nouveaux arrivants** : taux moyen de croissance sur la période de **1,5%** pour les bourgs ruraux.
- **Permettre un parcours résidentiel** : la taille des ménages fixée à **2,50**.
- **Economiser et optimiser l'espace** :
 - Part social du parc de logements à produire : incitatif mais importance de proposer un parcours résidentiel complet.
 - Production annuelle de logements envisagés : **3 log./an**
 - Densité moyenne de logements attendue : **15 log./ha** (moyenne globale attendue).
 - Enveloppe foncière maximale : **3,4 ha**.
- **Valoriser les paysages Vallons de Vilaine** : il est recommandé de maintenir la qualité de perception des entrées de bourg par des « effets de porte ».
- **Préserver la qualité de l'environnement** : la commune a choisi de se doter d'un document complémentaire à la carte communale afin d'assurer la préservation de son patrimoine.
- **Renforcer la viabilité économique** : pas de zone d'activités envisagées.
- **Préserver une activité agricole diversifiée et son espace dédié** : il est préconisé un diagnostic agricole.

1.4.2 les déplacements et réseaux viaires :

Un réseau de voies départementales bien structuré mais des voies communales aboutissant en impasses.

Un réseau communal de bonne qualité complété par des chemins agricoles largement dimensionnés.

La création d'une voie verte est suggérée pour inviter les promeneurs à faire une pause.

Le territoire n'étant pas desservi par les transports en commun, hormis les transports scolaires, la communauté de communes sensibilise les habitants au co-voiturage et propose une offre de transport à la demande.

La commune dispose de 115 places de stationnement VL dont 1 pour personne à mobilité réduite.

Le déploiement de la fibre optique était prévu après 2018, à ce jour il n'est pas réalisé.

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau potable Les Bruyères géré en délégation par la SAUR.

Concernant l'assainissement la commune est dotée d'une STEP de type lagunage d'une capacité de 250 équivalents habitants pour 205 raccordés actuellement, les rejets en milieu récepteur les Douets se faisant dans le ruisseau de l'Aff. Les contrôles des assainissements non collectifs sont réalisés par le SPANC géré par la Communauté de Communes des Vallons de Haute Bretagne.

La gestion des déchets est assurée par le SMICTOM des Pays de Vilaine. La déchetterie la plus proche se situe à Maure de Bretagne.

1.4.2 L'état initial de l'environnement

Les enjeux vis-à-vis du climat en lien avec les températures, les précipitations, les vents dominants et le réchauffement climatique :

- Contribuer localement à la lutte contre le changement climatique ;
- Accentuer le développement des modes de déplacements alternatifs à l'automobile (vélos, piétons), ou plus globalement, encourager les pratiques multimodales de déplacement, notamment pour les petits trajets (trajets commerces/services/équipements publics et logements) ;
- Développer le recours et la production d'énergies renouvelables ;
- Adapter les projets de construction et d'aménagement aux phénomènes de réchauffement climatique (à la hauteur de +1°C).

Les enjeux vis-à-vis du climat en lien avec la transition énergétique et les pratique de bon sens :

- Adapter les aménagements à la maîtrise de l'énergie ;
Renforcer les centralités et la mixité fonctionnelle des aménagements, afin de contribuer à la réduction des besoins en déplacement ;
- Veiller dans les documents d'urbanisme, à ne pas créer un frein à la mise en œuvre des bâtiments de solutions énergétiques sobres et efficaces.

Les enjeux vis-à-vis de l'hydrographie :

Pour être compatible avec le SDAGE et le SAGE, le projet communal doit :

- Identifier et protéger les cours d'eau ;
- Identifier et protéger les zones humides ;
- Identifier et protéger le maillage bocager ;
- Connaître l'état des réseaux d'assainissement et leur capacité de traitement en adéquation avec les prévisions démographiques, pour préserver la qualité des eaux et des milieux ;
- Maitriser la gestion des eaux pluviales ;
- Maitriser les besoins en eau potable.

Les enjeux vis-à-vis des eaux superficielles et souterraines :

- Préserver et restaurer la qualité des eaux superficielles et des eaux souterraines ;
- Réduire les ruissellements d'eaux pluviales et les apports de polluants dans les cours d'eau ;
- Protéger les rives des cours d'eau vis-à-vis des constructions ;
- Être compatible avec les orientations fondamentales de qualité et de quantité des eaux définies par le SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 et le SAGE notamment les éléments suivants :
 - Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau
 - Préserver la biodiversité aquatique
 - Favoriser l'implantation et la protection des haies et des talus pour diminuer les transferts des polluants vers les cours d'eau.
 - Lutter contre les pollutions diffuses (réduire voire supprimer l'usage des pesticides, mise en place de bandes enherbées le long des cours d'eau)

Les enjeux vis-à-vis du contexte biologique et écologique (trames verte et bleue)

Pour être compatible avec le SDAGE et les SAGE, le projet communal doit :

- Préserver/restaurer la qualité chimique des eaux superficielles (nitrates, MES, matières organiques) ;
- Préserver voire améliorer qualité physique et biologique des cours d'eau ;
- Protéger les cours d'eau et leur espace de fonctionnement ;
- Préserver ou restaurer continuité écologique ;
- Préserver et restaurer le bocage (action antiérosive).

Concernant plus spécifiquement la trame verte :

- Restaurer les continuités des haies bocagères ;
- Assurer, à minima, le maintien de la trame bocagère du territoire, ainsi que les vergers et parcelles boisées ;
- Compenser les destructions de haies bocagères par des replantations à proximité.

Concernant plus spécifiquement concernant la trame bleue :

- Identifier et protéger les cours d'eau et leurs rives ;

- Inventorier, délimiter les zones humides sur l'ensemble du territoire et vérifier l'absence de zones humides sur les futures zones à urbaniser : Cartographie des inventaires (Rapport de présentation) et repérage spécifique par une trame (plan de zonage) ;
- Identifier les haies et la préservation de la trame ;

Pour assurer sa préservation, ce patrimoine fera l'objet d'un dossier complémentaire joint à la carte communale. Ainsi, toute intervention sur ces éléments sera soumise à déclaration préalable de travaux (R.421-23 du CU).

Les enjeux vis-à-vis des risques majeurs. La commune est concernée par 4 risques :

1. Sismicité > intensité 2 = faible ;
2. Retraits gonflement des sols (argiles) > aléas fort à la Mainguais et faible à nul sur le reste du territoire ;
3. Inondation par crue > par crue à débordement lent du cours d'eau l'Aff ;
4. Présence d'anciens sites industriels > 2 sites : poche du château d'eau du bourg et en limite Nord-Ouest de la commune.

Les enjeux : Maîtriser les risques naturels afin d'assurer la sécurité des personnes et la réduction de la vulnérabilité des biens et activités - Préserver les capacités d'écoulement des crues
Faire évoluer le territoire face aux conséquences des changements climatiques.

1.4.3 Le diagnostic démographique et le logement

La démographie :

Depuis 1982 la population progresse elle est passée de 362 à 555 habitants en 2021.

