

Département d'Ille-et-Vilaine

Commune de Baguer-Morvan

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BAGUER-MORVAN**

(02/04/2019 au 03/05/2019)

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Patrice VIVIEN

Commissaire enquêteur

PREAMBULE

Par arrêté du 11 mars 2019, le Maire de Baguer-Morvan (Ille-et- Vilaine) a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Baguer-Morvan

Monsieur Patrice VIVIEN a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Rennes pour conduire l'enquête.

Le présent document constitue son rapport. Il comporte deux parties

- Une première partie, intitulée « Rapport d'enquête (I) » est destinée à présenter le projet soumis à enquête, de relater le déroulement de celle-ci et d'analyser les observations recueillies au cours de l'enquête ainsi que les réponses de la commune.

- Une deuxième partie intitulée « Conclusions motivées du commissaire enquêteur (II)» présente la synthèse des appréciations portées par le commissaire enquêteur et ses conclusions motivées sur le projet.

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BAGUER-MORVAN**

(02/04/2019 au 03/05/2019)

RAPPORT D'ENQUÊTE

(I)

Patrice VIVIEN

Commissaire enquêteur

Table des matières

1. PRESENTATION	5
11. Historique	5
12. Objet de l'enquête	5
13. Cadre règlementaire	6
14. La commune	6
15. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)	7
2. DOSSIER MIS A L'ENQUETE	8
21. Composition du dossier	8
22. Le projet de modification soumis à enquête	10
221 Modification de la zone 2AU	10
222. Mise à jour du plan de zonage dans le secteur de la RD 795	12
23. Evaluation environnementale	14
24. Avis de la Préfecture d'Ille et Vilaine	15
3. LE SCOT DU PAYS DE SAINT-MALO	17
4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE	17
41. Désignation du commissaire enquêteur	17
42. Rencontres du commissaire enquêteur avec la commune	17
43. Publicité de l'enquête	17
44. Déroulement de l'enquête	18
45. Formalités de fin d'enquête	18
46. Bilan de l'enquête	18
5. OBSERVATIONS DES PPA	19
51. Région Bretagne	19
52. Pays de Saint-Malo (avis du 4 février)	20
53. Département d'Ille-et-Vilaine	20
54. Chambre d'Agriculture	20
55. Pays de Saint-Malo (Avis du 3 mai 2019)	20
6. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET REPONSES DE LA COMMUNE	21
ANNEXES	24
Procès-Verbal de Synthèse	24
Mémoire en réponse	24
PIECES JOINTES	25
Certificat d'affichage et 2ème avis d'ouverture d'enquête publique	25
Avis des PPA	25
Extrait du Règlement de la voirie départementale	25

1. PRESENTATION

11. Historique

La procédure de modification n°3 du PLU de Baguer-Morvan a été initiée par délibération du conseil municipal du 23 octobre 2017. Elle portait sur « la modification des zones 2AU en zone 1AU ».

Après remise du rapport du cabinet d'étude mandaté par la commune, le conseil municipal délibère le 22 janvier 2018 sur la justification de la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation de 3 zones 2AU, dans le cadre de la modification n°3. Le conseil décide du lancement de la procédure de modification.

Le 27 septembre 2018, le conseil municipal décide de « mettre à jour le plan de zonage dans le cadre de la modification n°3 du PLU afin que les marges de recul applicables à la RD 795 et à l'emplacement réservé n° 11 soient mises en adéquation avec la nouvelle classification de la voirie départementale ».

Le 21 novembre 2018 le projet de modification est notifié aux personnes publiques associées.

Dans un avis du 4 décembre 2018 la préfecture d'Ille-et-Vilaine estime que, pour un motif réglementaire, l'ouverture à l'urbanisation de 2 des 3 zones 2AU doit faire l'objet d'une révision et non d'une modification du PLU.

Le conseil municipal du 25 février 2019 décide de poursuivre la procédure de modification n° 3 du PLU en restreignant son champ à l'ouverture à l'urbanisation d'une seule zone 2AU, d'une part, à la modification de la marge de recul par rapport à la RD 795, d'autre part.

12. Objet de l'enquête

Par arrêté du 11 mars 2019 le maire de la commune de Baguer-Morvan prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLU de Baguer-Morvan visant à :

- modifier la zone 2AU du secteur centre (située à proximité de l'école), qui sera reclassée, pour une faible partie en Uc et pour le reste de la zone en 1AUe, afin de permettre la réalisation d'une opération mixte et de répondre aux besoins d'évolution des équipements ;
- mettre à jour le plan de zonage pour adapter au règlement de voirie du conseil départemental les marges de recul désormais applicables à la fois pour le tracé de la RD 795 et pour l'emplacement réservé n°11.
- supprimer l'ER n°11

13. Cadre règlementaire

La modification envisagée entre dans le cadre d'une modification de droit commun (Articles L153-36 à L153-44 - Code Urb.).

En effet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2 AU de plus de 9 ans peut se faire dans le cadre d'une modification (et non d'une révision) dans la mesure où la commune a réalisé des acquisitions significatives dans la zone considérée. (Art L153-31- 4° - Code Urb.).

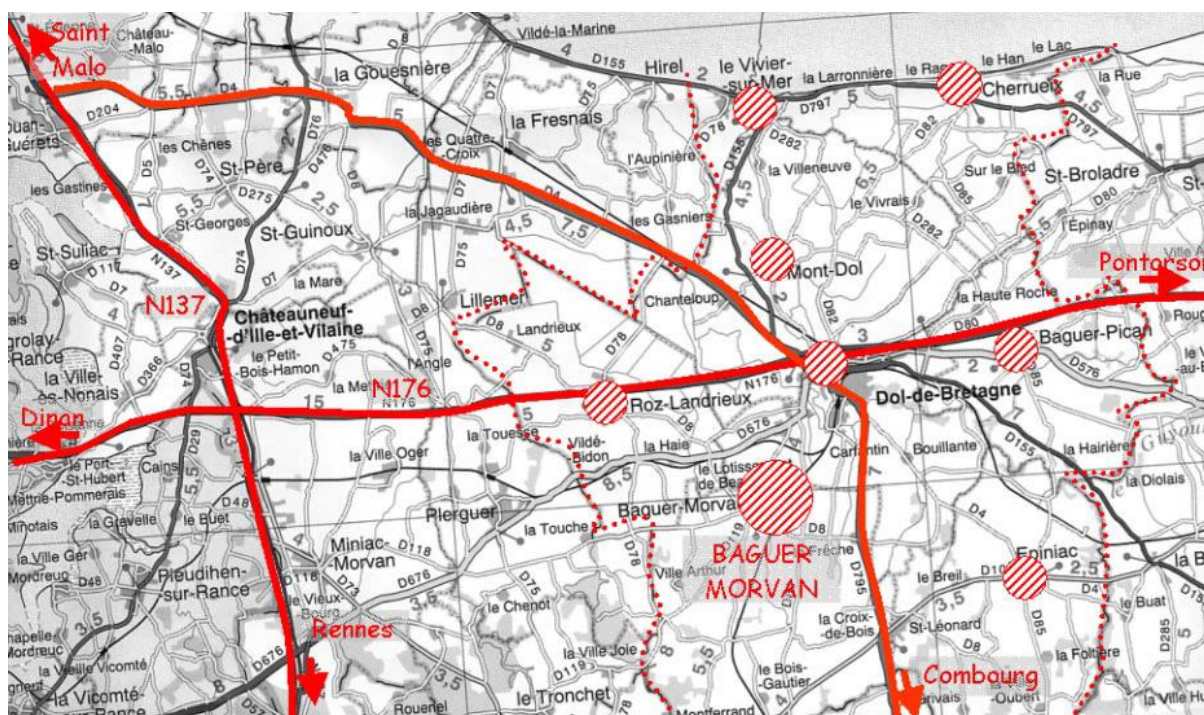
Une délibération motivée du conseil municipal doit justifier l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (Art. L153-38 code Urb.)

Le projet de modification est soumis à enquête publique (L153-41 Code Urb.) dans la mesure où il vise à réduire une zone à urbaniser.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

La modification du PLU donne lieu à une évaluation environnementale, sauf si elle n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement (Art. L104-3 Code Urb.). Dans le cadre du projet initial de modification, l'autorité environnementale a estimé nécessaire cette évaluation.

14. La commune



Baguer-Morvan est situé dans l'arrière-pays de la baie du Mont-Saint-Michel, à 10 km au sud du littoral et à 3 km au sud-ouest de Dol-de-Bretagne. D'une superficie de 23,11 km² elle a 1 699 habitants (2016 - INSEE)

La commune est localisée à proximité de l'axe Dinan-Pontorson (N176) et est traversée par la ligne de chemin de fer Rennes-Saint-Malo, la gare la plus proche étant celle de Dol-de-Bretagne.

La caractéristique de la commune est que le **bourg-centre est excentré en limite nord de la commune**, à proximité de Dol-de-Bretagne.

Ce bourg se compose d'une part, d'un **centre ancien** implanté autour de l'église, et concentrant commerces, école et mairie, et, d'autre part, de plusieurs lotissements pavillonnaires. Le ruisseau de la Hirlais sépare grosso modo le centre ancien des quartiers pavillonnaires.

La zone 2AU qu'il est envisagé d'ouvrir à l'urbanisation est située dans le centre ancien.

Le bourg regroupe 50% de la population, le reste de la population est dispersée dans la campagne dans de nombreux hameaux-écarts à vocation agricole.

Le cadre naturel offre un paysage bocager vallonné. **A l'est et en limite de commune**, se trouve la RD 795 pour laquelle une modification du zonage est envisagée. Elle relie Dol-de-Bretagne à Combourg.

Baguer-Morvan fait partie de la communauté de communes de Dol-de-Bretagne et de la baie du Mont-Saint-Michel qui regroupe 7 autres communes : Baguer-Pican, Cherrueix, Epiniac, Le Vivier-sur-Mer, Mont Dol et Dol-de-Bretagne.

Enfin Baguer-Morvan est rattaché au territoire du Pays de Saint-Malo et, à ce titre est inclus dans le périmètre du SCOT du Pays de Saint-Malo.

15. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU de la commune de Baguer-Morvan a été approuvé par délibération du 7 septembre 2007. Depuis son approbation il a connu 3 modifications dont une révision simplifiée

La modification n°1 du 25 février 2008 a intégré, à la demande du préfet, un inventaire des zones humides.

La modification n°2 du 8 juillet 2013 a reclassé une zone 1AUe en zone Ue (secteur de la Vallée), modifié le classement de 2 parties de zones au nord-est du cimetière (2AU partiellement reclassé en 1 AUe et UE partiellement reclassé en 1 AUe), supprimé deux emplacements réservés, mis à jour les OAP et clarifier certains articles du règlement.

La révision simplifiée n°1 du 8 juillet a déclassé une faible partie d'espace agricole pour permettre une extension de l'activité hôtellerie/loisirs autour du manoir de Launay Blot.

Le projet communal présenté dans le PADD est : « d'accueillir de nouveaux habitants et de conforter les activités artisanales et touristiques tout en régulant l'urbanisation afin de préserver l'identité rurale et agricole de la commune ».