Depuis 1999 le solde naturel et le solde migratoire sont positifs preuve que la commune est attractive.

La part des 45-59 ans et celle des 60-75 ans dans la population augmentent. Cependant le renouvellement de celle-ci est assuré par l'installation de jeunes familles. La maîtrise du foncier et des prix de l'immobilier semble être des éléments primordiaux pour poursuivre cette évolution positive.

Le nombre moyen d'occupant par logement est resté stable entre 1999 et 2018 passant de 2,38 à 2,36.

Le logement :

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

	1990	2018
Vacants	21	41
Res. Secondaires et logements occasionnels	48	20
Résidences principales	150	232
Total	219	293

En 2018, 77,4% des résidences principales étaient occupées par les propriétaires et 22,1% par des locataires (hors HLM).

La production de logements a été dynamique particulièrement sur la période 2013-2018. Selon les données INSEE la commune aurait la capacité de produire 3 RP/an pendant 10 ans uniquement par reconquête des logements vacants. Cependant la transition énergétique d'une part importante de ces derniers sera un problème majeur à gérer dans les années à venir.

En outre la part de logements locatifs est insuffisante au regard de la douzaine de demandes annuelles non satisfaites. Il serait bon de s'approcher du tiers des résidences principales proposées à la location.

Concernant la densification la commune de les Brulais est « un bourg rue » qui s'est développé jusque récemment sous forme linéaire. L'opération d'aménagement groupé des lotissements La Vigne et Les Jardins a permis de redonner du « corps » à l'agglomération.

Sur la période 2010-2021 26 logements neufs ont été construits (4 diffus + 22 groupés) pour une consommation de 5,56 ha (y compris 0,97 ha pour des équipements).

Pour la période 2022-2032 trois hypothèses de croissance de la population ont étudiées :

- + 0,9%/an correspondant à la moyenne du département d'Ille et Vilaine ;
- + 1,5%/an correspondant à la moyenne affichée au SCoT pour la période 2015-2025 ;
- + 1,94%/an correspondant à la moyenne constatée des Brulais pour la période 2008-2018.

La commune retient cette dernière hypothèse qui lui permettrait d'augmenter sa population d'environ 114 habitants pour un besoin de 52 résidences principales supplémentaires, le nombre de logements vacant diminuant de 10 unités, la taille des ménages restant stable à 2,18 et la consommation d'espace s'établissant à 2,94 ha (base de densité 15 log./ha).

1.4.4 Les zones où l'urbanisation sera permise

Préalablement au choix des futures zones constructibles la commission urbanisme de la commune a fixé 3 critères à remplir pour qu'un hameau puisse être constructible :

- Sites et sièges d'exploitation à + de 100 m ;
- Activités artisanales installées en espace rural ;
- Constructions assorties d'un périmètre de 30 m.

Les périmètres des zones constructibles sont par ailleurs bordés par des constructions existantes ceci pour limiter la consommation d'espace et permettre la densification du hameau.

Sur la base des cinq orientations retenues pour l'élaboration de la carte communale mentionnées en 1.1 et en compatibilité avec les objectifs généraux affichés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et des critères ci-dessus 6 zones constructibles ont été retenues :

1. Le Bourg constitué d'une partie en densification au Nord-Est et une partie en extension au Nord-Ouest dans le but de limiter l'impact sur les sites d'exploitation agricoles installés à proximité du bourg pour un potentiel total de l'ordre de 42 nouvelles constructions ;
A noter que ces choix permettent d'épaissir le bourg conformément à l'objectif communal.
2. Le hameau de La Gouie pourrait accueillir 4 logts pour 2622 m² mobilisables ;
3. Le hameau de Lava-Livrouie pourrait accueillir 5 logts pour 3408 m² mobilisables ;
4. Le hameau de la Ville Appée pourrait accueillir 3 logts pour 2145 m² mobilisables ;
5. Le hameau de Le Bigot pourrait accueillir 6 logts pour 2741 m² mobilisables ;
6. Le camping des Buis constructible uniquement pour des équipements liés à l'activité ;
7. Hippodrome constructible uniquement pour des équipements et installations liés à l'activité sur la partie appartenant à Les Brulais. (A noter que l'hippodrome est implanté sur deux communes Maure de Bretagne et les Brulais).

Ainsi la zone constructible totale de la commune s'élève à 20,66 ha dont 1,19 ha en extension et 0,27 ha pour le cimetière. A cela s'ajoute 11,09 ha pour les activités économiques et de tourisme soit un total général de 31,75 ha représentant 2% de la surface totale de la commune qui s'élève à 1196 ha.

2. Actions préalables à l'enquête

2.1 Concertation

Une réunion publique d'information s'est tenue le 24 février 2022 en présence d'un membre du bureau d'étude ayant élaboré le projet de carte communale. Une trentaine de personnes ont répondu présentes à ce temps de présentation et d'échange qui a fait l'objet d'un compte-rendu.

2.2 Consultation des PPA

Personnes Publiques Associées	Consultation	Avis transmis
Communauté de communes des Vallons de Haute Bretagne	X	
Le syndicat mixte du SCoT du pays de Vallons de Vilaine	X	X
La Préfecture (DDTM, ARS, STAP, DRAC....)	X	X
La DREAL	X	
Le Conseil Départemental d'Ille et Vilaine	X	
Le Conseil Régional de Bretagne	X	X
La Chambre d'Agriculture	X	X
La Chambre de Commerce et d'Industrie territoriale (CCI)	X	
La Chambre des Métiers	X	
Les communes limitrophes	X	
La CDPENAF	X	X
La Commission Départementale de la Nature, Paysages et Sites	X	
La MRAe	X	X
Le SAGE Vilaine	X	
INAO	X	
CNPF	X	

3. Organisation de l'enquête

3.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N°E22000175 / 35 en date du 7 novembre 2022 Monsieur le président du tribunal administratif de RENNES a désigné Monsieur Jean-Pierre MACE en qualité de commissaire enquêteur.

3.2 Visa et paraphe

Le 9 janvier 2023, préalablement à l'ouverture de la première permanence, j'ai paraphé tous les documents du dossier ainsi que toutes les pages du registre mis à la disposition du public.

3.3 Visite des lieux

Le 9 janvier 2023 après la première permanence j'ai visité, en compagnie de l'adjoint à l'urbanisme, les 6 zones constructibles prévues dans la Carte Communale.

3.4 Organisation du déroulé de l'enquête

Préalablement à l'enquête une première rencontre s'est tenue en mairie le 8 novembre 2022 en présence de M. le Maire, de l'adjoint à l'urbanisme et du secrétaire de Mairie. A la suite de cette réunion M. le Maire a pris l'arrêté N° 033 / 2022 daté du 1^{er} décembre 2022 où il est indiqué notamment que l'enquête se déroulera du lundi 9 janvier 2023 jusqu'au jeudi 9 février 2023 soit pendant 30 jours consécutifs.

Les permanences du commissaire enquêteur en mairie dans la salle du conseil accessible aux personnes à mobilité réduites ont été fixées comme suit :

- Le lundi 9 janvier : de 14 h 00 à 17 h 30
- Le vendredi 27 janvier : 14 h 00 à 17 h 30
- Le jeudi 9 février : 9 h 00 à 12 h 00

3.5 Informations du public

Deux insertions dans la presse locale ont été faites deux semaines avant l'ouverture de l'enquête aux dates suivantes :

- Ouest-France, édition de l'Ille et Vilaine datée du 23 décembre 2022
- Les Infos, édition de l'Ille et Vilaine datée du 21 décembre 2022

De même après le début de l'enquête :

- Ouest-France, édition de l'Ille et Vilaine datée du 11 janvier 2023
- Les Infos, édition de l'Ille et Vilaine datée du 11 janvier 2023

J'ai pu constater que 4 affiches règlementaires au format A2 ont été placées aux entrées du bourg et une en son centre auxquelles s'ajoute une affiche sur le panneau municipal et une dans un commerce.

Le 16 décembre 2022 la commune a diffusé dans les boites aux lettres un communiqué de 4 pages entièrement consacré à l'enquête sur la carte Communale et les enjeux que ce projet représentait.

En plus de la version papier du dossier consultable en mairie une version numérique était disponible sur le site internet à l'adresse : www.lesbrulais.fr.

En complément du registre d'enquête et des courriers adressés à mon attention en Mairie le public disposait de l'adresse mail : urba@lesbrulais.fr pour déposer ses observations, propositions et contre-propositions.

4. Déroulement de l'enquête

4.1 Climat dans lequel l'enquête s'est déroulée

Cette enquête s'est déroulée dans un excellent climat tant avec les élus qu'avec le personnel municipal. Elle n'a pas suscité beaucoup d'opposition du public en grande partie car elle intervenait dans un climat municipal apaisé après une première tentative d'élaboration d'un document d'urbanisme (PLU) il y a une dizaine d'années qui lui, avait soulevé des débats houleux et abouti finalement à l'arrêt pur et simple du projet.

4.2 Observations du public et réponses du maître d'ouvrage

La présente enquête a fait l'objet de 2 observations sur le registre mis à disposition du public.

R01 M. et Mme OREVE au hameau de « le Bigot » sont venus prendre des renseignements sur la partie constructible de leur terrain notamment les dimensions en vue d'un découpage éventuel.

Réponse du Maître d'ouvrage : M et Mme OREVE ont obtenu en direct la réponse à leur question de la part de M. le commissaire enquêteur.

R02 M. MOREL (par téléphone pendant la permanence du 27 janvier) au hameau de La Gouie questionne sur les règles de constructibilité de la carte communale pour des bâtiments anciens situés dans et hors des zones constructibles de deux hameaux.

Réponse du Maître d'ouvrage : M. MOREL a obtenu en direct les réponses à ses questions de la part de M. le commissaire enquêteur.

4.3 Observations des PPA et réponses du maître d'ouvrage

Sur les 16 PPA consultées 6 ont répondu.

PREFECTURE DE L'ILLE-ET-VILAINE émet un AVIS FAVORABLE assorti des observations suivantes :

- En matière d'assainissement des eaux usées, le rapport de présentation fait la démonstration de l'insuffisance de la station d'épuration pour absorber les charges supplémentaires générées par le développement de l'urbanisation. Le projet devra donc présenter un échancier de travaux sur le système d'assainissement cohérent avec les perspectives d'urbanisation.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Une étude est en cours visant le transfert de la compétence à la communauté de communes et à hiérarchiser les interventions nécessaires à court terme, ainsi que la mutualisation des installations existantes. Les Brulais est dans l'attente des résultats de cette étude.

De plus, actuellement la station a une capacité de 250 eq./hab sont raccordés, ce qui correspond à une capacité d'absorption de 20 logements.

- La commune a souhaité préserver son patrimoine naturel en dressant un inventaire, lequel sera validé par une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique. Cette démarche permet d'exploiter au mieux les possibilités offertes par la réglementation pour les communes non-couvertes par un PLU. Il semble cependant y avoir une confusion dans le rapport présentant cet inventaire. Il cite l'alinéa h de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme qui fait référence aux articles L. 151-19 et L. 151-23. Or ces derniers ne sont applicables qu'aux PLU. La commune doit s'appuyer sur l'alinéa i de l'article R. 421-23 qui fait référence à l'article L. 111-22.

Réponse du Maître d'ouvrage :

L'adaptation sera apportée au dossier.

Les cours d'eau seront identifiés sur le document.

- Accueil des populations, habitat, activités et consommation d'espaces : un effort de densification à encore accentuer.

- Au dernier recensement de l'INSEE (2019), la population communale s'élevait à 540 habitants. Le projet prévoit l'accueil d'une centaine d'habitants à l'issue des 10 ans de la carte communale (2022-2032) pour approcher les 700 habitants. Ce sera vraisemblablement moins car, l'estimation de la population de départ du projet 2022, est erronée et trop élevée (604 habitants en 2022), ce qui correspondrait à +2,5% par an entre 2018 et 2022.
- Les Brulais bénéficie d'un dynamisme certain depuis les années 1990 avec des taux de croissance annuels moyens de +0,4% entre 1990 et 1999, +1,5% entre 1999 et 2008 et +1,8% entre 2008 et 2018. Un léger ralentissement est toutefois constaté sur la fin de cette dernière période (ce qui donne +1,5% entre 2008 et 2019) mais, compte tenu d'une population relativement élevée, cette variation peut apparaître amplifiée.
- Le projet porté par la commune aurait donc eu tout intérêt à être conçu sur cette dernière tendance de 1,5% qui correspond en outre au taux retenu par le SCoT. Le rapport de présentation a d'ailleurs présenté un scénario basé sur ce taux. Les élus ont toutefois retenu 1,7%, taux légèrement supérieur aux tendances passées, mais qui ne semble pas démesuré au vu des chiffres rappelés ci-dessus.

Réponse du Maître d'ouvrage :

La commune souhaite maintenir son objectif de croissance de +1.7%/an car elle connaît ces dernières années une dynamique positive qu'elle souhaite poursuivre.

Effectivement, la population est estimée en 2022 à 550 habitants, les données chiffrées feront l'objet d'une mise à jour et l'objectif ne sera donc plus d'approcher les 700 habitant mais 650 habitants.

- A la lecture du dossier, on peut présumer que l'accueil de la population supplémentaire ne devrait pas entraîner une consommation foncière excessive. Le bilan de la consommation foncière est estimé à environ 5,56 ha dans le rapport de présentation sur la période 2010-2021. Cependant le rapport ne précise pas l'origine des données et ne permet donc pas de vérifier les chiffres annoncés.
- Si on retient les données du portail de l'artificialisation sur la période 2011-2021 comme le prévoit la loi, la consommation totale de 2,4 ha (données 2011-2020 extrapolées sur 10 ans). Le projet s'inscrit donc bien dans la trajectoire de réduction de la consommation foncière avec une consommation prévue de 1,13 ha.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Les données sont issues des informations transmises par la commune lors de la réalisation du diagnostic, et correspondent aux surfaces qui étaient précisées aux demandes de permis de construire.