Le PADD est décliné en quatre thèmes :

- Préserver : protéger les cours d'eau, conserver la qualité et la variété des milieux naturels et des paysages, valoriser et protéger un patrimoine bâti vecteur d'identité ;
- Identifier : mettre en perspective les éléments identitaires du bourg, faire émerger la centralité du bourg en requalifiant notamment l'espace central église-école ; privilégier un habitat plus dense dans le centre ancien, moins dense en périphérie du centre-bourg ; favoriser l'intégration de nouvelles constructions dans les structures bâties existantes ;
- Développer : accueillir une nouvelle population (1,5% de croissance par an) ; répondre à ses besoins en termes de logement, en favorisant la réhabilitation sur l'ensemble du territoire et la densification du bourg ; ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation de façon concentrique autour du bourg. L'ouverture à l'urbanisation se fera de façon échelonnée. Conforter le tissu économique.
- Rapprocher : Développer différents types de liaison sur l'ensemble du territoire par la mise en réseau des futurs quartiers, le maillage du territoire de cheminements piétons et cyclables.

Depuis l'approbation du PLU en 2007 les réalisations suivantes ont vu le jour :

- 2 lotissements communaux : 30 lots
- Le village d'Or : 11 lots
- 1 lotissement privé : 8 lots
- 20 habitations en densification dans le bourg

Les opérations suivantes sont en cours : extension de l'école publique et construction d'une bibliothèque au centre-bourg.

2. DOSSIER MIS A L'ENQUETE

21. Composition du dossier

P1. Arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLU de la commune de Baguer-Morvan en date du 11 mars 2019

P2. Extrait du registre de délibération du conseil municipal de Baguer Morvan du 25 février 2019, décidant de modifier le périmètre du projet de modification n°3 du PLU de Baguer-Morvan

P3. Extrait du registre de délibération du conseil municipal de Baguer-Morvan du 24 septembre 2018 décidant de mettre à jour le plan de zonage du PLU dans le cadre du projet de modification n°3 du PLU (RD795)

P4. Extrait du registre de délibération du conseil municipal de Baguer-Morvan du 22 janvier 2018, approuvant la justification de l'utilité d'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU projetée dans la cadre de la procédure de modification n°3 du PLU et autorisant le maire à réaliser la procédure.

P5. Extrait du registre de délibération du conseil municipal de Baguer-Morvan du 23 octobre 2017, demandant de lancer une consultation de différents cabinets afin de procéder à une modification du PLU

P6. Notice de présentation du projet de modification n°3 du PLU de Baguer-Morvan (Périmètre conforme à la délibération du 25 février 2019)

P7. Orientations d'aménagement : projet de modification (Mars 2019)

Plans de zonage :

- Zonage – plan du Bourg 1/1500 modification n°3 (P8)
- Zonage – plan du Bourg 1/1500 avant modification (P9)
- Zonage plan Nord de la commune (P10)
- Zonage plan Sud de la commune (P11)

P12. Evaluation environnementale (juillet 2018) et son résumé non technique

P13. Accusé de réception du dossier d'évaluation environnementale par la MRAE (13 août 2018)

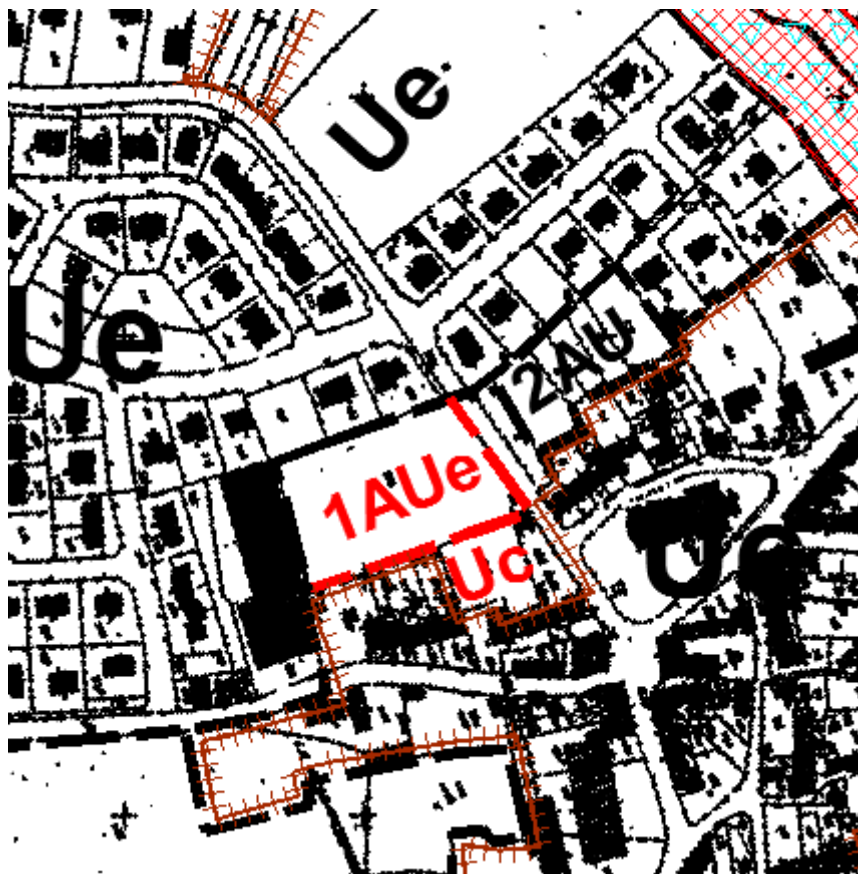
P14. Avis de la MRAE (12 novembre 2018)

P15. Avis de l'Etat en date du 4 décembre 2018.