Toutefois les données du portail de l'artificialisation pourront être intégrées au rapport de la carte communale.

- Pour permettre d'atteindre la production totale, il est prévu une extension urbaine d'environ 1,13 ha pour 17 logements.
- A noter qu'une incohérence est à lever P. 71 du rapport qui indique 20 log/1,19 ha.

- Un effort de construction en zone déjà agglomérée est à mettre en avant. Une réflexion des potentiels de densification est présentée dans le rapport de présentation, notamment les potentiels identifiés comme facilement mobilisables.
- Ce potentiel de densification doit être exploité au maximum pour limiter l'extension urbaine et par conséquent éviter la consommation de terres agricoles.
- A noter également que le projet retient un nombre de personne par ménage relativement faible (2,18) bien inférieur au nombre mesuré par l'INSEE (2,36) et à la prévision du SCoT (2,50), ce qui conduit à un surdimensionnement des besoins en logements. Cette hypothèse devrait être revue.

Réponse du Maître d'ouvrage :

L'incohérence relevée sera corrigée.

Les analyses figurant au rapport p 57-58 montrent que Les Brulais mobilise 100% de ses capacités réelles de densification.

Entre 2013 et 2019, la taille des ménages est passée de 2,47 à 2,36. Le phénomène de vieillissement de la population et d'augmentation des familles monoparentales poussent à envisager la poursuite de la baisse de taille des ménages à l'avenir.

Enfin, une taille des ménages de 2,18 nécessite la production de 46 résidences principales (RP), une taille de ménage de 2,36 = 43 RP, soit une différence de 3 logements de moins sur 10 ans.

- Le rapport fait le constat d'un fort niveau de vacance de logements (14% en 2018) et donc d'une capacité de production de 41 logements par ce biais. Or le projet communal ne semble pas l'inclure dans ses objectifs et aurait pu être plus volontariste sur la remise sur le marché de logements vacants supplémentaires, en s'appuyant notamment sur la future OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat), qui doit permettre d'observer finement cette vacance. En effet la remise sur le marché de logements vacants permet de limiter encore le besoin en foncier. A noter que le taux de 5,43% de logement vacant dans le tableau P. 68 du rapport de présentation mériterait d'être explicité.
- Le projet doit être renforcé sur le traitement de la vacance du logement.

Réponse du Maître d'ouvrage :

D'après le fichier MAJIC de la DGFP de 2021, la commune compterait 37 logements vacants dont :

- 10 étaient en cours de mutation (vacants de 2019 à 2021).
- 11 sont vacants depuis plus de 10 ans.
- 3 unités sont des constructions neuves en cours de livraison.

Ainsi, sur les 37 logements vacants, la commune en compte réellement 23 en 2021, dont 11 qui nécessiteront des travaux importants de rénovation.

Ce qui correspond à un taux de 8% de logements vacants en 2022.

La commune souligne que des logements restent vacants du fait que les familles ne souhaitent pas vendre leur bien. Elle envisage l'instauration de la taxe d'habitation sur les logements vacants. En effet, La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) peut être instaurée dans toutes les communes où la TLV n'est pas appliquée. Depuis 2012, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) peuvent aussi mettre en place la THLV s'ils ont un plan local de l'habitat et si les territoires de leurs communes n'ont pas déjà instauré cette taxe.

Le diagnostic sera enrichi de ces données.

- Le projet doit démontrer que les besoins du territoire de la carte communale sont en adéquation avec le potentiel de production d'eau potable. Le projet devra également présenter dans le cadre de l'élaboration de la carte communale un échéancier de travaux sur le système d'assainissement cohérent avec les perspectives d'urbanisation.

Réponse du Maître d'ouvrage :

La commune a consulté le SIAEP Les Bruyères pour obtenir une réponse claire de leur part.

- Enfin, la démarche d'inventaire cartographique mériterait d'être complétée par une approche fonctionnelle d'un point de vue écologique, qui s'appuie sur un inventaire des espèces présentes sur le territoire afin d'apprécier si les continuités identifiées, dont la cohérence avec les territoires voisins est à davantage préciser, sont adaptées aux cycles de vie des espèces (nourriture, déplacement, reproduction).
- Concernant les déplacements, la voiture représente le moyen de transport le plus utilisé. La commune n'est pas desservie par les transports en commun. Le rapport de présentation est succinct sur les modes doux et aucune carte des cheminements piétons/cyclistes n'est présentée.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Un tel inventaire représente la mise en œuvre d'une étude complémentaire sans objet au regard des objectifs d'une carte communale qui vise à délimiter les zones constructibles par rapport au reste du territoire communal.

Toutefois, un inventaire hiérarchisé a été effectué par le syndicat HBC. Le document sera complété des informations transmises par Mme M. Jugié.

De plus, une carte figure p.9 du rapport concernant les déplacements.

REGION BRETAGNE : rappelle la nécessité, pour chaque commune, d'intégrer via le SCoT les objectifs du SRADDET. **PAS D'OBSERVATION NI D'AVIS**

DEPARTEMENT DE L'ILLE-ET-VILAINE (SCoT) : AVIS FAVORABLE

CDPENAF : AVIS SIMPLE FAVORABLE

CHAMBRE D'AGRICULTURE :

Observation concernant en nombre de logements des objectifs de croissance démographique :

- Le projet retient une taille des ménages de 2,18 personnes. D'après le site de l'INSEE, le nombre moyen d'occupants par résidence principale était de 2,36 en 2019. Il est au-dessus de 2,3 depuis 1999. Il conviendra de justifier ce choix qui paraît très bas et conduit à surestimer le besoin en nombre de logements.
- Par ailleurs, il conviendra de corriger le tableau page 76 qui indique une taille moyenne des ménages de 2,5 personnes.
- Le projet prévoit une production de 5 logements par an.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Il a été retenu une taille des ménages de 2.18 car le profil de la population montre une augmentation à venir des plus de 60ans, des ménages composés de 1 à 2 personnes. A cela s'ajoute le phénomène de desserrement des ménages (augmentation des familles monoparentales), d'où le choix de Les Brulais de retenir une taille moyenne des ménages de 2,18 personnes.

- En ce qui concerne les hameaux constructibles, il conviendra de particulièrement vérifier que les bâtiments agricoles situés au village de La Gouie n'ont définitivement plus d'usage agricole.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Au village de la Gouie, un bâtiment a effectivement un usage agricole, de stockage de fourrage. Ce bâtiment n'est pas aux normes pour l'accueil d'animaux. Enfin l'une des parties du bâtiment est une ancienne maison dont les volumes ne sont pas adaptés à l'hébergement d'animaux.

Enfin les terrains potentiellement constructibles sont situés à l'opposé des bâtiments ayant encore un usage agricole.

- Sur le secteur du Bigot, les parcelles 121, 122, 123 présentent un caractère boisé (photo aérienne), par conséquent, leur constructibilité interroge.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Les haies ont été identifiées afin d'être préservées et la zone constructible délimitée dans le but de préserver cette trame bocagère.

- Conclusions de l'avis de la chambre d'agriculture :
- Le taux de croissance annuel retenu paraît assez ambitieux. En effet depuis 2018, il a particulièrement ralenti. Dans ce contexte les perspectives du SCoT semblent adaptées à la commune.
- La taille des ménages retenue est singulièrement basse et méritera d'être particulièrement justifiée.
- Malgré cela, le projet de carte communale porte sur des secteurs constructibles ramassés autour de constructions existantes, avec un secteur véritablement en extension du bourg sur une surface limitée de 1,19 ha. Le projet vise la densité du SCoT de 15 logements à l'hectare quand cette dernière n'a pas atteint les 6 logements à l'hectare sur la période 2010-2021.
- **AVIS FAVORABLE**

MRAe : ACCORD TACITE

4.4 Observations du commissaire enquêteur et réponses du maître d'ouvrage : Néant

PARTIE 2 CONCLUSIONS ET AVIS

Voir dossier séparé

PARTIE 3 ANNEXES



220175

Tribunal Administratif de Rennes
Hôtel de Bizien
3 Contour de la Motte
CS44416
35044 RENNES CEDEX

Les Brulais,
le 28 octobre 2022

Monsieur le Président,

Nous avons l'honneur de vous informer que le Conseil Municipal Les Brulais a finalisé l'élaboration de sa carte communale.

Nous vous adressons ci-joint, le dossier de la carte communale par voie numérique par retour de mail à nous adresser à l'adresse suivante : mairie@lesbrulais.fr

Madame Delphine HARDY étant notre urbaniste pour ce projet, nous vous demandons de ne pas la nommer pour ne pas qu'elle soit juge et parti.

Dans ces conditions, nous sollicitons de votre part la désignation d'un commissaire-enquêteur pour l'enquête publique réglementaire qui pourrait se dérouler le 21 novembre au 21 décembre 2022. Nous fournirons un dossier papier au commissaire-enquêteur désigné.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes sentiments respectueux.

Le Maire,
Hugues RAFFEGEAU



Mairie
2 rue des Bruyères 35330 Les Brulais
Tél. 02 99 34 90 58
Fax 02 99 34 51 32
Courriel : mairie.les.brulais@wanadoo.fr



ARRETE N°033/2022
PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE DE LA CARTE COMMUNALE
DE LA COMMUNE DE LES BRULAIS

Le Maire de la commune de Les Brulais,

- Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L.163-3 et suivants ;
- Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46,
- Vu la délibération n°2021/055 en date du 12 juillet 2021 prescrivant l'élaboration de la Carte communale de la commune de Les Brulais,
- Vu les pièces du dossier de la carte communale en cours de révision soumis à l'enquête publique,
- Vu les avis des différentes personnes publiques consultées,
- Vu l'ordonnance en date du 7 novembre 2022 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes désignant Monsieur Jean-Pierre MACÉ demeurant au 22 la Croix des Bois – 56220 PEILLAC, en qualité de commissaire-enquêteur,

ARRETE

Article 1^{er} : OBJET, DATES ET DUREE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

De lundi 9 janvier 2023 au jeudi 9 février 2023 inclus, soit pendant une durée de 30 jours, il sera procédé à une enquête publique sur le projet d'élaboration de la Carte communale de la commune de Les Brulais.

Article 2 : DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET AUTORITES COMPETENTES POUR PRENDRE LA DECISION D'APPROBATION

Au terme de l'enquête publique :

- Le projet d'élaboration de la carte communale pourra être co-approuvé par le Conseil Municipal de la commune de Les Brulais et le Préfet, et deviendra opposable.

Article 3 : DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision du 7 novembre 2022, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné en qualité de commissaire-enquêteur chargé de conduire l'enquête publique, Monsieur Jean-Pierre MACÉ, domicilié au 22 la Croix des Bois – 56220 PEILLAC, exerçant la profession de conseiller en restructuration du bâtiment en retraite.

Mairie
 2 rue des Bruyères 35330 Les Brulais
 Tél. 02 99 34 90 58
 Fax 02 99 34 51 32
 Courriel : mairie.les.brulais@wanadoo.fr

Article 4 : CONSTITUTION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier soumis à enquête publique comprendra notamment :

- La carte communale élaborée,
- Les avis des personnes publiques éventuellement émis,
- L'avis de l'autorité environnementale,
- La notice et le plan du projet de protection paysagère et des continuités écologiques.

Article 5 : CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Les pièces du dossier seront déposées à la mairie de Les Brulais pendant 30 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie (les lundis et vendredis de 14h00 à 17h30 et les mardis et jeudis de 9h00 à 12h00), du lundi 9 janvier 2023 au jeudi 9 février 2023 inclus.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier de la carte communale et de l'étude de protection paysagère et des continuités écologiques.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication des dossiers d'enquête publique, dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, auprès de la mairie de Les Brulais, autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, à l'adresse suivante 2 Rue des Bruyères - 35330 LES BRULAIS.

Article 6 : PRESENTATION DES OBSERVATIONS

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, sera déposé à la mairie de Les Brulais pendant 30 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, du lundi 9 janvier 2023 au jeudi 9 février 2023 inclus.

Chacun pourra consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, pendant toute la durée de l'enquête.

Le public pourra adresser ses observations écrites à l'attention du commissaire-enquêteur à la mairie, à l'adresse suivante : 2 Rue des Bruyères – 35330 LES BRULAIS.

Par communication électronique à l'adresse : urba@lesbrulais.fr

Ces observations, transmises par correspondance ou par internet, seront tenues à la disposition du public dans les meilleurs délais dans le registre d'enquête.

Elles pourront également être communiquées à toute personne (et à ses frais) qui en fera la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 7 : ACCUEIL DU PUBLIC PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, écrites et orales, portant sur le projet d'élaboration de la Carte communale dans le cadre de permanences :

Lieu des permanences	Adresses	Dates et horaires
Mairie de Les Brulais	2 Rue des Bruyères – 35330 LES BRULAIS	Le lundi 9 janvier 2023 de 14h00 à 17h30
Mairie de Les Brulais	2 Rue des Bruyères – 35330 LES BRULAIS	Le vendredi 27 janvier 2023 de 14h00 à 17h30
Mairie de Les Brulais	2 Rue des Bruyères – 35330 LES BRULAIS	Le jeudi 9 février 2023 de 9h00 à 12h00

Article 8 : CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1 du présent arrêté, le registre d'enquête sera transmis au commissaire enquêteur, et sera clos et signé par ce dernier.

Article 9 : RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A compter de la date de clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur dispose de trente jours pour transmettre son rapport et ses conclusions motivées séparées à Monsieur le Maire de Les Brulais. Une copie du rapport du commissaire-enquêteur sera adressée à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes et à Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine.

Article 10 : PUBLICITE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché notamment à la Mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de Les Brulais.

Article 11 : NOTIFICATION

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine,
- Monsieur le Sous-Préfet de Redon.