P16. 1er avis d'ouverture d'enquête : parution Ouest-France (15 mars 2019) et 7 jours petites affiches (15-16 mars 2019)

22. Le projet de modification soumis à enquête

221 Modification de la zone 2AU



Le projet porté par la commune est de modifier la zone 2AU du secteur centre (6 634m²) pour la reclasser pour une faible partie en Uc (1 645m² - Parcelles AB 178, 179 et 180), et pour le reste en 1AUe (4 989m² - Parcelles AB 603 et 602). La commune est propriétaire de la quasi-totalité (6 213 m²) des surfaces concernées (à l'exception de la parcelle AB 602 de 421 m²). Cette proportion représente donc une part significative (94%) des terrains comme l'exige le code de l'urbanisme

La portion de la zone qui doit être reclassée en Uc est actuellement occupée par un espace de stationnement et un abribus. Le reclassement vise à mettre en adéquation la classification du PLU avec cette fonction pérenne.

Le règlement indique (page 11) que la zone Uc concerne « le centre-bourg et correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu ».

La portion qui doit être reclassée en zone 1AUe est un terrain herbeux (friche agricole) encadré par un hangar, 3 maisons individuelles, la rue d'Halouze (D8), et l'espace de stationnement duquel il est séparé par un mur. Elle constitue une véritable « dent creuse » urbaine, sans aucun lien écologique avec un autre espace naturel ou agricole.



Le règlement indique (page 32) que la zone 1 AU « est une zone suffisamment équipée, réservée à l'urbanisation future. L'objectif est de réaliser des opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation. »

L'ouverture à l'urbanisation du secteur est justifiée, à la fois dans le dossier de présentation et dans la délibération du 22 janvier 2018 par la nécessité de « continuer à assurer le renouvellement de la population tout en permettant l'accueil de nouveaux habitants et en continuant d'assurer le fonctionnement et l'évolution des équipements en place » et ceci à proximité du pôle de vie principal qu'il s'agit de conforter. Or les seules parcelles de propriété communale et classées en zone 1AUe ont déjà fait l'objet d'un permis d'aménager. Il ne reste donc plus de propriété communale pouvant accueillir une opération d'ensemble en centre bourg.

Il s'agit, dans le secteur à reclasser, de réaliser une opération mixte consistant d'une part à accompagner l'extension en cours de l'école et la création de la bibliothèque, par

l'aménagement des espaces publics, et d'autre part de réaliser un programme de logements collectifs avec commerce de proximité en rez-de chaussée et habitations individuelles. L'opération doit permettre de densifier le bourg autour de son noyau urbain ancien. Pour que continue à vivre le centre-bourg la réalisation de locaux pour un commerce de proximité est essentielle : les locaux d'un des commerces situés à proximité pourraient disparaître à brève échéance.

Cette opération est cohérente avec les orientations du PADD, notamment pour ce qui concerne la densification du bourg.

Le dossier de présentation indique un objectif de réalisation de 10 logements au minimum pour la superficie de 4 989 m² reclassée en 1 AUe, dans le respect des prescriptions du SCOT qui préconise une densité moyenne de 20 logements/ha.

Il est également précisé que les réseaux existants sont présents en proximité immédiate de la zone et sont suffisants pour répondre aux besoins.

La commune propose un zonage 1 AUe. Or le règlement (page 32) précise que le secteur AUe est « situé en périphérie de bourg. Il correspond aux zones d'extension du bourg ».

Il serait plus adapté de retenir un zonage 1AUc qui concerne, selon le règlement (page 32), « le centre-bourg et est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation , ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale ».

Le reclassement se traduit par la modification :

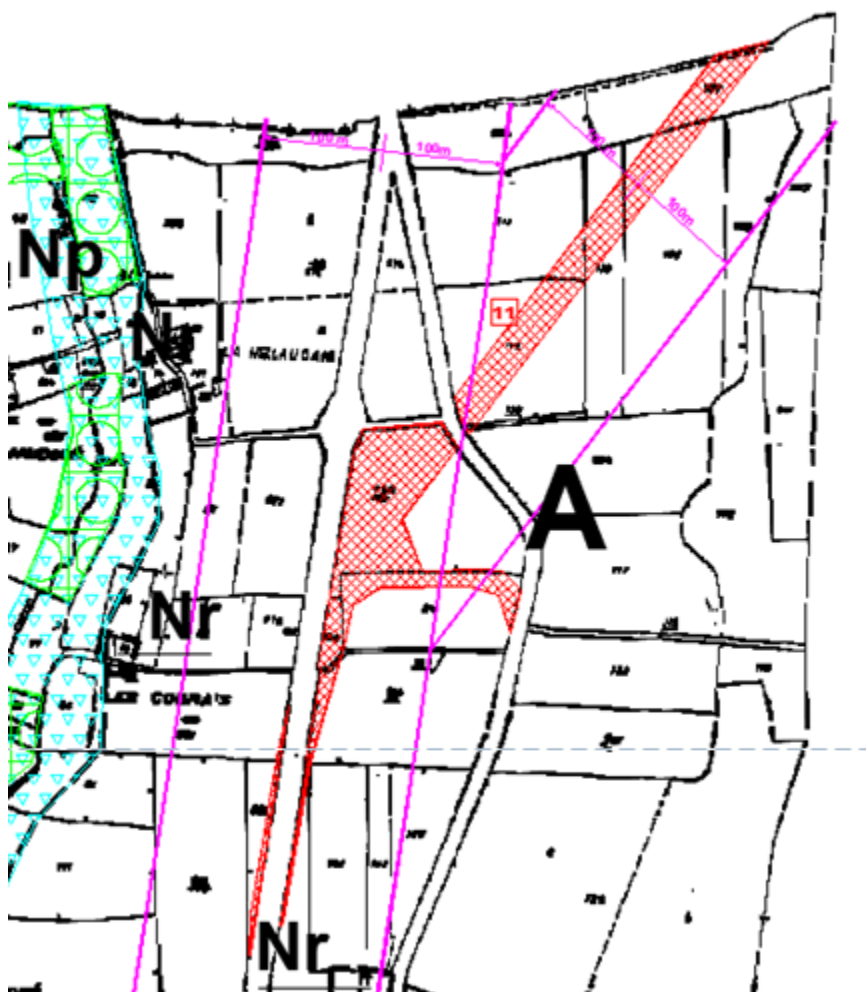
- Du plan de zonage du centre : 1 secteur 1 AUe et 1 secteur Uc au lieu de 1 seul secteur 2 AU
- De l'orientation d'aménagement du secteur centre : la densité de l'habitat (pastille orangée) est supprimée sur les parcelles de l'espace de stationnement reclassé en zone Uc

La commune introduit en annexe des orientations d'aménagement, la liste des plantes invasives, afin de proscrire leur emploi dans les jardins privés ou espaces publics.

222. Mise à jour du plan de zonage dans le secteur de la RD 795

Le projet envisage :

- la suppression de l'**Emplacement Réserve ER 11** : la déviation de la RD 795 ayant été réalisée l'ER 11 est désormais sans objet



- la **modification de la marge de recul de la RD 795** et de la déviation de celle-ci (réalisée sur l'emprise de l'ER 11) : la marge de recul actuelle sur la RD 795 est de 100 m sur une distance de plus de 4 km. Elle correspond à la marge de recul obligatoire pour les autoroutes et routes express (Loi Barnier – Art L.111-6 du code de l'urbanisme).

La raison d'être et le fondement juridique de cette importante marge de recul ne sont pas indiqués dans le Plan Local d'Urbanisme. L'interdiction de construire qu'elle implique ne comporte dans le règlement du PLU aucune exception ou modulation, contrairement à la marge de recul loi Barnier qui ne s'applique pas « aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes » (Art.L.111-7 du code URB.).

En outre, le code de l'urbanisme dans son article L.111-8 indique que le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues à l'article L111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La marge de recul existante actuellement au PLU est donc beaucoup plus contraignante que la marge loi Barnier sans que l'objectif visé soit précisé.

En tout état de cause la RD 795 est classée en voie d'intérêt départemental et d'intérêt économique (catégorie C)¹ par le Conseil Départemental d'Ille et Vilaine, qui, dans son règlement de la voirie départementale exige l'inscription dans les PLU, pour ce type de voie, d'une marge de recul hors agglomération de 50 m pour les habitations et de 25 m pour les autres usages.

C'est cette marge qui est retenue dans le projet de modification n°3 pour le tronçon de la RD 795 situé sur le territoire de la commune de Baguer-Morvan. Le règlement de la voirie départementale considère ces zones comme non aedificandi. Toutefois est autorisée « dans la zone de marge de recul, l'extension des bâtiments existants, sous réserve d'être implanté dans l'alignement du bâtiment existant côté route départementale ».

L'objectif du département est double : d'une part « protéger les riverains des nuisances sonores liées au trafic routier » et d'autre part « empêcher les constructions dans l'environnement proche de la route en raison de son utilité potentielle pour des élargissements ou aménagements ultérieurs de sécurité ».

23. Evaluation environnementale

Dans le cadre de la procédure initiale de modification n° 3 du PLU et relative à l'ouverture à l'urbanisation de 3 zones 2AU, le projet a fait l'objet, auprès de l'autorité environnementale (Mission Régionale de l'Autorité environnementale MRAe), d'une demande d'instruction au cas par cas, préalable à la réalisation d'une éventuelle évaluation environnementale.

Dans sa décision du 30 mars 2018 la MRAe indique que le projet de modification n'est pas dispensé d'évaluation environnementale. Celle-ci, qui comporte un résumé non technique, a été réalisée par SET-environnement, et transmise le 10 août 2018 à la MRAe, qui a indiqué le 12 novembre 2018 n'avoir aucune remarque à formuler.

L'évaluation environnementale a porté sur l'ensemble des secteurs initialement prévus pour une ouverture à l'urbanisation. Elle est donc surdimensionnée au regard du champ restreint de la modification présentée à l'enquête. En outre elle ne concerne pas le secteur Est parcouru par la RD 795, et très peu le secteur centre-bourg.

Quelques données présentées dans cette évaluation peuvent être utiles à l'appréciation du projet présenté.

Population :

La population de Baguer-Morvan a connu une croissance annuelle moyenne de 1,8% entre 1990 et 2014. La population était de 1 647 habitants en 2014.

¹ La catégorie A recouvre le réseau stratégique, la catégorie B est constituée des voies d'intérêt interdépartemental et/ou d'équilibre territorial. La catégorie D constitue le maillage fin local.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Cette tendance s'est poursuivie en 2015 et 2016. Bagger-Morvan a 1 699 habitants en 2016 (Source INSEE). Elle conforte l'orientation du PADD d'accueillir de nouveaux habitants.

Au niveau des logements (799 en 2015) 83% sont des résidences principales et dans leur grande majorité des maisons individuelles. Leur nombre suit l'évolution démographique.

Etat initial de l'environnement

Le secteur centre-bourg est localisé dans une zone enclavée, ceinturée par le développement urbain qui limite notablement les connexions naturelles.

Le terrain concerné par le reclassement en zone 1 AUe est une friche à la biodiversité faible.