Fait à Les Brulais,
Le 1^{er} décembre 2022,

Le Maire,
Hugues RAFFEGEAU.



**MEDIALEX**

Annonces Légales & Formalités

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr<https://www.medialex.fr>De la part de : **Marielle RENOULT**DESTINATAIRE : **COMMUNE de LES BRULAIS****Jean-Louis MEHAT**

Date et heure d'envoi : 20/12/2022 14:40:29

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **73139757**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Vincent TOUSSAINT, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
ELABORATION D'UNE CARTE COMMUNALE**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**OUEST-FRANCE
LES INFOS****ILLE ET VILAINE
ILLE ET VILAINE****Le 23/12/2022
Le 21/12/2022**Vincent TOUSSAINT
Directeur **Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.**



MEDIALEX
Annonces Légales & Formalités

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : **Marielle RENOULT**

DESTINATAIRE : **COMMUNE de LES BRULAIS**

Jean-Louis MEHAT

Date et heure d'envoi : 20/12/2022 14:43:33

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **73139794**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€, représentée par son Directeur Vincent TOUSSAINT, déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE 2ème AVIS
ELABORATION D'UNE CARTE COMMUNALE**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**OUEST-FRANCE
LES INFOS**

**ILLE ET VILAINE
ILLE ET VILAINE**

**Le 11/01/2023
Le 11/01/2023**

Vincent TOUSSAINT
Directeur 

Cette attestation doit être accompagnée du texte de l'annonce légale que vous nous avez envoyé.

Enquête publique portant sur l'élaboration de La Carte Communale de la commune de LES BRULAIS

E2200175 / 35 Du 9 janvier au 9 février 2023

Procès-Verbal de Synthèse

Procès-Verbal remis à Monsieur le Maire de LES BRULAIS le lundi 13 février 2023.

Synthèse du déroulement de l'enquête :

Préalablement à l'enquête une première rencontre s'est tenue en mairie le 8 novembre 2022 en présence de M. le Maire, de l'adjoint à l'urbanisme et du secrétaire de Mairie. A la suite de cette réunion M. le Maire a pris l'arrêté N° 033 / 2022 daté du 1^{er} décembre 2022 où il est indiqué notamment que l'enquête se déroulera du lundi 9 janvier 2023 jusqu'au jeudi 9 février 2023 soit pendant 30 jours consécutifs.

Les permanences du commissaire enquêteur en mairie dans la salle du conseil accessible aux personnes à mobilité réduite ont été fixées comme suit :

- Le lundi 9 janvier : de 14 h 00 à 17 h 30
- Le vendredi 27 janvier : 14 h 00 à 17 h 30
- Le jeudi 9 février : 9 h 00 à 12 h 00

En complément du registre d'enquête et des courriers adressés à mon attention en Mairie le public disposait de l'adresse mail : urba@lesbrulais.fr pour déposer ses observations, propositions et contre-propositions.

Synthèse des observations :

Observations du public :

La présente enquête a fait l'objet de 2 observations sur le registre mis à disposition du public.

R01 M. et Mme OREVE au hameau de « le Bigot » sont venus prendre des renseignements sur la partie constructible de leur terrain notamment les dimensions en vue d'un découpage éventuel.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Il s'agit de Mme OREVE ont obtenu en direct la réponse à leur questions de la part de M. le Commissaire - enquêteur

R02 M. MOREL (par téléphone pendant la permanence du 27 janvier) au hameau de La Gouie questionne sur les règles de constructibilité de la carte communale pour des bâtiments anciens situés dans et hors des zones constructibles de deux hameaux.

Réponse du Maître d'ouvrage :

idem réponse précédente.

Observations des Personnes Publiques Associées :

Sur les 16 PPA consultées 6 ont répondu.

PREFECTURE DE L'ILLE-ET-VILAINE émet un AVIS FAVORABLE assorti des observations suivantes :

- En matière d'assainissement des eaux usées, le rapport de présentation fait la démonstration de l'insuffisance de la station d'épuration pour absorber les charges supplémentaires générées par le développement de l'urbanisation. Le projet devra donc présenter un échéancier de travaux sur le système d'assainissement cohérent avec les perspectives d'urbanisation.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Une étude est en cours visant le transfert de la compétence à la communauté de communes et à hiérarchiser les interventions nécessaires à court terme, ainsi que la mutualisation des installations existantes. Les Brulais est dans l'attente des résultats de cette étude.

De plus, actuellement la station a une capacité de 250 eq./hab sont raccordés, ce qui correspond à une capacité d'absorption de 20 logements.

- La commune a souhaité préserver son patrimoine naturel en dressant un inventaire, lequel sera validé par une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique. Cette démarche permet d'exploiter au mieux les possibilités offertes par la réglementation pour les communes non-couvertes par un PLU. Il semble cependant y avoir une confusion dans le rapport présentant cet inventaire. Il cite l'alinéa h de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme qui fait référence aux articles L. 151-19 et L. 151-23. Or ces derniers ne sont applicables qu'aux PLU. La commune doit s'appuyer sur l'alinéa i de l'article R. 421-23 qui fait référence à l'article L. 111-22.

Réponse du Maître d'ouvrage :

L'adaptation sera apportée au dossier.

Les cours d'eau seront identifiés sur le document.

- Accueil des populations, habitat, activités et consommation d'espaces : un effort de densification à encore accentuer.
- Au dernier recensement de l'INSEE (2019), la population communale s'élevait à 540 habitants. Le projet prévoit l'accueil d'une centaine d'habitants à l'issue des 10 ans de la carte communale (2022-2032) pour approcher les 700 habitants. Ce sera vraisemblablement moins

car, l'estimation de la population de départ du projet 2022, est erronée et trop élevée (604 habitants en 2022), ce qui correspondrait à +2,5% par an entre 2018 et 2022.

- Les Brulais bénéficie d'un dynamisme certain depuis les années 1990 avec des taux de croissance annuels moyens de +0,4% entre 1990 et 1999, +1,5% entre 1999 et 2008 et +1,8% entre 2008 et 2018. Un léger ralentissement est toutefois constaté sur la fin de cette dernière période (ce qui donne +1,5% entre 2008 et 2019) mais, compte tenu d'une population relativement élevée, cette variation peut apparaître amplifiée.
- Le projet porté par la commune aurait donc eu tout intérêt à être conçu sur cette dernière tendance de 1,5% qui correspond en outre au taux retenu par le SCoT. Le rapport de présentation a d'ailleurs présenté un scénario basé sur ce taux. Les élus ont toutefois retenu 1,7%, taux légèrement supérieur aux tendances passées, mais qui ne semble pas démesuré au vu des chiffres rappelés ci-dessus.

Réponse du Maître d'ouvrage :

La commune souhaite maintenir son objectif de croissance de +1.7%/an car elle connaît ces dernières années une dynamique positive qu'elle souhaite poursuivre.

Effectivement, la population est estimée en 2022 à 550 habitants, les données chiffrées feront l'objet d'une mise à jour et l'objectif ne sera donc plus d'approcher les 700 habitant mais 650 habitants.