Appréciation du commissaire enquêteur : Il n'y a pas d'enjeux environnementaux sur le terrain susceptible d'être ouvert à l'urbanisation.

Compatibilité avec les documents de niveau supérieur

Le projet est compatible avec le SAGE Bassins côtiers de la région de Dol-de Bretagne et avec les orientations du SRCE Bretagne.

Les réseaux existents

Traitement des eaux usées :

La capacité de la station de traitement des eaux sera suffisante pour traiter les eaux usées collectées.

Trafic moyen journalier sur la RD795

4458 véhicules par jour (données 2010 - CG 35))

Appréciation du commissaire enquêteur

L'enquête 2014 du département d'Ille-et- Vilaine indique 4719 véhicules par jour.

24. Avis de la Préfecture d'Ille et Vilaine

Saisie du projet initial de modification n°3 de Bagger-Morvan la préfecture (direction des collectivités territoriales et de la citoyenneté) a formulé les observations suivantes :

Obs.1 - Le choix de la procédure de modification et non de révision est inadapté pour deux des 3 zones proposées à l'ouverture à l'urbanisation

Appréciation du commissaire enquêteur

Pour répondre à cette observation de la préfecture, la commune a limité le champ de la modification à la seule zone de classement justifiable d'une procédure de modification.

Obs.2 - Les marges de recul affectées à la RD 795 et à la déviation, bien que ne relevant pas d'une obligation (loi Barnier) avaient une visée de protection au regard du paysage et du bruit.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le fondement de la marge de recul actuelle de 100 m n'est pas connu.

La commune appuie son projet de réduction de cette marge sur le règlement de la voirie départementale qui prévoit, pour ce type de route, une marge de 50 m pour les habitations et de 25 m pour les autres usages. Sur le territoire de Baguer-Morvan la RD795 traverse essentiellement des zones classées A (ainsi que quelques secteurs bâtis classés Nr, Na ou Ni) pour lesquelles les possibilités de construction sont excessivement limitées et encadrées, limitant ainsi les risques de nuisance vis-à-vis de nouveaux riverains ou d'atteinte aux paysages. La réduction de la marge de recul ne paraît donc pas de nature à réduire la protection contre les nuisances sonores et visuelles. Les marges de 50 m et 25 m permettent en revanche d'empêcher les constructions dans l'environnement proche de la route susceptible d'être utilisé par le département pour des élargissements ou des aménagements de sécurité.

A noter que La marge retenue par la commune de Baguer Morvan est identique à celle qui existe pour la portion limitrophe de la RD 795 située sur la commune de Dol-de-Bretagne au nord (Source PLU Dol-de-Bretagne 2018). Au sud la commune de Bonnemain dans le règlement du PLU (juillet 2012 page 8) retient quant à elle, pour la RD 795 des marges de 35 m et 25 m.

A noter enfin que la marge de recul instituée par le règlement de la voirie départementale ne fait pas partie des servitudes d'utilité publique obligatoirement annexées au PLU ni des périmètres pouvant également être annexés au PLU et précisés aux articles R151-2 et R 151-3 (plan d'exposition au bruit, ZAC , PUP, périmètres situés au voisinage des infrastructures de transport, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictés, , périmètres de captage....)

Obs.3 - Avec un potentiel de 88 logements envisagés il est peu probable que le PLU soit mis en révision et donc rendu compatible avec le SCOT dans le délai réglementaire de 3 ans prévu par l'article L131-6 du code de l'urbanisme.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le PLU de Baguer-Morvan doit être mis en compatibilité avec le SCOT avant fin mars 2021.

Obs.4 - Le dossier fait référence à une ZAC sans qu'il y ait semble-t-il une décision d'approbation du dossier de création.

Les éléments présentés du dossier d'étude d'une ZAC semblent avoir été donnée par la commune à titre indicatif pour souligner, à la fois la faisabilité de l'opération envisagée (esquisses d'aménagement de la zone) et le fait que la modification de la zone ne portait pas atteinte à l'activité agricole, l'essentiel du terrain étant déjà une friche.

3. LE SCOT DU PAYS DE SAINT-MALO

Le SCOT du Pays de Saint-Malo, exécutoire depuis le 28 mars 2018, impose un objectif de densité moyenne par commune de 20 logements par hectare (objectif 4 du DOO). Cet objectif se rapporte aux espaces à vocation résidentielle et mixte.

Par ailleurs la surface potentielle d'extension urbaine de Baguer-Morvan est fixée à 11 ha (objectif n° 17 du DOO).

Enfin les communes sont incitées à conforter les bourgs (objectif n° 20 du DOO).

Appréciation du commissaire enquêteur

Dans la mesure où le projet prévoit la réalisation de 10 logements en centre bourg avec une faible consommation d'espace (0,5ha) il est compatible avec le SCOT.

4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

41. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 26 novembre 2018, le président du tribunal administratif de Rennes a désigné M. Patrice VIVIEN en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Baguer-Morvan.

42. Rencontres du commissaire enquêteur avec la commune

Une première réunion de travail avec le maire de Baguer-Morvan et ses services a eu lieu le 10 décembre 2018 dans le cadre de la préparation de l'enquête sur le projet initial, lequel a tourné court.

Lorsque la commune a décidé de reprendre le projet sur de nouvelles bases, une nouvelle réunion de présentation et d'examen du dossier s'est tenue le 5 mars 2019, suivie d'une visite des lieux. A cette occasion les dates de l'enquête et les dates de permanences du commissaire enquêteur ont été arrêtées.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête a été signé le 11 mars 2019, pour une enquête se déroulant du 2 avril au 3 mai 2019.

43. Publicité de l'enquête

Les avis de publicité de l'enquête ont été diffusés dans les journaux suivants :

1^{ère} insertion : Ouest France 15 mars 2019

7 jours Les Petite affiches de Bretagne 15 et 16 mars 2019

2^{ème} insertion Ouest-France 5 avril 2019

7 jours les Petites affiches de Bretagne 12-13 avril 2019

L'affichage de l'avis d'enquête a été réalisé à la mairie de Baguer-Morvan, sur le parking de l'école publique et sur le parking du complexe sportif.

Enfin l'avis d'enquête était disponible sur le site internet, dédié à l'enquête, de la préfecture

Le dossier a été mis à la disposition du public

- à la mairie de Baguer-Morvan aux jours et heures habituels d'ouverture : dossier papier et version numérique (CD) accessible sur un poste informatique

- sur le site internet de la préfecture d'Ille-et-Vilaine où il était consultable 24h/24 et 7J/7

44. Déroulement de l'enquête

Du 2 avril au 3 mai, les observations pouvaient être :

- inscrites sur le registre d'enquête disponible en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture pendant toute la durée de l'enquête

- adressées par voie postale au commissaire enquêteur à la mairie de Baguer-Morvan

- formulées par voie électronique à l'adresse suivante : secretariatmairie.bm@orange.fr

- communiquées au commissaire enquêteur lors des permanences qu'il a tenu en mairie de Baguer-Morvan les vendredi 5 avril 2019 de 14 h 00 à 17 h 00, lundi 15 avril 2019 de 9 h 00 à 12 h 00 et le vendredi 3 mai de 14 h 00 à 17 h 00

Aucun évènement n'est venu perturber le déroulement de l'enquête.

45. Formalités de fin d'enquête

L'enquête s'est terminée le 3 mai à 17 h 00 comme prévu. Le commissaire enquêteur a procédé à la clôture du registre, vierge de toute observation. Les avis des PPA reçus par la commune de Baguer-Morvan et remis au commissaire enquêteur à sa demande ont été annexés à ce registre.

46. Bilan de l'enquête

L'affichage de l'avis d'enquête a été maintenu tout au long de l'enquête et le dossier est resté accessible au public durant cette période.

Aucune observation écrite, aucun courrier et aucun courriel n'ont été enregistrés. Le public ne s'est pas présenté aux permanences du commissaire enquêteur.

Le projet n'a donc suscité ni intérêt ou curiosité, ni opposition ou rejet.

5. OBSERVATIONS DES PPA

Suite à la notification aux PPA² du dossier de modification n°3 du PLU de Baguer Morvan, notification réalisée par la mairie le 22 novembre 2018 (projet initial) et le 15 mars 2019 (projet mis à l'enquête), les réponses suivantes ont été reçues :

- Région Bretagne le 31 décembre 2018
- Pays de Saint Malo le 4 février 2019
- Département d'Ille-et-Vilaine le 25 mars 2019
- Chambre d'agriculture le 12 avril 2019
- Pays de Saint-Malo le 3 mai 2019

Ces documents, non inclus dans le dossier mis à l'enquête ont été remis au commissaire enquêteur, sur sa demande, et annexés au registre d'enquête.

51. Région Bretagne

La Région Bretagne ne se prononce pas sur le dossier et invite la commune à consulter, sur son site internet des documents de travail de planification territoriale liés à l'élaboration du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires). Elle fait référence notamment au document intitulé « Contribution régionale aux SCOT de Bretagne »

Appréciation du commissaire enquêteur :

« La contribution régionale aux SCOT de Bretagne », de même que le document « Charte pour une gestion économe du foncier en Bretagne » définissent des principes généraux à respecter à la fois pour faire face à la croissance démographique et économique et pour limiter l'extension urbaine et l'artificialisation des sols. Quelques points méritent attention.

Le premier document observe que l'artificialisation des sols est plus importante dans les communes de moins de 2 000 habitants où l'on rencontre des formes urbaines très peu denses (5 logements par hectare). Il lui semble donc opportun que les SCOT fixent par commune des plafonds maximum de consommation foncière et des objectifs de densité de logements. La Région souligne dans ce cadre que concrètement, l'intervention de l'établissement public foncier régional qu'elle préside, sera conditionnée, pour chaque opération, à une densité brute minimale de 20 logements par hectare.

Le deuxième document souligne l'intérêt du renouvellement urbain et notamment de l'identification des « dents creuses ».

² Préfecture, Pays de Saint-Malo, conseil départemental, Conseil Régional, CCI de Rennes, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Chambre d'Agriculture.

52. Pays de Saint-Malo (avis du 4 février)

Le Pays de Saint-Malo émet un avis défavorable pour le projet initial dans la mesure où d'une part, il a pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation 14 ha soit 3 ha de plus que l'enveloppe maximum d'extension urbaine définie au SCOT, et où, d'autre part, il ne permet pas de tenir l'objectif de densité moyenne fixé de 20 logements/hectare.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Avis justifié pour ce qui concerne le projet initial.

53. Département d'Ille-et-Vilaine

Le Département indique que, sauf avis contraire adressé dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception du courrier, l'avis du département est réputé favorable.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le département ne s'est pas prononcé sur le dossier initial d'une ampleur certaine en matière d'ouverture à l'urbanisation et qui comportait la mise en œuvre conforme d'une mesure relative aux marges de recul, demandée par le département. Il n'y a guère de raison de penser qu'il se prononce explicitement sur le dossier mis à l'enquête. Son avis est réputé favorable.