- A la lecture du dossier, on peut présumer que l'accueil de la population supplémentaire ne devrait pas entraîner une consommation foncière excessive. Le bilan de la consommation foncière est estimé à environ 5,56 ha dans le rapport de présentation sur la période 2010-2021. Cependant le rapport ne précise pas l'origine des données et ne permet donc pas de vérifier les chiffres annoncés.
- Si on retient les données du portail de l'artificialisation sur la période 2011-2021 comme le prévoit la loi, la consommation totale de 2,4 ha (données 2011-2020 extrapolées sur 10 ans). Le projet s'inscrit donc bien dans la trajectoire de réduction de la consommation foncière avec une consommation prévue de 1,13 ha.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Les données sont issues des informations transmises par la commune lors de la réalisation du diagnostic, et correspondent aux surfaces qui étaient précisées aux demandes de permis de construire.

Toutefois les données du portail de l'artificialisation pourront être intégrées au rapport de la carte communale.

- Pour permettre d'atteindre la production totale, il est prévu une extension urbaine d'environ 1,13 ha pour 17 logements.
- A noter qu'une incohérence est à lever P. 71 du rapport qui indique 20 log/1,19 ha.
- Un effort de construction en zone déjà agglomérée est à mettre en avant. Une réflexion des potentiels de densification est présentée dans le rapport de présentation, notamment les potentiels identifiés comme facilement mobilisables.

- Ce potentiel de densification doit être exploité au maximum pour limiter l'extension urbaine et par conséquent éviter la consommation de terres agricoles.
- A noter également que le projet retient un nombre de personne par ménage relativement faible (2,18) bien inférieur au nombre mesuré par l'INSEE (2,36) et à la prévision du SCoT (2,50), ce qui conduit à un surdimensionnement des besoins en logements. Cette hypothèse devrait être revue.

Réponse du Maître d'ouvrage :

L'incohérence relevée sera corrigée.

Les analyses figurant au rapport p 57-58 montrent que Les Brulais mobilise 100% de ses capacités réelles de densification.

Entre 2013 et 2019, la taille des ménages est passée de 2,47 à 2,36. Le phénomène de vieillissement de la population et d'augmentation des familles monoparentales poussent à envisager la poursuite de la baisse de taille des ménages à l'avenir.

Enfin, une taille des ménages de 2,18 nécessite la production de 46 résidences principales (RP), une taille de ménage de 2,36 = 43 RP, soit une différence de 3 logements de moins sur 10 ans.

- Le rapport fait le constat d'un fort niveau de vacance de logements (14% en 2018) et donc d'une capacité de production de 41 logements par ce biais. Or le projet communal ne semble pas l'inclure dans ses objectifs et aurait pu être plus volontariste sur la remise sur le marché de logements vacants supplémentaires, en s'appuyant notamment sur la future OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat), qui doit permettre d'observer finement cette vacance. En effet la remise sur le marché de logements vacants permet de limiter encore le besoin en foncier. A noter que le taux de 5,43% de logement vacant dans le tableau P. 68 du rapport de présentation mériterait d'être explicité.
- Le projet doit être renforcé sur le traitement de la vacance du logement.

Réponse du Maître d'ouvrage :

D'après le fichier MAJIC de la DGFP de 2021, la commune compterait 37 logements vacants dont :

- 10 étaient en cours de mutation (vacants de 2019 à 2021).
- 11 sont vacants depuis plus de 10 ans.
- 3 unités sont des constructions neuves en cours de livraison.

Ainsi, sur les 37 logements vacants, la commune en compte réellement 23 en 2021, dont 11 qui nécessiteront des travaux importants de rénovation.

Ce qui correspond à un taux de 8% de logements vacants en 2022.

La commune souligne que des logements restent vacants du fait que les familles ne souhaitent pas vendre leur bien. Elle envisage l'instauration de la taxe d'habitation sur les logements vacants.

En effet, La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) peut être instaurée dans toutes les communes où la TLV n'est pas appliquée. Depuis 2012, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) peuvent aussi mettre en place la THLV s'ils ont un plan local de l'habitat et si les territoires de leurs communes n'ont pas déjà instauré cette taxe.

Le diagnostic sera enrichi de ces données.

- Le projet doit démontrer que les besoins du territoire de la carte communale sont en adéquation avec le potentiel de production d'eau potable. Le projet devra également présenter dans le cadre de l'élaboration de la carte communale un échéancier de travaux sur le système d'assainissement cohérent avec les perspectives d'urbanisation.

Réponse du Maître d'ouvrage :

La commune a consulté le SIAEP Les Bruyères pour obtenir une réponse claire de leur part.

- Enfin, la démarche d'inventaire cartographique mériterait d'être complétée par une approche fonctionnelle d'un point de vue écologique, qui s'appuie sur un inventaire des espèces présentes sur le territoire afin d'apprécier si les continuités identifiées, dont la cohérence avec les territoires voisins est à davantage préciser, sont adaptées aux cycles de vie des espèces (nourriture, déplacement, reproduction).
- Concernant les déplacements, la voiture représente le moyen de transport le plus utilisé. La commune n'est pas desservie par les transports en commun. Le rapport de présentation est succinct sur les modes doux et aucune carte des cheminements piétons/cyclistes n'est présentée.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Un tel inventaire représente la mise en œuvre d'une étude complémentaire sans objet au regard des objectifs d'une carte communale qui vise à délimiter les zones constructibles par rapport au reste du territoire communal.

Toutefois, un inventaire hiérarchisé a été effectué par le syndicat HBC. Le document sera complété des informations transmises par Mme M. Jugié.

De plus, une carte figure p.9 du rapport concernant les déplacements.

REGION BRETAGNE : rappelle la nécessité, pour chaque commune, d'intégrer via le SCoT les objectifs du SRADDET. **PAS D'OBSERVATION NI D'AVIS**

DEPARTEMENT DE L'ILLE-ET-VILAINE (SCoT) : AVIS FAVORABLE

CDPENAF : AVIS SIMPLE FAVORABLE

CHAMBRE D'AGRICULTURE :

Observations concernant la traduction en nombre de logements des objectifs de croissance démographique :

- Le projet retient une taille des ménages de 2,18 personnes. D'après le site de l'INSEE, le nombre moyen d'occupants par résidence principale était de 2,36 en 2019. Il est au-dessus de 2,3 depuis 1999. Il conviendra de justifier ce choix qui paraît très bas et conduit à surestimer le besoin en nombre de logements.
- Par ailleurs, il conviendra de corriger le tableau page 76 qui indique une taille moyenne des ménages de 2,5 personnes.
- Le projet prévoit une production de 5 logements par an.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Il a été retenu une taille des ménages de 2.18 car le profil de la population montre une augmentation à venir des plus de 60ans, des ménages composés de 1 à 2 personnes. A cela s'ajoute le phénomène de desserrement des ménages (augmentation des familles monoparentales), d'où le choix de Les Brulais de retenir une taille moyenne des ménages de 2,18 personnes.

- En ce qui concerne les hameaux constructibles, il conviendra de particulièrement vérifier que les bâtiments agricoles situés au village de La Gouie n'ont définitivement plus d'usage agricole.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Au village de la Gouie, un bâtiment a effectivement un usage agricole, de stockage de fourrage. Ce bâtiment n'est pas aux normes pour l'accueil d'animaux. Enfin l'une des parties du bâtiment est une ancienne maison dont les volumes ne sont pas adaptés à l'hébergement d'animaux. Enfin les terrains potentiellement constructibles sont situés à l'opposé des bâtiments ayant encore un usage agricole.

- Sur le secteur du Bigot, les parcelles 121, 122, 123 présentent un caractère boisé (photo aérienne), par conséquent, leur constructibilité interroge.

Réponse du Maître d'ouvrage :

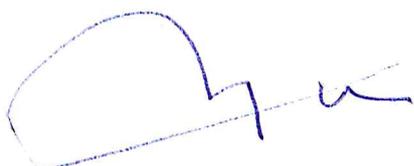
Les haies ont été identifiées afin d'être préservées et la zone constructible délimitée dans le but de préserver cette trame bocagère.

- Conclusions de l'avis de la chambre d'agriculture :
- Le taux de croissance annuel retenu paraît assez ambitieux. En effet depuis 2018, il a particulièrement ralenti. Dans ce contexte les perspectives du SCoT semblent adaptées à la commune.
- La taille des ménages retenue est singulièrement basse et méritera d'être particulièrement justifiée.
- Malgré cela, le projet de carte communale porte sur des secteurs constructibles ramassés autour de constructions existantes, avec un secteur véritablement en extension du bourg sur une surface limitée de 1,19 ha. Le projet vise la densité du SCoT de 15 logements à l'hectare quand cette dernière n'a pas atteint les 6 logements à l'hectare sur la période 2010-2021.
- **AVIS FAVORABLE**

MRAe : ACCORD TACITE

Observation du commissaire enquêteur : NEANT

M. Le Commissaire Enquêteur



Jean-Pierre Macé commissaire enquêteur





Commune de LES BRULAIS

Carte communale

ENQUÊTE PUBLIQUE

E22000175 / 35

Du 9 janvier au 9 février 2023

CONCLUSIONS ET AVIS

PARTIE 2 CONCLUSIONS ET AVIS

Cette enquête portant sur la création de la carte communale de la commune de Les Brulais a été prescrite par L'arrêté municipal N°033/2022 en date du 1^{er} décembre 2022 et s'est déroulée du 9 janvier 2023 au 9 février 2023 soit pendant 30 jours consécutifs.

Le dossier qui nous a été remis lors de la réunion du 8 novembre 2022 était très complet regroupant le dossier de présentation proprement dit, les plans à différentes échelles des zones constructibles, les avis des PPA et en complément un dossier de protection paysagère et des continuités écologiques.

L'enquête proprement dite s'est déroulée dans un climat de saine coopération tant avec les élus qu'avec le personnel municipal.

Au cours de l'enquête 2 observations du public ont été déposées dont une téléphonique pendant une permanence.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête une réunion publique s'est tenue le 24 février 2022. Outre les parutions légales dans la presse et l'affichage réglementaire, le site internet de la commune et un feuillet déposé dans toutes les boîtes aux lettres, complétaient l'information du public.

Les objectifs du projet :

- **Accueillir de nouveaux arrivants** : taux moyen de croissance sur la période de **1,5%** pour les bourgs ruraux.
- **Permettre un parcours résidentiel** : la taille des ménages fixée à **2,50**.
- **Economiser et optimiser l'espace** :
 - Part social du parc de logements à produire : incitatif mais importance de proposer un parcours résidentiel complet.
 - Production annuelle de logements envisagés : **3 log./an**
 - Densité moyenne de logements attendue : **15 log./ha** (moyenne globale attendue).
 - Enveloppe foncière maximale : **3,4 ha**.
- **Valoriser les paysages Vallons de Vilaine** : il est recommandé de maintenir la qualité de perception des entrées de bourg par des « effets de porte ».
- **Préserver la qualité de l'environnement** : la commune a choisi de se doter d'un document complémentaire à la carte communale afin d'assurer la préservation de son patrimoine.
- **Renforcer la viabilité économique** : pas de zone d'activités envisagées.
- **Préserver une activité agricole diversifiée et son espace dédié** : il est préconisé un diagnostic agricole.

Analyse des observations

Les observations des PPA

Le PV de synthèse des observations faites par les PPA, le public et le commissaire enquêteur ainsi que les réponses du maître d'ouvrage est intégré au rapport d'enquête néanmoins il apparaît utile de revenir sur les points suivants :

- Sur les 16 PPA consultées 6 ont répondu en émettant soit un avis favorable (PREFECTURE et CHAMBRE D'AGRICULTURE assortis de remarques, SCoT et CDPENAF sans remarque), soit un accord tacite (MRAe) ou sans avis ni remarque (REGION BRETAGNE).
- Les remarques de la Préfecture portaient sur la capacité de la station d'épuration, l'habitat, les activités et la consommation d'espaces.
- Les remarques de la Chambre d'Agriculture portaient sur la taille des ménages retenu et la constructibilité des hameaux au regard de la présence de bâtiments agricoles anciens et du caractère boisé de l'un d'entre eux.

Les réponses fournies par le Maître d'Ouvrage étant précises et argumentées je valide sa position.

Les observations du public :

Les deux observations déposées sur le registre concernaient des demandes d'informations sur la constructibilité des hameaux et n'entraînaient aucune demande de modification de leur périmètre de constructibilité tel que prévu dans le projet de Carte Communale.

En conséquence je valide les réponses faites par le maitre d'ouvrage.

Les observations du commissaire enquêteur : NEANT

Avis du commissaire enquêteur

A l'issue de cette enquête,

- Après avoir pris connaissance et étudié les différentes pièces du dossier ;
- Vérifier que l'ensemble de la procédure relative à l'enquête publique était régulière, particulièrement les points ayant trait à l'information du public ;
- Accueilli le public au cours des 3 permanences mentionnées dans l'arrêté municipal de mise à l'enquête sans qu'aucun incident ne se soit produit ;
- Après avoir pris connaissance des avis des personnes publiques associées et des observations du public réunis dans un procès-verbal de synthèse remis à M. le Maire le 13 février 2023 et après avoir reçu son mémoire en réponse le 14 février 2023.

J'estime que,

- Les habitants de la commune de Les Brulais ont été correctement informés de la mise en œuvre de l'enquête ;
- Le dossier mis à la disposition du public en Mairie et sur le site internet de celle-ci permettait à toute personne intéressée d'avoir une information précise et détaillée du projet ;

- Le projet de Carte Communale est un document de qualité qui sera amendé par la prise en compte des observations des PPA.

En conséquence,

J'émet un **avis favorable sans réserve ni recommandation** au projet de Carte Communale de la commune de Les Brulais.

Fait à Peillac, le 20 février 2023

Le commissaire enquêteur, Jean-Pierre Macé