54. Chambre d'Agriculture

Elle indique que :

- l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU du centre bourg ne consomme pas d'espaces agricoles
- la modification des marges des recul est bénéfique à l'exploitation agricole
- la suppression de l'emplacement réservé n'a pas d'incidence sur l'activité agricole
- les secteurs zonés 1AUe en extension urbaine pourraient être reclassés en zone 2AU

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le projet n'a pas d'incidence négative sur l'activité agricole.

Le dernier point évoqué ne fait pas partie des sujets à l'enquête.

55. Pays de Saint-Malo (Avis du 3 mai 2019)

Il formule un nouvel avis le 3 mai après réception du projet mis effectivement à l'enquête :

- il rappelle que le PLU doit être mis en compatibilité avec le SCOT du Pays de Saint-Malo avant le 28 mars 2021

- il souhaite que l'orientation d'aménagement du secteur centre précise explicitement l'objectif de 10 logements applicable à la nouvelle zone 1AUe de 4 980 m².

Appréciation du commissaire enquêteur :

Pris note.

6. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET REPONSES DE LA COMMUNE

21. Impact du projet sur la circulation.

L'aménagement du secteur centre-bourg et sa densification devraient contribuer à une augmentation des flux de véhicules sur le nœud routier que constituent les abords de l'école, de l'église et de la bibliothèque.

Des aménagements sont-ils envisagés pour fluidifier les circulations et le stationnement et prévenir les encombrements et nuisances sur ces lieux de vie ?

Réponse de la commune

L'aménagement du centre-bourg fera l'objet d'une étude en collaboration avec différents partenaires et notamment le Conseil Départemental car la zone concernée est située le long de la route départementale n°8. Une attention particulière sera portée à l'agencement des lieux afin de prévenir l'augmentation de la circulation et du stationnement.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pris note

22. Mise en compatibilité avec le SCOT du Pays de Saint-Malo.

A quelle échéance cette mise en compatibilité est-elle prévue ?

Réponse de la commune

Par délibération du 28 janvier 2019, le Conseil municipal a approuvé le lancement d'une consultation de cabinets d'étude pour la révision générale du PLU. Un avis d'appel à la concurrence a été déposé sur le portail des marchés publics Mégalis Bretagne le 10 mai 2019.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pris note

23. Orientation d'aménagement du centre

Comme préconisé par le Pays de Saint-Malo, la commune envisage-t-elle d'inscrire dans l'orientation d'aménagement du centre l'objectif de réalisation de 10 logements sur la nouvelle zone 1AUe, cet objectif n'étant mentionné que dans le rapport de présentation ?

Réponse de la commune

La commune s'engage à réaliser 10 logements sur la nouvelle zone 1AUe conformément aux 20 logements par hectare préconisés par le SCOT du Pays de Saint-Malo.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'engagement doit se concrétiser par son inscription dans l'orientation d'aménagement.

24. Classement de la nouvelle zone AU

La commune envisage de reclasser la zone 2 AU du centre-bourg en zone 1AUe.

Le règlement (page 32) indique que le secteur 1AUe est « situé en périphérie du bourg. Il correspond aux zones d'extension du bourg de densité moyenne à vocation d'habitat et équipements publics ».

Ne serait-il pas opportun de retenir plutôt un secteur 1AUc dont le règlement (page 32) précise qu'il est « situé en centre-bourg et destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation, ainsi que les activités et services nécessaires à la vie sociale » ?

Réponse de la commune

Considérant le projet envisagé pour le secteur centre-bourg, soit la création d'un commerce de proximité accompagné de logements, le reclassement en zone 1AUc s'avère en effet plus pertinent qu'un reclassement en zone 1 AUe.

Appréciation du commissaire enquêteur

Reclassement ainsi cohérent avec le règlement

25. Réduction des marges de recul de la RD 795

La réduction des marges de recul devrait permettre de faciliter la construction ou l'extension de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.

La commune peut-elle préciser quels secteurs seraient le cas échéant concernés ?

Réponse de la commune

Dans le cadre de son installation, un jeune agriculteur souhaite créer des bâtiments pour l'élevage de volailles en plein air dont l'implantation serait à moins de 100 m de la RD 795. Ce projet est situé en zone agricole, entre les lieux-dits La Hellaudais et Le Frèche. Afin de permettre le développement de son agriculture, la commune souhaite se mettre en adéquation avec le règlement de la voirie départementale dont la marge de recul est désormais de 25 mètres hors agglomération.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pris note

26. Marge de recul de la RD 795

Le règlement de la voirie départementale en vigueur, précise que « dans la zone de marge de recul, l'extension des bâtiments existants est autorisée sous réserve d'être implanté dans l'alignement du bâtiment existant côté route départementale » (RVD Annexe 7).

La commune envisage-t-elle d'apporter cette précision dans le PLU ?

Réponse de la commune

Ce point sera étudié dans le cadre de la révision générale du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pris note.

27. Reclassement de zones 1AUe en zone 2 AU

La chambre d'agriculture suggère que « les secteurs zonés 1AUe en extension urbaine pourraient être reclassés en zone 2AU ».

Quel est l'avis de la commune sur cette préconisation ?

Réponse de la commune

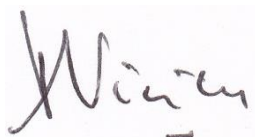
Ce point sera étudié dans le cadre de la révision générale du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur.

Pris note

FIN DU RAPPORT

Patrice VIVIEN
Commissaire enquêteur



Saint-Coulomb le 21 mai 2019

ANNEXES

Procès-Verbal de Synthèse

Mémoire en réponse

PIECES JOINTES

Certificat d'affichage et 2ème avis d'ouverture d'enquête publique

Avis des PPA

Extrait du Règlement de la voirie départementale